



Città di Bellinzona

# Messaggio municipale no. 365

Quartiere di Bellinzona  
Realizzazione Parco urbano, tappa 3:  
Café du parc - credito d'opera

16 gennaio 2020  
Commissioni competenti  
Commissione edilizia

## Sommario

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Descrizione del progetto (tappa 3)</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Credito necessario</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ricapitolazione dei costi</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Procedura d'approvazione del progetto</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Programma realizzativo indicativo</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Riferimento al Preventivo 2020</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Incidenza sulla gestione corrente</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Dispositivo</b>	<b>8</b>

Lodevole Consiglio comunale,  
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito necessario per la realizzazione della tappa 3 del Parco urbano, nel quartiere di Bellinzona, inerente alla realizzazione di un Café du Parc.

## **1 Premessa**

Quale premessa si riprende parzialmente qui di seguito quanto già descritto nel Messaggio municipale n. 182 del 23 gennaio 2019 "Realizzazione Parco urbano, tappa 2: credito d'opera", attualmente in fase di approvazione presso la Commissione dell'edilizia:

*"Il Parco urbano è situato all'ex campo militare in Zona PR – Attrezzatura pubblica (AP) ai mappali n. 361a, 361b e 361 RFD Bellinzona, e interessa anche i mappali n. 1473, 151 RFD di proprietà della Città di Bellinzona e n. 4828 RFD di proprietà dello Stato del Cantone Ticino.*

*In data 21 maggio 2013 il Consiglio comunale dell'ex Comune di Bellinzona ha approvato il Messaggio municipale n. 3708 con il quale si chiedeva lo stanziamento del credito necessario per la progettazione definitiva del Parco urbano.*

*All'idea di progetto sviluppato nel corso dell'autunno 2012 dall'arch. Bürgi, ha fatto seguito il Messaggio municipale n. 3782 del 20 novembre 2013 inerente alla realizzazione della tappa 1, approvato dal Consiglio comunale in data 24 febbraio 2014,".*

Il progetto iniziale prevedeva nel suo complesso la realizzazione di un grande parco avente uno spazio multifunzionale dedicato alla sosta, al gioco libero e più in generale allo svago, ma anche a diverse manifestazioni di carattere pubblico e completato con le attrezzature a supporto delle attività del parco, quali il Café du parc con uno specchio d'acqua e un'area dedicata alle attività sportive con il relativo edificio dedicato a spogliatoi nel frattempo realizzato, mentre lungo l'area perimetrale del Parco è previsto un percorso pedonale interno collegato con la vicina fascia golenale del fiume Ticino (vedi schema sottostante relativo alla Tappa II).



La tappa 2 del progetto del Parco urbano

Dopo la realizzazione della prima tappa, sono stati rivisti alcuni aspetti relativi alla seconda tappa, in particolar modo si aveva deciso di rinunciare alla realizzazione del Café du parc, per i seguenti motivi:

- la realizzazione del lounge bar al bagno pubblico e la presenza nelle vicinanze del Grottino Ticinese, potrebbe rappresentare una concorrenza per i tre esercizi pubblici;
- la realizzazione del Café du parc era prevista in corrispondenza della ex-Casa Zoni (abbattuta), vale a dire in una posizione piuttosto centrale dell'area di svago, che avrebbe compromesso la versatilità organizzativa dello spazio multifunzionale.

Nell'analisi dei contenuti del M.M.N. 182 sopra citato, la Commissione dell'edilizia ha espressamente chiesto al Municipio di comunque approfondire la realizzazione di un "Café" all'interno del parco, come per altro previsto nel progetto generale (tappa 2), al fine di aumentarne l'attrattività del medesimo.

A tale scopo è stato assegnato, tramite incarico diretto ai sensi della LCPubb, il mandato per prestazioni d'onorario ad uno studio d'architettura di Bellinzona, che in collaborazione del Settore opere pubbliche del Dicastero opere pubbliche e ambiente (DOP-OP), ha elaborato il relativo progetto e preventivo definitivi, oggetti del presente messaggio municipale.

## **2 Descrizione del progetto (tappa 3)**

Il progetto del Café du Parc prevede la costruzione del nuovo edificio all'esterno dell'area multifunzionale, mantenendola completamente libera così da non precludere l'organizzazione di qualsiasi tipo di manifestazione.

L'ubicazione scelta tra i maestosi tigli esistenti, è quella che permette di vivere l'edificio e il parco con il girare del sole e il passare delle stagioni con un continuo cambiamento della percezione dello spazio: chiaro/scuro – ombra/sole – giorno/notte.

Grazie anche all'elemento dei giochi d'acqua ad altezza variabile e illuminazione a colori variabili, l'albero del vento, le alberature esistenti attorniate da elementi di seduta di grandi dimensioni e illuminate la sera, l'intera area destinata a parco risulta essere il Parco completo nel suo insieme e fruibile per diversi utenti.

### 3 Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti per la realizzazione della tappa 3 del Parco urbano (Café du parc) ammonta a CHF 1'400'000.00 (IVA 7.7% e onorari inclusi). In questo importo sono compresi CHF 10'000.00 (IVA esente) per l'accompagnamento del progetto da parte del Dicastero opere pubbliche e ambiente, settore opere pubbliche (DOP-OP), in qualità di direzione generale di progetto.

### 4 Ricapitolazione dei costi

I costi (precisione +/-10%, stato ottobre 2019) per la realizzazione della tappa 3 del Parco urbano (Café du Parc) sono riassunti qui di seguito:

- lavori preparatori .....	CHF	40'000.00
- costruzione grezza 1 .....	CHF	295'000.00
- Costruzione grezza 2 .....	CHF	180'000.00
- Impianti elettrici .....	CHF	80'000.00
- Impianti riscaldamento, ventilazione .....	CHF	65'000.00
- Impianti sanitari .....	CHF	85'000.00
- Finiture 1 (gessatore, falegname, costr. metalliche) .....	CHF	50'000.00
- Finiture 2 (pavimenti, soffitti, pittore) .....	CHF	40'000.00
- Lavori esterni .....	CHF	110'000.00
- Arredo .....	CHF	130'000.00
- Diversi e imprevisti .....	CHF	25'000.00
- Autorizzazioni e tasse .....	CHF	15'000.00
- Campioni riproduzioni documentazione .....	CHF	8'000.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL) .....	CHF	167'000.00
Totale (IVA 7.7% escl.) .....	CHF	1'290'000.00
- IVA (7.7%) + arrotondamento .....	CHF	100'000.00
- Onorari DOP (IVA esente) .....	CHF	10'000.00
<b>TOTALE A (IVA e spese incluse) .....</b>	<b>CHF</b>	<b>1'400'000.00</b>

## **5 Procedura d'approvazione del progetto**

Dopo la crescita in giudicato della decisione di stanziamento del credito del Consiglio comunale, si procederà con l'inoltro della domanda di costruzione e il progetto sarà pubblicato per un periodo di 30 giorni in base alla Legge edilizia cantonale (LE).

## **6 Programma realizzativo indicativo**

La realizzazione della terza tappa del parco è subordinata all'approvazione del presente Messaggio da parte del Legislativo comunale e alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale.

L'esecuzione, coordinata dal Settore opere pubbliche del Dicastero opere pubbliche e ambiente (DOP-OP), è prevista durante l'estate 2020.

## **7 Riferimento al Preventivo 2020**

L'opera è inserita nel Preventivo degli investimenti 2020-2026 del Comune - voce di spesa "Realizzazione Parco urbano - III tappa" - con un importo di CHF 1'400'000.00.

## **8 Incidenza sulla gestione corrente**

Considerato il programma lavori indicato, la ripartizione della spesa è la seguente:

- CHF 400'000.00 ca. nel 2020
- CHF 1'000'000.00 ca. nel 2021

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legati sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

<b>Tipologia</b>	<b>Importo (*)</b>	<b>Durata</b>	<b>Ammort. annuo</b>
Costruzione grezza	540'000	20	27'000
Impiantistica	280'000	20	14'000
Finiture	110'000	20	5'500
Arredo	150'000	20	7'500
Resto della costruzione	320'000	35	9'145
<b>TOTALE ammortamenti annuali</b>			<b>63'145</b>

(\*): inclusa quota parte IVA, arrotondamenti e onorari DOP

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 20 anni di **CHF 16'000.00**.

Per quanto concerne gli oneri di gestione e manutenzione, sono stimati complessivamente oneri per CHF 15'000.00 annui; il dato - relativamente contenuto - è legato alla concezione e agli standard del progetto, che consentono di contenere gli oneri per il riscaldamento, l'illuminazione e la manutenzione.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	63'145.00
- Interessi (dato medio su 20 anni)	CHF	16'000.00
- Manutenzione e gestione (stima dato annuo)	CHF	15'000.00
- <b>TOTALE</b>	<b>CHF</b>	<b>94'145.00</b>

Per questa struttura, si immagina di andare nella direzione di una procedura di messa a concorso della gestione, affidandola quindi a privati, garantendo di principio un'apertura sull'arco di tutto l'anno. Non si escludono però a priori collaborazioni con gestori già presenti in zona.

Secondo una prima stima effettuata, il canone di locazione potrebbe prevedere un importo annuo iniziale di CHF 16'000.00, con incremento graduale sino a CHF 28'000.00 a partire dal 4° anno. Proiettato su 20 anni, questo ricavo genera un introito medio di **CHF 26'800.00**.

Il **costo annuo netto** del progetto, nei primi 20 anni, è quindi stimato a **CHF 67'345.00**.

## 9 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

- 
- 1- È approvato il progetto, la relazione tecnica e il preventivo di spesa definitiva relativi alla realizzazione della terza tappa del Parco urbano (Café du parc).

---

  - 2- È concesso al Municipio un credito di CHF 1'400'000.00 (IVA, onorari e spese inclusi) per l'esecuzione dei lavori, da addebitare al Conto degli investimenti del Comune.

---

  - 3- Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di luglio 2019, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.

---

  - 4- Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.
- 

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio**

Il Sindaco  
Mario Branda

Il Segretario  
Philippe Bernasconi

**Allegato:**

- planimetria