

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 10777 - DA TAMI A "CON...TAMI...NATO" - CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 4'988'000.00 (IVA COMPRESA) PER LE OPERE DI SISTEMAZIONE DELLO STABILE EX SWISSCOM A VIGANELLO E PER L'ACCETTAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CHF 1'500'000.00 DA PARTE DI SWISSCOM

Lugano, 1 marzo 2021

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il messaggio municipale no. 10777 il Municipio di Lugano chiede, dopo una esaustiva descrizione del progetto che si vuole eseguire, in sostanza che:

1. sia concesso un credito di CHF 4'988'000.-- (IVA compresa) per le opere di sistemazione dello stabile ex Swisscom a Viganello per la predisposizione del data center della Divisione Informatica e degli spazi per l'Atelier dei venti;
2. si autorizzi l'accettazione del contributo di CHF 1'500'000.-- di Swisscom che verrà caricato in entrata all'opera oggetto della presente richiesta di credito;
3. i crediti saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione;
4. la spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni;
5. il credito decade se non utilizzato entro il 30 dicembre 2022.

Questo messaggio descrive gli interventi di sistemazione dello stabile ex Swisscom (nel piano del messaggio municipale viene indicato come Blocco 1) in Via General Guisan a Viganello e non coinvolge l'intero comparto ex PTT (i restanti blocchi 2-3-4). Va ricordato che questo stabile fu progettato dall'Arch. Rino Tami ed edificato negli anni '60.

Il messaggio descrive compiutamente i contenuti attuali dello stabile ai quali ne verranno aggiunti dei nuovi grazie appunto alla sistemazione prevista. In estrema sintesi (per ogni dettaglio si rimanda il lettore ai contenuti del messaggio che verranno in parte riportati integralmente nel presente rapporto) oggi prendono sede nello stabile dei comparti affittati ed utilizzati da Swisscom (che chiede di poter usufruire di un rinnovo del contratto di locazione che scade a breve), il deposito del MASI con una notevole quantità di opere d'arte (i locali sono muniti di sistemi antintrusione) oltre che da diversi altri spazi dedicati oggi a varie attività, ma comunque sottosfruttati.

Va inoltre sottolineato che il grado di manutenzione interna è più che soddisfacente, mentre le facciate esterne denotano in modo evidente l'usura degli agenti esogeni nel tempo. Queste constatazioni sono state assunte dalla Commissione dell'Edilizia durante il sopralluogo del 15 febbraio 2021 la cui conduzione è stata diretta dall'Arch. Lisa Muscionico (che ha redatto il messaggio municipale) in collaborazione con l'Arch. Oriello Frigerio (Responsabile della manutenzione degli stabili del Comune di Lugano); erano presenti inoltre la Capodicastero Immobili Ing. Cristina Zanini Barzaghi e due rappresentanti del MASI (questi ultimi ci hanno condotto nei loro depositi).

Con la sistemazione dello stabile si avranno i seguenti contenuti già il loco:

- la Swisscom che occuperà degli spazi al piano seminterrato (centrale nodo fibra ottica) e al piano terra (centrale analogica);
- il deposito del MASI che necessita dei grandi spazi che questo stabile offre al piano terra e al primo piano.

Nuovi, si avranno i seguenti:

- il Data center della Città di Lugano che troverà, in uno spazio del seminterrato, le condizioni ideali per contenere i server, attualmente presenti in via Industria e che sono spesso al limite delle loro capacità per difficoltà legate al raffreddamento. Inoltre non va dimenticato che questa struttura troverà la sua nuova collocazione in uno stabile del Comune (cosa che non è attualmente in via Industria);
- Atelier dei venti che occuperà gli spazi del secondo piano. Nel messaggio municipale, al capitolo due viene ampiamente descritta l'illuminazione avuta nel voler creare questi spazi dedicati all'arte, alla scienza, dove "giovani di diverse estrazioni, discipline e culture possono confrontarsi, realizzare nuove idee, crescere ed anche sognare" (ripreso dal capitolo 2, estratto del discorso tenuto nel 2020 al Palcongressi per i festeggiamenti del Capodanno da Luca Maria Gambardella, professore ordinario presso la facoltà di informatica dell'USI e membro IDSIA, Istituto Dalle Molle di studi sull'intelligenza artificiale che ha ripreso le desiderata da diversi anni della Commissione di quartiere di Viganello e dall'Associazione Cittadini per il territorio di Viganello);
- servizi provvisori del Comune: si tratta del Controllo Abitanti e degli agenti di quartiere che qui si sposteranno fintanto che non verranno realizzati gli spazi a loro destinati nello stabile delle nuove scuole di Viganello.

La Commissione ha assunto dal Dicastero Immobili i dettagli legati alla riconversione degli spazi sia nel caso questi servizi provvisori vengano, come previsto, trasferiti nello stabile delle nuove scuole di Viganello, quanto nel caso rimangano nello stabile ex Swisscom (caso nel quale vengano a crearsi delle necessità di maggiori spazi scolastici).

I relatori hanno incontrato la Commissione del quartiere di Viganello così come l'Associazione Cittadini per il territorio di Viganello. Da queste due entità è emerso un ottimo consenso a questo progetto che interessa lo stabile ex Swisscom ma anche il tema legato alla destinazione del resto dell'intero comparto ex PTT. A questo proposito la Commissione dell'Edilizia condivide che il tema della destinazione dell'intero comparto merita la massima attenzione da parte del Municipio.

Si comprende molto bene che al momento non è possibile formulare delle idee, delle ipotesi e delle iniziative fintanto che gli spazi sono in gran parte occupati dal DSU che deve attendere di potersi spostare nella sua nuova sede prevista al Piano della Stampa.

La Commissione dell'Edilizia ha formulato una serie di domande che vengono qui riprese con le relative risposte del Municipio.

1. *A cosa sarà destinato il PT lato Sud dove attualmente c'è la centrale analogica di Swisscom una volta liberato? Se non è ancora previsto, si ha già qualche idea sulla destinazione di questo spazio?*

Il contratto di locazione con Swisscom per i locali al PT ha scadenza 31 marzo 2025 con possibilità di estensione dello stesso da uno a ventiquattro mesi (dunque fino al 31 marzo 2027). Per questi spazi Swisscom ha chiesto la possibilità di restituzione anticipata, qualora riuscisse a dismettere le infrastrutture analogiche in tempi più brevi. Non avendo però indicazioni temporali confermate da parte di Swisscom e considerando un orizzonte temporale di permanenza pari ad almeno altri 4 anni (che potrebbero diventare 6), si è preferito lasciare aperto lo scenario di utilizzo di questa superficie, senza vincolarlo già oggi ad attività definite.

Nell'ambito del progetto Atelier dei venti si è chiesto in ogni caso un approfondimento anche su questi spazi, considerando chiaramente uno sviluppo più a lungo termine. La proposta verrà valutata approfondendola insieme ad altre possibili sollecitazioni che potrebbero giungere anche da L*3. Ricordiamo, infatti, che la destinazione degli spazi ex Swisscom vuole essere flessibile, in grado di adattarsi alle esigenze in tempi brevi e non cristallizzata in scelte definite a priori. Il ruolo di incubatore che si vuole dare a questo progetto ha proprio nel suo concetto di base una grande elasticità.

2. *All'interno del dossier Atelier dei Venti figura un bar sul tetto dello stabile. È prevista questa realizzazione? Se non è prevista, quali sono i limiti tecnici e strutturali che non permettono la realizzazione?*

Il documento Atelier dei venti allegato al messaggio municipale rappresenta una vision board, cioè una selezione di immagini usate per rappresentare l'atmosfera ipotizzata e descrivere le possibili soluzioni per l'utilizzo degli spazi. Si tratta, quindi, di una presentazione di possibili scenari tra i quali andranno individuati quelli concretizzabili.

La proposta di un bar sul tetto dello stabile rappresenta una suggestione proposta dall'Atelier che purtroppo non potremo realizzare sul tetto ma eventualmente riprendere negli ampi spazi esterni. Il tetto dell'ex Swisscom deve essere risanato ed è previsto di installarvi un sistema di pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento energetico dell'edificio. Non si riuscirà quindi a coniugare questa necessità (che rappresenta uno degli elementi per rispondere alla volontà di realizzare un quartiere ecosostenibile) con un esercizio pubblico. In aggiunta segnaliamo i temi tecnici, in particolare quelli inerenti alla portata di carico, all'impiantistica e alla prevenzione incendi. I tetti esistenti non sono stati pensati in origine per l'accesso di pubblico. (cfr. risposta all'interpellanza no. 4127 del 24 gennaio degli On.li Sara Beretta Piccoli e Giovanni Albertini).

3. *Come vengono gestite le opere all'interno degli spazi adibiti a magazzino per il MASI? C'è un inventario delle opere e un registro dei loro spostamenti?*

Sì, c'è un inventario aggiornato. Per la gestione delle opere, il MASI si avvale di MuseumPlus, un software di gestione elaborato ad hoc per musei, gallerie e opere d'arte in generale, con tutte le collocazioni delle opere. Tutti gli spostamenti delle opere sono anche notificati in un apposito registro.

4. *Quante opere sono contenute nel magazzino?*

Circa 5'000.

5. *Da quanto si evince dal messaggio, il Datacenter troverà la sua collocazione definitiva al -1 di questo stabile. È prevista l'installazione della struttura tecnica (rilevamento temperatura, sonde anti-allagamento, impianto fuoco, impianto a deplezione dell'ossigeno o a gas, ...) necessaria per il controllo costante della sicurezza interna dei locali e del materiale all'interno?*

Sì, sono previsti impianti di raffreddamento, di estrazione del gas e di ventilazione, corpi illuminati di soccorso, allarmi tecnici, regolazione clima, antiintrusione e rivelazione incendio con spegnimento automatico.

6. *Nell'ambito del contesto generale del comparto, cosa si può oggi affermare con una certa sicurezza sul destino delle altre componenti oltre a quella in oggetto?*

Il Municipio sta approfondendo diversi scenari che hanno come comune denominatore quello di creare un quartiere multigenerazionale ed ecosostenibile che si inserisca nel tessuto di Viganello, trasformando il comparto in un'area a forte carattere pubblico, dove attività diverse possano convivere in equilibrio dinamico, in uno spazio pubblico di qualità, incorniciato da spazi esterni, verdi e pavimentati, tali da sollecitare il fiorire della vita sociale del quartiere, come da mozione approvata dal Consiglio Comunale. Gli scenari verranno approfonditi con un concorso cui seguirà necessariamente anche una variante di Piano di regolatore.

A breve termine (ma in ogni caso, per la parte bassa del sedime, dopo il 2024, quando la DSU, che oggi occupa la maggior parte degli spazi, si sposterà nella nuova sede al Piano della Stampa) verranno verificati possibili usi temporanei del comparto, coinvolgendo realtà luganesi operanti in ambito culturale, sociale e sportivo. Si sono già individuati esempi concreti funzionanti come la Raumbörse a Zurigo. Questi aspetti devono in ogni caso essere ancora approfonditi e approvati formalmente dal Municipio.

7. *Oggi il deposito/magazzino del MASI è munito di un sistema di antiintrusione. Ritiene il Municipio che il sistema attuale di antiintrusione sia sufficiente anche dopo il recupero dello stabile? Se no, è previsto dal progetto, di migliorare detto sistema di antiintrusione (videosorveglianza, ecc ...) dato l'importante valore delle opere ivi contenute (che determina l'entità della polizza assicurativa che deve essere coerente con il valore e il sistema di sicurezza degli spazi destinati alle opere)?*

Sì, l'impianto di sicurezza attuale è considerato sufficiente, trattandosi di uno spazio destinato provvisoriamente a deposito di opere d'arte. Nell'ambito della presente richiesta di credito non è dunque prevista la sua implementazione.

8. *Il MASI è definito museo della Svizzera italiana. Si chiede se ciò possa implicare degli aiuti finanziari da parte del Cantone per l'ammodernamento del deposito/magazzino delle opere d'arte.*

Le opere depositate nello stabile ex Swisscom sono principalmente di proprietà della Città di Lugano, che ha il compito di predisporre gli spazi per ospitare le proprie collezioni. Non è prevista dunque una partecipazione finanziaria del Cantone ai costi per le infrastrutture, trattandosi in ogni caso di uno spazio destinato provvisoriamente e a termine a deposito di opere d'arte.

9. *Lo stabile ex-Swisscom è stato costruito dall'architetto Tami e, leggendo il messaggio, ne risulta un edificio di valenza architettonica particolare e da mantenere. Questo edificio e il complesso ex-PTT in generale sono inventariati in qualche elenco cantonale e/o comunale? Se sì per il Cantone, c'è margine per ottenere dei contributi?*

Lo stabile ex Swisscom rappresenta un'opera architettonica di pregio ma non è sottoposto a tutela, né locale né tantomeno cantonale (cfr. cap. 3.1 del messaggio municipale). Pertanto non sono previsti contributi cantonali in ambito di beni culturali.

Sarà invece possibile far capo a contributi del Cantone in ambito di interventi atti a perseguire l'efficienza e il risparmio energetico (stimati a titolo prudenziale in ca. CHF 140'000.--. "preventivo di spesa" pag. 20 MM).

10. *L'attuale progetto prevede da subito degli spazi da dedicare alla popolazione e più specificatamente al cosiddetto Spazio Studio per il sostegno alla formazione degli studenti sulla falsariga di quanto già presente a Pregassona?*

Per il momento non è previsto specificatamente di dedicare spazi per uno "spazio studio". Questo non esclude però che le sollecitazioni e le richieste del quartiere non possano essere integrate nelle attività previste. La richiesta verrà dunque sottoposta ai referenti dell'Atelier dei venti e, in ogni caso, tenuta in considerazione per il prossimo futuro quando, come indicato nel messaggio municipale, saranno disponibili ulteriori spazi.

11. *Gli spazi che attualmente, e anche dopo, sono occupati dalle opere d'arte del MASI possono vedere un'altra collocazione maggiormente idonea e fruibile a medio/lungo termine, per lasciarli liberi ad attività d'altro tipo?*

Gli spazi utilizzati per il deposito delle opere d'arte sono stati assegnati temporaneamente al MASI dal Municipio, in attesa di trovare delle nuove superfici idonee che possano ospitare tutto il materiale. Il tema è al vaglio delle Divisioni competenti e ci si augura che nel medio termine possa essere trovata una nuova ubicazione, così da poter usufruire dei piani dell'ex Swisscom oggi riservati per questa funzione.

Commenti della Commissione dell'Edilizia alle risposte

La Commissione si ritiene soddisfatta delle risposte date dal Municipio. Di particolare valenza sono le risposte alle domande no. 6 e 11.

La prima è inerente al tema che sta a cuore in particolare ai cittadini del quartiere di Viganello, ovvero il futuro dell'intero comparto. Si cita l'allestimento di un concorso; la commissione esorta il Municipio ad accogliere prima del concorso le suggestioni e i suggerimenti della Commissione di quartiere e dell'Associazione Cittadini per il territorio di Viganello che, dopo l'incontro avuto con i relatori, hanno espresso delle visioni molto interessanti.

La risposta alla domanda no. 11 dichiara la temporaneità del deposito del MASI. Nell'ottica di una visione anche a medio/lungo termine, verranno dunque liberati degli enormi spazi nello stabile Ex Swisscom; diviene dunque ancora più importante l'auspicio che il Municipio tenga conto di questa dinamica sin da subito e che il concorso che verrà allestito ne tenga debitamente conto.

Si riporta dal messaggio municipale in toto il preventivo di spesa:

Preventivo di spesa

Impresario costruttore	CHF	160'000.00
Opere da falegname	CHF	94'000.00
Opere di pavimentazione	CHF	170'000.00
Impianti sanitari e riscaldamento	CHF	80'000.00
Impianti di sicurezza (incendio, intrusione ecc)	CHF	95'000.00
Sostituzione montacarichi/ascensore	CHF	100'000.00
Opere da pittore	CHF	70'000.00
Opere da elettricista	CHF	545'000.00
Rifacimento tetto	CHF	420'000.00
Impianto fotovoltaico	CHF	150'000.00
Sostituzione serramenti	CHF	780'000.00
Climatizzazione	CHF	1'300'000.00
Arredamento e infrastrutture	CHF	132'000.00
Bonifica materiali pericolosi	CHF	90'000.00
Onorari	CHF	290'000.00
Traslochi	CHF	55'000.00
Sistemazione esterna	CHF	50'000.00
Varie e imprevisti	CHF	50'000.00
TOTALE	CHF	4'631'000.00
IVA (7.7%) e arrotondamenti	CHF	357'000.00
TOTALE	CHF	4'988'000.00

Dall'importo totale dell'investimento andranno dedotti eventuali contributi cantonali concessi nell'ambito di interventi atti a perseguire l'efficienza e il risparmio energetico (circa CHF 140'000.--) nonché il contributo di Swisscom pari a 1.5 milioni di franchi.

La Commissione dell'Edilizia apprezza il progetto, soprattutto dopo l'illuminante sopralluogo del 15 febbraio 2021, dove i commissari hanno potuto prendere visione degli attuali importanti contenuti quanto di quelli nuovi altrettanto tali.

Un edificio che raccoglierà tecnologia pura con Swisscom e il Data center del Comune di Lugano, la cultura con il Masi e l'Atelier dei venti, così come dei servizi comunali: una miscelanea di contenuti molto diversificata a dimostrare cosa si può fare con uno stabile a disposizione.

Gli abitanti di Viganello potranno così vedere l'inizio della realizzazione di un loro sogno: la riqualifica del comparto ex PTT e non è certo cosa da poco.

Ciò non di meno la Commissione tiene ad auspicare che il Municipio, nell'ambito dell'allestimento del concorso sul futuro dell'intero comparto, si consulti prima con la Commissione di quartiere di Viganello come pure con l'Associazione Cittadini per il territorio di Viganello che hanno mostrato un notevole interesse all'evoluzione di questo progetto.

La Commissione auspica pure che, nell'ambito di detto concorso, si tenga conto che il deposito del MASI è temporaneo e che verranno prima o poi disponibili dei grandi volumi da occupare.

Per tutti i motivi sopra esposti si invita codesto Lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 4'988'000.-- (IVA compresa) per le opere di sistemazione dello stabile ex Swisscom a Viganello per la predisposizione del data center della Divisione Informatica e degli spazi per l'Atelier dei venti.
2. Si autorizza l'accettazione del contributo di CHF 1'500'000.-- di Swisscom che verrà caricato in entrata all'opera oggetto della presente richiesta di credito.
3. I crediti saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
4. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
5. Il credito decade se non utilizzato entro il 30 dicembre 2022.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL'EDILIZIA
Urs Lüchinger, relatore
Michael Nyffeler, relatore
Angelo Petralli, relatore
Antonio Bassi
Benedetta Bianchetti
Alain Bühler
Marco Bortolin
Ugo Cancelli
Demis Fumasoli
Rinaldo Gobbi
Lucia Minotti
Rodolfo Pulino
Paolo Toscanelli