

Osservazioni del Municipio al rapporto della Commissione dell'Edilizia dell'8 marzo 2010 sulla Mozione no. 3513 del 22 marzo 2009, degli On.li Giordano Macchi, Michele Bertini e Giovanni Bolzani (PLR), dal titolo "Un ristorante per il Nuovo Quartiere di Cornaredo recuperando l'Antica Masseria"

All'Onorando
Consiglio Comunale
Lugano

Lugano, 5 gennaio 2015

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Situazione pianificatoria dell'Antica Masseria di Cornaredo

Sul mappale no. 376 RFD sorge l'edificio dell'Antica Masseria di Cornaredo le cui prime documentazioni risalgono al 1351. La masseria è stata acquistata dalla Città di Lugano nel 1913. La struttura è ubicata sul territorio del Comune di Porza ed è inserita nel Piano delle zone del PR-NQC come zona Attrezzature pubbliche (AP13), la cui norma prevede il "Recupero e riuso del manufatto (bene culturale) esistente, interessando il mappale no. 720 RFD con un progetto di inserimento paesaggistico e ambientale".

La masseria si compone di quattro distinti edifici (corpo A di mq 400, corpo C di mq 57, corpo D di mq 224 e corpo G di mq 71) e dispone di una superficie totale di ca. 3'000 mq. Sul fondo non grava nessuna servitù né onere fondiario ed è destinato a un'utilità pubblica, ricettiva e ricreativa. Il mappale adiacente, particella no. 720 RFD, non è edificato e presenta una superficie libera di ca. 5'800 mq.

La masseria è rimasta disabitata dal 1989, incorrendo in un graduale degrado e stato d'abbandono.

In questi anni si sono susseguite varie iniziative e proposte di destinazione, tuttavia senza riuscire ad ottenere un consenso.

Per il mantenimento della struttura e del torchio e per la messa in sicurezza di tutta l'area, sono stati eseguiti di recente importanti interventi di manutenzione ed in particolare il rifacimento dei tetti. Il comparto attualmente non è ancora stato destinato a una funzione pubblica specifica.

Il mappale no. 376 RFD è attribuito dal PR-NQC alla zona per Attrezzature pubbliche AP13, con destinazione "Masseria di Cornaredo". Non sono indicati particolari contenuti, né parametri.

Viene tuttavia specificato che la zona è destinata al recupero e al riuso del manufatto esistente (masseria), interessando il mappale no. 720 RFD con un progetto di inserimento paesaggistico e ambientale.

La particella no. 720 RFD è una zona agricola e di protezione del paesaggio ed è attraversata da un percorso pedonale che porta al parco del perimetro SUPSI di Trevano.

Il Piano del paesaggio segnala che sul mappale della masseria si trova un torchio protetto quale bene culturale di interesse cantonale. La masseria stessa è protetta quale bene culturale di interesse locale. È inoltre istituito un perimetro di rispetto del bene culturale cantonale.

Elaborazione di un nuovo progetto per la valorizzazione dell'Antica Masseria

Il Dicastero Servizi Urbani, consapevole degli sforzi che la Città dovrà effettuare nel prossimo futuro e nell'ottica del contenimento finanziario dei costi, si propone per l'elaborazione di un progetto di massima sulla base del progetto del 1994 allestito dall'arch. Angelo Paparelli di Lugano, aggiornandolo con contenuti più confacenti all'attuale vita "moderna", inserendo un hotel gestito con sistema E-room (vedi recente esempio a San Bernardino, sito www.eroom.ch), un ristorante, un'enoteca per la degustazione e la vendita di vini nella zona del torchio e eventuali altri spazi accessori da definire.

Queste destinazioni nascono dal fatto che l'edificio viene ritenuto troppo esteso per accogliere un solo ristorante, mentre sarebbe più interessante e innovativo pensare a una struttura multifunzionale con indirizzo turistico e culinario.

Principali vantaggi del sistema E-room :

- costi di gestione limitati al minimo;
- prenotazione online sicura;
- check-in/check-out tramite automatico touch-screen;
- procedure semplici e rapide;
- varie tipologie di stanze;
- accesso alle stanze tramite codice personale;
- libero accesso WiFi;
- servizi essenziali;
- prezzi contenuti.

Per quanto concerne la colazione, il pranzo e la cena, i clienti dell'hotel potranno eventualmente far capo ai servizi del ristorante, oppure scendere in Città tramite la comoda linea bus della TPL SA.

La progettazione verrà effettuata con le risorse interne della Sezione Edifici Amministrativi, supportata da una consulenza architettonica esterna per una spesa massima di fr. 10'000.-- (IVA inclusa).

Si procederà inoltre a far eseguire, tramite uno Studio di ingegneria, un rilievo architettonico mediante laser-scanner per un importo di fr. 14'600.-- (IVA inclusa). Intervento indispensabile per la progettazione in quanto, dalle ricerche effettuate, non esistono piani di rilievo su supporto informatico, bensì solo su carta e risalenti agli anni 1983/1984.

Visto quanto sopra, una volta approfondito e consolidato il progetto, si procederà all'allestimento di un dossier per una domanda di costruzione presumibilmente entro la fine del 2015. In questo ambito i competenti uffici avranno modo di esprimersi circa il rispetto dei disposti legali in ordine alla tutela (monumento storico protetto).

Inoltre verrà elaborata una stima dei costi in grado di quantificare un futuro investimento con l'eventuale formula del concorso per investitori.

Per quanto concerne il comparto nel quale è inserita la masseria, la progettazione del Dicastero Servizi Urbani terrà conto del progetto paesaggistico e di biodiversità previsto sul terreno confinante con la proprietà.

Conclusioni del Municipio

Esaminata la Mozione ed il rapporto della Commissione dell'Edilizia dell'8 marzo 2010, sulla base delle considerazioni sopraesposte, il Municipio propone di accogliere la Mozione no. 3513 nella sua sostanza ai sensi delle considerazioni citate in precedenza.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. mun. 18.12.2014