

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 9910
CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI COSTRUZIONE DI FR.
540'000.-- PER LA RIQUALIFICA DELLA PIAZZA DEL SAGRATO DELLA
CHIESA DEI SANTI GIORGIO E ANDREA, A CARONA

Lugano, 22 ottobre 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il messaggio in esame il Municipio chiede l'approvazione di un credito di costruzione di fr. 540'000.-- per la riqualifica della piazza del sagrato della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea a Carona.

In data 17 settembre 2018 i sottoscritti relatori hanno effettuato un sopralluogo a Carona, al quale ha partecipato anche l'Ing. Maurizio Solcà della Divisione Spazi Urbani, che ha risposto a tutte le domande emerse nel corso del menzionato incontro.

Il 24 settembre 2018 il messaggio è pertanto stato presentato in Commissione dell'Edilizia e, dalla discussione, sono emerse due ulteriori richieste di informazioni all'Esecutivo. In particolare, la Commissione dell'Edilizia ha chiesto di conoscere il costo al mq della pavimentazione pregiata della piazza del sagrato, nonché di sapere se per l'allestimento dell'intervento edilizio in esame si è tenuto conto del progetto generale (elaborato da uno specialista incaricato dal Comune di Carona) che doveva fungere da riferimento ai lavori che avrebbero riguardato il nucleo.

In data 5 ottobre 2018 sono state trasmesse alla Commissione dell'Edilizia le risposte del Municipio, delle quali si dirà di seguito. Durante la discussione della bozza di rapporto è inoltre stata formulata un'altra domanda, relativa ai contributi di miglioria. Anche di questo aspetto si dirà in seguito.

Premessa

L'intervento edilizio in oggetto rientra nel progetto di riqualifica tradizionale del nucleo di Carona, iniziato dall'allora Comune di Carona nel 2002 con l'approvazione di un primo credito di costruzione di fr. 1'280'000.--, seguito dall'approvazione di un secondo credito di costruzione di fr. 1'080'000.--, di un terzo di fr. 730'000.-- e di un quarto di fr. 2'727'000.--, per un investimento totale di fr. 5'817'000.--.

Tali interventi di riqualifica hanno segnatamente permesso di rinnovare e potenziare le sottostrutture e le canalizzazioni, che non erano più conformi ai concetti di separazione delle acque. Le AIL SA inoltre sono intervenute con la posa di condotte per il teleriscaldamento.

Negli ultimi anni la zona è altresì stata interessata dal restauro urgente della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea e dalla riqualifica dell'area verde che la affianca.

Con i suddetti interventi edilizi non è tuttavia ancora stata totalmente completata la riqualifica dell'intero nucleo di Carona: in particolare non sono ancora state riqualificate la piazza del sagrato nonché la terrazza Belvedere, entrambe di proprietà del Comune di Lugano.

A proposito si rileva che, nel messaggio municipale, si precisa che la riqualifica della piazza del sagrato fu esclusa dall'ultima richiesta di credito per questioni di natura prettamente finanziaria e pianificatoria, malgrado a Piano regolatore il sagrato fosse contemplato come parte integrante del nucleo.

Si evidenzia inoltre che il messaggio in esame è relativo esclusivamente alla riqualifica della piazza del sagrato, mentre la terrazza Belvedere al momento non verrà toccata da questo intervento edilizio e rimarrà adibita a posteggio pubblico per carico e scarico.

Come risulta dal messaggio infatti un'eventuale riqualifica di questa parte sarà oggetto di un ulteriore studio, dopo la realizzazione del previsto autosilo nelle adiacenze.

Sopralluogo

Il sopralluogo effettuato in data 17 settembre 2018 dai sottoscritti relatori ha permesso di prendere atto direttamente dello stato in cui versa la piazza del sagrato della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea di Carona.

In particolare, è stato possibile verificare che attualmente lo stato della menzionata piazza è peggiore rispetto a quello che risulta dalla fotografia (situazione odierna) presente nel messaggio municipale (cfr. pag. 3).

Durante il sopralluogo sono pertanto state effettuate delle ulteriori fotografie, che per completezza vengono inserite nel presente rapporto e dalle quali si può evincere lo stato attuale della piazza.





Dopo aver verificato tramite i relatori lo stato attuale della piazza del sagrato di Carona, questa Commissione ritiene innanzitutto corretto affermare che la stessa non sia valorizzata (come indicato nel messaggio).

Inoltre, come risulta anche dalla documentazione fotografica annessa al presente rapporto, il fatto che la stessa venga utilizzata giornalmente da molti utenti come posteggio selvaggio (senza che vi sia una regolamentazione dei parcheggi), rende tutta la zona (e non solo la piazza) poco curata, oltre che non utilizzabile dai cittadini del quartiere come luogo di ritrovo.

Progetto

Il progetto di riqualifica proposto nel messaggio prevede l'impiego di una pavimentazione che unisce, con una miscellanea cromatica, le varie essenze lapidee utilizzate a Carona nei percorsi pubblici del nucleo. Il materiale dominante che verrà utilizzato sarà pertanto il porfido rosa, coerentemente con gli interventi già eseguiti e con il materiale che già in epoca medievale veniva estratto in zona.

Il selciato del sagrato, il limite della loggia, il selciato ed il limite della casa parrocchiale nonché la piccola fontana annessa al muro di porfido legato alla realizzazione della strada cantonale saranno invece conservati (o riparati). Si evidenzia che questo vincolo è condiviso dall'Ufficio Beni culturali e dalla relativa Commissione.

Lo spazio centrale sarà quindi realizzato con una pavimentazione ruvida, bocciardata, di tessitura omogenea e minuta, composta da piccoli blocchi di cm. 8 x cm. 8 sfalsati e disposti a righe parallele al limite del sagrato. L'area della nuova piazza inoltre sarà delimitata da un arredo urbano con cubi di porfido, che alla loro base avranno installato una striscia LED incassata nello zoccolo.

Al proposito si osserva che, come indicato sopra, la Commissione dell'Edilizia ha chiesto espressamente all'Esecutivo di conoscere il costo al mq della suddetta pavimentazione pregiata della piazza del sagrato. Il Municipio ha in seguito confermato che - considerata una superficie pari a circa mq 250 - i costi al mq previsti per la realizzazione della soletta di base e della nuova pavimentazione in pietra naturale risultano pari a circa fr. 840.-- (imprevisti e IVA esclusi).

L'accesso ai confinanti autorizzati verrà per contro garantito da un sistema automatizzato simile a quello predisposto nel centro di Lugano.

È importante sottolineare che, per quanto riguarda l'evacuazione delle acque meteoriche, si prevede la posa di canalette che saranno allacciate alla condotta delle acque chiare esistente sotto il sedime stradale cantonale. Nell'ambito dei menzionati lavori il Comune procederà inoltre alla sistemazione di quest'ultima, andando a eliminare il pozzo perdente esistente e collegando la condotta alla rete acque chiare esistente più a valle.

Come indicato sopra un'ulteriore richiesta di delucidazioni della Commissione dell'Edilizia al Municipio riguarda la conformità del presente progetto con il progetto generale (elaborato da uno specialista incaricato dal Comune di Carona) che doveva fungere da riferimento per i lavori del nucleo.

Di seguito la risposta del Municipio:

- "Il progettista coinvolto sino ad oggi *studia da circa 6 anni il comparto* come anche il lavoro dell'Arch. Carloni e del suo collettivo Denti, Moretti.
Esso infatti ha dovuto interfacciarsi e relazionarsi con i progetti sopraccitati visto che *ha avuto la possibilità di affrontare il restauro di 3 Monumenti storici protetti a Livello federale Caronesi, dove precedentemente era già intervenuto l'Architetto Carloni con il suo collettivo. I tre edifici sono la Chiesa dei Santi Giorgio e Andrea, la Chiesa di Santa Marta ed il Santuario della Madonna d'Ongero."*
Durante l'elaborazione del progetto della riqualifica del sagrato, sono stati approfonditi ulteriormente gli studi contestuali precedenti ed in particolare quelli dell'Arch. Carloni, recandosi, su richiesta dell'Ufficio del Beni culturali, *anche presso l'archivio della Fondazione Carloni.*
L'architetto Carloni, con il suo collettivo, aveva immaginato più varianti, non tutte praticabili (se necessario si potrà approfondire anche questa tematica).
Lo studio di fattibilità e il relativo progetto richiesto dalla Città, è stato svolto dal progettista nel modo più preciso e accurato possibile, questo per garantire al progetto una buona riuscita in una fase di ricerca di consenso, come quella in corso.
Una prima bozza di progetto è stata presentata all'Ufficio dei Beni culturali, il quale ha richiesto delle modifiche a livello di composizione cromatica della pavimentazione, come da estratto sottostante:
Con la presente vi comunichiamo che il progetto presentato è approvato nelle sue linee principali (nuova pavimentazione lapidea, mantenimento e restauro delle porzioni di selciato storico esistenti, nuovo limite fisico verso la strada cantonale, ecc.) anche se lo stesso dovrebbe, tuttavia, essere ulteriormente "semplificato".
La proposta a disposizione prevede (quantomeno nella relazione) una pavimentazione mista di dadi di porfido e due tipi di pietra naturale (gneiss). Nel campione presentato (fotografie) sono stati però inseriti anche dei cubetti in marmo di Peccia con l'intenzione di schiarire e alleggerire la colorazione generale. Tali inserti sono considerati inadeguati al luogo in quanto vanno ad introdurre un materiale estraneo al territorio, al contesto e alla piazza stessa.
Ufficio e Commissione ritengono che la scelta finale debba privilegiare una pavimentazione di cubi di gneiss e porfido lavorati a spacco (trattamento superficiale comunque non "troppo curato" e urbano) nella proporzione (indicativa) di circa ¾ di gneiss (presenza prevalente) e circa ¼ di porfido" selciato storico esistenti, nuovo limite fisico verso la strada cantonale, ecc.) anche se lo stesso dovrebbe, tuttavia, essere ulteriormente "semplificato".
La proposta a disposizione prevede (quantomeno nella relazione) una pavimentazione mista di dadi di porfido e due tipi di pietra naturale (gneiss). Nel campione presentato (fotografie) sono stati però inseriti anche dei cubetti in marmo di Peccia con l'intenzione di schiarire e alleggerire la colorazione generale. Tali inserti sono considerati inadeguati al luogo in quanto vanno ad introdurre un materiale estraneo al territorio, al contesto e alla piazza stessa.
Ufficio e Commissione ritengono che la scelta finale debba privilegiare una pavimentazione di cubi di gneiss e porfido lavorati a spacco (trattamento superficiale comunque non "troppo curato" e urbano) nella proporzione (indicativa) di circa ¾ di gneiss (presenza prevalente) e circa ¼ di porfido.

In seguito la scrivente Commissione ha formulato un'ulteriore richiesta all'Esecutivo in merito ai contributi di miglioria. In particolare è stato chiesto perché - nel caso concreto - non fosse previsto il prelevamento dei suddetti contributi e eventualmente per quale motivo.

Con risposta trasmessa in data 12 ottobre 2018 il Municipio ha risposto alla menzionata richiesta della Commissione riprendendo una valutazione relativa alla riscossione dei contributi di miglioria per le opere di riqualifica del nucleo di Carona, allestita negli scorsi anni dal Servizio Giuridico e meglio come indicato di seguito.

Innanzitutto è stato rammentato che, a partire dal 2002, sono stati votati quattro crediti di costruzione volti a riqualificare il nucleo di Carona e che in nessun caso sono stati prelevati contributi di miglioria. Per il primo messaggio (del 15 gennaio 2002) l'Esecutivo rileva tuttavia che "Non è dato a sapere se si è trattato di una dimenticanza o se il rifacimento della pavimentazione (che si presume fosse già almeno in buona parte in pietra naturale) venne considerata una semplice manutenzione e quindi non soggetta al prelievo di contributi di miglioria".

Ciò premesso, il Municipio evidenzia che non sa se, preparando i messaggi "il Municipio di Carona si sia interrogato sui vantaggi particolari che potevano derivare dal rifacimento della pavimentazione" e conclude che "Si può ipotizzare che qualora l'Esecutivo si sia posto l'interrogativo abbia concluso che le opere relative alla pavimentazione non fossero da considerare quale miglioramento di un'opera esistente ma quali lavori di manutenzione".

In conclusione il Municipio ritiene che una decisione del Consiglio Comunale volta a riscuotere i contributi di miglioria per le opere di pavimentazione previste per il sagrato della chiesa di Carona porrebbe a proprio avviso "un problema di parità di trattamento, in quanto si procederebbe al prelievo di contributi per una parte della stessa opera, la cui realizzazione è stata suddivisa in più tappe e per la quale i contributi non sono stati riscossi e non possono più essere prelevati".

L'Esecutivo rileva inoltre che, oltre a quello giuridico "vi sarebbe infine anche un problema politico, dovendo procedere a "gestire differentemente" delle decisioni adottate dagli organi comunali di Carona quando questo era ancora indipendente da Lugano".

Infine si evidenzia che - durante l'analisi del presente messaggio - i relatori sono venuti a conoscenza del fatto che la Commissione di quartiere di Carona aveva interpellato l'Esecutivo in merito al presente intervento edilizio. Al proposito si evidenzia che i dubbi della menzionata Commissione sono stati chiariti nel corso di un incontro nel frattempo avvenuto con il Municipio.

Per gli ulteriori dettagli tecnici relativi al progetto in esame si rinvia al messaggio.

Preventivo

Il preventivo di spesa per quanto sopra presentato è qui di seguito riassunto:

-	Costruzione grezza e finiture	fr.	110'000.--
-	Giardini	fr.	10'000.--
-	Impianti	fr.	25'000.--
-	Pavimentazione e arredo urbano	fr.	165'000.--
-	Opere di smaltimento delle acque	fr.	55'000.--
-	Autorizzazioni, tasse	fr.	6'000.--
-	Riproduzioni, documentazione	fr.	4'500.--
-	Assicurazioni	fr.	5'000.--
-	Altri costi secondari	fr.	4'000.--
-	Onorari	fr.	75'575.--
-	Imprevisti	fr.	40'000.--
-	IVA 7.7% e arrotondamento	fr.	39'924.--

	TOTALE RICHIESTA DI CREDITO	fr.	540'000.--
		=====	

In merito ai costi si rileva che, nel messaggio, l'Esecutivo indica che il Cantone, per il tramite della Sezione Enti Locali, ha mostrato una possibile apertura nel valutare un'eventuale partecipazione al finanziamento dell'opera attraverso i sussidi stanziati in occasione dell'aggregazione.

A mente del Municipio, il Cantone ritiene che il tipo di intervento in esame - di qualità - potrebbe rientrare nell'obiettivo di mantenimento-sviluppo delle caratteristiche paesaggistiche del quartiere di Carona e che quindi potrebbe contribuire all'integrazione dello stesso nella nuova Città in quanto atto a mettere in risalto la vocazione turistica.

Nel messaggio il Municipio ipotizza una quota di partecipazione del Cantone del 50% circa. È tuttavia importante evidenziare che la decisione di partecipazione e la relativa quota saranno ancora da confermare a seguito della presentazione del dossier e della relativa analisi della Sezione degli Enti Locali.

Conclusioni

La Commissione dell'Edilizia ritiene che il credito di costruzione di fr. 540'000.-- per la realizzazione del progetto relativo alla riqualifica del sagrato della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea di Carona debba essere concesso.

L'intervento edilizio richiesto infatti permetterà alla Città di completare la riqualifica del nucleo del quartiere di Carona (iniziata dall'allora Comune di Carona nel 2002), nonché di sistemare una zona di assoluto valore storico, artistico e culturale attraverso la riqualifica della piazza del sagrato della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea e la creazione di un nuovo spazio a beneficio dei cittadini di Carona.

Tale intervento edilizio avrà inoltre il vantaggio di eliminare l'attuale posteggio che non permette ai cittadini di Carona di utilizzare la piazza come luogo di ritrovo e che non valorizza il quartiere.

Importante anche sottolineare che l'intervento edilizio menzionato merita di essere sostenuto in quanto riguarda un ex Comune. Con tale richiesta infatti il Municipio dimostra concretamente il proprio impegno a riqualificare e valorizzazione i quartieri recentemente aggregati e periferici (come Carona).

La Commissione dell'Edilizia, dopo attenta analisi del MMN. 9910, invita pertanto il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È accolto il progetto relativo alla "Riqualifica della piazza del sagrato della chiesa dei Santi Giorgio e Andrea" nel quartiere di Carona.
2. È concesso un credito di costruzione di fr. 540'000.-- per la sua realizzazione.
3. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di 4 anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale
4. Il credito di cui al punto 2 (indice dei costi aprile 2018) sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice di costo delle costruzioni.
5. La spesa sarà caricata al bilancio comunale, beni amministrativi, e sarà ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Le diverse entrate saranno registrate su conti separati legati all'opera.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL'EDILIZIA
Benedetta Bianchetti, relatrice
Alain Bühler, relatore
Antonio Bassi
Marco Bortolin
Ugo Cancelli
Daniele Casalini
Andrea Censi
Demis Fumasoli
Stefano Gilardi
Rinaldo Gobbi
Urs Lüchinger
Angelo Petralli
Paolo Toscanelli