



Massagno, 21 marzo 2023/LB  
Ris. Mun. 20.03.2023

Messaggio Municipale no. 2628  
**concernente la richiesta del credito di fr. 1'500'000.— per la realizzazione della  
riqualifica degli spazi del comparto comprendente Casa Comunale, Casa Marugg,  
Casa Chiattonne, Scuola dell'infanzia centrale e formazione di un nuovo parco a  
fruizione pubblica**



Gentili signore,  
egregi signori Consiglieri comunali,

attraverso questo Messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la realizzazione delle opere e interventi necessari a riqualificare gli spazi pubblici comprendenti gli edifici pubblici amministrativi della Casa Comunale, Casa Marugg, Casa Chiattono e Scuola dell'Infanzia centrale, con l'obiettivo di collegare omogeneamente le proprietà pubbliche, attraverso la realizzazione di un grande parco quale area di incontro a fruizione pubblica.

Il presente Messaggio Municipale segue il Messaggio Municipale 2584, già approvato dal Consiglio Comunale e riferito al credito di progettazione, le cui prestazioni sono state eseguite e hanno permesso, attraverso gli approfondimenti del caso, di giungere alle soglie dell'inizio della fase di costruzione il cui primo passo sarà effettuato attraverso la presentazione dell'istanza edilizia prevista (domanda di costruzione).

### **1. L'attualità e gli obiettivi per una nuova soluzione urbanistica e paesaggistica**

Oggi il comparto, con i suoi 5'714 metri quadrati di superficie, si presenta con una serie di spazi esterni disomogenei e frastagliati tra loro, conseguenza di interventi puntuali eseguiti negli anni in maniera poco coordinata. L'ultimo risale al 1998, quando è stato parzialmente ridisegnato l'andamento dei posteggi pubblici esistenti a fronte dei nuovi allineamenti determinati dall'ampliamento della Scuola dell'Infanzia Centrale di via Motta, determinando così all'area una chiara vocazione veicolare.

Attraverso questo messaggio il Municipio intende quindi riqualificare il comparto attraverso un suo ridisegno unitario, finalizzato a determinare un ampio spazio di incontro da destinare alla popolazione, attorno agli edifici dell'amministrazione comunale.

L'obiettivo è quello di liberare le zone interessate dagli autoveicoli, mantenendo costante l'offerta dei posteggi pubblici a supporto degli edifici e dei contenuti amministrativi (vedi pag. 9 del documento allegato), spostandoli di pochi metri sul Mapp. 2 di proprietà dell'Istituto di previdenza del Cantone Ticino (già sede della PCN), con cui è stato stipulato un accordo in via definitiva. Tali posteggi, destinati principalmente agli utenti del Municipio, presupporranno adeguata segnaletica e un funzionale percorso pedonale.

### **2. Il Piano Regolatore comunale.**

Si ricorda come, per quanto riguarda lo spazio che accoglie gli edifici e le proprietà comunali citate (Mappali 102, 308, 309, 330 e 331), il Piano Regolatore comunale ne attribuisce la destinazione ad AP-EP, *Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*, più precisamente *"Amministrazione comunale – Scuole materne"*.

### **3. Lo studio di fattibilità del 2020, un nuovo parco pubblico, verde ed accessibile.**

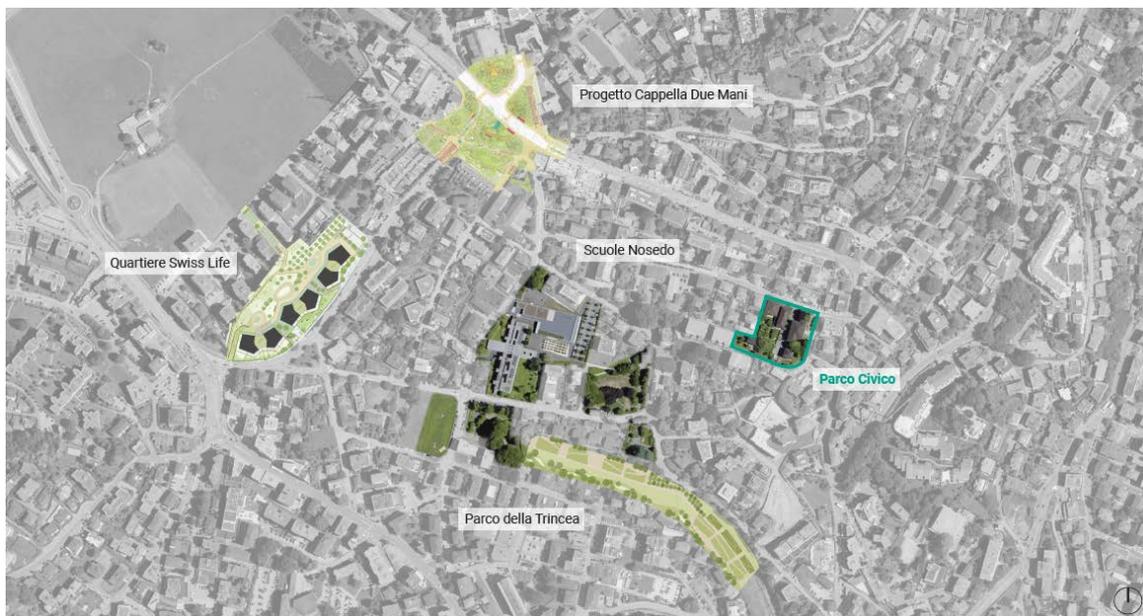
Quanto oggi presentato attraverso il presente Messaggio Municipale ricalca e approfondisce lo studio di fattibilità già a suo tempo presentato al Consiglio Comunale nell'ambito del MM 2584 e prevede l'idea di nuovo parco civico di Massagno che si sviluppa come uno spazio contemporaneo di vita per il quartiere, un'area verde aperta a tutti nella quale architetture dal carattere pubblico vengono integrate all'interno di un'isola di natura e biodiversità contraddistinta da un disegno paesaggistico morbido e unitario, prevendendo la continuità futura con altre aree pubbliche e di svago sul nostro territorio.

### **4. Il progetto definitivo**

Il progetto del nuovo parco civico si basa su una forte permeabilità degli spazi pubblici per rafforzare le interazioni ecologiche, sociali e culturali.

Questa strategia genera valore sia per le aree aperte emergenti sia per quelle verdi esistenti, i giardini, le passeggiate, i parchi di quartiere, un insieme di spazi che possono fornire una protezione rilassante all'attività urbana.

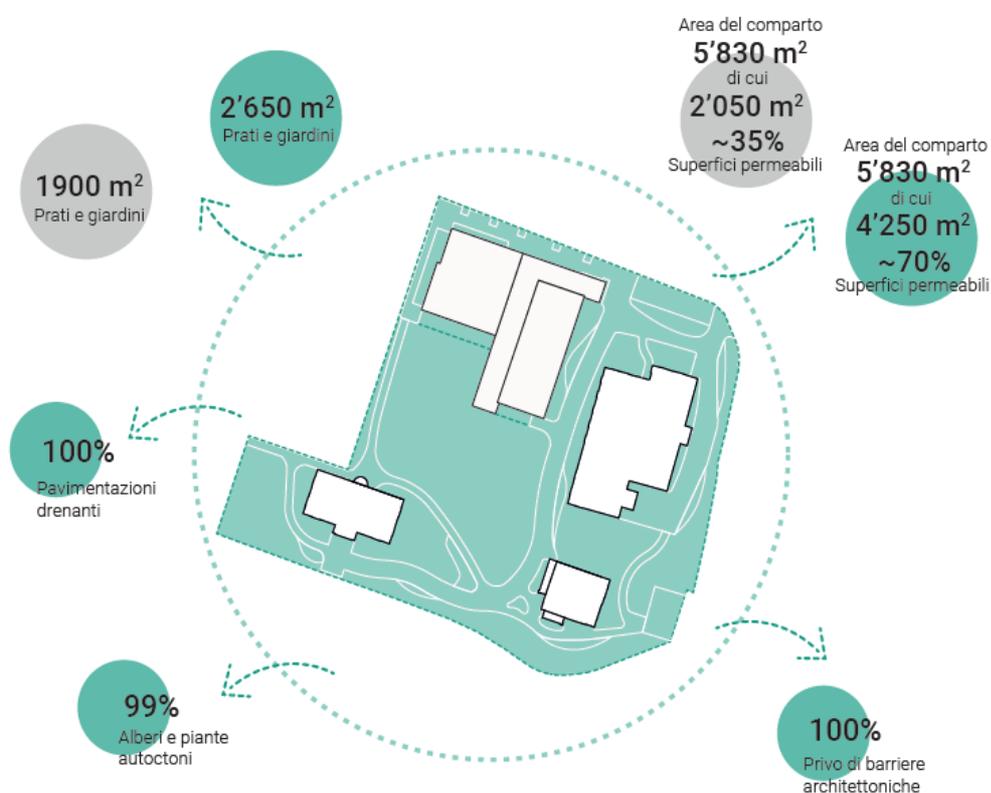
Si costruisce così una nuova immagine di Massagno, dove i diversi "giardini" convivono e interagiscono, pur mantenendo le rispettive identità, grazie al rafforzamento di una rete di spazi pubblici e aree verdi che collegano i luoghi della cultura, delle scuole, della storia e del verde del Comune, riconoscibili anche attraverso unitarietà di arredi, illuminazione e segnaletica.



### Un comparto pubblico unito da un'infrastruttura verde-blu

Le zone aperte e verdi e altre tipologie di paesaggio urbano accessibili costituiscono l'infrastruttura verde-blu e sociale dell'abitato, nel senso di reti integrate di spazi verdi ecologicamente funzionali e di spazi ricreativi multifunzionali.

Le diverse aree che caratterizzano il progetto sono destinate a dare importanti contributi alla sostenibilità, alla resilienza climatica ed a contribuire al miglioramento generale del clima, attraverso l'implementazione di soluzioni basate sulla natura e andando verso l'idea di "città spugna".



La capacità delle superfici di assorbire e trattenere l'acqua è fondamentale per le prestazioni del sito, la qualità del suolo, della vegetazione e la biodiversità. Dall'altro lato, la biodiversità urbana ha un grande impatto sul senso del paesaggio, sulla salute dei sistemi ecologici e sul rapporto con la natura.

Biodiversità significa varietà di specie, creazione di nuovi habitat e interconnessione e ripristino degli ecosistemi nel contesto urbano. Il nuovo parco urbano è pensato come uno spazio inclusivo, dedicato all'incontro e alla socialità, e multifunzionale, che accoglie quotidianamente attività ricreative e contribuisce al benessere dei cittadini.

#### Principali interventi di progetto

Il progetto vuole invertire la vocazione del comparto, da spazio dedicato prevalentemente al traffico veicolare a spazio al servizio di pedoni e ciclisti, garantendo naturalmente l'accesso ai disabili e ai mezzi di soccorso in caso di necessità. I nuovi parcheggi pubblici del Municipio sono distribuiti ai margini dell'area e nella nuova ubicazione al Mapp. 2. Grazie all'introduzione di un nuovo sistema di percorsi morbidi e dedicati alla mobilità dolce, e dunque alla creazione di un parco paesaggistico unitario, le nuove strutture esterne, le architetture storiche e le tre strade che delimitano l'area (via Giuseppe Motta, Via Stazio/Municipio e via Privata) sono connesse in modo più piacevole ed efficace.



Planimetria situazione attuale

Attraverso la rimozione della maggior parte delle barriere architettoniche presenti nel comparto, viene inoltre implementata l'accessibilità alle persone a mobilità ridotta. In particolare, grazie ad una modellazione puntuale del terreno, i muri e le scale sono sostituiti da scarpate piantumate e da percorsi accessibili.

Infine, con il rifacimento del muro lungo via Stazio/Municipio, è possibile estendere lo spazio rappresentativo e fruibile in corrispondenza del fronte principale del Municipio, andando così a formare un'ampia area che potrà ospitare diverse funzioni/cerimonie del Municipio.

#### Il disegno di un parco paesaggistico unitario che accoglie diverse funzioni

All'interno di un disegno di parco unitario sono accolte le architetture storiche, le nuove strutture esterne, e al centro il giardino della Scuola infanzia, che, pur mantenendo le stesse dimensioni e recinzione (obbligatoria) per la sicurezza dei bambini, viene inteso come parte vera e propria del parco. In questo senso sarà valutata, d'intesa con gli Uffici cantonali competenti e la Direzione scolastica, la possibilità di apertura al pubblico di tale superficie durante le vacanze scolastiche.

I nuovi spazi aperti sono costituiti da quattro elementi principali: la corona verde, una cornice naturale che cinge il comparto, all'interno della quale trovano spazio la pergola esistente e nuove terrazze per la sosta e la contemplazione del paesaggio. L'asse principale, la spina dorsale del nuovo parco, lungo il quale sono disposti gli edifici e gli spazi aperti principali e che funge anche da asse di mobilità e luogo di soggiorno dinamico.



Planimetria progetto definitivo

I giardini tematici e i percorsi secondari che includono: il prato fiorito, uno spazio verde libero attrezzato per l'incontro e il relax; il giardino contemplativo, a ovest della Casa Chiattoni, uno luogo di sosta intimo raccolto e immerso nella vegetazione; e il giardino terrazzato, che grazie ad una modellazione del terreno permette di connettere la pergola esistente con il nuovo spazio eventi.

#### Integrazione nel contesto ed economia circolare per uno sviluppo sostenibile

Il progetto mira alla salvaguardia della gran parte del patrimonio arboreo esistente, dai filari di tigli a piccoli gruppi di querce e ippocastani fino agli alberi singoli, meritevole di protezione, così come alla valorizzazione delle architetture storiche. Le questioni del riutilizzo dei materiali già presenti in sito, come ad esempio i blocchetti di porfido, e della fornitura locale di nuovi materiali in accordo con quelli esistenti, tra gli altri la pietra di Caprino che caratterizza i muri di cinta del comparto, sono fondamentali per l'ulteriore incremento dello sviluppo sostenibile del progetto.



Salvaguardia del patrimonio arboreo esistente



Riutilizzo dei materiali esistenti



Fornitura locale di nuovi materiali, in accordo con quelli esistenti



Valorizzazione del patrimonio storico-culturale

#### Materiali sostenibili e funzionali

Oltre allo spazio eventi del Municipio mantenuto in blocchetti di porfido, il comparto è caratterizzato dalla combinazione di due materiali drenanti e funzionali. I percorsi sono dotati di una pavimentazione in ghiaia stabilizzata, un materiale elegante, di qualità, dalle diverse colorazioni e particolarmente adatto alle zone dedicate ai flussi, mentre le isole di sosta attrezzate sono in calcestruzzo, un materiale dall'aspetto più naturale ed ecologico.

Le superfici non impermeabilizzate, fortemente presenti nel comparto, non solo migliorano la capacità di infiltrazione dell'acqua piovana, ma danno anche un importante contributo alla riduzione dell'isola di calore urbana.

### Vegetazione autoctona e a manutenzione ridotta

Il parco è inoltre arricchito da una combinazione di alberi e isole di vegetazione rigogliosa a manutenzione ridotta che, allo stesso tempo, assicura la continuità della rete ecologica in tutto il sito.

La scelta delle nuove alberature, dagli abiti autunnali e dalle fioriture primaverili scenografiche, si ispira alle specie autoctone degli habitat circostanti e contribuisce alla valorizzazione del patrimonio arboreo esistente: dal filare di Tigli lungo via Giuseppe Motta, all'integrazione di Ciliegi e Aceri nella zona centrale. Inoltre, la scelta di specie autoctone o consolidate presenta notevoli vantaggi in termini di attecchimento delle nuove piante, riducendo i requisiti di manutenzione a lungo termine.

Le isole di vegetazione sono contraddistinte da specie diversificate a seconda dell'atmosfera e degli ambiti in cui sono collocate. Una corona di arbusti e perenni fa da sfondo all'area, mentre bordure di perenni e graminacee accompagnano i percorsi e le aree di sosta. Inoltre, in corrispondenza di aree poco soleggiate, sono previsti dei giardini d'ombra; mentre una siepe arbustiva, attorno alla recinzione obbligatoria, definisce il nuovo perimetro del giardino dell'infanzia. Infine, un prato fiorito estensivo abbraccia l'intero comparto.

## **5. Il Preventivo dettagliato**

I costi necessari per ottenere quanto auspicato sono riassunti di seguito (IVA e spese incluse):

11	Sgombero, preparazione del terreno	CHF	207'150.00
12	Costruzioni provvisorie	CHF	17'000.00
13	Impianto di cantiere	CHF	60'500.00
40	Sistemazione del terreno	CHF	39'190.00
41	Costruzione grezza e finiture	CHF	180'700.00
42	Giardini	CHF	204'426.00
44.	Impianti	CHF	161'850.00
46	Piccoli tracciati	CHF	315'827.50
47	Imprevisti e arrotondamenti	CHF	53'375.30
49	Onorari	CHF	152'738.85
	IVA 7.7%	CHF	107'242.40
	<b>Totale</b>	<b>CHF</b>	<b>1'500'000.00</b>

## **6. Sostenibilità finanziaria**

Nel preventivo 2023 e specie nel piano finanziario 2021-2025 era stata prevista una cifra indicativa negli investimenti. A preventivo 2023 un importo di fr.1'000'000.00 è stato indicato in ragione di fr.300'000.00 di utilizzo, mentre a piano finanziario 2021-2025 (di prossimo aggiornamento) erano previsti fr.500'000.00 per gli anni 2022 e 2023 per un totale di fr.1'000'000.00 per il futuro parco pubblico di via Giuseppe Motta.

Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la futura sostenibilità economica per questo investimento.

Inoltre, è stato preso in considerazione l'aumento dello 0.4% del tasso dell'IVA a partire dal 2024 (dal 7.7% all'8.1%) quale componente degli imprevisti (importo massimo teorico di fr.5'571.00).

## **7. Conclusione**

Il Municipio, con il presente Messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare e ridisegnare un tessuto di spazi esterni costituente un comparto, ad oggi, somma di più interventi puntuali intercorsi negli anni che hanno determinato una situazione alquanto disordinata dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, prevedendone contenuti pedonali e percorsi pubblici facenti parte di una grande area verde ad ampio respiro, un parco civico.

Il presente Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della gestione e alla Commissione edilizia ai sensi degli art. 10 cpv 1 RALOC e art. 36 ROC.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale. Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione ritenuto necessario in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

**r i s o l v e r e:**

1. È concesso il credito di fr. 1'500'000.— (IVA inclusa) per interventi necessari alla realizzazione della riqualifica degli spazi del comparto comprendente Casa Comunale, Casa Marugg, Casa Chiattone, Scuola dell'infanzia centrale e formazione di un nuovo parco a fruizione pubblica.
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 2025.
4. L'ammortamento del bene, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) è previsto al 5% - durata 20 anni.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

Il Segretario:

Christian Barelli

Allegato:

- Documento "Parco Civico Massagno, progetto definitivo, 07.02.2023"