



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9992

concernente la richiesta di un credito di fr. 450'000.-- (IVA compresa) per l'organizzazione del concorso di architettura per il recupero e la valorizzazione del comparto dell'ex Macello di Lugano

Lugano, 29 agosto 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di un credito di fr. 450'000.-- (IVA compresa) per l'organizzazione del concorso di architettura inerente al comparto dell'ex Macello, primo passo necessario per la valorizzazione dell'intera area occupata da edifici a carattere industriale e tutelati a Piano regolatore quali beni culturali di interesse locale.

IL MACELLO DI LUGANO – UN PO' DI STORIA

La storia dell'ex Macello pubblico di Lugano inizia nel 1880 quando il veterinario Carlo Papis propose di costruire una struttura pubblica per la macellazione del bestiame. Nella storia della Città si conosce l'esistenza di un locale adibito alla macellazione risalente al 1699, ubicato nel centro cittadino, in prossimità di Piazza della Riforma.

Con lo sviluppo demografico ed economico di Lugano, legato all'incremento del turismo di massa e all'apertura della linea del Gottardo, il dibattito sulla necessità di una struttura adeguata alle nuove esigenze della società industriale diviene tema di grande rilevanza.

"Cronaca di Lugano. - Pubblico Macello. - (...) Il Macello occupa una superficie di mq. 6'700, e consta di un fabbricato per l'amministrazione, di un ammazzatoio, di un fabbricato per stalle, fienile e di piazzali cinti, cisterne, ecc. Il fabbricato per l'amministrazione trovasi sulla fronte Nord Est sulla nuova strada lungo il Cassarate, e contiene gli uffici pel direttore, per il veterinario, il contabile ed il portinaio, nonché l'alloggio per il guardiano.

Essendosi adottato il sistema cellulare, l'ammazzatoio comprende 6 celle grandi e 12 minori per bovini ed ovini, grande comparto per suini, al quale resta unita la tripperia, la motrice e il serbatoio dell'acqua de servizio e polizia. Il fabbricato stalle e fienili, comprende stalle mastre, bovine e per suini, quella d'osservazione, ammazzatoi e sardigna per le bestie sospette e di distruzione delle carni di bestie ammalate.

Comprende pure magazzini, cessi e letamai. La cinta chiude anche gli spazi destinati per eventuali ingrandimenti e nuove costruzioni di fabbricati; ed esteriormente alla cinta la Società ha provveduto all'isolamento della sua proprietà con una strada di metri 4 sulle fronti Sud, Ovest e Nord. (...)

La Società ha disposto nel contratto che per il 1° ottobre p. v. (salvo casi di forza maggiore) il nuovo macello possa venire utilizzato dal servizio pubblico."

(Gazzetta Ticinese 1890)

UBICAZIONE E RETE VIARIA

L'ex Macello è ubicato lungo un asse importante della Città di Lugano, il fiume Cassarate, lungo il quale risiedono anche una serie di istituzioni pubbliche e private in grado di sviluppare interessanti sinergie fra loro. Il fiume, simile a una cerniera, è "elemento che le lega" e grazie anche al progetto cantonale 'Rivalutazione dell'asse fluviale' (2016-2020), le sue immediate vicinanze diventeranno un importante spazio a favore del tempo libero e delle attività all'aperto della cittadinanza.

L'ex Macello è situato in posizione centrale rispetto all'Università, al nuovo Campus USI / SUPSI in fase di realizzazione e al Polo Congressuale che sorgerà a Campo Marzio Nord. Un'area, quindi, in forte fase di sviluppo, con nuovi contenuti che identificheranno il comparto a cavallo tra i quartieri del Centro, di Molino Nuovo, Cassarate e Viganello, influenzandone fortemente la conformazione e sollecitando nuove sinergie e collaborazioni tra le diverse istituzioni.

Particolare attenzione si pone proprio al Campus che sorgerà nel terreno ex-Campari nel 2020 e accoglierà le Facoltà di scienze informatiche dell'USI, la nuova Facoltà di scienze biomediche dell'USI, il dipartimento tecnologie innovative della SUPSI (DTI), l'istituto Dalle Molle di Studi sull'intelligenza Artificiale (IDSIA), il Centro Promozione Startup e una serie di servizi comuni, tra cui spazi per attività sportive, una sala polivalente, un refettorio, una biblioteca e un asilo nido.

Il Campus "Zenobia" accoglierà circa 1'000 studenti e 600 collaboratori. Un attore forte sul territorio, di cui non si può non tenere conto nell'ambito della definizione dei contenuti dell'ex Macello, che si vorrà porre come elemento di collante, capace di mettere in contatto anche coloro che frequenteranno quotidianamente il Campus con la popolazione del quartiere.

La posizione dell'ex Macello risulta ottimale anche grazie alla facilità di accesso garantita dai mezzi di trasporto pubblico. Il sedime, infatti, è servito da 6 linee bus della TPL e da due autolinee regionali. Le due fermate più vicine (Palazzo Studi, Ponte Madonnetta) si trovano a 300-350 metri di distanza, corrispondenti a una passeggiata di 4-5 minuti. La fermata Ponte Madonnetta è connessa con il P&R Resega. A 500 metri di distanza, in Via Balestra, si trova anche la fermata capolinea delle autopostali del Luganese.

Fermate bus: Palazzo Studi, Lugano Ponte Madonnetta, Lugano Via Balestra.

Sono inoltre presenti 3 parcheggi pubblici e 2 privati nelle immediate vicinanze, ovvero a ca. 500 metri: Campo Marzio Nord (165 posti), Autosilo Piazza Castello (248 posti), Autosilo Balestra (440 posti), Autosilo USI e Autosilo Ospedale Italiano (250 posti).



Ex Macello pubblico – trasporto pubblico e distanze

IL SEDIME, GLI EDIFICI ESISTENTI E I VINCOLI DI PR

L'area dell'ex Macello pubblico di Lugano interessa i fondi 515 e 517 RFD di Lugano per una superficie complessiva di 6'025 m². La stessa è attribuita dal Piano Regolatore alla zona per attrezzature pubbliche AP-EP destinata a edifici scolastici/edifici amministrativi, destinazione che sarà oggetto di una variante di PR, elaborata sulla base dei nuovi contenuti del sedime.

Il complesso è tutelato quale bene culturale di interesse locale (con l'eccezione dell'edificio che sorge sul mappale 515, denominato (F) che ha una superficie lorda di ca. 290 m² per un volume di ca. 1740 m³). L'intera area è inclusa in un perimetro di valorizzazione comunale e in un perimetro di rispetto cantonale.

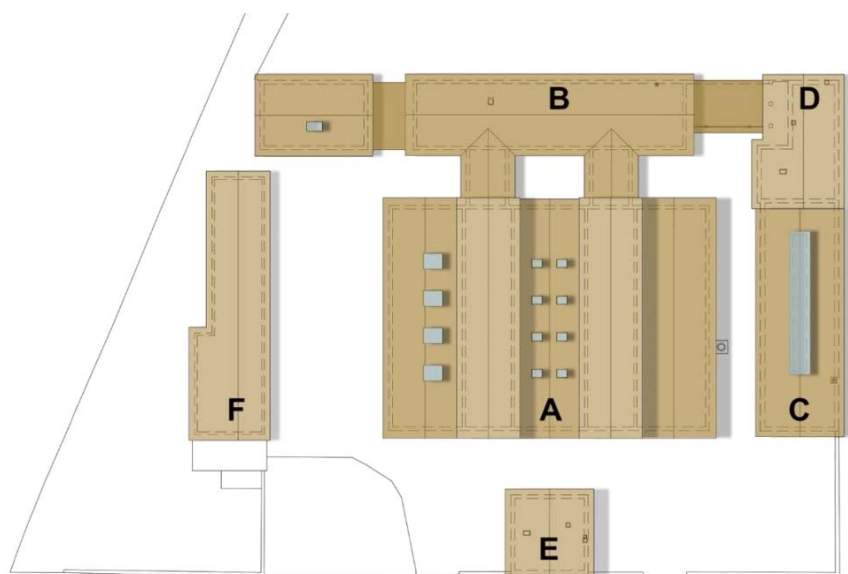
Il complesso costituisce uno dei brani fondamentali dell'archeologia industriale di Lugano. Si presenta come un'area chiusa, delimitata da muri, al cui interno sorgono una serie di stabili, la cui tipologia risulta essere molto precisa.

Nell'impianto originale, le sale di macellazione e di refrigerazione erano situate nell'edificio principale (A) e rappresentavano il fulcro dell'impianto sia per le loro dimensioni che per la collocazione nell'insieme del complesso. Dietro si trovano le stalle (B). A ridosso del fiume è posto l'edificio amministrativo (E). In una seconda fase è stata edificata la casa del custode (D) e in seguito le tripperie e i depositi (C) e (F).

Questo complesso, costruito all'epoca alla periferia della Città, si sviluppa come un'area separata dal contesto urbano, racchiusa da un muro che, insieme agli edifici, ne definisce chiaramente il perimetro.

Nella struttura originale già si mostra il chiaro orientamento dell'ex Macello secondo l'ansa del fiume Cassarate.

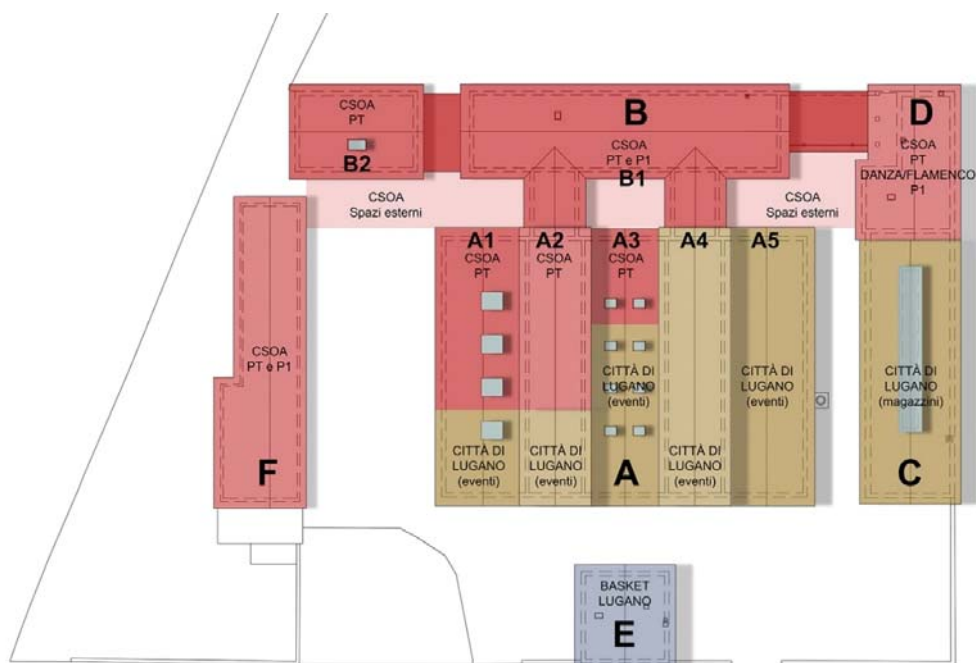
Le superfici lorde complessive degli edifici esistenti, comprensivi dello stabile (F), ammontano a ca. 3'400 m², per un volume di poco meno di 20'000 m³.



Ex Macello pubblico – gli edifici

OCCUPAZIONE ATTUALE DEGLI SPAZI

Attualmente, buona parte degli edifici esistenti (circa la metà della superficie totale) è utilizzata dal CSOA Il Molino, mentre l'altra metà è usata dalla Città sia come spazi espositivi sia come spazi di deposito. Superfici meno rilevanti sono concesse ad alcune associazioni: Basket Lugano, una compagnia di flamenco e una di danza.



Ex Macello pubblico – occupazione attuale

MESSAGGI PRESENTATI IN CONSIGLIO COMUNALE E STUDI DI RIQUALIFICA EFFETTUATI

Dopo la chiusura dello stabilimento con funzione Macello avvenuta nel 1988, sono stati sottoposti al Consiglio Comunale nel recente passato alcuni messaggi municipali ed eseguiti degli studi per la riqualifica di questo importante sedime, situato all'interno del tessuto urbano cittadino:

Novembre 2001 presentato il MMN. 5903 per la richiesta di un credito di progettazione di fr. 370'000.-- necessario al recupero dell'area ex Macello con la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Novembre 2002 presentato il MMN. 6186 per la richiesta di un credito di costruzione di fr. 9'480'000.--, per l'inserimento negli edifici esistenti di attività artistiche e culturali (cinema, musica, teatro, danza, arti visive ecc. e ristorazione). Il messaggio era poi stato ritirato nel giugno del 2003.

Giugno 2005 studio di fattibilità "Città dei bambini" con l'utilizzo degli spazi per attività adatte agli allievi dell'Istituto scolastico prevalentemente nelle ore diurne, mentre nelle ore serali e nei fine settimana l'utilizzo degli spazi è rivolto alle attività musicali, teatrali, danza, espressioni grafico-pittoriche e al mondo delle conoscenze scientifiche. Prevista pure una biblioteca civica, una mediateca e un punto informatico aperto al pubblico.

Giugno 2014 Studio di fattibilità per l'inserimento della Scuola Media Lugano 1.

Settembre 2016 Studio per la candidatura "nuova sede del Museo cantonale di storia naturale".

LA STRUTTURA E GLI INTERVENTI DEGLI ULTIMI ANNI

Le pareti di gran parte degli edifici vedono una struttura portante in muratura mista composta da diversi tipi di pietra naturale, mattoni di cotto, frantumate di tegole. Gli intonaci, dove presenti, sono a base di calce. Internamente e/o esternamente gran parte delle pareti sono rivestite di piastrelle fino a circa 2 m di altezza.

I tetti sono eseguiti in carpenteria di legno con listonatura di legno e copertura in tegole. In alcuni edifici vi è presenza di tiranti di metallo e lucernari di ferro e vetro.

Le finiture dei pavimenti sono in prevalenza eseguite con lastre di cemento o asfalto su fondo con scaglie di sassi e malta al piano terra. Le solette intermedie sono eseguite con travi portanti in legno, assito, sottofondi in sabbia e cemento. In alcuni casi solette con travetti in acciaio e voltini. Le finestre sono in legno con vetri semplici oppure con tamponamenti in vetrocemento. Le porte in legno o metallo. Il muro perimetrale (cinta) è in pietra naturale con intonaco rasapietra e lastre di copertura in pietra naturale. I cancelli sono in ferro.

Le spese complessive sostenute dalla Città per la sistemazione e messa in sicurezza delle strutture (tetti e padiglioni) ammontano a oggi, da dopo la chiusura con funzione Macello, a ca. fr. 540'000.--.

Inoltre, per la sistemazione del tetto A1 a seguito di un incendio nel 2016, sono stati investiti ulteriori ca. fr. 72'000.-- (coperti integralmente dall'assicurazione).

PROPOSTA PER UNA NUOVA DESTINAZIONE

Visti i numerosi studi eseguiti negli ultimi decenni e mai realizzati e le variegate destinazioni già proposte, non sempre compatibili con il tipo di spazi disponibili all'ex Macello, e dopo la decisione del Consiglio di Stato di declinare la candidatura del sedime per lo spostamento del Museo di storia naturale, il Municipio - con risoluzione municipale del 21 dicembre 2017 - ha incaricato il Dicastero Immobili di elaborare una proposta di destinazione dell'area, approvata con risoluzione municipale del 19 aprile 2018.

Tale scenario farà da base per il concorso d'architettura, indispensabile per garantire la necessaria qualità architettonica nel rispetto delle strutture che, seppur in cattivo stato, hanno alto valore storico e culturale.

L'obiettivo della proposta è ristrutturare, valorizzare e trasformare l'ex Macello in uno spazio vivo, vivace, aperto e permeabile, in cui tempo libero e cultura si intreccino costantemente. L'ex Macello vuole essere un luogo creativo e ricreativo rivolto a giovani e a tutte le fasce di età della popolazione. Per questo, lo spazio sarà caratterizzato da una forte interdisciplinarietà delle attività promosse.

L'ex Macello sarà uno spazio pubblico aperto a tutta la Città, ai visitatori e ai turisti, destinato alla cultura e all'aggregazione, i cui inquilini saranno sia fruitori che produttori di contenuti culturali, performativi, artistici e multidisciplinari, incentrati sulla partecipazione attiva.

Uno spazio dove realtà diverse per attività, storia, esperienza, possono contaminarsi e crescere insieme, per periodi più o meno brevi.

Il progetto di recupero dell'ex Macello di Lugano mira a valorizzare le riconosciute qualità architettoniche degli edifici esistenti, attribuendo ai volumi nuove funzioni in grado di poter dialogare con gli articolati spazi esterni e con la Città. L'obiettivo finale è quello di aumentare l'offerta di contenuti sociali e aggregativi a Lugano e nel contempo di rafforzare il nuovo disegno urbano della Città incentrato attorno e lungo il fiume Cassarate.

Gli spazi saranno flessibili e adattabili a contenuti diversi, ristrutturati in maniera da lasciar trasparire chiaramente la vocazione "industriale" del luogo e le sue funzioni del passato.

I contenuti dell'ex Macello dovranno quindi basarsi su tre assunti principali: valorizzazione, creatività, condivisione, per favorire le variegata attività culturali presenti in Città che, oggi, non hanno un chiaro punto di riferimento e sedi adeguate.

L'ex Macello dovrà offrire aree funzionali diverse ma permeabili e compenstrate l'una con l'altra:

- spazi per manifestazioni ed eventi multidisciplinari;
- spazi di coworking e costudying;
- alloggi per studenti e ostello/albergo (con riferimento al "Sozialtourismus", come concepito dalla Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus nell'ambito degli Schweizer Jugendherbergen);
- ristorazione;
- spazi esterni piacevoli che invitino alla sosta.

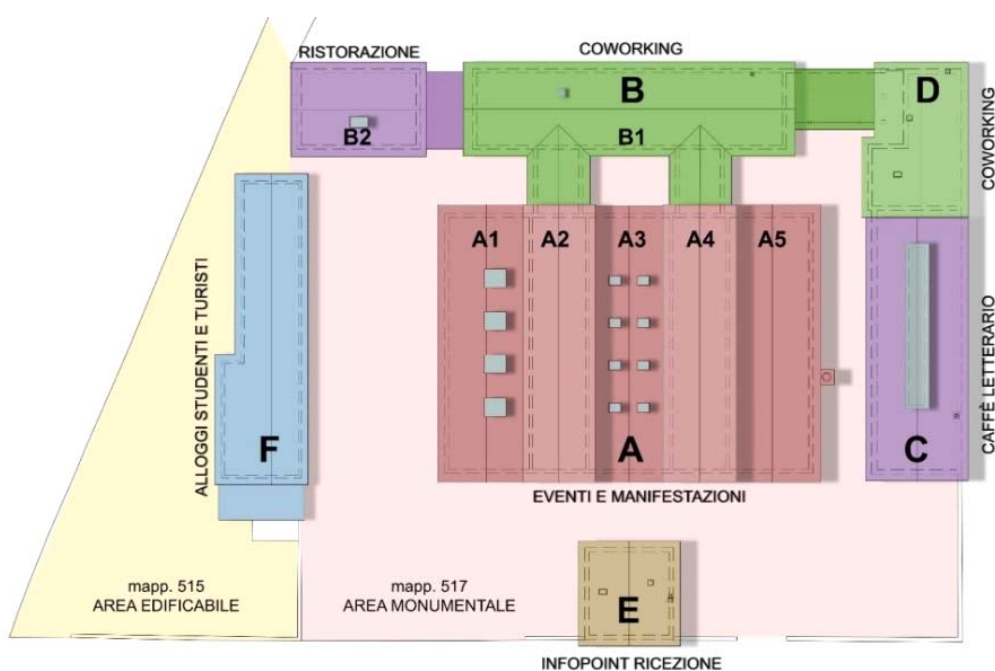
Le risultanze del concorso dovranno rispettare le "linee di sviluppo 2018-2028" elaborate dal Municipio, in particolare:

- Lugano Città attenta all'ambiente
 - . aumento delle superfici accessibili al pubblico.
- Lugano Città polo tra nord e sud delle Alpi
 - . promozione dell'offerta coordinata turistica-culturale con eventi durante l'intero arco dell'anno, distribuiti sul territorio.
- Lugano Città polo tra nord e sud delle Alpi
 - . promozione della vita sociale, della sicurezza, dell'integrazione e della partecipazione attiva dei cittadini nei quartieri, creando le condizioni quadro entro le quali le associazioni possano agire responsabilmente e rafforzando le attività a favore dei residenti, favorendo la coesistenza di diverse funzioni e di abitazioni rivolte alle diverse generazioni e ceti sociali;
 - . valorizzazione del patrimonio immobiliare della Città.

- Lugano Città della conoscenza
 - . supporto alla formazione di base, superiore e continua quale fondamentale investimento nelle generazioni future, promuovendo l'insediamento, il mantenimento e lo sviluppo di enti pubblici e privati del terziario scolastico (USI, SUPSI, ecc.);
 - . sviluppo di momenti di scambio scientifici, culturali e di conoscenza in generale, instaurando relazioni con gli enti presenti sul territorio per favorire il dialogo con le agenzie formative e le eccellenze individuali.

Nello specifico, la proposta edificatoria identificata nel concetto approvato dal Municipio si struttura in due distinte parti:

- Parte monumentale
- Parte edificabile



Ex Macello pubblico – proposta contenuti

La parte storica dell'area (mappale 517) sarà utilizzata per:

1. manifestazioni ed eventi multidisciplinari (A) 1'200 m²;
2. coworking e costudying (B1) 316 m² su due piani (tot. 632 m²) e (D) 152 m² su due piani (tot. 304 m²);
3. ristorazione (B2) 124 m²;
4. caffè letterario (C) 298 m²;
5. infopoint / ricezione (E) 102 m² su due piani (tot. 204 m²).

L'area edificabile (mappale 515) sarà utilizzata per:

6. alloggi per studenti e turisti (F).

CONTENUTI

Manifestazioni ed eventi multidisciplinari

Gli spazi del grande corpo centrale dovranno essere utilizzati per eventi e manifestazioni a carattere temporaneo: allestiti con infrastrutture amovibili, flessibili e in grado di offrire superfici più o meno vaste a seconda delle esigenze.

Si tratta di cinque grandi spazi modulabili, con superfici diverse, per un totale di ca. 1'200 m² che consentirebbero lo svolgimento contemporaneo anche di due o più attività.

Le sale, attrezzate, riscaldate, dotate di connessione wi-fi e riconvertibili, si presenteranno come contenitori neutri, adatti a ogni personalizzazione e saranno ideali per ogni tipo di esigenza, grandi eventi, mostre, esposizioni, convention, sfilate, spettacoli, mercatini di diverso genere, ecc.

Il carattere originale dovrà essere mantenuto quale testimonianza di archeologia industriale unica a Lugano.

Attualmente presso l'ex Macello sono utilizzate dalla Città (Divisione Eventi) solo due campate dello stabile centrale (A4 e A5). Annualmente lo spazio viene affittato per manifestazioni ed eventi ca. 280 giorni/anno, con un ricavo di ca. fr. 10'000--. Le tariffe sono allineate a quelle di spazi analoghi ma la struttura non gode ancora di tutti i servizi necessari, per cui non è possibile sfruttarne completamente il potenziale.

Coworking e Costudying

Gli spazi per queste due attività sono previsti negli edifici B e D che caratterizzano la "corona" del comparto, su un lato verso la scuola Lambertenghi e sull'altro verso Via Parini (ca. 930 m²). Questi edifici, organizzati su due livelli, offrono spazi ideali per attività legate alla pratica ormai diffusa del coworking, che permette soprattutto a freelance e liberi professionisti l'uso di spazi attrezzati e servizi condivisi.

All'attività di coworking si potrà abbinare anche il costudying: uno spazio che mantiene la caratteristica della condivisione ma che si rivolge agli studenti, che si ritrovano normalmente per studiare, per condividere conoscenze o per elaborare singoli progetti. Costudying e coworking dovrebbero idealmente fondersi in un flusso di condivisione di esperienze e competenze che, dopo il periodo scolastico, trovi sbocco nell'attività lavorativa, favorendo i contatti con le imprese e l'ingresso nel mondo del lavoro dei giovani laureati o diplomati.

Si sottolinea che l'USI ha già espresso il proprio interesse, in linea di principio, a partecipare all'operazione e gestire una parte degli spazi, con finalità analoghe da quelle indicate qui sopra.

Ristorazione

Un fattore centrale e imprescindibile è la possibilità di disporre di luoghi di ristorazione piacevoli, caratterizzati da ambienti contemporanei e informali e da una cucina a prezzi abbordabili.

“Stando alle previsioni, la spesa dei consumi fuori casa continuerà a crescere nel prossimo decennio, di pari passo alla propensione dei consumatori ad arricchire la propria esperienza d’acquisto con momenti di socialità e di svago, motivo per cui un’offerta di ristorazione accattivante diventa fattore critico di successo per qualsiasi struttura aperta al pubblico.” (Fonte Cushman & Wakefield).

Il ristorante potrebbe trovare posto nell’edificio B2 (ca. 125 m²) e sfruttare l’area esterna durante la bella stagione.

Caffè letterario (o simile)

Infine, quale elemento conclusivo della zona “monumentale” e di affaccio verso l’asse verde del fiume Cassarate, si ipotizza uno spazio generoso per l’organizzazione di un caffè letterario, con area verde esterna. Stabile C (ca 300 m²).

Un luogo di ricreazione e nel contempo di cultura per tutte le fasce di età, organizzato preferibilmente in sinergia con associazioni culturali locali.

Infopoint / ricezione

Per l’edificio di affaccio sulla strada che costeggia il fiume Cassarate si propone un utilizzo quale “Infopoint”, ricezione, amministrazione e servizi per tutta la struttura.

Lo stabile E (ca. 200 m² suddivisi su due piani), ospiterà tutte le funzioni di accoglienza (ev. biglietteria, punto informazioni, servizi).

Alloggi per studenti e albergo/ostello

L’edificazione del campus Accademico nelle immediate vicinanze dell’ex Macello solleva il tema dell’alloggio per studenti, attualmente poco sviluppato. Per questo motivo, la parte edificabile del comparto (lato sud-est) sarà destinata a camere per studenti, che troveranno posto in un nuovo edificio che sorgerà nell’area dello stabile (F) non tutelato.

Considerato l’utilizzo ciclico e parziale degli alloggi per studenti, dovuto alle griglie orarie e ai periodi di permanenza nell’ateneo, si è pensato di abbinare l’offerta di alloggi, al turismo legato agli ostelli della gioventù, così da garantire un’occupazione continuata del nuovo stabile.

La fattibilità è data da un contatto avvenuto con la “Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus” di Zurigo, Fondazione che gestisce già l’Ostello della gioventù di Savosa, che conferma che la possibilità di interscambio studente/turista è già praticata in altre strutture nazionali.

Il nuovo edificio, riprendendo i parametri edificatori della zona di PR circostante R7 (necessaria variante di PR) può fungere da elemento di raccordo tra il fronte edificato lungo Via Balestra e la struttura monumentale dell’ex Macello.

Dallo studio di fattibilità risulta possibile la realizzazione di ca. 80 camere (doppie e singole) col proprio servizio interno, suddivise su sei piani abitabili compreso uno spazio comunitario al piano (soggiorno e cucina). Il piano terra sarà riservato a tutte le attività comuni e di relazione con le attività proposte nelle strutture monumentali dell’ex Macello.

Spazi esterni

Il muro di delimitazione della proprietà verrà mantenuto e completato nelle sue parti mancanti, per testimoniare il passato carattere funzionale del comparto e, contemporaneamente, per conferire all’isolato una precisa connotazione di spazio a uso pubblico.

Gli spazi scoperti (ca. 3'400 m²) diventeranno parte integrante della nuova destinazione del comparto: non fungeranno solo da collegamento dei vari edifici ma completeranno l’offerta per il periodo estivo e nelle giornate invernali soleggiate. Verranno studiate delle aree verdi a complemento delle zone di ristorazione e verranno inserite delle zone di relax dove potersi fermare a studiare, lavorare, leggere un libro, chiacchierare o, semplicemente, rilassarsi.

Un giardino urbano che potrebbe diventare anche un nuovo tassello di “Lugano al verde”, la campagna di sensibilizzazione attivata dal Municipio che sollecita il cittadino ad apprezzare il verde, la natura e gli spazi urbani, come beni comuni.

ATTI PRESENTATI AL CONSIGLIO COMUNALE

Numerosi sono gli atti parlamentari presentati dagli On.li Consiglieri Comunali in merito alla tematica ex Macello; l'elenco riassuntivo è contenuto nella documentazione messa a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del presente messaggio.

STIMA DELL'INVESTIMENTO

L'impegno economico totale che la Città dovrà considerare per concretizzare la proposta sopra descritta, che interessa le seguenti volumetrie e superfici, ammonta a ca. fr. 26'500'000.-- così suddivisi:

- parte monumentale esistente
ca. 18'000 m³
per un importo di ca. fr. 12'600'000.-- (fr. 700.--/m³);
- parte edificabile a nuovo
ca. 13'000 m³
per un importo di ca. fr. 13'000'000.-- (fr. 1'000.--/ m³);
- sistemazione esterna
ca. 3'400 m²
per un importo di ca. fr. 900'000.-- (fr. 260.--/ m²).

Tutti gli importi sono comprensivi di IVA.

Si precisa che il costo al metro cubo stimato per la parte monumentale è inferiore alla parte edificabile nuova (solitamente per ristrutturazioni importanti i costi al metro cubo vengono parificati a quelli di nuovi manufatti), in quanto considera già l'art. 5 del RUEn (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia), che può derogare in caso di restauro di edifici esistenti l'imposizione della certificazione Minergie (imposta per tutti gli enti pubblici) essendo un bene culturale, soluzione possibile e già discussa con l'Ufficio dei beni culturali.

Il nuovo edificio per contro, come accennato sopra, dovrà invece rispettare obbligatoriamente la citata certificazione.

Dopo il concorso, la successiva fase di progettazione permetterà di affinare più in dettaglio l'impegno finanziario per la Città e verificare la possibile attivazione di ulteriori partner promotori.

CONCORSO DI ARCHITETTURA

Data la rilevanza dell'intervento si rende pertanto necessario bandire un concorso pubblico in ossequio alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e al Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP).

Ricordiamo che il valore soglia che determina l'assoggettamento del concorso alla LCPubb o al CIAP per prestazioni di servizio (onorario architetto), è fissato in fr. 350'000.-- (IVA esclusa), come indicato nell'art. 5 del Regolamento di applicazione della legge sulle commesse e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP).

Sopra questo importo la commessa dovrà essere assoggettata obbligatoriamente al CIAP.

Nel nostro caso questa prestazione di servizio sicuramente supererà il succitato limite, pertanto si impone l'apertura di un concorso di architettura internazionale.

Al termine della gara dovrà poi far seguito la richiesta del credito di progettazione per l'elaborazione del progetto definitivo e l'allestimento del preventivo dei costi, sulla base del quale verrà richiesto il credito di costruzione.

COSTI DEL CONCORSO DI ARCHITETTURA

L'onere per l'organizzazione e svolgimento del concorso è stato quantificato in fr. 450'000.-- (IVA compresa), così suddiviso:

a) montepremi e indennità giuria	fr.	221'000.--
b) geometra	fr.	3'000.--
c) onorari per prestazioni di terzi (coordinatore, notaio, consulenze ecc.)	fr.	159'000.--
d) modellista	fr.	10'000.--
e) costi amministrativi, spese organizzative, pubblicazioni concorso, ecc.	fr.	10'000.--
f) riserva	fr.	12'000.--

Totale IVA esclusa	fr.	415'000.--
IVA 7.7% e arrotondamento	fr.	35'000.--

Totale (IVA compresa)	fr.	450'000.--
		=====

TEMPI

Dal momento della concessione del credito si prevedono circa 3 mesi per l'allestimento del bando di concorso e, sulla scorta di esperienze analoghe, si valuta in ulteriori 6 mesi il tempo necessario per lo svolgimento del concorso a due fasi.

CONCLUSIONI

La complessità dell'opera e la necessità di intervenire in modo rispettoso del bene culturale edificato sul grande complesso dell'ex Macello richiede un concorso di architettura che assicuri al committente di poter confrontare più soluzioni e scegliere quella che meglio soddisfa le esigenze sia funzionali che urbanistiche e architettoniche (accostamento del nuovo stabile agli edifici esistenti monumentali) richieste nel bando.

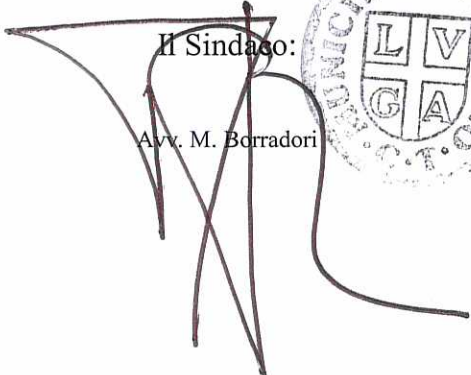
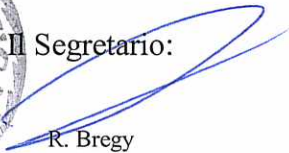
Per le ragioni sopra esposte, il Municipio invita codesto Onorando Consesso a voler


risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 450'000.-- (IVA compresa) necessario all'organizzazione di un concorso internazionale di architettura per il recupero e la valorizzazione dell'intera area ex Macello, situata ai mappali 515 e 517 RFD di Lugano, come ai contenuti del Messaggio Municipale.
2. Il credito (indice dei costi aprile 2018) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
3. Il credito sarà caricato sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzato secondo le apposite tabelle.
4. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2020.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. M. Borradori  R. Bregy

Ris. mun. 29/08/2018

MM 9992

Organizzazione del concorso di architettura per il recupero e la valorizzazione del comparto dell'ex
Macello di Lugano

Tasso d'ammortamento 5.5% (tasso Preventivo 2018; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	450'000.00		5.50	1.60	24'750.00	7'200.00	31'950.00
2 ANNO		425'250.00			23'389.00	6'804.00	30'193.00
3 ANNO		401'861.00			22'102.00	6'430.00	28'532.00
4 ANNO		379'759.00			20'887.00	6'076.00	26'963.00
5 ANNO		358'872.00			19'738.00	5'742.00	25'480.00
6 ANNO		339'134.00			18'652.00	5'426.00	24'078.00
7 ANNO		320'482.00			17'627.00	5'128.00	22'755.00
8 ANNO		302'855.00			16'657.00	4'846.00	21'503.00
9 ANNO		286'198.00			15'741.00	4'579.00	20'320.00
10 ANNO		270'457.00			14'875.00	4'327.00	19'202.00
11 ANNO		255'582.00			14'057.00	4'089.00	18'146.00
12 ANNO		241'525.00			13'284.00	3'864.00	17'148.00
13 ANNO		228'241.00			12'553.00	3'652.00	16'205.00
14 ANNO		215'688.00			11'863.00	3'451.00	15'314.00
15 ANNO		203'825.00			11'210.00	3'261.00	14'471.00
16 ANNO		192'615.00			10'594.00	3'082.00	13'676.00
17 ANNO		182'021.00			10'011.00	2'912.00	12'923.00
18 ANNO		172'010.00			9'461.00	2'752.00	12'213.00
19 ANNO		162'549.00			8'940.00	2'601.00	11'541.00
20 ANNO		153'609.00			8'448.00	2'458.00	10'906.00

MM 9992

Organizzazione del concorso di architettura per il recupero e la valorizzazione del comparto dell'ex
Macello di Lugano

Tasso d'ammortamento 6% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	450'000.00		6.00	1.60	27'000.00	7'200.00	34'200.00
2 ANNO		423'000.00			25'380.00	6'768.00	32'148.00
3 ANNO		397'620.00			23'857.00	6'362.00	30'219.00
4 ANNO		373'763.00			22'426.00	5'980.00	28'406.00
5 ANNO		351'337.00			21'080.00	5'621.00	26'701.00
6 ANNO		330'257.00			19'815.00	5'284.00	25'099.00
7 ANNO		310'442.00			18'627.00	4'967.00	23'594.00
8 ANNO		291'815.00			17'509.00	4'669.00	22'178.00
9 ANNO		274'306.00			16'458.00	4'389.00	20'847.00
10 ANNO		257'848.00			15'471.00	4'126.00	19'597.00
11 ANNO		242'377.00			14'543.00	3'878.00	18'421.00
12 ANNO		227'834.00			13'670.00	3'645.00	17'315.00
13 ANNO		214'164.00			12'850.00	3'427.00	16'277.00
14 ANNO		201'314.00			12'079.00	3'221.00	15'300.00
15 ANNO		189'235.00			11'354.00	3'028.00	14'382.00
16 ANNO		177'881.00			10'673.00	2'846.00	13'519.00
17 ANNO		167'208.00			10'032.00	2'675.00	12'707.00
18 ANNO		157'176.00			9'431.00	2'515.00	11'946.00
19 ANNO		147'745.00			8'865.00	2'364.00	11'229.00
20 ANNO		138'880.00			8'333.00	2'222.00	10'555.00