



## Centro polifunzionale "Polis" Lugano-Pregassona

Nuova costruzione - luglio 2021



1

Una struttura polifunzionale che si apre al quartiere e alla città con aree verdi di incontro fra generazioni. Una nuova residenza che accoglie ospiti anziani e altri servizi, offrendo a residenti e visitatori spazi di qualità.

1. Una tipologia di camera privata dove sono ospitati gli anziani.
2. Il corridoio della zona protetta consente una migliore mobilità e libertà di movimento.
3. La caffetteria e la zona ospiti al pianterreno quale luogo di incontro privilegiato.
4. Il giardino interno del centro diurno e della zona protetta.



2

Il nome Polis, in greco città, scelto dopo un concorso fra la popolazione, rappresenta lo spirito di questa struttura, quale crocevia di incontri e scambi tra persone di generazioni diverse e moltitudine di servizi in sinergia fra loro.

Polis vuole essere innanzitutto un centro di accoglienza e di socializzazione per il quartiere. Accoglie principalmente persone anziane che necessitano diversi tipi di assistenza e cure sanitarie, offre un servizio di asilo diurno per la prima infanzia e servizi ambulatoriali. Grazie alla convivenza fra questi settori differenti, il centro rappresenta un ottimo esempio di intergenerazionalità.

Agli ospiti vengono offerti spazi strutturati secondo i classici parametri architettonici delle case di accoglienza per anziani, con piacevoli spazi comuni e ampie camere nelle quali si trova una propria privacy. I residenti affetti da patologie complesse, soprattutto demenze di vario genere, dispongono invece di spazi separati e concepiti specificatamente per il loro benessere, fra i quali anche un centro diurno gestito da SCuDo - Servizio Cure a Domicilio.

Una struttura così concepita assicura alla persona stessa e alle famiglie coinvolte la massima attenzione al delicato passaggio in terza età dal domicilio privato alla casa di cura.

#### **Inserimento nel contesto urbano**

Il progetto è stato scelto sulla base di un concorso internazionale di progettazione. La soluzione vincente

proposta dallo studio Mario Campi e associati di Lugano, propone una forma di due "L" unite tra loro, che valorizzano la volontà di apertura verso l'esterno. L'architettura dell'edificio vuole inserirsi come elemento significativo del paesaggio costruito di Pregassona, rafforzando il legame con gli altri punti aggregativi nelle vicinanze quali l'area di Cornaredo, il nucleo di Pregassona e il Parco Viarno. Gli spazi di accesso e quelli antistanti il centro sono concepiti come importanti luoghi pubblici e offrono aree verdi di incontro.

#### **Organizzazione degli spazi**

La casa offre 114 posti letto, di cui 31 per ospiti con demenza e 83 nei tre reparti di degenza. Le camere, luminose, si affacciano sull'esterno, aiutando gli anziani a orientarsi e sono dotate di servizi e guardaroba privati. Mentre quelle per gli ospiti con demenza prevedono i servizi nel corridoio centrale dell'edificio.

L'accesso principale dei visitatori avviene da via Bozzoreda, in alternativa da via Vedreggio passando dal giardino.

Attorno alla corte interna, fulcro dell'intero complesso, si sviluppano gli spazi collettivi, fra cui il bar, il soggiorno - zona pranzo/cena, i locali per la fisioterapia e quelli per le attività amministrative.

Al piano terreno sono presenti molti ulteriori contenuti, organizzati in modo integrato: un centro diurno per persone affette da demenza senile, un locale dedicato



3

alle terapie sensoriali non solo riservato agli ospiti del centro, il consultorio genitore bambino di SCuDo e gli uffici amministrativi dell'ente autonomo di diritto comunale, cui la Città ha delegato la gestione delle attività del LIS - Lugano Istituti Sociali.

Sul giardino sottostante si affacciano una sezione di asilo nido con la sua area giochi esterna e i locali necessari alla funzionalità del centro: radiologia, lavanderia, spogliatoi, posteggi, entrata fornitori, locali tecnici...

Il piano tetto è attrezzato in parte per la necessaria impiantistica tecnica, mentre le restanti superfici sono conformate come tetto verde con pannelli fotovoltaici, soluzione da tempo adottata in gran parte dei nuovi edifici della Città di Lugano.

### **Materiali e design**

Il grande edificio è realizzato con materiali solidi che garantiscono durabilità e salubrità.

La struttura di calcestruzzo con appoggi puntuali ben spaziati ha permesso la realizzazione di spazi luminosi e accoglienti.

Le grandi vetrate esterne, la dimensione degli spazi interni e i pavimenti in pietra naturale di provenienza ticinese esprimono il carattere pubblico del pianterreno, mentre ai piani superiori le finestre più contenute, gli arredi degli spazi interni e i pavimenti in piastrelle o PVC, denotano un carattere più residenziale.

Per accrescere il senso di orientamento, gli stimoli e il benessere generale degli ospiti e del personale, è stata posta grande attenzione alla scelta dei colori delle pareti e del mobilio delle zone comuni, senza trascurare l'arredo artistico.

Le facciate, costituite da pannelli fotovoltaici integrano serramenti di alluminio e lamelle metalliche orientabili.

### **Impiantistica ed efficienza energetica**

L'edificio, come ogni nuovo edificio della città, rispetta lo standard energetico Minergie, riducendo fortemente il fabbisogno di energia. Inoltre quale plusvalore, il centro Polis è un unicum per l'autoproduzione di energia elettrica tramite sistema fotovoltaico integrato (BIPV) grazie alle superfici verticali delle facciate esterne e alle superfici orizzontali del tetto. L'edificio, al momento della sua consegna, presenta la maggior superficie di pannelli fotovoltaici di facciata del Ticino e una delle più grandi in Svizzera. Le facciate sono rivestite da oltre 1'600 m<sup>2</sup> di pannelli di vetro stratificato e temperato, la cui superficie è interamente fotovoltaica. La resa degli impianti, che copre circa la metà del fabbisogno dell'edificio, è costantemente monitorata in collaborazione con la SUPSI. L'impianto di riscaldamento a cogenerazione permette l'abbinamento di produzione di elettricità e calore con una maggiore efficienza rispetto agli impianti tradizionali.





4



46° 01' 17" N - 8° 58' 16" E

- 5. Stadio di Cornaredo
- 6. Fiume Cassarate
- 7. Puntocittà Pregassona



1

## Oggetto

Centro polifunzionale "Polis"  
Via alla Bozzoreda 15, 6963 Lugano-Pregassona  
mappale 328 RFD

## Organizzazione

Proprietario	Città di Lugano
Committente	Edilizia Pubblica Marco Mattei, capoprogetto Tiziano Fumagalli, sostituto capoprogetto Paolo Soldati, direzione lavori del committente
Utente finale	Lugano Istituti Sociali (LIS) Paolo Pezzoli, direttore Donatella Maffia, capostruttura Gianluca Maiocchi, capoufficio IT logistica e supporto Michele Battaglia, responsabile personale infermieristico
Architettura	Mario Campi architetto FAS Associati Rosario Galgano, responsabile progetto
Direzione lavori	Consorzio Garzoni SA - Rizzani de Eccher Spa, Lugano (GARDE) Vito Maniscalchi, direzione lavori Ivo Bassanello, capoprogetto Pöyry Svizzera SA, Bellinzona
Ingegneria civile	
Ingegnere impianti elettrici	Scherler SA, Lugano
Ingegneria RCVS	Visani-Rusconi-Talleri SA, Taverne
Fisica della costruzione	Ecocontrol SA, Lugano
Specialista antincendio	CISPI Sagl, Paradiso
Specialista facciate	Andrea Compagno, Lugano
Consulente cromatico	MAB Consulting & Design SA, Bidogno
Geologia	Pedrozi & Associati, Lugano
Specialista impianti di trasporto	Elettro Studio Nicoli SA, Melano
Specialista impianti cucina	AM Studio, Bellinzona
Specialista celle frigorifere	AGS Giorgio Scheu, Locarno
Accompagnamento ambientale	IFEC Consulenze, Rivera
Smaltimento amianto	ECONS SA, Bioggio

## Cronologia

Concorso pubblico di progetto in due fasi	01/2009 aggiudicazione
Progettazione	02/2010 approvazione credito
Costruzione	04/2012 approvazione credito
Licenza edilizia	05/2012 ottenimento licenza
Inizio lavori	12/2017
Consegna opera	07/2021
Inaugurazione ufficiale	05/2022

## Programma spazi

Camere e utenza:	
- reparto degenza	83 posti letto di cui 14 per cure palliative
- reparto protetto	31 posti letto
- totale	114 posti letto
Asilo nido:	26 bambini 0-3 anni
Centro diurno:	18 posti
Uffici direzione LIS:	15 postazioni di lavoro
Autorimessa	19 posti auto

## Specifiche opera

Standard energetico	Minergie, TI-358
Intervento	nuova costruzione
Produzione di calore	impianto di cogenerazione a gas 80 kW + caldaia a gas 250 kW
Produzione di freddo	macchina raffreddante (monoblocchi di ventilazione + ventilconvettori)

Superficie di riferimento energetico (AE)	m <sup>2</sup>	9'623
Superficie impianto fotovoltaico	m <sup>2</sup>	2'261
- tetto	m <sup>2</sup>	589
- facciate	m <sup>2</sup>	1'672
Fabbisogno di calore per riscaldamento	kWh/m <sup>2</sup> a	20
Fabbisogno di freddo	kWh/m <sup>2</sup> a	50
Fabbisogno totale di energia	kWh/m <sup>2</sup> a	70
Volume di scavo	m <sup>3</sup>	18'700
Volume di calcestruzzo	m <sup>3</sup>	10'829
Peso acciaio armatura	Kg	895'000
Superficie pietra naturale	m <sup>2</sup>	3'130

## Superfici e volumi (SIA 416/2003)

Superficie fondo (SF)	m <sup>2</sup>	8'558
Superficie edificata (SE)	m <sup>2</sup>	2'950
Superficie libera esterna (SLE)	m <sup>2</sup>	5'596
Superficie di piano totale (SP)	m <sup>2</sup>	12'305
Superficie utile principale (SUP)	m <sup>2</sup>	5'880
Volume edificio (VE)	m <sup>3</sup>	41'649

## Costi di costruzione CCC 1-9 (IVA 7,7% inclusa)

1	Lavori preparatori	CHF	164'000
2	Edificio	CHF	40'643'000
3	Attrezzature d'esercizio	CHF	696'000
4	Lavori esterni	CHF	2'377'000
5	Costi secondari	CHF	383'000
6	Diversi	CHF	644'000
8	Entrate	CHF	- 500'000
9	Arredo	CHF	2'586'000
	<b>Totale CCC 1-9</b>	<b>CHF</b>	<b>46'993'000</b>

0	Fondo		
1	Provvisori		
	<b>Totale CCC 0-9</b>	<b>CHF</b>	<b>46'993'000</b>

20	Fossa	CHF	1'023'000
21	Costruzione grezza 1	CHF	8'414'000
22	Costruzione grezza 2	CHF	4'354'000
23	Impianti elettrici	CHF	4'661'000
24	Impianti RCV	CHF	5'384'000
25	Impianti sanitari	CHF	2'499'000
26	Impianti di trasporto	CHF	566'000
27	Finiture 1	CHF	5'797'000
28	Finiture 2	CHF	2'759'000
29	Onorari	CHF	5'186'000
	<b>Totale CCC 2</b>	<b>CHF</b>	<b>40'643'000</b>

## Parametri di costo (IVA 7,7% inclusa)

<b>CCC 1-9</b>			
Costi di costruzione/VE	CHF/m <sup>3</sup>	1'128	
Costi di costruzione/SP	CHF/m <sup>2</sup>	3'819	
Costi di costruzione/SUP	CHF/m <sup>2</sup>	7'992	

<b>CCC 2</b>			
Costi di costruzione/VE	CHF/m <sup>3</sup>	976	
Costi di costruzione/SP	CHF/m <sup>2</sup>	3'303	
Costi di costruzione/SUP	CHF/m <sup>2</sup>	6'912	

Stato dei costi / Indice dei prezzi aprile 2021