



## MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale n. 2363  
**concernente l'approvazione del principio di concessione di un diritto  
di superficie su parte del mapp. 278 RFD a favore  
dell'Associazione Conservatorio di scienze  
audiovisive Pio Bordoni (CISA)**

Onorando Consiglio comunale  
6900 Massagno

Ris. Mun. 14.11.2016

Massagno, 14 novembre 2016/ LCde

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

attraverso questo messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio Comunale, la richiesta di concessione di un diritto di superficie in applicazione dell'art. 13 lett. i) LOC e art. 779 Codice civile svizzero (CCS) riguardante il mapp. 278 RFD di proprietà del Comune di Massagno, a favore del CISA, per l'insediamento della sua nuova sede scolastica e uffici.

### Premessa

Il sedime di cui al mapp. 278 RFD, occupato da oltre settant'anni dall'Azienda elettrica di Massagno (in seguito AEM), è collocato in una posizione strategica, lungo l'asse pubblico della via Motta, in adiacenza e vicinanza di importanti strutture pubbliche quali la Chiesa, il ristorante Valletta, il cinema LUX, la Casa anziani, le scuole comunali elementari e medie e gli uffici amministrativi comunali.

Tale sedime, composto dall'edificio principale dei primi del '900 a cui si sono aggiunti negli anni '40 i magazzini che ospitano l'AEM, ha destato ampio interesse da parte del CISA che intenderebbe insediarvi la propria scuola.

### **1. L'interesse del Comune**

Il CISA, con cui il Municipio ha già raggiunto recentemente un accordo relativo alla gestione del Cinema LUX, ha attualmente la propria sede a Viganello e, vista la provvisorietà di tale situazione finora concordata con il Municipio di Lugano, ha manifestato il proprio interesse per insediare negli attuali stabili AEM la sede relativa al nuovo curriculum scolastico riconosciuto a livello federale nel settembre 2016 per quello che attiene al suo programma formativo per i primi due anni, rilevato che il terzo sarà a Locarno nel costruendo Palazzo del Cinema.

Così facendo nelle adiacenze ed a complemento del Cinema LUX si verrebbe a creare un significativo comparto funzionale e di formazione improntato alle scienze audiovisive, capace di

accogliere nei propri spazi aree di studio e di montaggio audio e video, spazi amministrativi e il CISA-Lab.

Se condiviso tale scenario potrebbe così adeguatamente caratterizzare e completare l'attuale Comparto Valletta Massagno con un insediamento scolastico d'interesse cantonale e nazionale, oltre che determinarne un interesse pubblico evidente, in linea con quelle esistenti lungo l'attuale via Motta.

## 2. Il mappale 278 RFD – parametri edificatori e lettura urbanistica

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.

Come già indicato nel MM n. 2361 relativo al credito di progettazione per gli spazi cinema LUX 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 relazionati 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.

Il mappale 278 RFD è descritto a sommarione:

- edificio	744 mq
- altro rivestimento	998 mq
- campo, prato, pascolo	20 mq

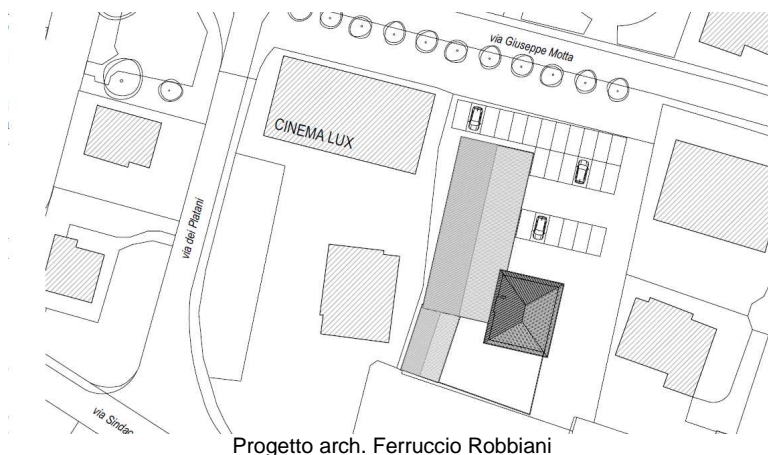
per un valore di stima (al 30.9.2016) di fr. 438'718.

## 3. Il progetto del CISA

Gli intendimenti del CISA sono stati presentati al Consiglio comunale in data 24 ottobre 2016 dal direttore della Scuola Domenico Lucchini e dall'architetto incaricato Ferruccio Robbiani.

Riassumendo il progetto presentato si orienta verso "... il riuso degli edifici esistenti per spazi amministrativi, foresteria e aree didattiche, È questa infatti la condizione indispensabile per contenere i costi dell'intervento sfruttando le qualità intrinseche degli spazi esistenti. ...".

Il riuso prevede interventi minimali interni agli edifici incidendo parzialmente sull'oggetto, concentrando gli sforzi sulla costruzione di un contenitore "edificio nell'edificio" nel quale troveranno posto aule e spazi didattici.



#### **4. Il rapporto della speciale Commissione mozione cinema LUX**

Nell'ambito dell'incontro tra il Municipio e la speciale Commissione del legislativo, sono emerse alcune riflessioni che trovano il consenso del Municipio e che sono state inserite sia nell'allestimento del messaggio n. 2361, sia in questo messaggio relativo al diritto di superficie, sia per la presentazione della domanda di costruzione che il Municipio sarà eventualmente chiamato a sottoscrivere.

Dal rapporto si evince in particolare:

*(...) In generale si apprezza che il sedime attualmente adibito a deposito venga valorizzato nei contenuti con l'insediamento di una scuola; si auspica ovviamente che la prossimità tra cinema LUX-scuola CISA sia in grado di generare delle sinergie positive: al proposito ci chiediamo se sarà possibile legare il diritto di superficie previsto a favore della scuola CISA per i magazzini AEM alla gestione del cinema LUX (sempre da parte di CISA).*

*Per molti anni abbiamo dovuto "sopportare" la presenza dei magazzini AEM in quello che è il cuore del paese di Massagno, ossia la parte di via Motta a traffico moderato che collega lungo l'asse tra la Chiesa ed il Municipio gli altri stabili con caratteristiche importanti di aggregazione sociale, quali la Casa per anziani, il Cinema Lux, il Salone Cosmo, il Grotto Valletta. Da un punto di vista funzionale, poter inserire quale tassello di completamento una scuola ci sembra una soluzione ottimale. L'arch. Robbiani ci ha dimostrato, nell'avanprogetto ancora schematico fin qui elaborato, che è possibile organizzare la scuola (prevista per una trentina di studenti ed altrettanti collaboratori didattici) all'interno degli spazi esistenti, senza modificarne le volumetrie attuali, inserendo in particolare una "scatola" di legno per le aule, racchiusa nel magazzino situato a Sud. Non abbiamo particolari osservazioni sul progetto architettonico per quanto attiene gli interni; esso verrà messo a punto da parte di CISA, che, quale committente, si dovrà assumere anche tutti gli oneri finanziari, in cambio di un diritto di superficie che il Municipio deve ancora sottoporre al CC nel dettaglio (non entriamo nel merito in quanto il Municipio non ci ha per ora dato indicazioni precise riguardo a durata ed ammontare del diritto di superficie). Andrà valutata al più presto da parte dell'arch. Robbiani la fattibilità del riutilizzo proposto, soprattutto in relazione alle restrittive normative sul risparmio energetico (isolamento termico degli edifici). (...)"*

L'Esecutivo non tralascerà di fornire indicazioni al CISA anche in ambito energetico e terrà conto delle suggestioni relative "ad un approccio urbanistico più attento", che seguirà l'andamento dell'insediamento del CISA e la riqualifica del comparto Valletta.

#### **5. La concessione del diritto di superficie**

Preso atto degli importanti investimenti che il CISA intende intraprendere per l'insediamento della scuola affinché questa trovi dopo tanti anni una sede definitiva che possa consolidarsi nel tempo il Municipio ritiene che il quadro giuridico del diritto di superficie sia il più consono alla situazione e per questo ne sottopone i principi al presente Consiglio.

Con il consenso del Consiglio comunale, l'Esecutivo sarà chiamato a stipulare una convenzione da sottoporre al Legislativo, contenente i seguenti aspetti:

- durata (30 anni);
  - iscrizione a registro fondiario;
  - regolamentare l'uso delle superfici non comprese nel diritto di superficie (posteggi);
  - garanzia per il canone ed eventuale costituzione un'ipoteca legale;
  - conseguenze dell'estinzione del diritto di superficie e destinazione degli impianti;
- e ogni altro accordo relativo alla tempistica di ristrutturazione, manutenzione, spese accessorie, ecc.

Sarà altresì necessario disciplinare tutte le conseguenze e la destinazione degli impianti in caso di mancato rispetto degli impegni intrapresi o cessazione del rapporto contrattuale al termine della convenzione.

Ritenuto che la stipulazione della convenzione (iscritta a registro fondiario) è parte integrante della ristrutturazione da parte del CISA, si ritiene necessario stipulare l'accordo unicamente dopo la crescita in giudicato del presente messaggio e della domanda di costruzione.

#### **6. Condizioni finanziarie del diritto di superficie**

Da subito la direzione CISA è stata informata che la cessione dell'affitto per il diritto di superficie avrebbe dovuto, come minimo, equivalere a quanto fino ad ora versato da AEM e dagli inquilini degli appartamenti.

Tenuto conto dell'attuale incasso annuale, del valore commerciale in base ai canoni praticati mediamente nella zona, della stima ufficiale e del reddito presunto ottenibile dal mercato, degli interessi teorici e delle manutenzioni medie annuali (fr. 30'000), si conclude che il diritto di superficie annuale possa ammontare a fr. 85'300.— spese accessorie escluse.

#### **Conclusione**

Il Municipio con il presente messaggio ritiene di proporre uno scenario perfettamente in linea con la pianificazione del comparto Valletta Massagno, intesa a valorizzare ulteriormente un'area centrale di fruizione pubblica di grande attrattività e che adeguatamente completa le presenze della Chiesa di Sta Lucia, della Casa anziani Girasole e dei differenti servizi amministrativi e scolastici che già la contraddistinguono.

Con queste premesse ed alla luce delle discussioni finora emerse sia nella preposta Commissione del CC che dello stesso legislativo comunale, 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' approvato il principio della concessione del diritto di superficie, per sè stante e permanente, a favore del dell'Associazione Conservatorio di scienze audiovisive Pio Bordini (CISA)
2. Il Municipio è autorizzato ad intraprendere le trattative per la stipulazione dell'atto pubblico da sottoporre al Consiglio comunale, tenendo conto di quanto indicato nel presente messaggio in particolare ai punti 5 e 6.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

La Segretaria a.i.:

arch. Giovanni Bruschetti

Lorenza Capponi