



**Rapporto della Commissione della Gestione relativo al MM 2689
concernente la richiesta di un credito di progettazione (progetto definitivo e
preventivo dettagliato) per gli interventi di ridefinizione del comparto ex AEM e
adiacenze**

Egregio signor Presidente,
Gentili colleghe e colleghi Consiglieri comunali,

1. Riunione

La Commissione, alla presenza di tutti i Commissari eccetto Carlo Ferrari (assente scusato) e Samantha Albertini, si è riunita il 7 ottobre congiuntamente alla Commissione edilizia nella sala ex Consiglio comunale, presenti il Vicesindaco Fabio Nicoli, il Municipale Rosario Talarico responsabile del progetto, il segretario comunale Christian Barelli e il direttore UTC Mauro Rusconi.

2. Premessa

Alla Commissione della Gestione è stata presentata la richiesta di un credito di CHF CHF 385'000.- per l'allestimento del progetto definitivo e del preventivo di dettaglio per gli interventi necessari alla ridefinizione del comparto ex AEM (palazzina e magazzino) e adiacenze sulla scorta del progetto vincitore del concorso promosso dal Municipio nel 2023, con l'obiettivo di offrire degli spazi aggregativi e culturali alla collettività presente sul territorio con le numerose associazioni.

3. Progetto

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.

Il progetto vincitore ha concentrato gli interventi sull'area ex AEM, con un approccio misurato e rispettoso nei confronti della sostanza edilizia esistente. 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.

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.

Per coinvolgere maggiormente i possibili fruitori degli spazi, il Municipio ha effettuato un sondaggio rivolto a enti, associazioni e gruppi politici con l'obiettivo 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 al fine di rispondere concretamente a questa esigenza della comunità.

4. Credito di progettazione e sostenibilità finanziaria

La fase di progettazione definitiva sarà elaborata sulla base degli esiti del concorso e dei successivi contributi pervenuti e il progetto sarà allestito giusta le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di edilizia e sicurezza.

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 non vincolanti si attestano indicativamente a CHF 5'300'000.- (IVA 8,1% e riserva del 5% del totale incluse). 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.

Il progetto si suddivide nelle seguenti fasi di progettazione SIA 102: pianificazione strategica, formulazione delle esigenze e strategie, studi preliminari, definizione del progetto, studio di fattibilità, scelta dei mandatarî, progettazione, progetto di massima, progetto definitivo e procedura di autorizzazione.

La stima dei costi progettisti totali con IVA dell'8.1% e spese comprese è valutata in CHF 385'000.-.

Al fine della sostenibilità finanziaria sono rilevanti gli investimenti la cui spesa netta supera il 10% del gettito di imposta cantonale, in ogni caso se maggiore di 1 mio CHF (art. 23 Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni – RGFCC). Nel Piano finanziario 2025-2028 (PiF) sono inseriti complessivamente CHF 5'400'000.- (di cui nel 2025 CHF 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 CHF 38'500.-.

Si osserva inoltre che – riservato il pagamento con la disponibilità di liquidità – il finanziamento di CHF 385'000.- al tasso d'interesse teorico dell'1% (prospettato nel preventivo 2026) costerebbe ulteriori CHF 3'850.- annui se dovesse essere interamente prestato da terzi.

L'aggravio finanziario teorico massimo sarebbe dunque di CHF 42'350.- all'anno.

Non sono previsti ulteriori oneri. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

5. Discussione

La Commissione esprime apprezzamento per l'approccio adottato dal Municipio nel coinvolgere enti, associazioni e gruppi politici nel processo di pianificazione del progetto. Tale modalità partecipativa è considerata un elemento positivo e coerente con gli obiettivi di condivisione e trasparenza che il progetto intende perseguire.

Premesso che tutti i Commissari condividono pienamente le finalità del messaggio, volte a promuovere la riconversione del comparto ex AEM e delle aree adiacenti a favore di un utilizzo collettivo, la discussione si è concentrata principalmente sui contenuti dell'intervento.

Dalle informazioni fornite dai rappresentanti del Municipio e dai responsabili dell'amministrazione, nonché dal confronto interno alla Commissione, è emerso che l'intervento di riqualifica — come illustrato ai punti 5 e 6 del messaggio — si fonda essenzialmente sui seguenti elementi:

- il concetto del progetto "*Il Palco urbano*", vincitore del concorso, che mira a creare spazi pubblici di aggregazione e fruizione a servizio delle diverse realtà comunali;
- le superfici disponibili nell'ex officina e nella palazzina;
- la sostenibilità economica e gestionale dell'intervento;
- le esigenze emerse dal sondaggio promosso dal Municipio tra gli attori del territorio;
- il rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Al fine di non limitare la creatività progettuale e di consentire al progettista di proporre soluzioni innovative e funzionali, in questa fase la Commissione ritiene opportuno non indicare contenuti troppo specifici.

La Commissione condivide inoltre la proposta, avanzata dal Presidente della Commissione edilizia, di valutare l'acquisizione del mappale n. 972, situato tra il comparto ex AEM e il Grotto Valletta, con l'obiettivo di garantire una migliore connessione e continuità degli spazi pubblici di utilità collettiva.

6. Risoluzione

La Commissione, in considerazione di quanto esposto, propone all'unanimità l'approvazione del MM 2689 e chiede di risolvere:

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.

I Commissari della Gestione:

Albertini Samantha

Bernardi Tobia

Chiappini Giorgio

Corti Emilio (Relatore)

Ferrari Carlo

Lungo Domenico

Zumthor Bernasconi Alessandra