



## MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale n. 2361  
**concernente la richiesta del credito di progettazione  
(progetto definitivo e preventivo dettagliato)  
per gli interventi di riqualifica del Cinema Lux e adiacenze esterne**

Onorando Consiglio comunale  
6900 Massagno

Ris. Mun. 07.11.2016

Massagno, 7 novembre 2016 LCde/LB

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

attraverso questo messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio Comunale, la richiesta di credito per la progettazione (prestazioni fino a progetto definitivo e preventivo dettagliato) delle opere e gli interventi necessari per la riqualifica dell'edificio Cinema Lux e immediate adiacenze esterne.

### Premessa

Già nel corso della seduta del Consiglio Comunale del 24 ottobre 2016, e ancor prima nell'ambito di un incontro con la Commissione speciale "Mozione cinema Lux", il Municipio ha illustrato e condiviso le proprie intenzioni a riguardo del comparto Valletta, ai sensi di possibili scenari che prevedono la sistemazione del Cinema Lux e immediate adiacenze (sistemazione esterna), come pure la destinazione dell'attuale Magazzino AEM e annessi uffici amministrativi che potranno accogliere la nuova sede del CISA.

Il presente documento verte sul primo tema menzionato, tema che, indipendentemente dal proseguo che il Municipio spera positivo della sede CISA, ha un iter autonomo.

**Il presente messaggio ha quale obiettivo quello di essere uno spunto per la progettazione e studio di fattibilità, per allestire il progetto che sarà sottoposto al Consiglio comunale per le decisioni di sua competenza.**

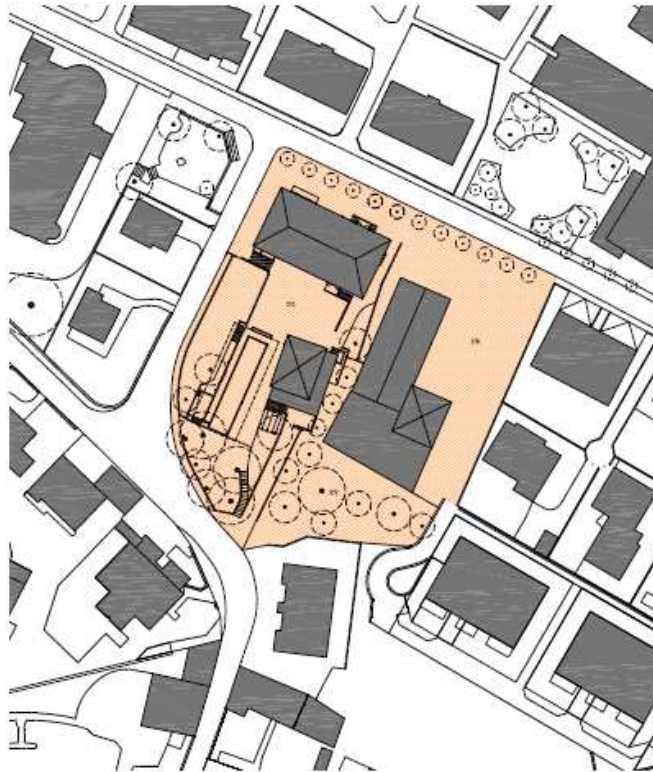
Quanto oggi proposto, traendo spunti da uno studio di fattibilità allestito nell'anno 2013 connesso con ulteriori considerazioni di carattere urbanistico-architettonico, ripercorre quindi l'istoriato che ha portato il Municipio alla proposta odierna che, se sarà approvata, permetterà di approfondire ogni tema e aspetto secondo un progetto che deve ancora svilupparsi e concretizzarsi.

### 1. Lo studio di fattibilità del 2013

Nel corso dell'anno 2013 il Municipio di Massagno aveva elaborato uno studio di fattibilità atto a verificare l'adeguatezza delle attuali strutture presenti (stabile Cinema e altri occupati dall'AEM) nel comparto CIPV alle esigenze spaziali e funzionali del Conservatorio Internazionale di Scienze Audiovisive (CISA), che aveva a suo tempo manifestato il proprio interesse per questi spazi in funzione di una nuova propria sede.

In una fase preliminare dello studio era stata fatta una lettura del comparto allargato all'asse di Via Motta in modo da poter ottenere delle considerazioni generali sull'assetto urbanistico dell'area. Pur considerato che il perimetro del comparto CIPV, previsto dal Piano Regolatore Comunale, si estende fino a comprendere l'intero sedime in cui sorge la Chiesa Santa Lucia, l'area di studio si limitava a Cinema Lux-AEM-Valletta e immediate adiacenze (vedi disegno).

Il presente Messaggio, come si vedrà più avanti, si concentra sugli aspetti connessi all'edificio Cinema Lux, alla situazione attuale dell'immobile, alle ipotesi per un intervento, fino alla quantificazione di un credito necessario per l'ottenimento della progettazione definitiva e preventivo dettagliato delle opere che si andranno a progettare, secondo esigenze puntuali.



Comparto, area di studio

### 2. Parametri edificatori secondo le NAPR

Secondo le norme di attuazione del Piano Regolatore Comunale (NAPR), il Comparto CIPV è iscritto quale *zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*.

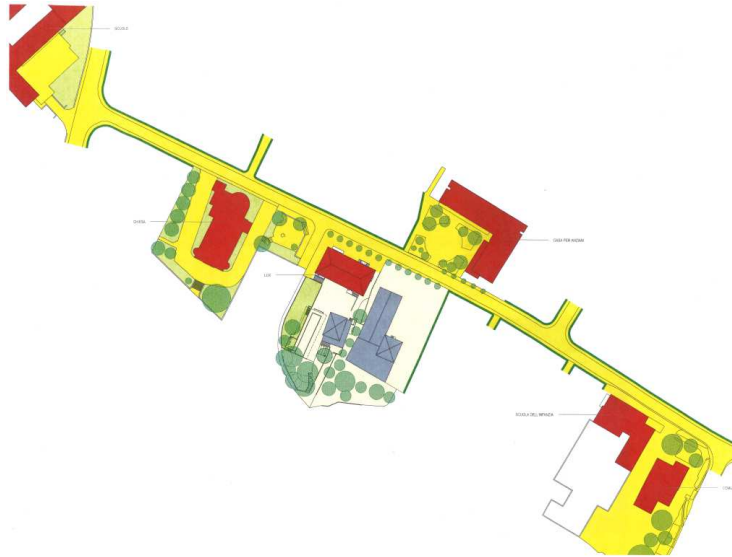
Ad est il comparto confina con una zona residenziale semi-intensiva R16, a nord con Via Motta, a sud con Via dei Sindacatori e a ovest con Via dei Platani.

Si segnala come Via Motta, porzione tra la Chiesa Santa Lucia e la Casa Anziani Girasole, recentemente sia già stata oggetto di riqualifica urbana e moderazione del traffico.

### 3. Lettura urbanistica

Analizzando lo sviluppo urbanistico a sud di Via S. Gottardo, si considera Via Motta quale asse di riferimento urbano, un tracciato rettilineo in cui sono presenti, in un contesto prevalentemente residenziale, una serie di edifici pubblici che presentano uno spazio esterno aperto e relazionato con lo spazio della strada (Municipio, Casa Anziani Girasole, Cinema Lux, Scuola dell'Infanzia, fino ad arrivare alla sommità in cui si presenta la Scuola Media).

Il comparto CIPV con il Cinema Lux, gli stabili AEM e il Grotto Valletta si inserisce in questa logica insediativa.



### 4. Edificio Cinema LUX, stato attuale

Il volume del cinema Lux di 14 x 27 m in pianta è stato edificato nel 1958 e presenta al piano terra l'ingresso con la sala del cinema oltre a un piano seminterrato. L'altezza dello stabile lungo via Motta è di circa 10 metri. Sul lato sud, verso lo spazio del Grotto Valletta, l'altezza misura circa 13 metri.

La struttura portante è formata da pilastri e architravi in cemento armato con un ritmo modulare di 3.40 metri, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio intonacato.

La copertura a quattro falde è sostenuta da una carpenteria di legno.

Lo spazio d'ingresso è fortemente condizionato nella dimensione dal piano inclinato della platea della sala del cinema.

Il piano inferiore ospita la sala polivalente (salone Cosmo), i locali occupati da varie associazioni comunali, i servizi e i locali tecnici. Questo livello non gode di alcuna relazione spaziale e funzionale con il piano superiore del cinema. I rapporti con gli spazi esterni verso il Grotto Valletta sono inoltre molto limitati.

Accorgimenti relativamente semplici potrebbero migliorare significativamente le qualità spaziali interne, le relazioni con le superfici esterne e i collegamenti interni con il piano superiore del cinema.

### 5. Ipotesi di intervento e spunti per la progettazione

Gli studi necessari per la presentazione di un nuovo messaggio al legislativo potranno prevedere, l'ampliamento del foyer del cinema con un volume in aggetto che lo orienta, con uno spazio traversante, sulla "corte" sottostante, a rappresentare un significativo portico d'entrata

L'introduzione di una scala lungo il lato ovest del foyer che permette di stabilire un collegamento interno con il salone Cosmo al livello inferiore e con lo spazio della "corte" con l'ampliamento

dell'atrio e il corrispondente ingresso dalla "corte" e accesso ad un nuovo guardaroba con adiacenti servizi igienici e alla sala. Sarà opportuno altresì valutare la possibilità di collegare direttamente palco e spazi sottostanti, in modo da permettere l'uso dei medesimi quali camerini, in caso di rappresentazione teatrali.

Orientare i locali del salone Cosmo sullo spazio del cortile tramite l'eliminazione dei parapetti e la posa di nuovi serramenti (porte-finestre) e il rifacimento della scala d'emergenza del cinema. La spina di servizi esistente sul lato nord all'interno del salone era riorganizzata con l'eliminazione degli attuali bagni, il riposizionamento e ampliamento della cucina con una distribuzione diretta sulla sala.

In ogni caso questi interventi dovranno permettere, dal profilo funzionale, anche in futuro l'utilizzo indipendente – anche in contemporanea – del Cinema LUX e del Salone Cosmo.

(v. allegati)

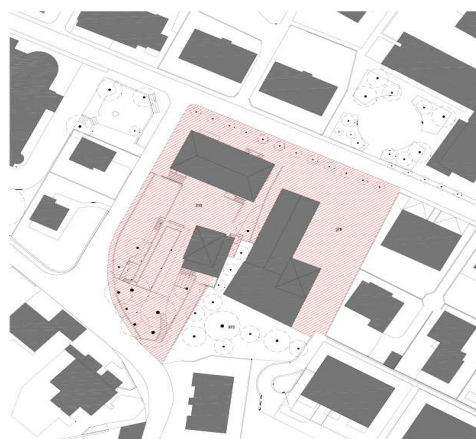
## **6. Risultanze e spunti emersi dalla Commissione speciale "Mozione Cinema Lux" e dal Consiglio Comunale**

Come espresso in entrata, il Municipio ho condiviso un documento informativo contenente gli spunti emersi dallo studio di fattibilità del 2013 alla Commissione speciale "Mozione Cinema Lux" in data 26 settembre, in seguito al Consiglio Comunale del 24 ottobre 2016 (seduta extra LOC) traendone importanti spunti di discussione che saranno oggetto degli obiettivi per la progettazione definitiva.

Nell'ambito di questi importanti momenti informativi, il Municipio ha potuto apprezzare la condivisione delle proprie intenzioni presso le istanze consultate, come pure recepire e far proprio l'invito a voler considerare attentamente e approfonditamente già ora la sistemazione di tutti gli spazi esterni al Cinema Lux-magazzino AEM-uffici amministrativi AEM, soprattutto per rapporto all'importante asse urbano di Via Motta.

L'occasione attuale potrà quindi permettere al Municipio e al progetto si spingersi, per estensione, oltre a quanto paventato inizialmente, quindi comprendere totalmente le aree esterne ai Mappali 210 (Cinema Lux e Grotto Valletta) e 278 (magazzino e uffici amministrativi AEM), ottenendone quale risultato la soluzione per un riordino completo e una risposta ad una situazione oggi necessitante una riqualifica.

Sarà pure premura e chiaro interesse del Municipio, qualora maturassero le condizioni e il consenso del Consiglio Comunale per rapporto alla possibile destinazione della sede del CISA entro gli stabili Magazzino-Uffici amministrativi AEM, fare in modo che la progettazione definitiva oggetto del presente Messaggio Municipale venga coordinata con gli aspetti connessi agli accessi, percorsi ed ogni altra particolarità della Scuola di Cinema.



Estensione progettazione sist. Esterna

## 7. Credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)

La fase di progettazione prenderà spunti dai contenuti emersi con lo studio di fattibilità, da adattare alle normative sulla sicurezza, disabili e quant'altro. Le soluzioni saranno poi sottoposte al Consiglio Comunale al momento della successiva richiesta di credito di costruzione.

La sistemazione esterna abbraccerà integralmente le aree delimitate dal perimetro dei mappali 210 e 278, come da suggestioni della Commissione speciale "Mozione Cinema Lux" e del Consiglio Comunale, con lo scopo di risposta urbanistica necessaria.

Gli ordini di grandezza (ben lungi dal rappresentare un preventivo), necessari per il calcolo degli onorari, derivano già in parte dallo studio di fattibilità menzionato, e sono i seguenti:

- fr. 950'000.-- per l'edificio Cinema Lux;
- fr. 1'100'000.-- per la sistemazione esterna delle immediate adiacenze.

I costi per la progettazione definitiva e preventivo dettagliato richiesti al Consiglio comunale sono i seguenti (IVA inclusa, in fase contrattuale ci si riserva di ottenere le agevolazioni e/o sconti del caso):

- progettista edificio Cinema Lux	fr. 49'500.--
- progettista sistemazione esterna	fr. 51'000.--
- ingegnere civile	fr. 12'500.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr. 11'500.--
- ingegnere elettrotecnico	fr. 7'800.--
- consulente smaltimento amianto	fr. 11'500.--
- bauphysiker	fr. 9'800.--
- consulente Polizia del Fuoco	fr. 7'200.--
- geometra per rilievi	fr. 2'500.--
- spese 3%	fr. 5'000.--
<b>Totale</b>	<b>fr. 168'300.--</b>

## 8. Sostenibilità finanziaria

Nel piano finanziario 2017-2020 è stata prevista questa spesa negli investimenti per l'anno 2017 in ragione di fr.150'000.00. Si conferma da parte dei servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

## Conclusione

Il Municipio con il presente messaggio intende valorizzare maggiormente un'area centrale di fruizione della popolazione che già comprende la Chiesa, la Casa anziani Girasole i Servizi amministrativi e la scuola dell'infanzia.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale. Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

**risolvere:**

1. E' concesso il credito di fr 168'300.-- concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di riqualifica del Cinema Lux e adiacenze esterne.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti 581 uscite di pianificazione a norma di LOC, scadenza 31.12.2017.
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2017.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

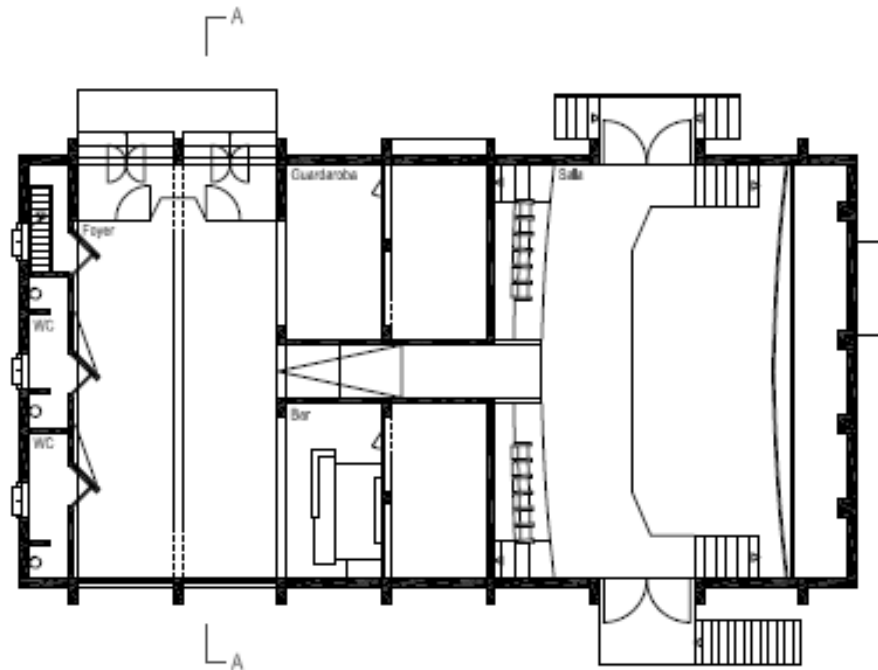
La Segretaria a.i.:

arch. Giovanni Bruschetti

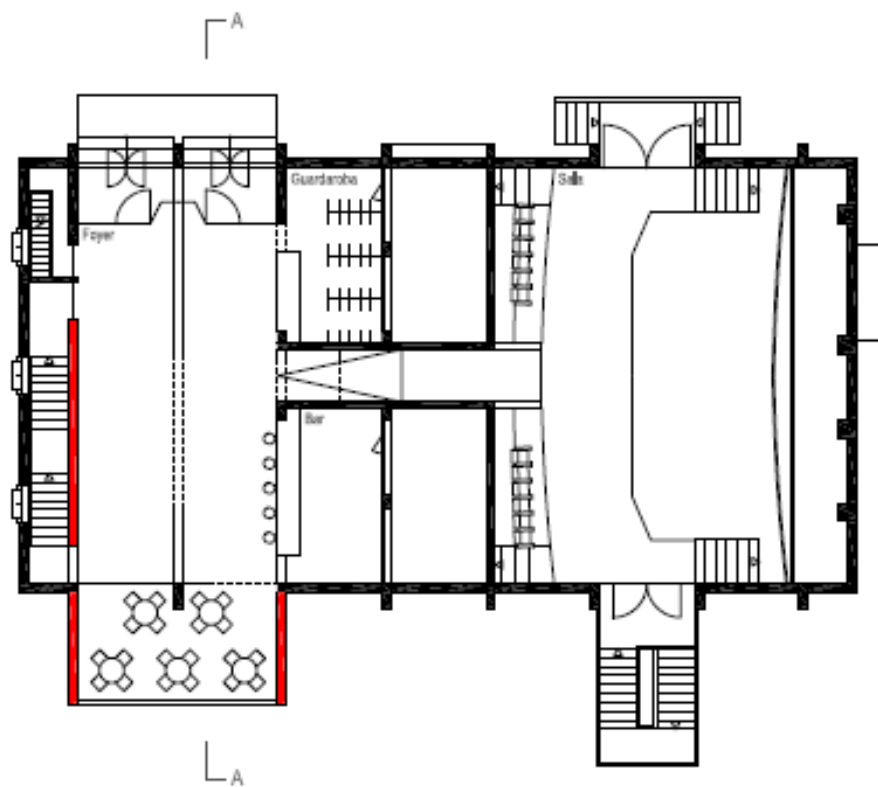
Lorenza Capponi

Allegati:

Piano superiore, livello Via Motta

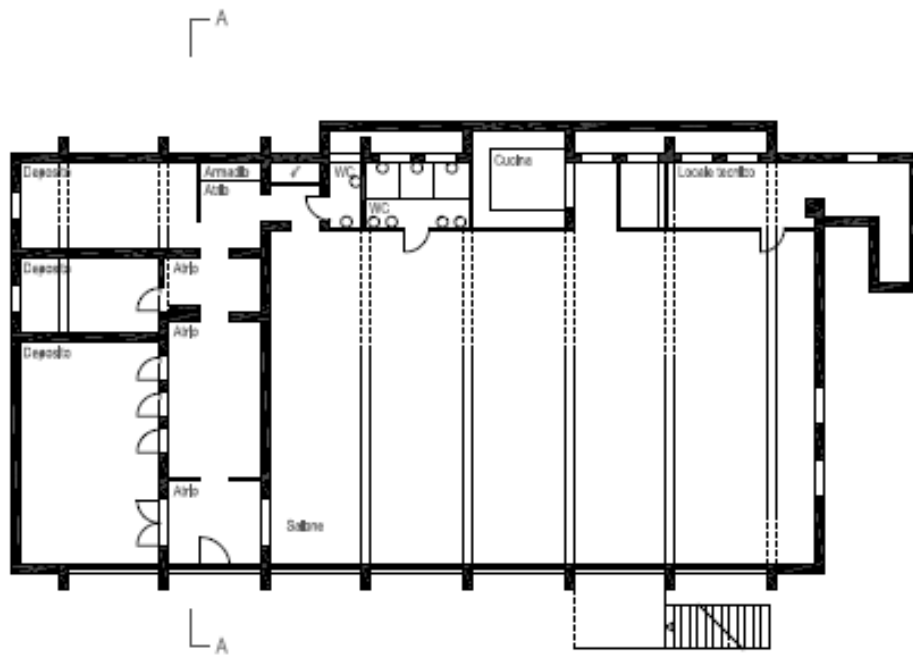


SITUAZIONE ESISTENTE - PIANO SUPERIORE

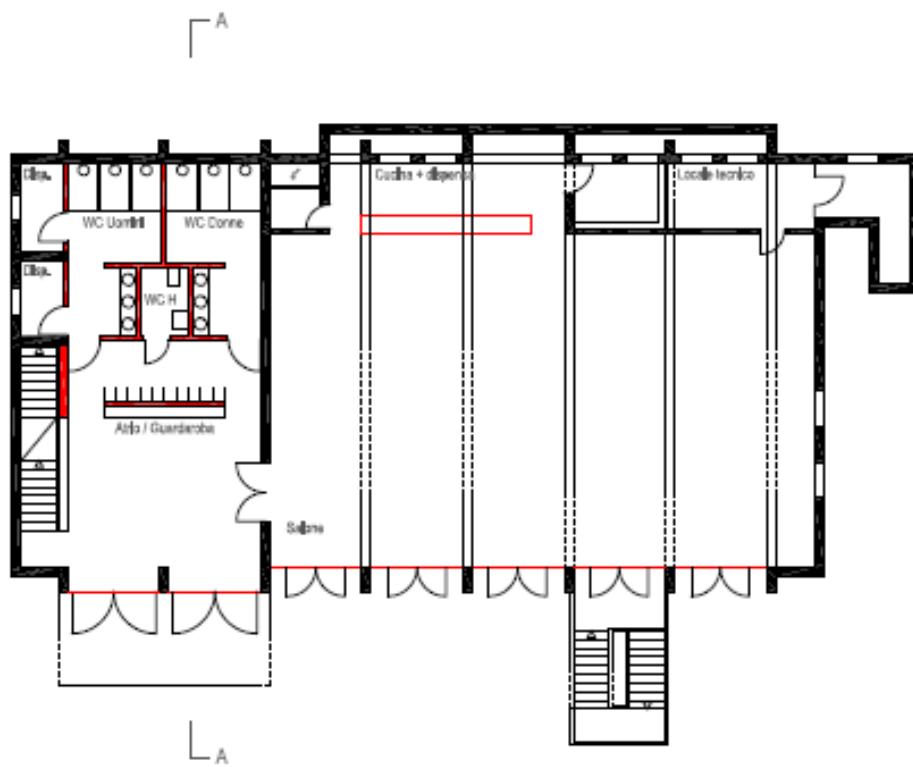


PROGETTO - PIANO SUPERIORE

Piano inferiore, livello Grotto Valletta



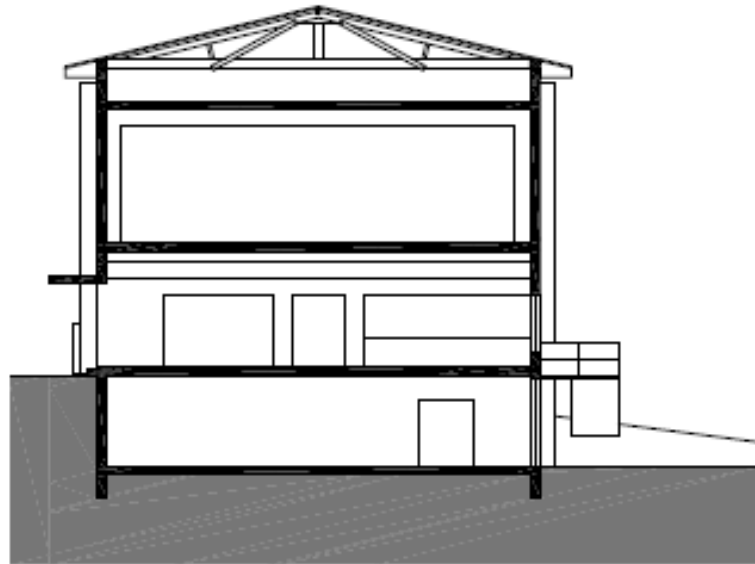
SITUAZIONE ESISTENTE - PIANO INFERIORE



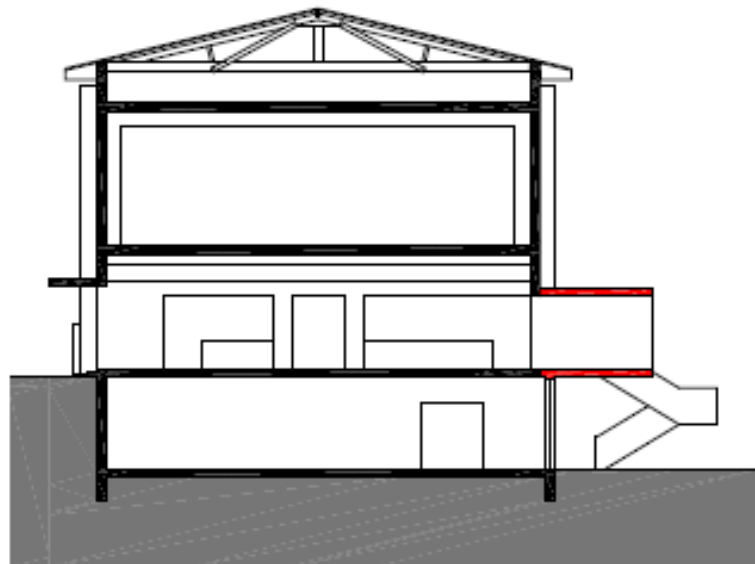
PROGETTO - PIANO INFERIORE



## Sezione trasversale

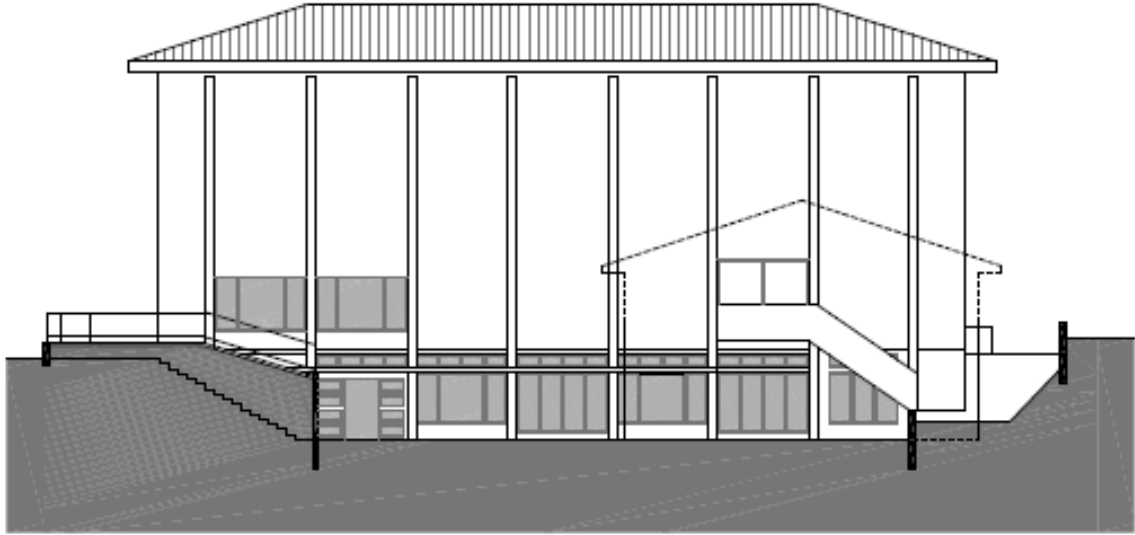


SITUAZIONE ESISTENTE - SEZIONE A-A

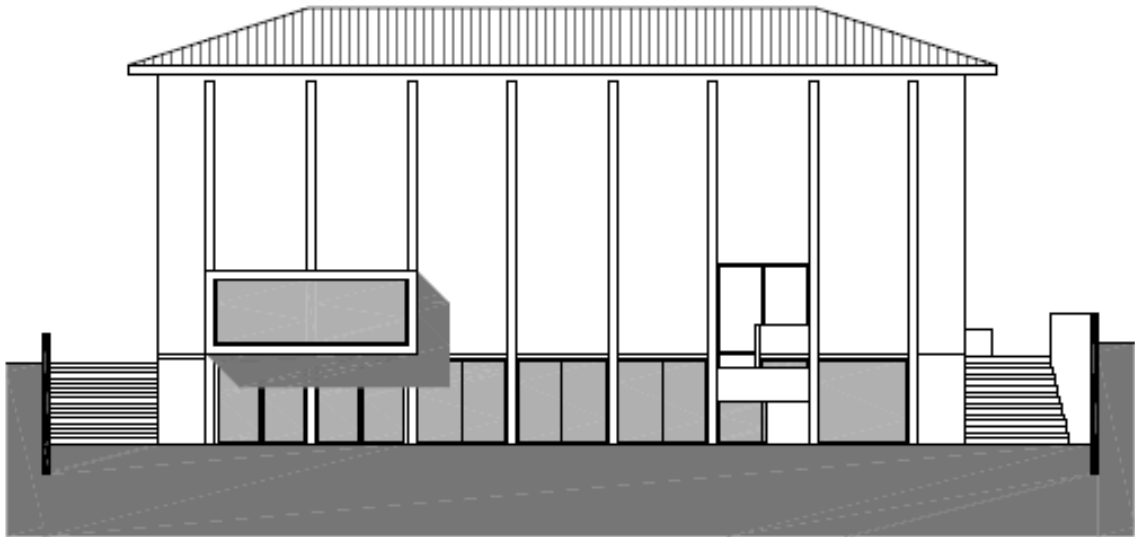


PROGETTO - SEZIONE A-A

Facciata Sud, verso Grotto Valletta



SITUAZIONE ESISTENTE - FACCIATA SUD



PROGETTO - FACCIATA SUD