



Brissago, 15 dicembre 2016

RM 1574 – 12.12.2016

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1426

Ristrutturazione Lido comunale Richiesta credito di costruzione

Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri,

Per la ristrutturazione del Lido comunale ci preghiamo chiedervi lo stanziamento del credito di costruzione ammontante CHF 2'490'000.-.

1. Introduzione

Il primo progetto di ristrutturazione è stato allestito sulla scorta dei contenuti del messaggio municipale no. 1293 del 27 maggio 2009, messaggio approvato da questo consesso in data 6 luglio 2009. Il 27 febbraio 2012 il Consiglio comunale ha approvato il messaggio municipale no. 1336 dell'11 gennaio 2012, con il quale è stato concesso il credito di costruzione, credito annullato nella votazione popolare del 23 settembre 2012 (referendum).

La necessità di procedere alla completa ristrutturazione del Lido comunale è stata ampiamente approfondita nel menzionato messaggio del 2009 e successivamente ripresa nel messaggio municipale no.1368 del 12 febbraio 2014, con il quale si è richiesto un credito per la nuova progettazione.

In entrambi i messaggi si evidenziava l'urgenza di una radicale ristrutturazione del complesso balneare che, ad oltre 60 anni dalla sua costruzione, si presenta in uno stato parecchio deteriorato e precario nelle parti strutturali, come accertato da un'apposita perizia statica, e lacunoso per quanto attiene il settore della ristorazione e dei servizi igienici, aspetti questi che comportano considerevoli costi di manutenzione, indispensabili per mantenere agibile la struttura.

Tra gli obiettivi della nuova progettazione vi era quello di una spesa complessiva non superiore al credito respinto in votazione popolare.

Nel corso della progettazione si è cercato di mantenere fede ai punti fissi, sia tecnici che economici, stabiliti da Municipio e Consiglio comunale. Un approfondimento effettuato da uno studio d'ingegneria esterno ha permesso di perfezionare il calcolo dei costi, da cui deriva la cifra totale di credito di costruzione richiesta con il presente messaggio.

Va specificato che il progetto è stato allestito in maniera essenziale, prevedendo l'uso di materiali di standard non elevato, ma comunque resistenti e duraturi. È previsto inoltre un eventuale riutilizzo di ciò che sarà possibile salvare della struttura esistente. Il Lido è di gran lunga la struttura di proprietà del Comune che riscuote maggior interesse tra la gente e che vanta un'importante affluenza di utenti nel periodo estivo. Una sua sistemazione è di fondamentale importanza per lo sviluppo turistico-ricreativo del nostro territorio. Diversamente, non potendo più garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, il Lido è destinato alla chiusura.

2. Il progetto ed i suoi contenuti

Il progetto, che ha già accolto il parere positivo dell'Ufficio dei beni culturali, si inserisce nel contesto delle verifiche progettuali concernenti il riassetto di tutta l'area circostante la chiesa di Madonna di Ponte intraprese dal Municipio di Brissago in questi ultimi anni. La soluzione progettuale prevede di raccogliere in un'unica e nuova struttura tutti i servizi del lido che attualmente, a seguito di ampliamenti provvisori susseguitesesi nel tempo, sono inseriti in modo casuale e poco funzionale, dando una immagine complessiva poco qualificante all'intero comparto, che peraltro ne pregiudica futuri sviluppi.

La nuova struttura, che vede la parte portante in calcestruzzo a vista, rinuncia ad una geometria propria e si allinea al muro di sostegno alla base della chiesa di Madonna di Ponte, inserendosi lungo la linea di prolungamento ad esso e l'intersezione con il muro di contenimento del fiume.

In questo modo si permette alla Chiesa di ridiventare il baricentro di tutta l'area ed al nuovo corpo centrale di completare e valorizzare i terrazzamenti esistenti, conferendo autonomia e unità al nuovo Lido.

Si può di conseguenza affermare che la nuova costruzione si adatta alla morfologia esistente e si sviluppa su tre livelli. L'allineamento citato, oltre che a qualificare il comparto dal punto di vista architettonico e urbanistico, permette di guadagnare superficie utile al livello inferiore e di bilanciare i volumi di scavo e di riempimento, permettendo di ridurre i movimenti di terra e quindi di contenerne i costi e l'impatto ambientale.

In fase di edificazione si dovrà tener conto delle difficoltà d'accesso, a cui si dovrà sopperire con installazioni di cantiere supplementari. I trasporti del materiale di scavo alla discarica saranno garantiti tramite una pista di cantiere costruita attraverso il vicino riale.

In questa fase il progetto non prevede di modificare gli accessi al lido che rimangono invariati, ma si inserisce, completandola, nella proposta per la sistemazione degli accessi alla chiesa di Madonna di Ponte e per il prolungamento fino alla Chiesa della passeggiata a lago risalente al mese di ottobre del 2010.

Nel dettaglio i tre livelli del progetto sono così organizzati:

PIANO SPIAGGIA Considerato che detto livello si trova ad una quota di pericolo d'esondazione del lago, è stato sfruttato per necessità e per le strutture che non temono un eventuale allagamento. È previsto di recuperare gran parte del muro di controriva esistente sul quale il nuovo corpo andrà ad appoggiarsi, permettendo di realizzare un ampio porticato coperto che potrà essere adibito a deposito delle infrastrutture nel periodo di chiusura. La pavimentazione è prevista con lastre di cemento.

1° PIANO Posto ad una quota di sicurezza rispetto ad ogni piena del lago, questo livello è quello che racchiude i servizi indispensabili al funzionamento della struttura. I locali tecnici, i servizi ed i locali adibiti alla preparazione del cibo per lo snack bar saranno edificati parzialmente contro terra e si potrà accedere lungo un'ampia zona di circolazione al coperto che si sviluppa attorno a due lame in calcestruzzo portanti che delimitano la zona con cabine, armadietti ed i locali per il bagnino e per l'infermeria. Una di queste lame in calcestruzzo armato delimita lo spazio con posti a sedere per gli ospiti, spazio orientato verso i terrazzamenti sottostanti la Chiesa, dirimpetto alla distribuzione dello snack bar e dell'ascensore.

Pareti e soffitti saranno protetti applicando delle pitture speciali, trasparenti o leggermente coprenti. Le pareti interne ai locali adibiti a spogliatoi o di accesso ai servizi ed alle docce saranno in calcestruzzo a vista, tinteggiate con speciali pitture. Le pareti divisorie dei servizi e delle docce saranno rivestite in piastrelle o eseguite con elementi prefabbricati facilmente lavabili. I pavimenti dei servizi, delle docce e della cucina saranno rivestiti in piastrelle o con resine speciali.

2° PIANO A questo livello è prevista una piscina per bambini, collegata all'impianto di filtraggio e disinfezione di quella principale, nonché una grande terrazza prendisole pavimentata con lastre prefabbricate di cemento.

I collegamenti verticali sono garantiti da un sistema di scale all'aperto posto ai due estremi della nuova struttura ma anche da un ascensore, che garantirà l'accessibilità della struttura a disabili ed alle famiglie munite di carrozzine per i bambini.

Una rampa dolce permetterà inoltre di rendere accessibile alle medesime categorie di utenti anche la zona attorno alla piscina esistente (sulla quale non s'intende per ora intervenire), che si trova su di un piano rialzato rispetto al prato principale del livello inferiore.

3. Costi

I costi di questo progetto, secondo la ricapitolazione per gruppi principali CCC, sono così riassunti:

1. Lavori preparatori	CHF	240'125.00
Demolizioni, sgomberi, preparazione del terreno		
Misure di sicurezza, costruzioni provvisorie		
Impianto cantiere, accesso		
Adattamenti a infrastrutture primarie esistenti		
Onorari		
2. Edificio	CHF	1'799'425.00
Costruzione grezza 1 + 2		
Impianti elettrici		
Impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento		
Impianti sanitari		
Impianti di trasporto, ascensore		
Finiture 1 + 2		
Onorari		
3. Attrezzature d'esercizio	CHF	7'000.00
Impianti elettrici		
4. Lavori esterni	CHF	106'400.00
Costruzione grezza e finiture		
Impianti		
Raccordo alle infrastrutture esistenti		
Onorari		
5. Arredamento	CHF	60'000.00
Mobili e attrezzatura d'esercizio		
Corpi illuminanti		
Onorari		
6. Costi secondari e transitori	CHF	202'035.00
Autorizzazioni, tasse		
Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione		
Assicurazioni		
IVA 8%		
Totale costi di costruzione	CHF	2'414'985.00

Imprevisti e arrotondamento	CHF	75'015.00
Totale complessivo	CHF	2'490'000.00

4. Coerenza con il Piano finanziario e impatto finanziario

L'esecuzione di questa importante opera, prevista nel Piano delle opere e nel Piano finanziario 2016-2020, avrà un impatto sopportabile per le casse comunali. L'investimento previsto, preventivabile in CHF 2'490'000.00. -, è sostenibile e non influirà sul moltiplicatore d'imposta.

Il Comune di Brissago gode infatti di un buon grado di autofinanziamento, generato dalla buona situazione finanziaria e dalle entrate fiscali. Al 31.12.2015 il grado di autofinanziamento era del 91.1%. In altre parole quasi la totalità degli investimenti è stata coperta dalle entrate correnti senza dover fare capo a nuovi prestiti.

La costruzione del nuovo Lido non potrà ovviamente essere finanziata con le entrate correnti e sarà indispensabile contrarre un prestito di circa CHF 2.0 mio. Con i tassi attuali l'onere finanziario risulterà tuttavia assai ridotto. Ritenuto che vi sono banche che applicano dei tassi negativi, si potranno verosimilmente ottenere finanziamenti con un tasso dello 0.5%, che corrisponde ad un onere da interessi di CHF 10'000.00 annui. Nella peggiore delle ipotesi il Comune potrà stipulare un nuovo prestito all'1%, che corrisponde a CHF 20'000.00 annui di interessi, cifra sopportabile dalla gestione corrente. Ne consegue che questo investimento non inciderà in maniera particolarmente negativa sulla liquidità del Comune.

Per quanto concerne i costi non monetari, un investimento di questa entità influirà sugli ammortamenti annuali. A partire dal 2018 dovranno essere contabilizzati ammortamenti supplementari per circa CHF 100'000.00 e, al termine dell'opera, per circa CHF 150'000.00. Si tratta in ogni caso di importi che non preoccupano e che diminuiranno con il passare del tempo.

In conclusione, nella misura in cui i tassi d'interesse dovessero rimanere stabili, l'investimento dovrebbe avere conseguenze finanziarie nell'ordine di CHF 100'000.00-150'000.00 annui per i primi 10 anni, per poi scendere al di sotto di questa soglia. L'investimento, considerata la buona situazione finanziaria del Comune ed il capitale proprio, è in definitiva economicamente sostenibile.

Non va peraltro dimenticato che l'affitto che sarà percepito per la gestione del Lido contribuirà all'autofinanziamento della struttura.

Trattandosi di un'opera d'interesse pubblico generale non si prevede il prelievo di contributi di miglioria ed eventuali sussidi andranno in deduzione al credito allocato.

5. Conclusione

Il presente messaggio giunge alla conclusione di un iter abbastanza lungo, durante il quale il Municipio ha cercato di tenere conto di tutte le sensibilità ed aspettative emerse dopo il voto popolare, sia dal punto di vista tecnico che economico. Grazie ad uno

sforzo collegiale, limando i costi laddove possibile, siamo convinti di essere riusciti a presentare un progetto architettonicamente meritevole ed economicamente sostenibile.

Si tratta di un'opera importante, nella quale l'Esecutivo crede fermamente. Investitori di rilievo, quali la Reka, hanno creduto e credono tuttora nelle potenzialità del nostro territorio. È noto che gli investimenti privati dipendono fortemente dalla qualità dei servizi offerti e dalla presenza di infrastrutture pubbliche all'avanguardia. La sfida che il Municipio ed il Consiglio comunale sono chiamati ad affrontare insieme nei prossimi anni si chiama progettualità. Siamo convinti che il nuovo Lido è un passo nella giusta direzione. Si tratta di uno dei tasselli indispensabili per lo sviluppo sociale ed economico di Brissago, sia quale destinazione di svago per le famiglie che risiedono o intendono risiedere a Brissago sia quale attrattiva turistica.

Richiamati i contenuti del presente messaggio, il Municipio vi invita cortesemente a voler approvare le seguenti conclusioni:

1. Al Municipio è concesso un credito di CHF 2'490'000.00 per la ristrutturazione del Lido comunale, dal quale saranno dedotti eventuali contributi e sussidi;
2. Il termine di validità del credito è fissato in due anni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale.
3. La spesa è da iscrivere al conto investimenti nella relativa voce di competenza.

Con osservanza.

Il Sindaco:
R. Ponti

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:
Avv. G. Cotti

Il presente messaggio è demandato per preavviso alla Commissione della Gestione ed alla Commissione Edilizia e Opere Pubbliche