

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 7929
CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'192'400.--
NECESSARIO ALLA RIQUALIFICA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA
CITTÀ IN VIALE STEFANO FRANSCINI 11 A LUGANO

Lugano, 12 ottobre 2009

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

l'attuale Messaggio Municipale riprende il MMN. 7444 del 25.4.2007 non accolto dal nostro Consiglio nella seduta del 15.9.2008 poiché non é stata raggiunta la maggioranza qualificata.

L'attuale Messaggio viene riproposto modificato con l'esclusione della posa dell'ascensore e l'esclusione della ristrutturazione dell'appartamento sud al II piano. Inoltre i costi di costruzione vengono aggiornati a giugno 2009.

PREMESSA

Lo stabile in viale Stefano Francini 11 a Lugano risale al 1910, é di buona fattura architettonica ed é parte integrante del contesto di costruzioni che caratterizzano il quadrilatero di Villa Saroli, via d'Alberti, via Dufour, via Ciseri e via Curti, zona centrale e di pregio.

Questo edificio é stato catalogato agli inizi degli anni 80 come edificio di buona qualità architettonica in uno studio sugli edifici meritevoli di conservazione (fascia blu). Nell'edificio ci sono 6 appartamenti, destinati ad abitazione ma anche ad ufficio.

OBIETTIVI DEGLI INTERVENTI DI RISANAMENTO

L'edificio nella globalità delle sue strutture principali si trova in uno stato discreto. Gli attuali lavori sono mirati a risanare o sostituire gli elementi danneggiati, per adeguare l'edificio alle attuali normali esigenze abitative.

Le opere di riqualifica dell'immobile sono riassunte nel risanamento delle facciate e nella ristrutturazione dell'appartamento lato nord al II piano (sfitto da diversi anni) e sono descritte in dettaglio nel MM.

Le opere di manutenzione sono considerate più che urgenti, come pure la ristrutturazione dell'appartamento sfitto da anni e sono previste in un'unica tappa di 4 mesi.

COSTI PREVISTI

Il credito richiesto per la riqualifica dell'immobile é così composto (dettagli nel MM):

- risanamento facciate e gelosie	fr. 820'600.--
- ristrutturazione appartamento al II piano	fr. 371'800.--

TOTALE (IVA e onorari compresi) fr. 1'192'400.--

CONCLUSIONE

La Commissione dell'Edilizia si era già espressa in modo favorevole nel precedente rapporto al MMN. 7444 alle opere di riqualifica del pregiato immobile dal punto di vista architettonico e per localizzazione.

Attualmente si riallinea alla richiesta del credito per il risanamento delle facciate e gelosie e per la ristrutturazione dell'appartamento al II piano nord proposto dall'attuale MMN. 7929 in maniera urgente, dato il progressivo degrado dello stabile che pure comporta problemi di sicurezza per i passanti e gli inquilini.

Tuttavia fa notare che parziali e frammentari interventi di manutenzione non sono convenienti né strategici per un edificio di questo pregio.

Una lunga discussione é già stata fatta sul costo beneficio dei lavori nella seduta del 15.9.2008 poiché gli affitti attuali sono troppo esigui da giustificare un investimento troppo esoso.

Infatti é inopportuno che la Città di Lugano affitti una superficie di pregio di 320 mq ad uno studio legale per meno di 15 fr. a mq al mese, offrendo dei privilegi a chi non ne ha bisogno.

Attualmente la destinazione dell'immobile non é chiara e non c'é un orientamento verso uno scopo sociale con piccoli appartamenti ad affitto moderato, né verso un immobile di reddito.

La soluzione migliore sarebbe quella di una totale ristrutturazione per poter adeguare le pigioni a quelle della zona per oggetti di tale pregio.

Questa soluzione andrebbe nella direzione della parità di trattamento dei cittadini e andrebbe a vantaggio della Città e dei suoi contribuenti.

La Commissione dell'Edilizia, dopo aver esaminato la documentazione e verificato l'urgenza di sistemare almeno esternamente l'edificio invita il Lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un limite di credito di fr. 1'192'400.-- necessario per lavori di riqualifica generale dell'immobile di Viale Stefano Franscini 11 a Lugano.
2. La spesa di fr. 1'192'400.-- verrà caricata sul conto investimenti del comune, sostanza patrimoniale e verrà ammortizzata secondo le apposite tabelle.

3. L'importo é adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei costi di costruzione (indice base dei costi giugno 2009).

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL' EDILIZIA
Deborah Moccetti Bernasconi, relatrice
Daniela Baroni
Marco Bassi
Francesco Beltraminelli
Giovanna Bordoni
Daniele Casalini
Stefano Gilardi
Marzio Guggiari
Lorenzo Leggeri
Tiziano Mauri
Eros Nicola Mellini
Michel Tricarico
Cristina Zanini Barzaghi