Massagno, 17 settembre 2025 / MRu
Ris. mun. 15.09.2025

Messaggio Municipale n. 2689
**concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di ridefinizione del comparto ex AEM e adiacenze**

Gentili signore,
egregi signori Consiglieri comunali,

tramite questo Messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la progettazione (prestazioni fino a progetto definitivo, procedura di autorizzazione e preventivo dettagliato - SIA 4.33) delle opere e degli interventi necessari per la ridefinizione del comparto ex AEM e adiacenze.

**1. Concorso di progetto di architettura**
Il Municipio di Massagno ha promosso nel 2023 un concorso di progetto per la ristrutturazione degli stabili già locati all'Azienda Elettrica di Massagno (palazzina e magazzino) e per la riqualifica degli spazi esterni ad essi connessi, con l'obiettivo di destinarli a un uso collettivo e valorizzare l'intero comparto pubblico.
Gli edifici, all'epoca utilizzati per funzioni diverse (magazzino, uffici, sedi associative), presentano una sostanza edilizia originaria non più adeguata sotto il profilo energetico, funzionale, della sicurezza e dell'accessibilità. Il concorso è stato esteso anche alle aree esterne del comparto, così da favorire una visione complessiva e unitaria dell'intervento.
Particolare attenzione è stata riservata alla riorganizzazione del posteggio adiacente, la cui futura riduzione o rilocalizzazione apre interessanti prospettive per la creazione di nuovi spazi pubblici al servizio della comunità e delle manifestazioni già organizzate in loco. Sono inoltre state considerate le relazioni con gli spazi e le funzioni vicine, quali il cinema Lux, salone Cosmo, il grotto Valletta e il mappale 972 (di proprietà privata) soggetto a vincolo pubblico, con l'obiettivo di favorire la connessione e la continuità degli spazi esterni.
Il concorso di architettura, svolto in un'unica fase, ha permesso di individuare il progetto ritenuto più idoneo a rispondere alle esigenze formulate. Con l'assegnazione dell'incarico, si entra ora nella fase successiva, ossia l'allestimento del progetto definitivo (fase 4 SIA), per la quale il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta del relativo credito di progettazione.

Con risoluzione municipale del 18 settembre 2023, l'Esecutivo ha confermato l'attribuzione della progettazione per la ridefinizione del comparto ex AEM e adiacenze allo Studio Urbane Landschaften Gmbh di Basilea con il progetto denominato IL PALCO URBANO.

**2. Progetto vincitore IL PALCO URBANO**
Il progetto vincitore ha concentrato gli interventi principalmente sull'area ex AEM, con un approccio misurato e rispettoso nei confronti della sostanza edilizia esistente. In particolare, il magazzino è stato reinterpretato come grande spazio flessibile ("sala officine"), ottenuto mediante lo svuotamento interno e l'inserimento di una nuova struttura leggera indipendente dalle murature originarie. La soluzione, ritenuta dalla giuria di elevata

qualità, consente una futura molteplicità di utilizzi pubblici, valorizzando al contempo la memoria storica del luogo.
La proposta prevede inoltre un ridisegno delle aree esterne, con nuove relazioni verso l'area verde adiacente e con la prospettiva di generare spazi pubblici di aggregazione a complemento delle altre attività del Comune. Per la palazzina ex AEM l'intervento è stato giudicato equilibrato e rispettoso, in grado di garantire la piena accessibilità e di rispondere ai bisogni funzionali previsti.
La giuria ha ritenuto la proposta coerente, sostenibile dal punto di vista dei costi e pienamente rispondente agli obiettivi del concorso.

**3. Parametri edificatori secondo il Piano Regolatore comunale**
Secondo il Piano Regolatore comunale l'intero mappale 278, contenente l'edificio oggetto del concorso, è iscritto quale *zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico* e fa parte del Comparto d'interesse pubblico Valletta (CIPV).
Più precisamente, la porzione del sedime in cui è previsto l'intervento, pari a 1'762 mq per il fondo 278 e 716 mq per il fondo 972, è attribuita alla Zona AP-EP9 – Centro comunitario per il quale si applicano le disposizioni della zona R16 previste dalle NAPR.

**4. Edificio ex AEM, un po' di storia e lo stato attuale**
L'edificio al mappale 278 censito nell'inventario dei Beni culturali di interesse locale con la denominazione "Palazzina polifunzionale Bühler" ha preso il nome verosimilmente dell'allora committente Giacomo Bühler. È stato edificato tra il 1923 e il 1925 e successivamente ampliato verso la metà del secolo scorso. In quegli anni si costruivano scuole, case comunali, stabili industriali e infrastrutture (centrali elettriche, depositi, stazioni ferroviarie) spesso con linguaggi sobri, tra neoclassico semplificato ed espressioni proto-razionaliste *(fase di transizione dell'architettura sviluppatasi in Italia negli anni '20, caratterizzata dalla semplificazione delle forme, dall'uso di geometrie e dall'attenzione alla funzionalità)*. È in questo contesto che si collocano gli stabili ex AEM di Massagno, architettura funzionale, solida, ancora legata a canoni tradizionali e con pochi decori.
Lo stabile costituisce un raro esempio di manufatto industriale degli anni Ottanta del 20° secolo.

**4.1 Capannone principale**
Il capannone (officina) presenta un pavimento su terrapieno in cemento, con la scala di accesso al cantinato. La struttura è costituita da un telaio in cemento armato formato da pilastri e travi. La copertura a due falde è realizzata mediante soletta in cemento armato, con copertura in lastre di eternit.

**4.2 Deposito adiacente**
**I**l deposito ha un piano terreno e un piano cantinato, accessibile tramite scala interna dal capannone principale. La struttura portante comprende muri perimetrali in sasso, pilastri centrali in mattoni di cemento e soletta in cemento armato a cassettoni. Al piano terreno, i pilastri in muratura sono inglobati nei muri di facciata dello spessore di circa 12 cm. Il tetto a due falde, a vista, è sorretto da due capriate in legno che sostengono il colmo.

**4.3 Spazio retrostante la palazzina**
Lo spazio retrostante è accessibile dal piano terra, senza cantinato, e il tetto praticabile è collegato al primo piano della palazzina. La struttura è costituita da pilastri in muratura inglobati nei muri di facciata, con due pilastri in ferro che sostengono travature sempre in ferro a traliccio. Su queste poggiano travi in legno che, unitamente al solaio, formano una soletta piana, impermeabilizzata e utilizzata come terrazza.

**4.4 Palazzina "residenziale-commerciale"**
L'edificio comprende:
- un piano cantinato;
- un piano ammezzato (mezzanino), attualmente adibito quale spazio "Punto Giovani";
- un primo piano un tempo abitativo, oggi dismesso;
- un secondo piano utilizzato come deposito da alcune associazioni.

La costruzione è in muri perimetrali in sasso di circa 50 cm. La soletta sopra il cantinato è realizzata in elementi prefabbricati, mentre le altre solette hanno struttura in legno. Il tetto è a quattro falde.

**5. Sondaggio esplorativo**

Per coinvolgere maggiormente i possibili fruitori degli spazi, il Municipio ha effettuato un sondaggio rivolto a enti, associazioni e gruppi politici. L'obiettivo era quello di comprendere meglio le necessità in termini di spazi, frequenza di utilizzo, affluenza e, se del caso, anche eventuali proposte di servizi o attività a favore della popolazione. I risultati del sondaggio saranno presi in considerazione dal Municipio e dal progettista per affinare il progetto circa i possibili contenuti.

Il Municipio ha inoltre dialogato con associazioni private e enti pubblici che gestiscono strutture simili in altri comuni, riscontrando una marcata domanda di spazi ricreativo-culturali a fronte di un'offerta ancora insufficiente nel territorio ticinese, in particolare nell'area del Luganese. Alla luce di queste evidenze, l'Esecutivo ha ritenuto opportuno avviare senza indugio la fase di progettazione degli spazi presso l'ex sede dell'Azienda Elettrica, al fine di rispondere concretamente a questa esigenza della comunità.

**6. Credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)**

La fase di progettazione definitiva sarà elaborata sulla base degli esiti del concorso e dei successivi contributi pervenuti. Il progetto sarà allestito giusta le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di edilizia e sicurezza, con particolare riferimento alla Legge federale sull'eliminazione degli svantaggi nei confronti delle persone con disabilità (LDis), nonché tenuto conto della Legge cantonale sull'energia e relativo Regolamento di applicazione (RUEn). Le soluzioni progettuali saranno sottoposte all'esame del Consiglio comunale in sede di presentazione della successiva richiesta di credito di costruzione.

Gli ordini di grandezza, che non costituiscono in alcun modo un preventivo vincolante, necessari per il calcolo degli onorari, si basano in parte sui dati contenuti nei documenti del progetto vincitore del concorso e in parte su una successiva stima di massima dei costi sviluppata dal progettista, si attestano indicativamente a **fr. 5'300'000.--** (IVA 8,1% e riserva del 5% del totale incluse).

**6.1 Suddivisione fasi di progettazione SIA 102**

| | |
|---|---|
| 4.1 | Pianificazione strategica |
| 4.11 | Formulazione delle esigenze, strategie |
| 4.2 | Studi preliminari |
| 4.21 | Definizione del progetto, studio di fattibilità |
| 4.22 | Scelta dei mandatari |
| 4.3 | Progettazione |
| 4.31 | Progetto di massima |
| 4.32 | Progetto definitivo |
| 4.33 | Procedura di autorizzazione |

Stima costi progettisti fino alla fase 4.33 (progetto e preventivo definitivo +/-10% compresa procedura di autorizzazione):

| | | |
|---|---|---|
| - progettista edificio | fr. | 215'000.-- |
| - progettista paesaggista | fr. | 56'200.-- |
| - ingegnere civile | fr. | 50'000.-- |
| - ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari | fr. | 26'000.-- |
| - ingegnere elettrotecnico | fr. | 25'400.-- |
| - ingegnere fisico della costruzione | fr. | 11'200.-- |
| - consulente Polizia del Fuoco | fr. | 1'600.-- |
| - arrotondamento | fr. | -400.-- |
| **Totale IVA 8.1% e spese comprese** | **fr.** | **385'000.--** |

**7. Sostenibilità finanziaria**
Sono rilevanti gli investimenti la cui spesa netta supera il 10% del gettito di imposta cantonale, in ogni caso se maggiore di fr. 1 mio. (art. 23 Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni – RGFCC). Indichiamo nondimeno le relative conseguenze finanziarie.

Nel Piano finanziario 2025-2028 (PiF) sono inseriti complessivamente fr. 5'400'000.-- (di cui nel 2025 fr. 380'000.--) per questo oggetto. Il Preventivo 2025 ha ripreso il piano delle opere del PiF. Essendo classificata come spesa di pianificazione, catalogata alla lettera n) dell'art. 17 cpv. 2 RGFCC, il tasso d'ammortamento è fissato dal Municipio, che obbligatoriamente propone il 10% per 10 anni (forchetta tasso fisso 10% - 10 anni); ciò considerato, l'ammortamento, a progettazione conclusa, sarà di fr. 38'500.--. Si osserva inoltre che – riservato il pagamento con la disponibilità di liquidità – il finanziamento di fr. 385'000.-- al tasso d'interesse teorico dell'1% (prospettato nel preventivo 2026) costerebbe ulteriori fr. 3'850.-- annui se dovesse essere interamente prestato da terzi.
L'aggravio finanziario teorico massimo sarebbe dunque di fr. 42'350.-- all'anno. Non sono previsti ulteriori oneri. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

**8. Conclusione**
Il Municipio, con il presente Messaggio, intende dare seguito all'esito del concorso architettonico per gli interventi di ridefinizione del comparto ex AEM e adiacenze, in particolare con la riqualifica dello stabile una volta sede degli uffici e officina dell'Azienda Elettrica di Massagno. Riconversione che risponde in modo concreto alla necessità di nuovi spazi polifunzionali ad uso sia pubblico che privato, a loro volta determinati dal crescente fabbisogno in divenire.
Il presente Messaggio è attributo per esame e preavviso alle Commissioni Gestione ed Edilizia come da art. 10 RALOC.
Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere 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. 385'000 -- concernente la progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per interventi necessari alla ridefinizione del 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, scadenza 31.12.2026.

3. L'ammortamento, art. 17 Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC), è previsto al 10% - durata 10 anni.

Con ossequi.

**Per il Municipio**

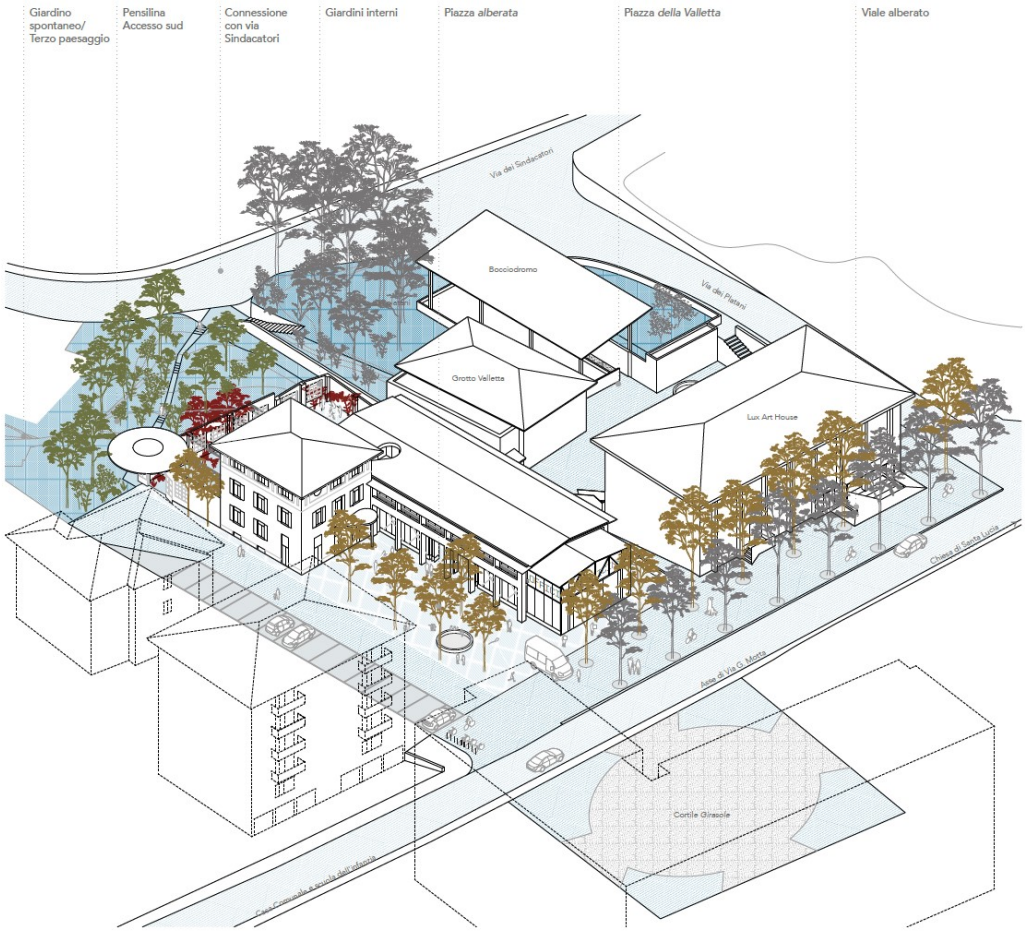
La Sindaca: Il Segretario:

Simona Rusconi Christian Barelli

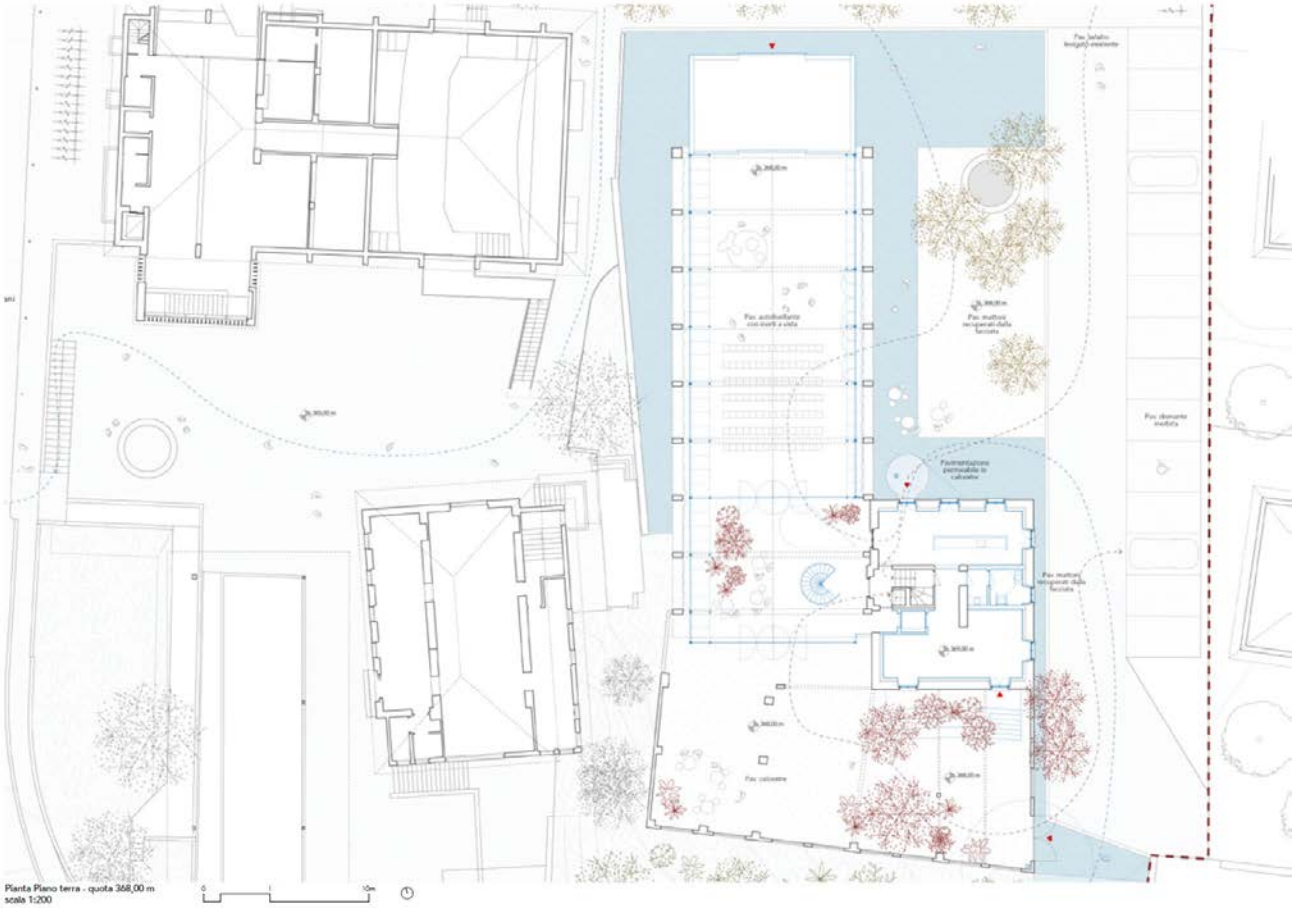
Allegati:
- doc. progetto vincitore concorso 2023 IL PALCO URBANO

(le riproduzioni dei piani non corrispondono alle scale indicate)

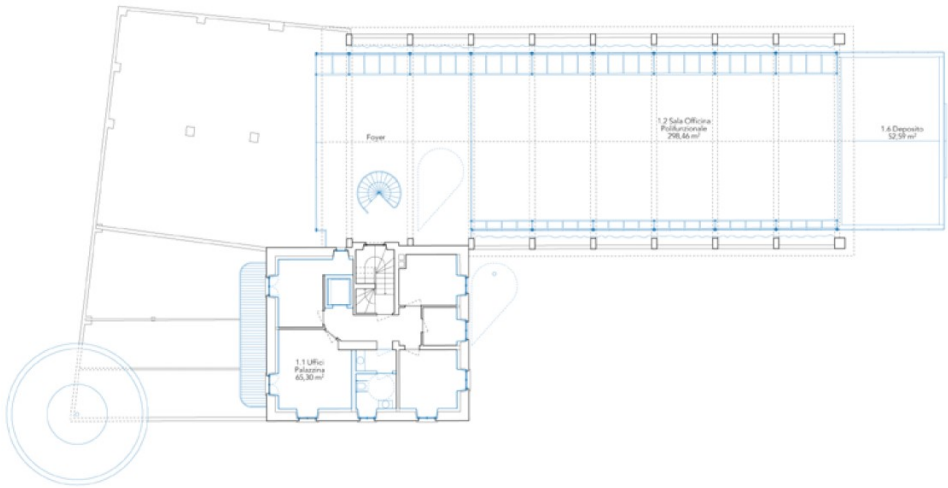
Vista assonometrica d’insieme




Planimetria generale piano terra

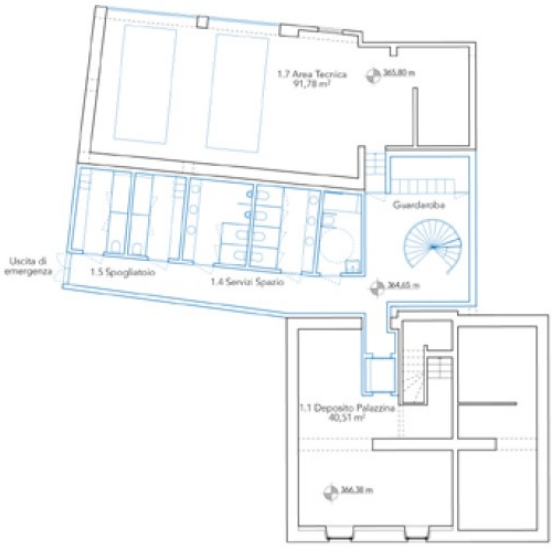


Pianta primo piano

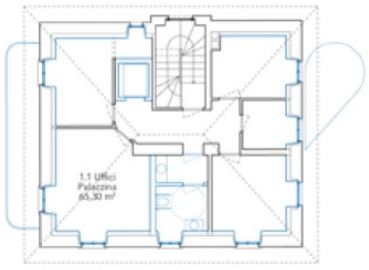



Pianta piano primo - quota 371,95 m
scala 1:200

Pianta piano interrato e piano secondo




Pianta piano interrato - quota 365,00 m
scala 1:200




Pianta piano secondo - quota 375,50 m
scala 1:200

Prospetti nord e sud

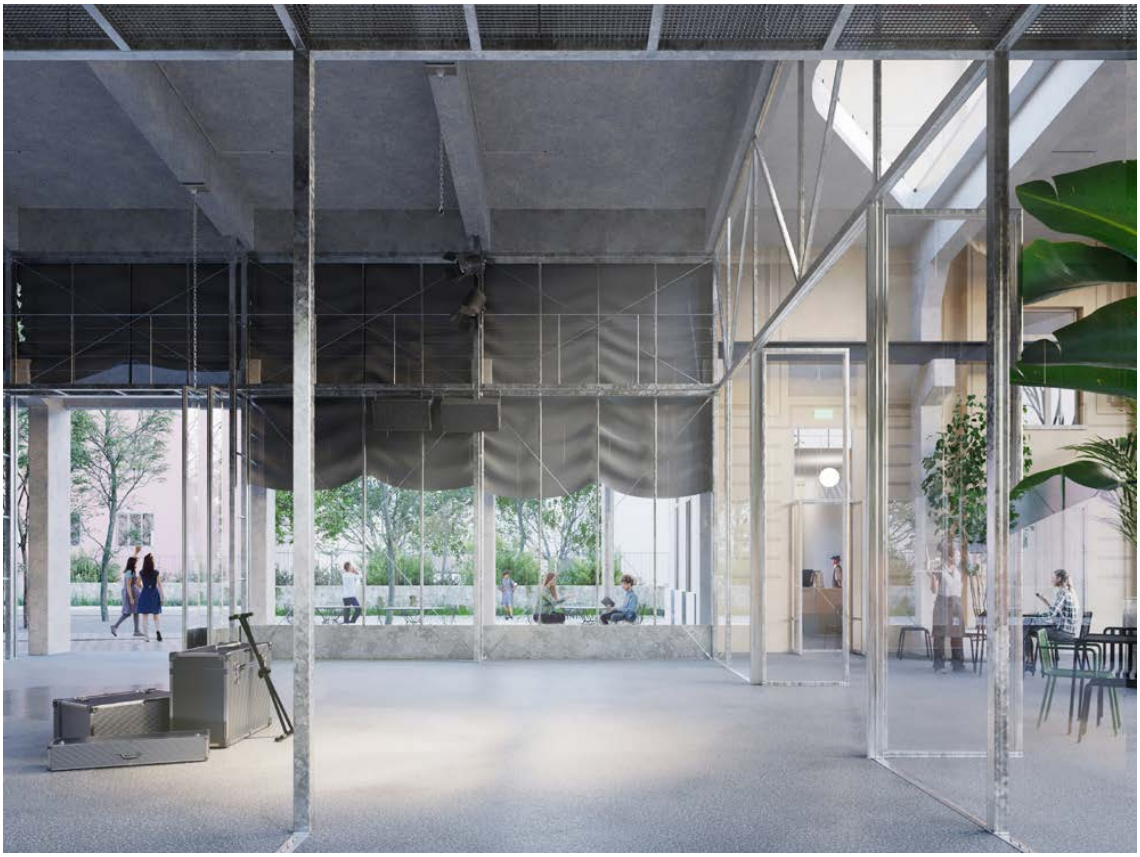
Prospetto nord
scala 1:200

Prospetto est
scala 1:200

Prospetti ovest ed est

Prospetto ovest
scala 1:200

Sezione longitudinale
scala 1:200

Render esterno da Via Giuseppe Motta

Render interno “ex officina”