

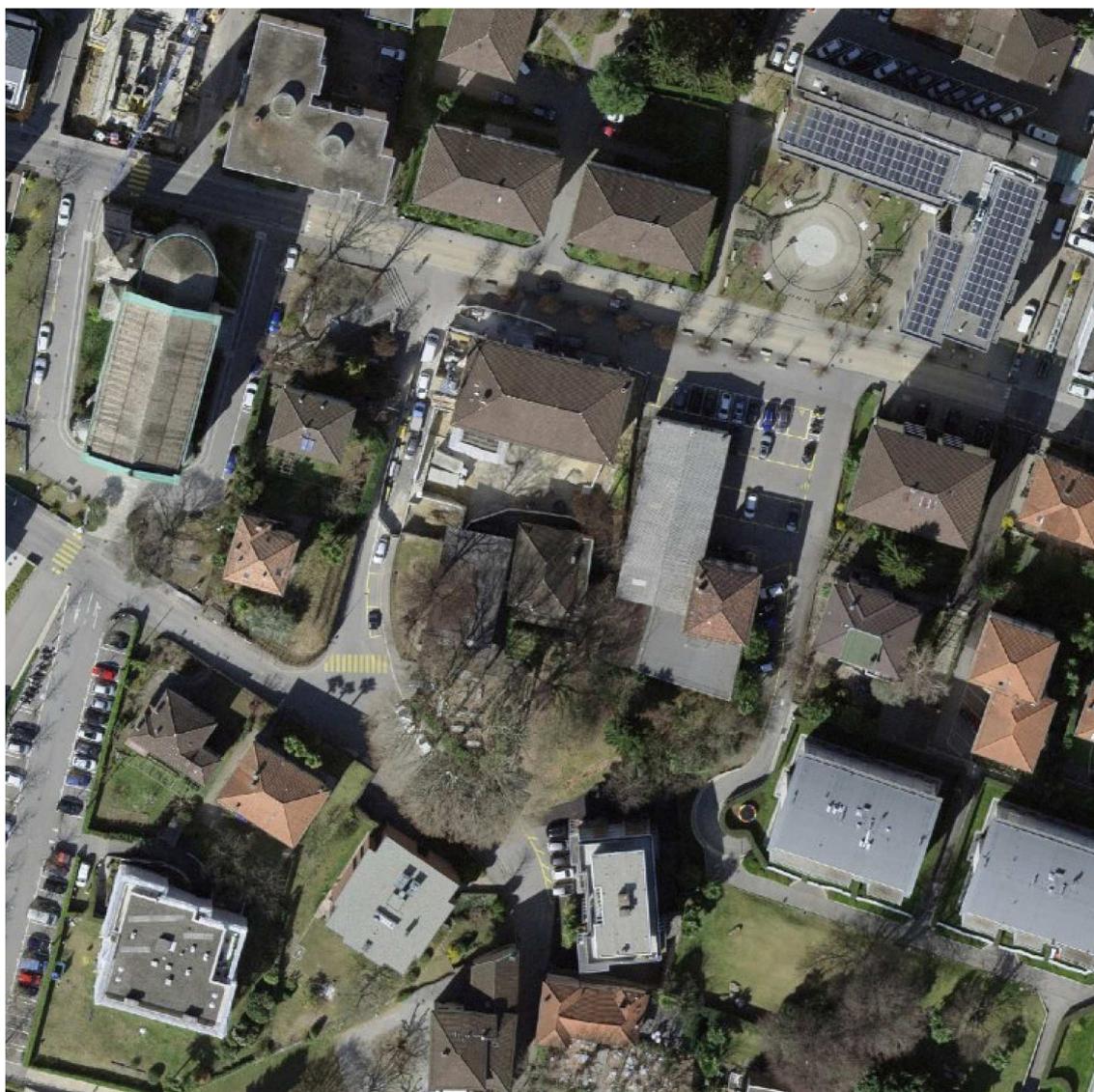


**Comune  
di Massagno**

**Municipio**

Massagno, 28 luglio 2022/CB/LB  
Ris. Mun. 25 luglio 2022

Messaggio Municipale n. 2603  
**concernente la richiesta di un credito di fr. 190'000.-- necessari per lo svolgimento di un concorso di architettura a procedura libera (una fase di progetto) per il comparto ex AEM e adiacenze.**



Gentili Signore ed Egregi Signori  
Consiglieri comunali,

attraverso il presente Messaggio sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta del credito necessario per lo svolgimento di un concorso di architettura che possa permettere al Municipio di individuare una soluzione di qualità, scelta tra un ventaglio di possibili proposte, quale riqualifica dell'intero, importante e centrale comparto ex AEM e adiacenze, di interesse pubblico posto nel cuore di Massagno.

Come peraltro già verificato nelle numerose esperienze già veicolate nel corso degli ultimi decenni sul territorio comunale, un concorso di architettura rappresenta un momento culturalmente importante per un Comune, risultando uno strumento di contatto e di coinvolgimento della popolazione, a cui potranno essere con trasparenza illustrati obiettivi, risultati e motivazioni.

### **1. Premessa**

Di un concorso pubblico che abbracciasse l'intero comparto oggi in oggetto, Municipio e Consiglio Comunale avevano già discusso nel mese di maggio dell'anno 2019, al momento dell'approvazione del Messaggio Municipale 2480, concernente il credito di costruzione per gli interventi di riqualifica del Cinema Lux, Salone Cosmo e adiacenze esterne.

In quell'ambito il Consiglio Comunale aveva approvato il Messaggio Municipale, riducendo al minimo necessario gli interventi esterni in un primo momento previsti, in attesa che questi potessero essere successivamente individuati e determinati da uno studio ad ampio raggio, oggi proposto ai sensi di un concorso pubblico di architettura.

Quanto auspicato dal Municipio attraverso il presente Messaggio Municipale è quindi la naturale conseguenza delle intenzioni a suo tempo concordate con il Legislativo.

### **2. Analisi per un concorso di architettura**

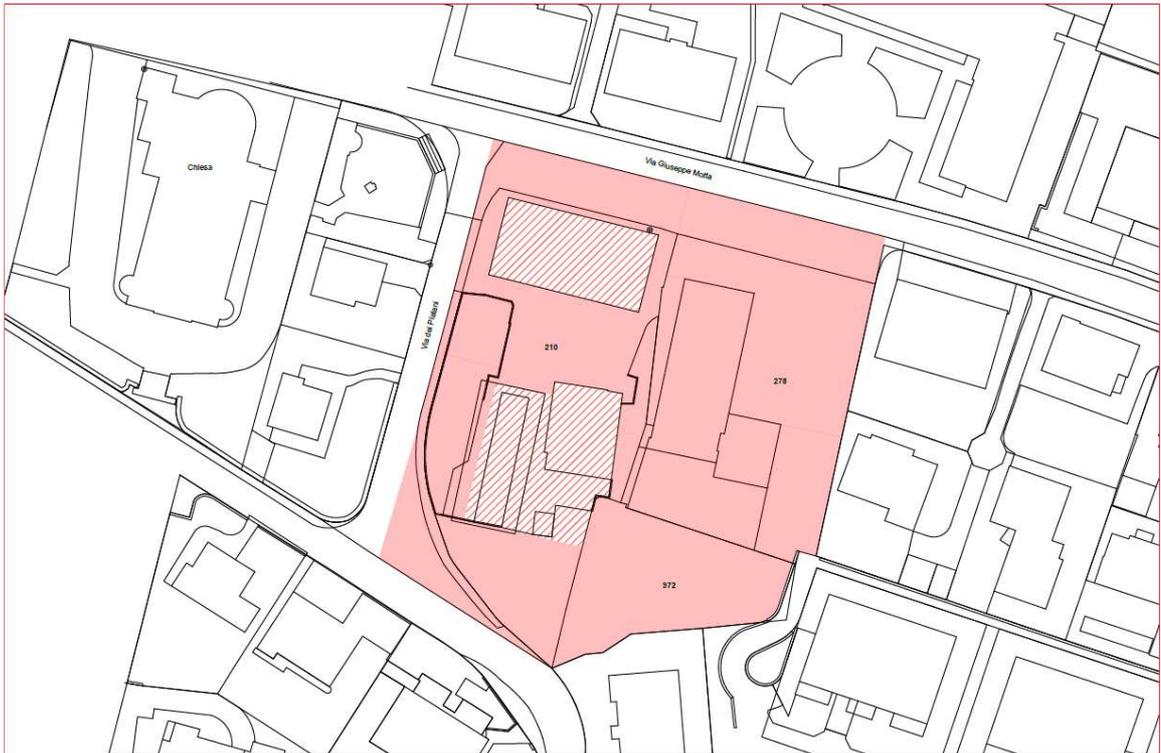
Quanto di seguito è il frutto di un'approfondita analisi preliminare svolta dal Municipio, orientata alla definizione dei parametri per la progettazione del riuso degli stabili ex AEM a Massagno e la sistemazione delle loro adiacenze.

Negli anni 2007/2008, al momento del concorso svolto per la ristrutturazione e l'ampliamento della sede delle Scuole Elementari di Massagno, il Municipio si avvale della consulenza dell'arch. Paolo Fumagalli quale coordinatore per l'intera procedura e allestimento del bando di concorso. L'attualità vedrà l'arch. Paolo Canevascini di Massagno (Studio arch. Canevascini e Corecco, Lugano), Presidente della Commissione Concorsi SIA Ticino, accompagnare l'Esecutivo per l'intero percorso.

### **3. Area di intervento**

L'area d'intervento progettuale tocca i mappali 210, 278, 972 ed in particolare gli edifici del secondo mappale, mentre gli altri due (indicati con tratteggio nel disegno che segue) saranno oggetto unicamente di interventi di sistemazione esterna. L'area si colloca entro il Comparto d'interesse pubblico Valletta (CIPV).

Si valuterà di allargare l'area di pertinenza progettuale anche alle zone limitrofe (ad esempio Via Motta, Via dei Platani, Via dei Sindacatori e le aree esterne della Chiesa di Santa Lucia e della Casa Girasole) che hanno carattere ed utilizzo pubblico, approfittando così dell'evento del concorso. Le modalità di questo approccio allargato saranno valutate nell'ambito della fase di preparazione del bando di concorso.



Area di intervento (con tratteggio edifici o spazi solo indirettamente coinvolti)

#### 4. La situazione attuale

Il comparto si trova al centro del territorio di Massagno, lungo Via Giuseppe Motta, che già accoglie la chiesa di Santa Lucia, la casa Anziani Girasole, la Scuola dell'infanzia Centrale, la casa Comunale di Massagno con annessa la Casa Marugg e Casa Chiattono (quest'ultima in fase di progettazione a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Messaggio Municipale 2573).

Nelle vicinanze si situa il campus delle Scuole elementari Nosedo, con la palestra, la mensa e il parco pubblico attorno a casa Pasquee e Casa Ippocastano.

Nel comparto in oggetto si situano altre realtà d'importanza pubblica, quali il cinema Lux, il salone Cosmo e il Grotto Valletta che, con le relative aree esterne, rappresentano un importante luogo di ritrovo a livello comunale e regionale.

I due edifici del mappale 278 (il Magazzino AEM e la palazzina annessa) hanno ospitato negli anni funzioni legate all'Azienda elettrica di Massagno (amministrazione e magazzino) e attualmente sono adibiti anche ad altri scopi (deposito, uffici o sedi di associazioni del Comune, Animatore giovanile). La sostanza edile è quella vetusta originaria, energeticamente deficitaria e priva di accessibilità completa per persone con disabilità.

Il posteggio adiacente a questi edifici è pubblico, a libero accesso, in parte con destinazione assegnata, ma se ne prospetta a medio termine lo spostamento in altra sede o la riduzione della capienza. Con questa prerogativa vi potranno essere opportunità di nuovi spazi pubblici all'interno dell'area, con valenza strategica estremamente interessante viste le varie manifestazioni che già vi si svolgono.

#### 5. Contenuti

Innanzitutto, si rileva che le tematiche sui futuri scenari per un'attribuzione degli spazi ad attività diverse da quelle in essere (ufficio e magazzino AEM) sono da tempo oggetto di attenzione da parte del Municipio. Ciò si evince dal primo scenario che prevedeva la sede del CISA - determinato anche da una domanda di costruzione e relativa licenza di data 2 ottobre 2017 (cui lo stesso CISA ha rinunciato per trasferimento a Locarno) - come per

altro rilevato della mozione del 28.09.2019 “Comparto CIPV di Massagno ristrutturazione edifici AEM e loro adiacenze ad attività socio-culturali e aggregative”, a cui si è aggiunta un’ulteriore valutazione relativa (studio di fattibilità) a possibili spazi di archivio e di esposizione di opere di artisti ticinesi contemporanei nei volumi del capannone industriale e spazi amministrativi nella palazzina.

Sulla scorta dei citati studi di questi ultimi anni, come pure degli approfondimenti allestiti in occasione dell’avvio del progetto di ristrutturazione del Cinema Lux, si intende intervenire sugli edifici esistenti attraverso la loro ristrutturazione, attualizzazione e trasformazione a uso pubblico, mentre le aree adiacenti saranno il più possibile ridimensionate negli attuali stazionamenti veicolari e resi fruibili dalla popolazione come spazi pubblici a tutti gli effetti.

In tale contesto è previsto il coinvolgimento del terreno del mappale 972 (proprietà privata in Zona AP-EP secondo il Piano Regolatore), oltre che per le sue potenzialità edificatorie, soprattutto per la possibile compartecipazione alla rete dei percorsi pedonali all’interno dell’area.

L’utilizzo degli edifici ex AEM verte attorno a contenuti dedicati ad associazioni del Comune e attività amministrative nella Palazzina, e a un grande spazio polivalente (attuale magazzino AEM) dalle straordinarie potenzialità per incontri o manifestazioni di varia natura, rivolti alla popolazione, proposti dall’Ente pubblico piuttosto che dalle Società e Associazioni massagnesi.

L’area libera adiacente ha grande potenzialità di luogo di riferimento e ritrovo per la popolazione, con chiare relazioni funzionali con i vicini spazi pubblici esistenti, come la corte della Casa Anziani Girasole e le aree lungo la Via Motta, attorno alla Chiesa di Santa Lucia che, adeguatamente tra loro potrebbero determinare un’importante centralità sul territorio massagnese, sia dal punto di vista funzionale che urbanistico.

## **6. Valutazione degli investimenti**

L’ordine di grandezza si situa attorno ai 4.5 / 5 Mio di franchi complessivi.

La valutazione degli investimenti è dedotta da studi precedenti su singole parti, completata da una stima per superfici delle aree mancanti.

Questi valori determinano gli scenari per rapporto ai vincoli dettati dai valori soglia che la Legge sulle Commesse Pubbliche (LCPubb) impone e relativa scelta della procedura da adottare.

Quanto precede non ha pretesa di rappresentare il preventivo di quello che sarà l’investimento finale (che verrà stabilito dalla preparazione del programma di concorso e soprattutto dal risultato dello stesso) ma è indispensabile per poter avere un ordine di grandezza per orientarsi nella corretta scelta della procedura e relativi costi.

## **7. La procedura di concorso**

Si prevede un concorso di architettura a procedura libera (1 fase di progetto), ai sensi dell’art. 6 Regolamento SIA 142 e in osservazione della Legge cantonale sulle Commesse pubbliche (LCPubb).

La procedura ha il vantaggio di poter offrire al Municipio un alto numero di proposte e di non escludere nessuno, dal momento che la partecipazione è aperta a tutti i candidati che hanno i requisiti professionali e di Legge adatti, oltre ad essere la meno onerosa e più celere rispetto ad altre.

## **8. Il credito necessario per il concorso**

I costi complessivi necessari per lo svolgimento del concorso a procedura libera proposto, di seguito riassunti, determinano un totale (arrotondato) di fr. 190'000.— e meglio:

- Montepremi	fr.	93'500.—
- Giuria		22'000.—
- Onorario coordinatore		24'000.—
- Modellino		12'000.—
- Consulenze (legali, specialisti)		8'000.—
- Rilievi		10'000.—
- Spese varie		5'000.—
	Tot.	174'500.—
	IVA	13'437.—
	Totale	187'937.—

## 9. Conclusioni

Il Municipio, con il presente Messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare un intero comparto, già caratterizzato da importanti realtà aggregative e sociali, posto come la valorizzazione di un luogo pubblico sia un atto orientato verso la qualità di vita della collettività. Questa presa di posizione, a mente del Municipio, va anche nella direzione di soddisfare le richieste della mozione citata.

Con tale auspicio e alla luce di tutto quanto precede, confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale.

Il Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della Gestione e alla Commissione Edilizia.

Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

### risolvere:

1. È concesso il credito di fr. 190'000.— per lo svolgimento di un concorso di architettura a procedura libera (una fase di progetto) per il comparto ex AEM e adiacenze.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC.
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2024.
4. L'ammortamento dell'investimento, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), è previsto al 10% - durata 10 anni.
5. La mozione del 28.09.2019 "Comparto CIPV di Massagno - ristrutturazione edifici AEM e loro adiacenze ad attività socio-culturali e aggregative" è soddisfatta.

Con stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

Il Segretario:

Christian Barelli