

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 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

---

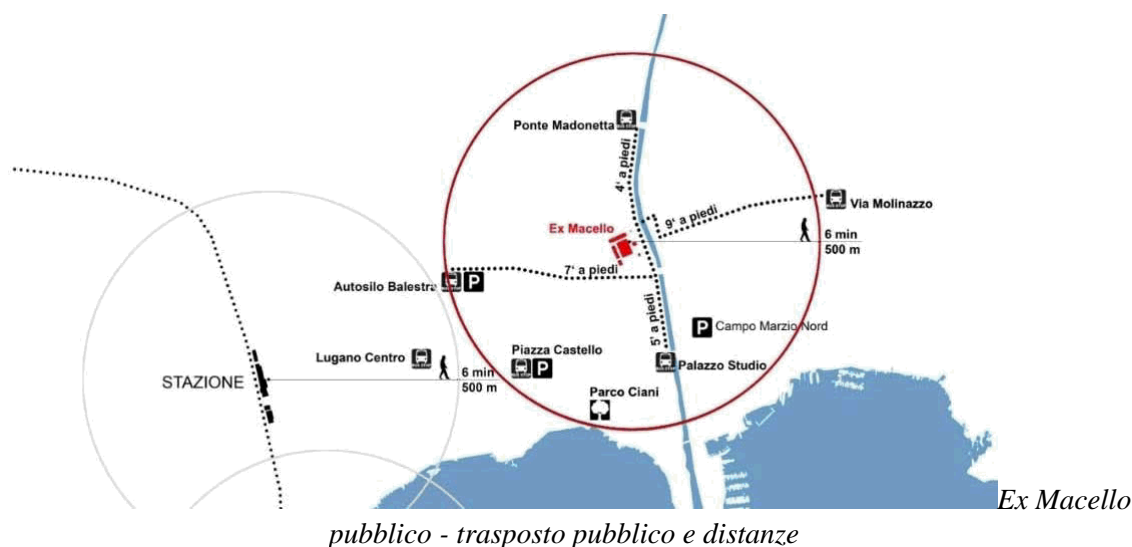
Lugano, 11 marzo 2019

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il messaggio in esame il Municipio richiede un credito di fr. 450'000.-- per  
l'organizzazione del concorso di architettura per il recupero e la valorizzazione del  
comparto dell'ex Macello.

### 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. Infatti, esso 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, 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. Inoltre, sono presenti 3 parcheggi pubblici e 2 privati nelle immediate vicinanze.

### **IL SEDIME, GLI EDIFICI ESISTENTI E I VINCOLI DI PR**

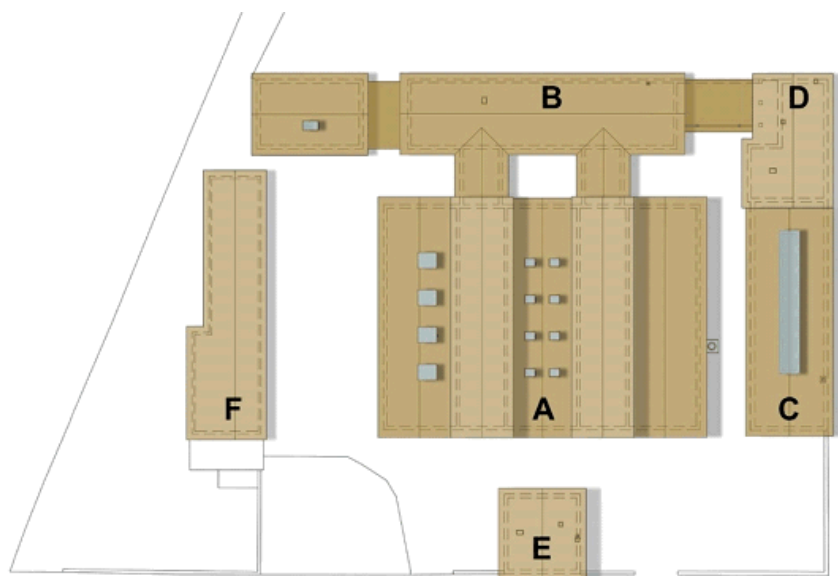
L'area dell'ex Macello pubblico di Lugano interessa i fondi no. 515 e 517 RFD di Lugano per una superficie complessiva di 6'025 m<sup>2</sup>.

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 Piano regolatore, elaborata sulla base dei nuovi contenuti del sedime.

Il complesso è tutelato quale bene culturale di interesse locale (con l'eccezione dell'edificio 2 che sorge sul mappale no. 515, denominato (F) che ha una superficie lorda di ca. 290 m<sup>2</sup> per un volume di ca. 1'740 m<sup>3</sup>).

L'intera area è inclusa in un perimetro di valorizzazione comunale e in un perimetro di rispetto cantonale.

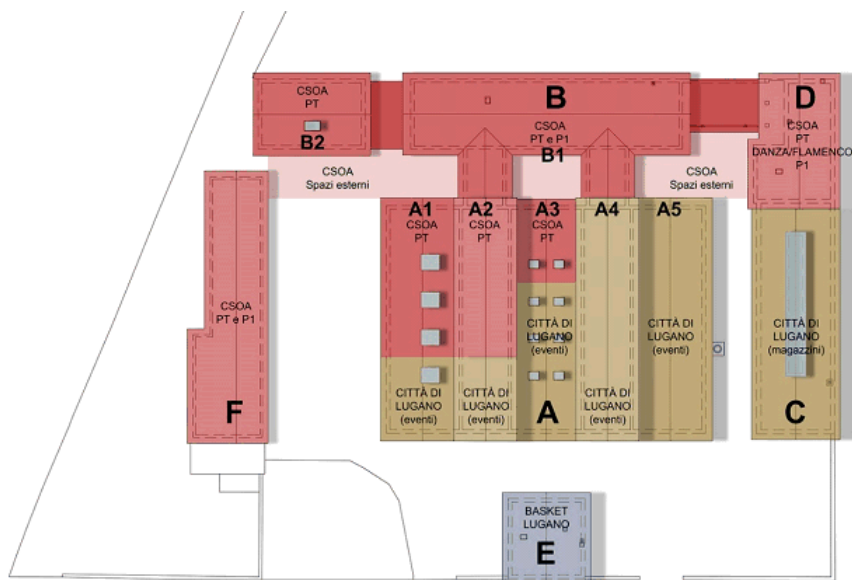
Le superfici lorde complessive degli edifici esistenti, comprensivi dello stabile (F), ammontano a ca. 3'400 m<sup>2</sup>, per un volume di poco meno di 20'000 m<sup>3</sup>.



*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 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. Esso 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.

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 offrirà:

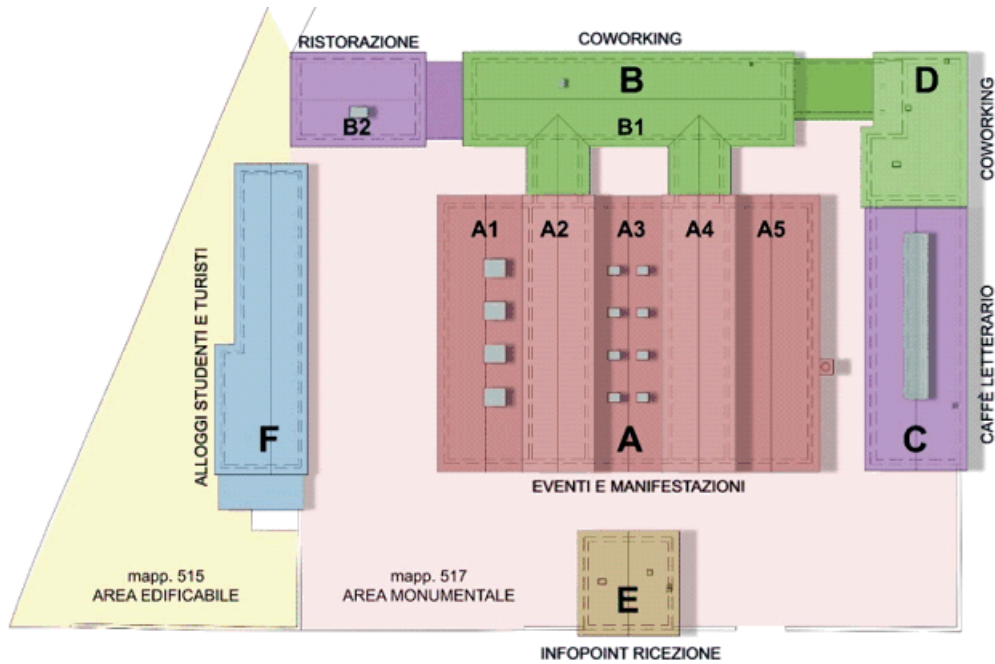
- spazi per manifestazioni ed eventi multidisciplinari;
- spazi di coworking e costudying;
- alloggi per studenti e ostello/albergo (con riferimento al "Sozialtourismus", come concepito dalla Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus nell'ambito degli Schweizer Jugendherbergen);
- ristorazione;
- spazi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

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

- Lugano Città attenta all'ambiente;
- Lugano Città polo tra nord e sud delle Alpi;
- Lugano Città polo tra nord e sud delle Alpi;
- Lugano Città della conoscenza.

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

1. Parte monumentale.
2. Parte edificabile.



*Ex Macello pubblico – proposta contenuti*

1. La parte monumentale dell'area (mappale no. 517) sarà utilizzata per manifestazioni ed eventi multidisciplinari (A) 1'200 m<sup>2</sup>; coworking e costudying (B1) 316 m<sup>2</sup> su due piani (tot. 632 m<sup>2</sup>) e (D) 152 m<sup>2</sup> su due piani (tot. 304 m<sup>2</sup>); ristorazione (B2) 124 m<sup>2</sup>; caffè letterario (C) 298 m<sup>2</sup>; infopoint/ricezione (E) 102 m<sup>2</sup> su due piani (tot. 204 m<sup>2</sup>).
2. L'area edificabile (mappale no. 515) sarà utilizzata per: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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. Il ristorante potrebbe trovare posto nell'edificio B2 (ca. 125 m<sup>2</sup>) 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.



## 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 m<sup>3</sup>  
per un importo di ca. **fr. 12'600'000.-- (fr. 700.--/m<sup>3</sup>)**;
- **parte edificabile** a nuovo ca. 13'000 m<sup>3</sup>  
per un importo di ca. **fr. 13'000'000.-- (fr. 1'000.--/ m<sup>3</sup>)**;
- **sistemazione esterna** ca. 3'400 m<sup>2</sup>  
per un importo di ca. **fr. 900'000.-- (fr. 260.--/ m<sup>2</sup>)**.

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, in quanto considera già l'art. 5 del RUE n (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.

## 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.--
		-----
<b>Totale (IVA compresa)</b>	<b>fr.</b>	<b>450'000.--</b>
		=====

## 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.

Indicativamente si prevede, salvo intoppi, di consegnare la struttura nel 2026.

## CONCLUSIONI

È dalla sua chiusura nel 1988 che l'ex Macello, quale bene tutelato, reclama una sua nuova destinazione. Una struttura che con la sua testimonianza architettonica dell'era industriale di Lugano, al termine della sua ristrutturazione, avrà tutte le potenzialità per poter sviluppare sinergie sia a favore del quartiere che di tutta la cittadinanza.

Gli scriventi commissari hanno avuto modo di toccare con mano la base del progetto per questo concorso d'architettura e di discuterne con gli specialisti responsabili, durante il sopralluogo del 16 gennaio 2019 e sono soddisfatti dell'impronta che il Municipio ha deciso di dare alla valorizzazione dell'area dell'ex Macello.

La polifunzionalità della futura struttura - dagli spazi modulari per gli eventi e i meeting, a quelli adibiti al coworking e al costudying, dagli alloggi per studenti o per giovani viaggiatori, alla ristorazione, tutti ambiti che non solo possono tranquillamente coesistere e crescere sotto lo stesso tetto - ha il pregio di rendere il comparto vivo su tutto l'arco dell'anno e non solo quando gli spazi per gli eventi sono affittati. Fulcro del progetto sono, inoltre, le sinergie che la Città intende avviare con il Campus USI/SUPSI che a partire dall'anno prossimo ospiterà quasi 4'000 studenti l'anno.

Se in merito alla richiesta del credito di progettazione non si ravvisano problematiche di sorta, è ovvio che non si può soprassedere su una questione politica importante legata a questa struttura: quella dell'autogestione e dell'attuale presenza dell'Associazione Il Molino all'interno dell'edificio.

Per questo motivo la Commissione edilizia ha deciso lo scorso 28 gennaio di inoltrare l'interpellanza (no. 3983) proprio su questo tema. L'intento era quello di confermare che all'interno del futuro ex Macello non fosse prevista la permanenza degli autogestiti (come da progetto) e, soprattutto, avere delucidazioni in merito ai prossimi passi che il Municipio è intenzionato a intraprendere affinché la questione dell'autogestione si risolva celermente, allo scopo di consegnare la nuova struttura nei tempi previsti, indicativamente nel 2026 (secondo gli specialisti).

La risposta del Municipio all'atto parlamentare in questione e comunicata in seduta di Consiglio Comunale dello scorso 4 febbraio è stata in buona sostanza la seguente:

- *nel disegno previsto dal messaggio municipale no. 9992 non c'è spazio per gli ex Molinari, che oggi occupano una parte importante e molto rilevante dell'ex Macello;*

- *il disegno definito nel messaggio municipale è quello di riempire, con le attività indicate e che sono ritenute preziose, tutto il sedime e rispettivamente tutto lo stabile dell'ex Macello ristrutturato nel modo indicato nel messaggio;*
- *la coesistenza tra lo studio che sta alla base del messaggio e lo CSOA non né data;*
- *il Municipio ha sollecitato il Consiglio di Stato a voler riattivare il Gruppo di lavoro che deve adoperarsi per trovare una soluzione alternativa;*
- *il Consiglio di Stato ha dato il suo accordo comunicando i propri nominativi (Gruppo di lavoro composto da 7 / 8 persone con il compito di trovare una soluzione alternativa).*

Preso atto di ciò, la Commissione dell'Edilizia invita il Municipio a voler mantenere alta la pressione sul Cantone affinché i lavori del gruppo di lavoro Cantone-Città di Lugano-Autogestiti proseguano celermente in vista di una soluzione definitiva per l'autogestione sul territorio cantonale nel rispetto della Convenzione sottoscritta da Cantone, Città di Lugano ed ex Molinari nel 2002.

La Commissione dell'Edilizia invita pertanto codesto onorando Consiglio Comunale a voler risolvere:

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 no. 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 LA COMMISSIONE  
DELL'EDILIZIA  
Alain Bühler, relatore  
Andrea Censi, relatore  
Demis Fumasoli, relatore - con riserva  
Antonio Bassi - con riserva  
Benedetta Bianchetti  
Marco Bortolin  
Ugo Cancelli  
Daniele Casalini  
Rinaldo Gobbi  
Urs Lüchinger  
Michael Nyffeler  
Angelo Petralli  
Paolo Toscanelli