

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE GESTIONE RELATIVO
AL MMN. 12442 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI
PROGETTAZIONE DI FR. 2'500'000.-- PER LA SISTEMAZIONE ED IL NUOVO
ASSETTO DI PIAZZALE EX SCUOLE

Lugano, 16 marzo 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio municipale no. 12442 del 14 agosto 2025 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 2'500'000.-- per la sistemazione e il nuovo assetto di piazzale ex Scuole.

Il credito richiesto riguarda la progettazione definitiva dell'opera, comprendente le fasi progettuali previste dalle norme SIA, gli approfondimenti geologici relativi alla presenza della falda e l'acquisto anticipato delle alberature previste dal progetto.

Il progetto e il credito richiesto

Il concorso di architettura promosso dalla Città mirava a individuare una soluzione di qualità per riorganizzare il terminal del trasporto pubblico e valorizzare gli spazi pubblici circostanti. Il progetto vincitore, intitolato "L'uomo che piantava gli alberi", propone la realizzazione di una piazza alberata che funge da copertura verde del nodo intermodale e dello spazio pubblico, evitando importanti sovrastrutture edilizie in superficie. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un piano interrato destinato principalmente al parcheggio per biciclette e motocicli, collegato alla superficie attraverso le vasche alberate.

Il comparto del piazzale ex Scuole è destinato a subire nei prossimi anni una trasformazione significativa anche in relazione alla realizzazione della rete tram-treno del Luganese. In questo contesto la Città ha promosso uno studio di coordinamento degli interventi previsti nel comparto, con l'obiettivo di gestire in modo coordinato le diverse opere infrastrutturali e limitare i disagi per l'utenza. L'avvio dei lavori principali è ipotizzato tra il 2027 e il 2028, con una durata complessiva dei cantieri stimata in circa tre anni.

Il messaggio municipale sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito di progettazione di fr. 2'500'000.-- destinato alla progettazione definitiva dell'opera, agli approfondimenti geologici legati alla presenza della falda e all'acquisto anticipato delle alberature previste dal progetto. Il costo complessivo dell'intervento è attualmente stimato in circa 16.5 milioni di franchi, cifra che potrà essere definita con maggiore precisione solo al termine della progettazione definitiva.

Considerazioni

Il comparto del piazzale ex Scuole occupa una posizione centrale e strategica nel tessuto urbano cittadino. La sua configurazione attuale presenta effettivamente alcuni limiti dal punto di vista della qualità dello spazio pubblico e della percezione urbana. È quindi comprensibile la volontà del Municipio di promuovere un intervento di riqualificazione del comparto, soprattutto in vista dell'arrivo della rete tram-treno.

Ciò nonostante, dall'analisi del progetto e delle informazioni fornite nel corso dell'esame commissionale emergono diversi elementi che inducono a esprimere forti perplessità sull'opportunità di procedere con il progetto nelle modalità attualmente proposte.

Complessità tecnica e incertezza sui costi complessivi

Uno degli elementi centrali del progetto consiste nella realizzazione di un piano interrato destinato al parcheggio di biciclette e motocicli, sopra il quale verrebbe realizzata una piazza alberata caratterizzata da alberature di medio-grande sviluppo.

Questa soluzione progettuale presenta indubbiamente una forte valenza architettonica, ma comporta allo stesso tempo una significativa complessità tecnica. La realizzazione di un piano interrato in prossimità del lago implica infatti la presenza della falda e condizioni geologiche particolari, che richiederanno verifiche e soluzioni costruttive specifiche.

A ciò si aggiunge la particolare configurazione progettuale che prevede la messa a dimora di alberature di grande sviluppo sopra una soletta strutturale. Questa soluzione introduce ulteriori elementi di complessità legati alla gestione del suolo, delle radici, del drenaggio e all'interazione tra la vegetazione e la struttura interrata.

Diversi di questi aspetti tecnici determinanti risultano tuttora da approfondire e saranno oggetto proprio della fase progettuale finanziata dal credito richiesto, aspetto queste evidenziato anche la Commissione dell'Edilizia. In questo contesto, la stima attuale dei costi dell'opera si basa ancora su parametri preliminari e potrà essere definita con maggiore precisione solo al termine della progettazione definitiva. Alla luce delle complessità tecniche descritte, non può pertanto essere escluso il rischio che i costi complessivi dell'intervento possano risultare sensibilmente superiori alle stime attualmente indicate.

Manutenzione delle alberature

Un ulteriore elemento di preoccupazione riguarda la gestione e la manutenzione delle alberature previste dal progetto che attribuisce agli alberi un ruolo centrale, non solo dal punto di vista paesaggistico ma anche come elemento strutturale della concezione architettonica della piazza.

Tuttavia, la messa a dimora di alberature di medio-grande sviluppo in un contesto urbano complesso e sopra una struttura interrata comporta inevitabilmente sfide tecniche e gestionali rilevanti. Nel corso dell'esame commissionale è emerso come diversi aspetti legati alla manutenzione nel lungo periodo - tra cui la gestione dell'apparato radicale, il drenaggio, la sostituzione delle piante in caso di deperimento e l'accessibilità agli impianti - non siano ancora stati definiti nel dettaglio e verranno approfonditi solo nella fase progettuale successiva.

A ciò si aggiunge il fatto che, allo stato attuale, non risulta ancora chiaramente definita la scelta delle essenze arboree, nonostante l'acquisto delle alberature sia già incluso nel credito richiesto. Questo elemento introduce un ulteriore margine di incertezza, sia sotto il profilo tecnico sia sotto quello gestionale, in quanto la scelta delle specie incide in modo determinante sulle modalità di impianto, sulla manutenzione e sulla durabilità dell'intervento nel tempo.

Ciò significa che, allo stato attuale, non è ancora possibile valutare con sufficiente chiarezza l'entità dei costi di manutenzione che l'opera comporterà per la Città nel lungo periodo.

. *Spazio interrato e percezione di sicurezza*

Il progetto prevede la creazione di uno spazio sotterraneo accessibile al pubblico destinato al parcheggio di biciclette e motocicli. Questa soluzione solleva anche interrogativi sotto il profilo della sicurezza e della percezione di sicurezza.

Il piazzale ex Scuole è oggi percepito da molti cittadini come uno spazio urbano problematico soprattutto nelle ore serali e notturne, in particolare nelle zone limitrofe alla pensilina dei mezzi pubblici. L'introduzione di uno spazio sotterraneo, potenzialmente poco frequentato in determinate fasce orarie, rischia di accentuare questa problematica creando luoghi meno controllabili e meno visibili, con possibili ripercussioni sulla percezione di sicurezza dell'intero comparto. In altre parole, vi è il rischio che uno spazio oggi definito come "non luogo" possa diventare ancora più problematico qualora venissero creati spazi sotterranei difficilmente monitorabili e meno integrati nella vita urbana quotidiana.

. *Rapporto tra costi e benefici*

Il progetto prevede un aumento degli stalli per veicoli a due ruote, passando dagli attuali circa:

- 200 stalli per motocicli a circa 300;
- 45 stalli per biciclette a circa 100.

Si tratta certamente di un miglioramento rispetto alla situazione attuale. Tuttavia, se rapportato all'entità dell'investimento complessivo previsto, l'incremento appare relativamente limitato.

Alla luce dei costi stimati dell'opera - che potrebbero risultare sensibilmente più elevati una volta completata la progettazione definitiva - è quindi legittimo interrogarsi sulla proporzionalità tra l'investimento richiesto e i benefici effettivi che esso potrà generare.

Esperienze pregresse

Nel valutare un investimento di questa portata appare inoltre opportuno tenere conto anche delle esperienze maturate negli ultimi anni in relazione ad altri importanti progetti infrastrutturali realizzati dalla Città.

In alcuni casi, come noto, i costi finali delle opere hanno superato in modo significativo le stime inizialmente presentate al Consiglio Comunale. Tali precedenti invitano a un approccio prudentiale quando si tratta di avviare progetti caratterizzati da un'elevata complessità tecnica e da un'importante componente di incertezza nella fase iniziale.

Conclusione

Chi scrive il presente rapporto è pienamente consapevole della necessità di intervenire sul comparto del piazzale ex Scuole e di migliorarne la qualità urbana. L'esigenza di una riqualificazione dello spazio è condivisa e difficilmente contestabile.

Ciò nonostante, il progetto attualmente proposto appare caratterizzato da un livello di complessità tecnica, costi potenziali e oneri di manutenzione che non sembrano pienamente proporzionati ai benefici concreti che l'intervento potrà generare. In particolare, l'importante investimento richiesto - sia in termini di progettazione sia in prospettiva di realizzazione e manutenzione - solleva dubbi sulla sostenibilità complessiva dell'opera.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene che la riqualificazione del piazzale ex Scuole possa essere perseguita anche attraverso soluzioni urbanistiche di qualità, esteticamente gradevoli e funzionali, ma meno onerose e meno complesse dal punto di vista tecnico e gestionale.

Per tali ragioni si invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. Il messaggio municipale no. 12442 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 2'500'000.-- per la sistemazione ed il nuovo assetto di piazzale ex Scuole, è respinto.

Con ogni ossequio.

PER LA MINORANZA
DELLA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE
Raide Bassi, relatrice
Michele Codella