

CITTÀ DI



LUGANO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 6334

EX-MACELLO - RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA
Richiesta di un credito per la ristrutturazione di Fr. 8'200'000.-

Lugano, 26 giugno 2002

All'On.do
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il seguente messaggio si riferisce al progetto definitivo e al preventivo consegnato il 31 maggio 2002 dal consorzio architetti Mazzola – Meyer – Piattini.

PREMESSA

1.

L'ex Macello è un edificio storico di valore e una presenza significativa all'interno del tessuto urbano della città.

Costruito alla fine dell'Ottocento è stato in funzione dal 1891 al 1988. Grazie alla sua struttura, alla sua storia e alla sua collocazione il Macello è divenuto uno dei punti di riferimento della città di Lugano. Una recente indagine, svolta dagli studenti della SUPSI, ha rivelato che la popolazione cittadina conosce il luogo e la sua collocazione, confermando il carattere pubblico e l'importanza dell'edificio quale punto di riferimento.

Nel quartiere il macello si inserisce come un recinto fatto di muri e facciate; oltre il muro ci sono gli edifici, organizzati in una sorta di cittadella al cui interno si formano strade, piazzali e piccole corti.

Il valore di questo luogo è costituito sia dalla qualità e dalle dimensioni degli spazi, sia dalle innumerevoli tracce del processo di trasformazione-sovrapposizione intercorso nel tempo.

Nell'archeologia industriale la qualità e la particolarità degli spazi nasce dalle esigenze funzionali legate al lavoro che vi era svolto; si tratta solitamente di grandi complessi, composti da un insieme di edifici, al cui interno si trovano spazi grandi e semplici, che vengono illuminati con grandi aperture e lucernari. Le qualità principali di questi luoghi sono: le dimensioni, la semplicità degli spazi e degli elementi costruttivi, la luce, e non da ultimo i "segni", le macchine e le strutture del lavoro che vi era svolto, quindi la loro storia.

2.

Il quartiere del Lambertenghi, che all'inizio del Novecento era periferia, è diventato un'area cittadina di grande importanza.

Il quartiere è nato e si è sviluppato intorno a due luoghi pubblici importanti: il vecchio Cimitero e l'Ospedale. Con la trasformazione dell'ex cimitero in parco giochi, e la costruzione delle Scuole elementari con i campi sportivi, il quartiere ha assunto una connotazione diversa, quale zona scolastica e del tempo libero di bambini e ragazzi.

La trasformazione dell'Ospedale, prima in Centro Civico, poi in sede dell'Università della Svizzera Italiana, e la recente edificazione dei nuovi stabili del Campus Universitario hanno rafforzato notevolmente il carattere del quartiere, che oggi, è frequentato da scolari e studenti. La loro presenza non si limita alle fasce orarie legate alla scuola, ma è costante durante tutta la giornata: nel tempo libero infatti i bambini e i ragazzi, usciti dalle scuole, si ritrovano al parco giochi e sui campi sportivi; gli studenti universitari sono nel giardino e negli edifici del Campus.

3.

La politica culturale e la gestione del tempo libero della Città di Lugano sta mostrando grandi e importanti trasformazioni. Lo indicano l'Università della Svizzera Italiana, i progetti del Palace e del Campo Marzio, ma anche la ristrutturazione dello Studio Foce e i progetti per il Lido e la zona della Foce. Nei progetti di una città in trasformazione e in estensione i recenti cantieri e quelli futuri mostrano l'attenzione per i luoghi e gli edifici importanti della città, in funzione delle esigenze della popolazione e dei visitatori.

SITUAZIONE ATTUALE

4.

L'ex Macello dal 1988, anno in cui ha cessato la sua attività, è un luogo che attende una risposta.

Dopo la sua chiusura, il recupero e la trasformazione dell'area è stato più volte oggetto del dibattito cittadino e di quello accademico (Architettura).

In questi anni gli edifici sono stati occupati disordinatamente quali depositi o piccoli laboratori; recentemente alcuni di essi sono stati concessi provvisoriamente agli organizzatori del Centro Sociale Autogestito.

Lo stato di conservazione degli edifici è ancora buono, grazie alla qualità delle strutture murarie e delle carpenterie, e grazie alla manutenzione sommaria che è stata effettuata dopo la chiusura dell'esercizio.

Ma dopo questi quindici anni trascorsi una risposta concreta si mostra sempre più urgente.

5.

L'USI, come identità forte del quartiere, ha bisogno di luoghi, sia per le facoltà, che per tutte le esigenze legate alla vita degli studenti e al loro tempo libero.

Oltre alle necessità di spazi per svolgere i corsi delle diverse facoltà, vi sono le richieste degli studenti, che dichiarano una carenza dell'offerta di attività parauniversitarie e occasioni di aggregazione.

L'ex Macello pubblico, per forma e collocazione, è un luogo adatto e concreto per soddisfare tali esigenze. La sua ristrutturazione dà al quartiere nuovi spazi e un luogo di qualità.

6.

Con la riqualifica degli spazi dell'ex Macello la città avrebbe a disposizione un insieme di spazi adatti a diversi generi di attività e di servizi, un centro polifunzionale.

INDIRIZZI

7.

Dopo il primo messaggio ritirato dal Municipio, su indicazione delle Commissioni della Gestione e dell'Edilizia riunite in seduta straordinaria, il nuovo messaggio intende proporre la ristrutturazione degli stabili e definire la tipologia dei diversi spazi, senza fissare le attività specifiche che vi si svolgeranno. Le attività che avranno luogo nell'area saranno infatti stabilite in seguito, grazie alle proposte del Municipio. Pertanto, il messaggio presenta gli indirizzi generali che la rinnovata struttura potrà assumere.

In generale, con la trasformazione dell'ex Macello il quartiere rafforzerà la sua identità e la città disporrà di un centro simile a luoghi analoghi creati nelle più importanti città svizzere ed europee.

8.

Lo specifico di un centro polifunzionale è di rivolgersi a tutti e di essere un'aggregazione d'attività diverse nello stesso luogo; di essere un punto d'incontro e di scambio coerente con la politica culturale e di gestione del tempo libero della città. Si tratta ad ogni modo di una struttura complementare alle altre presenti in città, che rispondono ad un altro tipo di esigenza.

9.

Con la riqualifica dell'area dell'ex Macello in un centro legato all'Università della Svizzera Italiana si rafforza lungo il fiume Cassarate la presenza di attività e progetti per la cultura e il tempo libero.

L'area del Liceo e il Lido, lo Studio Foce e il Centro Congressi del Campo Marzio, l'Università della Svizzera Italiana e l'ex-Macello, lo CSIA, lo stadio, il Cinestar e il centro scolastico di Trevano. In questo modo viene a crearsi un asse che unisce le due parti del fiume.

ENTI COINVOLTI

10.

La Città di Lugano e i Servizi da lei incaricati saranno gli imprenditori del recupero e della ristrutturazione, si occuperanno dell'orientamento, dell'immagine e della gestione del centro, in accordo con l'Università e le politiche cittadine della cultura e del tempo libero.

11.

L'Università della Svizzera Italiana troverà negli spazi del centro luoghi dove proporre seminari e conferenze aperte al pubblico, dove presentare i lavori svolti dagli studenti, dove organizzare manifestazioni o appuntamenti, oltre che svolgere attività legate alla formazione. L'Università della Svizzera Italiana sarà anche presente grazie agli studenti e ai docenti che frequenteranno le strutture.

Non da ultimo l'ex macello potrà offrire spazio a progetti e rassegne proposti da studenti e istituti dell'Università di Lugano.

12.

Privati, enti e associazioni potranno essere coinvolti dalla Città, a seconda degli indirizzi e delle attività specifiche proposte.

STRUTTURA DEL PROGETTO E TIPOLOGIA DEGLI SPAZI

13.

Il progetto di recupero e ristrutturazione dell'ex macello ridefinisce l'area utilizzando e valorizzando le qualità e il potenziale dei diversi edifici e spazi, ed è pensato per rispondere alle esigenze di un programma funzionale diversificato e flessibile.

14.

Nell'interpretare e trasformare il luogo sono quindi state definite tre zone:

1) Il blocco centrale - Blocco A

I grandi spazi da 80 a 260 mq. per un totale di 1'200 mq.

Sono l'immagine più forte del luogo, la facciata che tutti conoscono.

Sono spazi divisi e collegati tra loro per le esigenze del lavoro che vi si svolgeva.

Sono spazi molto grandi e unici, dove è possibile organizzare le attività pubbliche.

Possibile utilizzazione: conferenze, seminari, corsi di formazione, workshop, rappresentazioni esposizioni, proiezioni, ristorazione, gastronomia...

2) Gli edifici intorno al blocco centrale - Blocchi B-E

Spazi diversi da 10 a 100 mq.

Sono gli edifici che col muro racchiudono e definiscono l'area.

Sono gli spazi che circondano il blocco centrale, uniti e divisi da portici, piccole strade, corti interne. Il Blocco B include i servizi igienici centralizzati.

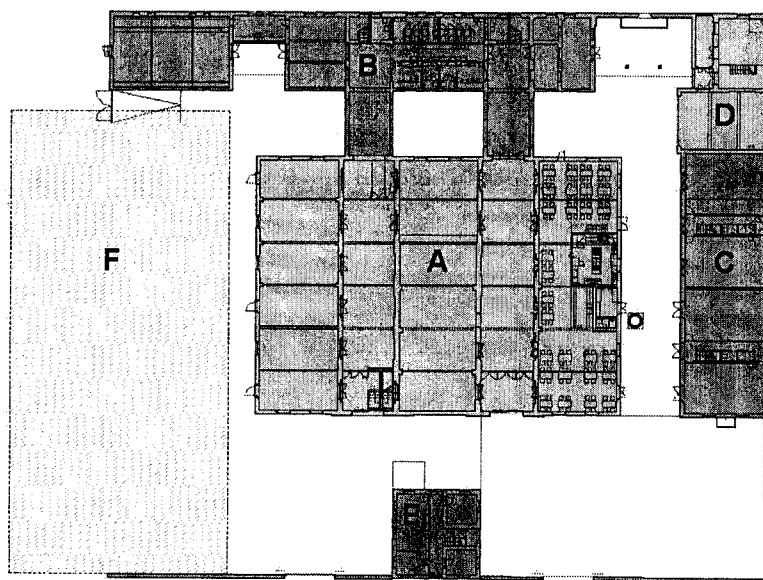
Sono spazi modulari, flessibili, di piccola e media dimensione, adatti a più tipi di attività ed utenti.

Possibile utilizzazione: atelier, laboratori, commerci specialistici, uffici, esposizioni, biblioteca...

3) La zona d'estensione - Blocco F

Sono i nuovi spazi ricavati nella zona di demolizione del corpo esterno al muro.

Il nuovo messaggio considera quest'area una riserva per le future esigenze dell'Università della Svizzera Italiana.



FUNZIONI

15.

Il progetto organizza le funzioni valorizzando la tipologia degli spazi presenti nei diversi blocchi, e prevede il risanamento degli stabili per garantire funzionalità, benessere e sicurezza. Gli interventi previsti dal preventivo sono stati definiti valutando i diversi casi e formulando proposte di risanamento o di rifacimento delle opere in relazione alla qualità e allo stato di conservazione dei singoli elementi; un ruolo determinante viene dato al rifacimento di tutta l'impiantistica (impianto elettrico, sanitario, di riscaldamento e di ventilazione) quale garanzia fondamentale di qualità dell'intera area.

16.

Il blocco centrale (blocco A) accoglie le funzioni più pubbliche; le attività a rotazione di diversi organizzatori (come avviene nelle palestre comunali), e la ristorazione, che sarà concessa in affitto, ritenuta un importante elemento attrattivo dell'area.

Il lato ovest (blocco B) e il lato nord (blocchi C-D) si prestano ad attività di enti e ambiti settoriali precisi. Un ampio favore è stato ad esempio espresso per l'insediamento di una Biblioteca civica. Altri interessi sono stati avanzati per attività di produzione e formazione cinematografica, per attività espositive e delle arti sceniche.

Il blocco E, l'edificio che si affaccia su viale Cassarate, si presta a svolgere servizi di informazione e di segreteria per la gestione dell'area.

Dei blocchi perimetrali, il lato sud (area F) è destinato direttamente all'Università, quale superficie libera per una nuova costruzione.

17.

Il Municipio valuterà le diverse esigenze e richieste e allestirà un programma di utilizzo dell'area ristrutturata. Concederà in affitto alcuni spazi e gestirà direttamente gli altri.

LE ESIGENZE GESTIONALI

18. Coordinamento e direzione

Il coordinamento avviene su incarico del Municipio, una volta stabilita la linea di gestione che intende assumere.

19.

L'attuale stesura del progetto permette di rilevare che gli spazi garantiranno sufficienti entrate per coprire le spese gestionali.

Entrate-uscite

Spese gestionali e manutenzione: le spese di gestione, di manutenzione e di pulizia sono stimabili intorno ai 150'000.- fr. (manutenzione e pulizie 60'000.- fr.; sorveglianza e custode 50'000.- fr.; spese vive 40'000.- fr.)

Entrate: l'affitto del ristorante, le locazioni di altri spazi e le entrate per attività organizzate permettono dei ricavi di almeno 150'000.- fr.

Un'indicazione più precisa può essere stabilita a partire dalle attività autorizzate dal Municipio. Secondo il progetto la superficie netta destinata alle varie funzioni nei blocchi A-E (esclusi servizi, circolazione, depositi e locali tecnici) corrisponde a 1'870 mq.

CONCLUSIONE

Il progetto di recupero e ristrutturazione dell'area dell'ex Macello presentato dagli architetti è stato formulato come una sorta di "organizzazione tipologica degli spazi e delle funzioni" per garantire lo sviluppo di contenuti.

Gli architetti hanno voluto interpretare il loro lavoro come una delle tappe del processo di trasformazione-sovrapposizione di questo luogo, proponendo una formula progettuale che permetta di creare un luogo dinamico e in continuo sviluppo, pronto ad adattare l'organizzazione delle funzioni specifiche senza compromettere l'organizzazione generale dell'impianto. Nel corso della gestione la crescita o la soppressione di una delle funzioni può essere integrata nell'impianto generale. Il nuovo messaggio, che propone di non edificare il corpo nuovo a sud (blocco F) e di riservare l'area alle future esigenze dell'Università della Svizzera Italiana si inserisce pienamente in questa logica progettuale.

Le opportunità che si intravedono aprono orizzonti di ampio respiro e una coerenza di significato per la trasformazione di un edificio storico che è parte della memoria collettiva luganese.

INVESTIMENTO

L'onere finanziario totale per eseguire i lavori ammonta a **fr. 8'191'082.-** IVA compresa, ed è così suddiviso:

fr. 8'191'082.- **IMPORTO TOTALE IN PREVENTIVO
PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI
EDIFICI ESISTENTI (BLOCCHI A - B - C - D - E)**

	<i>comprendente:</i>	
fr. 245'328.-	per i lavori preliminari	
fr. 7'199'839.-	per la ristrutturazione degli edifici, di cui:	
	<i>fr. 2'433'374.- per fossa e costruzione grezza</i>	
	<i>fr. 2'154'798.- per impianti</i>	
	<i>fr. 1'468'955.- per finiture</i>	
	<i>fr. 1'142'712.- per onorari progettisti e specialisti</i>	
fr. 139'880.-	per le attrezzature d'esercizio	
fr. 456'439.-	per i lavori esterni	
fr. 149'596.-	per i costi secondari e i conti transitori	

Nel progetto è anche preventivato il costo di fr. 1'279'364.- per l'edificazione di un blocco nuovo (Blocco F), che non viene inserito nella richiesta di credito in questo messaggio poiché si intende riservare l'area ai futuri sviluppi dell'Università.

RICHIESTA DI CREDITO PER LA RISTRUTTURAZIONE

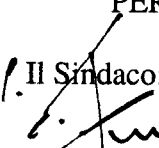

Sulla base del progetto presentato il Municipio chiede un credito per la ristrutturazione definitiva del sedime dell'ex-Macello e pertanto invita l'onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:


1. E' concesso un credito di Fr. 8'200'000.- per il recupero e la ristrutturazione dell'area ex-Macello.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Arch. dipl. ETH G. Giuliano Arch. dipl. oec. HSG



EX MACELLO: RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA

Credito di costruzione

Tasso d'ammortamento 14% (tasso previsto a preventivo 2003); tasso d'interesse 4.25%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	8'200'000.00		14.00	4.25	1'148'000.00	348'500.00	1'496'500.00
2 ANNO		7'052'000.00			987'280.00	299'710.00	1'286'990.00
3 ANNO		6'064'720.00			849'061.00	257'751.00	1'106'812.00
4 ANNO		5'215'659.00			730'192.00	221'666.00	951'858.00
5 ANNO		4'485'467.00			627'965.00	190'632.00	818'597.00
6 ANNO		3'857'502.00			540'050.00	163'944.00	703'994.00
7 ANNO		3'317'452.00			464'443.00	140'992.00	605'435.00
8 ANNO		2'853'009.00			399'421.00	121'253.00	520'674.00
9 ANNO		2'453'588.00			343'502.00	104'277.00	447'779.00
10 ANNO		2'110'086.00			295'412.00	89'679.00	385'091.00
11 ANNO		1'814'674.00			254'054.00	77'124.00	331'178.00
12 ANNO		1'560'620.00			218'487.00	66'326.00	284'813.00
13 ANNO		1'342'133.00			187'899.00	57'041.00	244'940.00
14 ANNO		1'154'234.00			161'593.00	49'055.00	210'648.00
15 ANNO		992'641.00			138'970.00	42'187.00	181'157.00
16 ANNO		853'671.00			119'514.00	36'281.00	155'795.00
17 ANNO		734'157.00			102'782.00	31'202.00	133'984.00
18 ANNO		631'375.00			88'393.00	26'833.00	115'226.00
19 ANNO		542'982.00			76'017.00	23'077.00	99'094.00
20 ANNO		466'965.00			65'375.00	19'846.00	85'221.00

EX MACELLO: RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA

Credito di costruzione

Tasso d'ammortamento 4% (tasso minimo LOC); tasso d'interesse 4.25%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	8'200'000.00		4.00	4.25	328'000.00	348'500.00	676'500.00
2 ANNO		7'872'000.00			314'880.00	334'560.00	649'440.00
3 ANNO		7'557'120.00			302'285.00	321'178.00	623'463.00
4 ANNO		7'254'835.00			290'193.00	308'330.00	598'523.00
5 ANNO		6'964'642.00			278'586.00	295'997.00	574'583.00
6 ANNO		6'686'056.00			267'442.00	284'157.00	551'599.00
7 ANNO		6'418'614.00			256'745.00	272'791.00	529'536.00
8 ANNO		6'161'869.00			246'475.00	261'879.00	508'354.00
9 ANNO		5'915'394.00			236'616.00	251'404.00	488'020.00
10 ANNO		5'678'778.00			227'151.00	241'348.00	468'499.00
11 ANNO		5'451'627.00			218'065.00	231'694.00	449'759.00
12 ANNO		5'233'562.00			209'342.00	222'426.00	431'768.00
13 ANNO		5'024'220.00			200'969.00	213'529.00	414'498.00
14 ANNO		4'823'251.00			192'930.00	204'988.00	397'918.00
15 ANNO		4'630'321.00			185'213.00	196'789.00	382'002.00
16 ANNO		4'445'108.00			177'804.00	188'917.00	366'721.00
17 ANNO		4'267'304.00			170'692.00	181'360.00	352'052.00
18 ANNO		4'096'612.00			163'864.00	174'106.00	337'970.00
19 ANNO		3'932'748.00			157'310.00	167'142.00	324'452.00
20 ANNO		3'775'438.00			151'018.00	160'456.00	311'474.00

Lugano, 26.06.03

**EX MACELLO PUBBLICO DI LUGANO
RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA**

CENTRI CULTURALI, CENTRI DEL TEMPO LIBERO

Nelle città europee è possibile rilevare da alcuni decenni la tendenza verso la creazione di centri polifunzionali, il cui specifico è di essere destinati alla cultura e al tempo libero, di rivolgersi a tutti e di essere un'aggregazione d'attività diverse nello stesso luogo.

Si tratta di strutture complementari agli istituti culturali presenti da sempre nelle città (i teatri, i musei, le sale da concerto, i palazzi dei congressi), che rispondono ad un altro tipo di esigenza .

Sono luoghi d'incontro, di scambio e di divertimento, dove è possibile bere, mangiare, conversare, fare acquisti in piccoli negozi specializzati, seguire una conferenza, guardare mostre, film, rappresentazioni teatrali e di danza, ascoltare musica.....

Il progetto di recupero e la ristrutturazione dell'area dell'ex Macello pubblico di Lugano vuole proporre uno di questi luoghi.

Un centro legato all'Università della Svizzera Italiana in un luogo strategico della città.

Lungo il fiume Cassarate si rafforza così la presenza di attività legate al tempo libero e alla cultura.

Troviamo l'area del Liceo e il Lido, lo Studio Foce e il Centro Congressi del Campo Marzio, l'Università della Svizzera Italiana e il Centro Culturale dell'ex-Macello, la CSIA e lo stadio, il Cinestar e il centro scolastico di Trevano. In questo modo viene a crearsi un asse che unisce le due parti del fiume.

Gli spazi nella zona centrale dell'ex-Macello sono molto suggestivi e si adattano perfettamente a questo tipo d'attività culturali.

Le grandi sale accoglieranno il ristorante e le rappresentazioni, luoghi d'incontro principali del centro, le altre superfici verranno occupate da associazioni locali o da privati, come luoghi di lavoro, ateliers, laboratori, commerci legati alle attività culturali (librerie, negozi di dischi ecc.).

TREVANO
SUPSI
LICEO

PISTA DI PATTINAGGIO
SU GHIACCIO

CINESTAR

STADIO DI CORNAREDO

CSIA
SUPSI

USI

CENTRO CULTURALE
EX MACELLO

CENTRO CONGRESSI
CAMPO MARZIO

STUDIO FOCE
LIDO

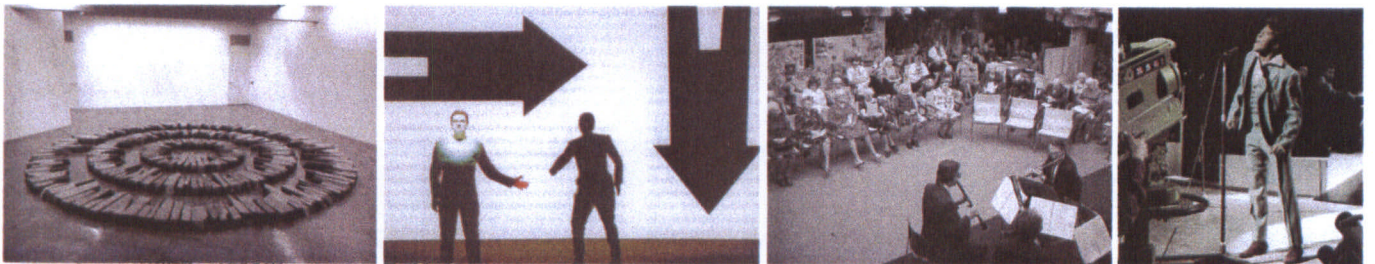
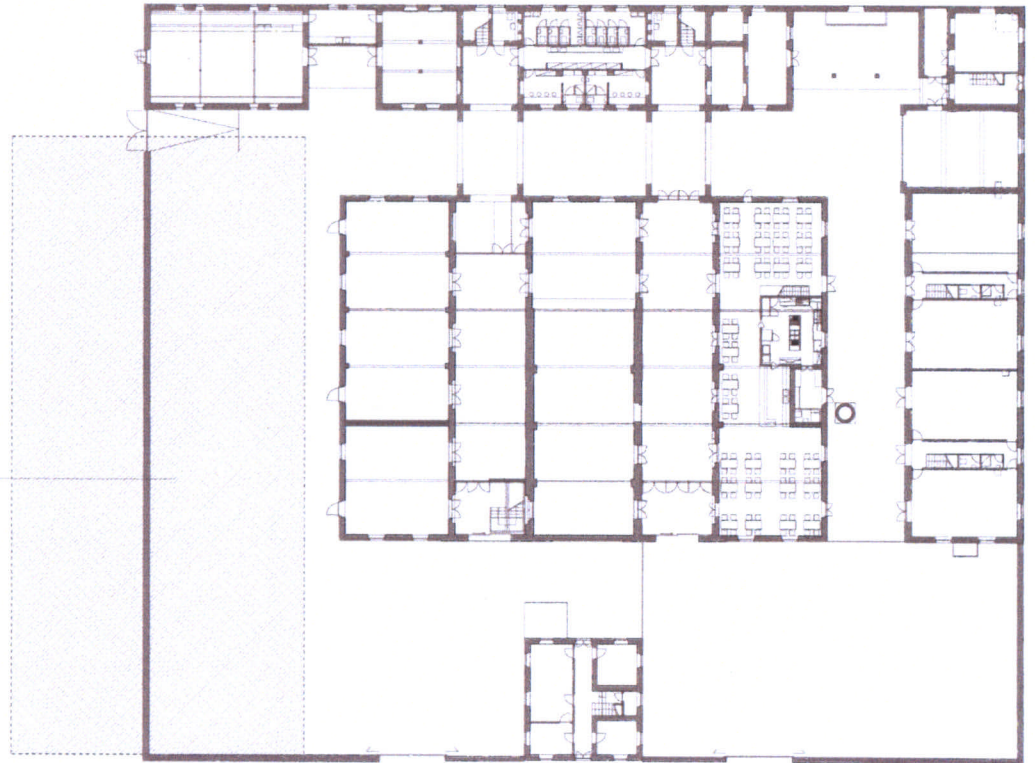
LICEO
BIBLIOTECA CANTONALE

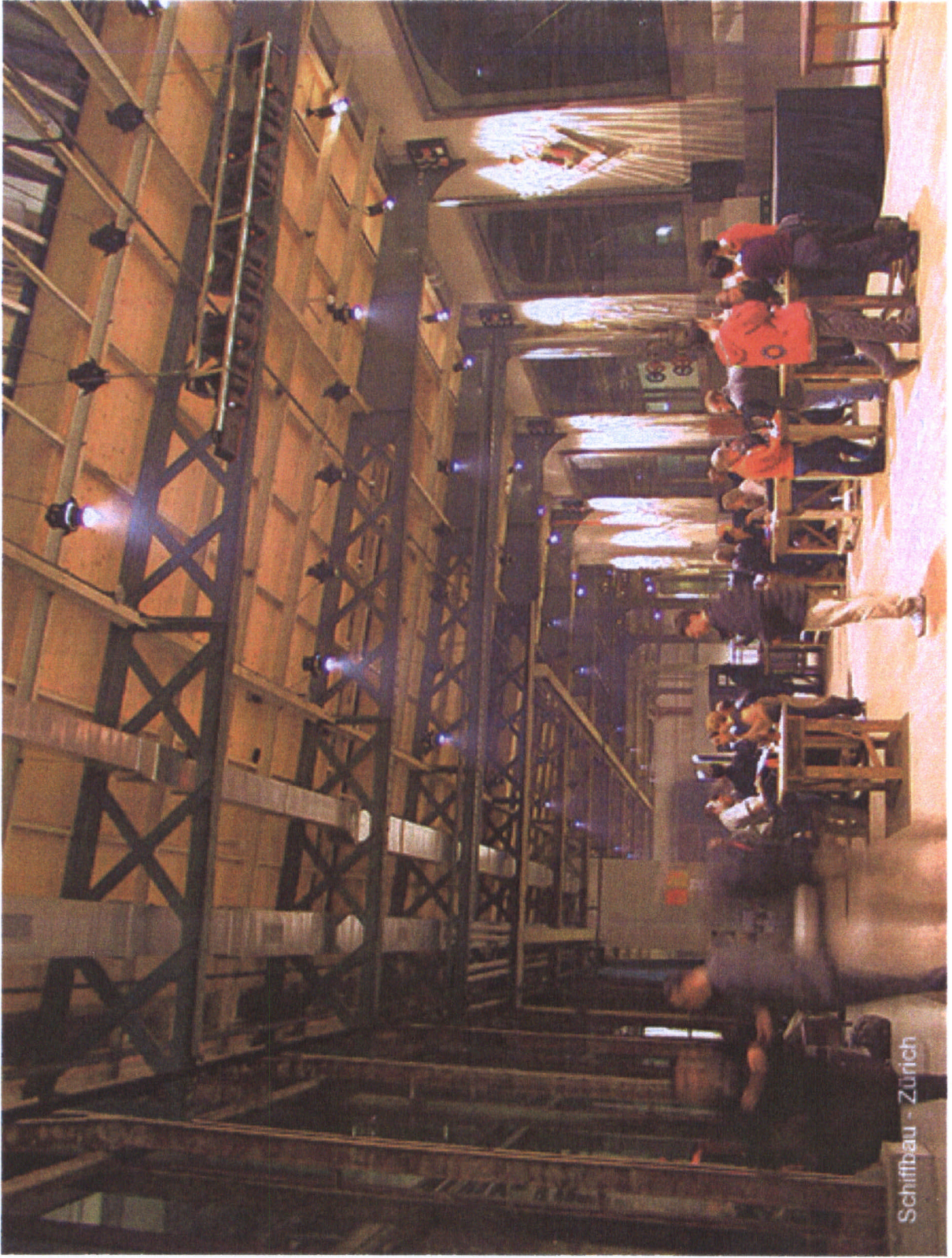
FIUME CASSARATE

EX MACELLO LUGANO

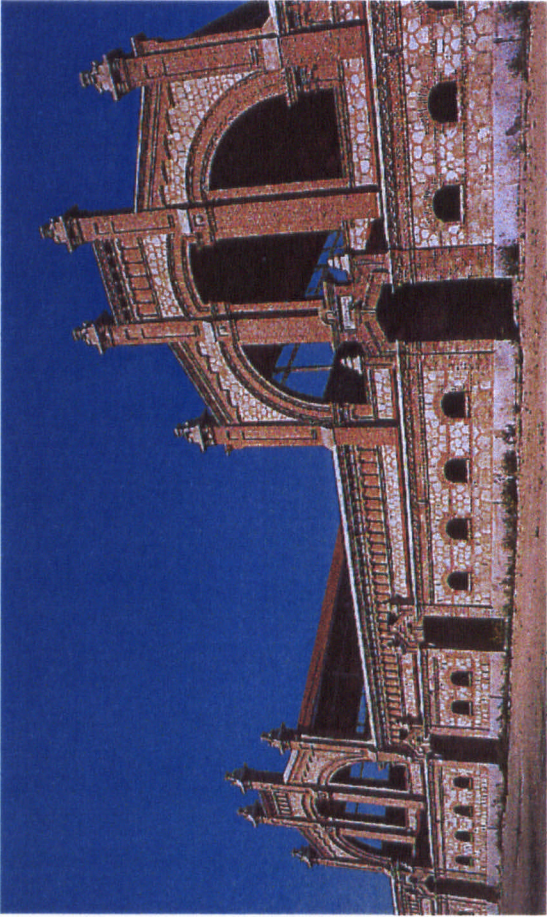
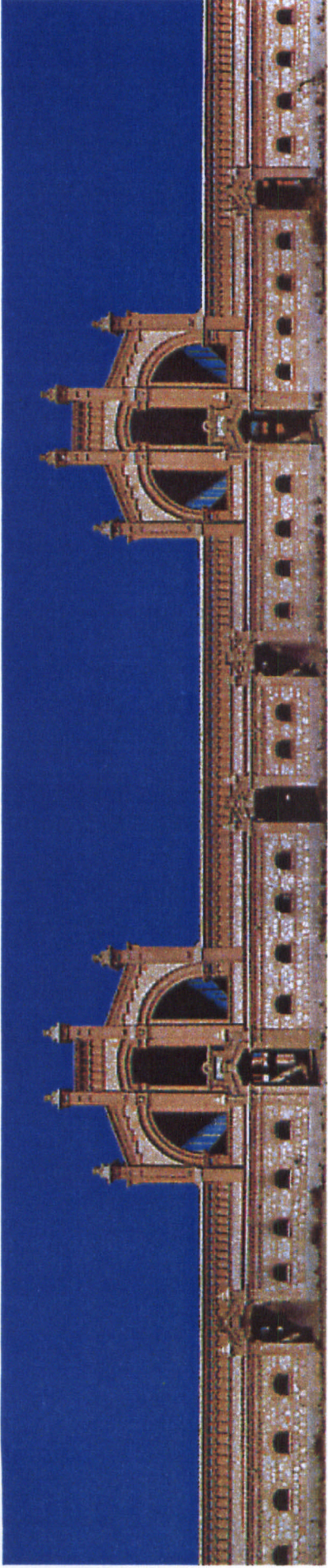


AREA RISERVATA AI FUTURI
SVILUPPI DELL'UNIVERSITÀ
DELLA SVIZZERA ITALIANA





Schiffbau - Zürich



Arganzuela Abattoirs - Madrid - Prossima sede della Fondazione Arco