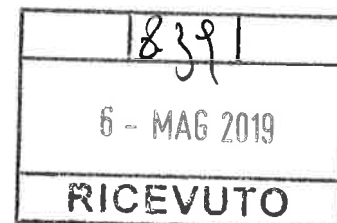


6 maggio 2019



**Rapporto di maggioranza della Commissione edilizia sul M.M. 2480
concernente la richiesta di un credito di fr. 2'995'000.- necessari per la realizzazione degli
interventi di riqualifica del Cinema Lux - Salone Cosmo e adiacenze esterne.**

La Commissione edilizia si è riunita in data 8 aprile 2019, in concomitanza con la Commissione del Cinema Lux, per analizzare il messaggio sopra menzionato alla presenza del on. sindaco Giovanni Bruschetti e del direttore dell'ufficio tecnico Luigi Bruschetti.

Dopo un lungo scambio di opinioni sulla reale necessità e sull'urgenza dell'intervento proposto:

- perplessità legate in modo particolare all'entità dell'investimento ed alla eventuale realizzazione proposta a tappe, senza comunque ancora poter valutare concretamente quale sarà il futuro del comparto attualmente occupato dalla Azienda elettrica AEM e quindi senza poter avere una visione d'insieme.

- perplessità sull'urgenza, legata in particolare alla necessità di un intervento entro due anni sulla centrale termica, sono nate in seguito alla notizia che l'azienda elettrica stesse valutando l'eventuale possibilità di realizzare un impianto centralizzato, che comunque risulta solo in fase di studio e non certo di immediata realizzazione. Inoltre siamo stati rassicurati sul fatto che, se lo stesso dovesse essere progettato a breve, non entrerebbe in conflitto con quanto proposto per il Cinema poiché sia implementabile (se i tempi lo permettessero), sia realizzabile anche senza la componente Lux.

Siamo quindi entrati in esame sul progetto presentato valutandone gli aspetti tecnici ed architettonici che andrebbero ad aggiornare sia il piano Cinema, che il piano Salone Cosmo, con la creazione di un collegamento tra i due livelli mediante un ascensore (come a suo tempo richiesto dal Consiglio Comunale) ed una scala realizzata in un nuovo corpo, che andrebbe a creare un affaccio panoramico prolungante l'attuale atrio del cinematografo.

Il progetto va inoltre a risolvere i problemi legati alle difficoltà di accesso e spostamento di persone portatrici di handicap e a quelle dei servizi igienici attualmente quantomeno poco funzionali.

Il nuovo corpo andrebbe a creare un collegamento diretto tra i due livelli, rendendoli quindi più funzionali e polivalenti, ma rendendo anche necessario, oltre che utile, l'allargamento dello spazio esterno davanti al Salone Cosmo e la creazione della nuova scala.

Per quanto riguarda tale spazio i commissari considerano prematura la realizzazione dell'arredo, ritenendo meglio attendere per poi valutarne la funzionalità e l'estetica.

Per quanto concerne gli interni il progetto prevede in fondo al Salone Cosmo la creazione di una nuova parete per l'inserimento di una cucina e di uno spazio deposito, mentre viene lasciato libero uno spazio lungo il fianco nord per un eventuale inserimento di un impianto di raffreddamento. I commissari si chiedono se non sia più ragionevole prevedere l'inserimento della cucina in tale spazio, libero in attesa di un non definito impianto, piuttosto che rimpicciolire fin d'ora il Salone, cosa che potrà comunque essere fatta, qualora l'impianto venisse realizzato.

La maggioranza della Commissione Edilizia era inizialmente contraria all'approvazione del messaggio municipale; a seguito delle perplessità espresse dai commissari, il presidente, lo scorso 18 aprile, ha inoltrato al Municipio una serie di domande che i consiglieri comunali hanno ricevuto con le relative risposte del Municipio il 30 aprile. In particolare si sollecitava:

1. Progettazione del comparto globale, con procedure adeguate (mandato parallelo/concorso) incluso stabili AEM
2. Aggiornamento su tempistica/costi/spazi in relazione a centrale cogenerazione AEM
3. Aggiornamento su eventuali interventi futuri previsti per lo stabile Lux
4. Ridimensionamento della sistemazione esterna

Per analizzare tali risposte ed esprimere le proprie valutazioni la Commissione Edilizia si è nuovamente riunita il 2 maggio, alla presenza del sindaco Giovanni Bruschetti e della segretaria comunale Lorenza Capponi.

Il sindaco ha presentato ai commissari presenti le riflessioni e le conseguenti decisioni prese dal Municipio a seguito delle domande poste dalle Commissioni della Gestione e Edilizia.

E più specificamente per quanto riguarda:

1- Per gli **spazi interni**, la necessità di adeguare il numero, la disposizione e le dimensioni dei servizi igienici a disposizione e utilizzabili anche separatamente dalle due strutture (Cinema e Salone Cosmo), con conseguente ampliamento del foyer del cinema ottenuto attraverso un nuovo corpo sporgente con la nuova scala, che permette di stabilire un collegamento interno con il sottostante salone Cosmo al cui livello di entrata trovano posto il nuovo atrio/guardaroba e gli ulteriori servizi necessari per l'intera struttura.

Con questa soluzione si garantisce all'edificio, così come segnalato con soddisfazione anche dal gestore del Lux signor Fioroni, una ulteriore flessibilità e potenzialità di utilizzazione della struttura.

Per quanto concerne il corpo sporgente il Sindaco ha confermato che si è intenzionati a rivedere il progetto con l'architetto Keller in quanto la geometria triangolare della scala presente nel MM 2480 contrasta con lo spazio esterno che si vuol mettere a disposizione di fronte al salone Cosmo; anche i commissari concordano sulla necessità di un allineamento parallelo alla facciata.

Alcuni commissari avrebbero preferito mantenere l'intervento all'interno del volume attuale dello stabile, così da non dover modificare la sistemazione esterna attuale.

A precisa domanda il Sindaco ha confermato che vi è sì l'obbligo di adeguare il numero dei servizi igienici ma che non è obbligatorio disporli sia al piano inferiore che superiore.

Alla luce di questa risposta alcuni commissari ritengono che posizionando la scala interna parallelamente a via dei Platani, analogamente a quanto già ipotizzato nello studio di fattibilità presentato nel MM 2361, del 2016, e organizzando tutti i servizi igienici al piano inferiore (livello Cosmo), si avrebbe un atrio del cinema Lux non solo di dimensioni più generose, ma anche con finalmente risolti i conflitti tra porte di WC che si aprono verso ascensore e/o foyer di entrata. Ciò non significherebbe rinunciare ad un corpo in aggetto, interessante anche quale portico d'entrata del salone Cosmo, ma semplicemente riorganizzare in modo più ordinato e razionale scale, ascensore e servizi. **Si chiede al Municipio di sollecitare l'architetto progettista ad un approfondimento in tal senso.**

2- Per la **sistemazione esterna** ed immediate adiacenze il Municipio per voce del Sindaco ha innanzitutto confermato come per quanto riguarda i sedimi ora AEM non sussistono al momento scenari ed ipotesi sufficientemente concrete e per questo non è al momento prevedibile uno scenario urbanistico complessivo estensibile a tutto il comparto Valletta, Lux e AEM.

Pertanto, ed anche per non andare a condizionare gli scenari futuri, il Municipio, rispetto al Messaggio 2480, ha presentato una versione della sistemazione esterna ridotta al solo lato ovest dell'attuale piazzale tra Cosmo e Grotto Valletta, evitando così di incidere e condizionare gli sviluppi futuri del comparto, una volta a conoscenza dei destini dei sedimi AEM.

Viene così riproposto l'ampliamento dell'attuale piazzale antistante il Cosmo, che così meglio garantisce la sua funzione di spazio pubblico esterno posto tra il rinnovato Lux-Cosmo ed il Grotto Valletta, secondo le seguenti opere previste:

- rimozione terrapieno ad ovest,

- edificazione muro su via dei Platani,

- edificazione scala su lato ovest cinema Lux,

- edificazione muro di sostegno e nuova scala di accesso al giardino,

- rifacimento giardino giochi bambini

Secondo i progettisti, interpellati in funzione di un primo calcolo indicativo, è prevedibile per queste opere un ammontare dei costi di "stimati a 700'000.- CHF, IVA e onorari inclusi", con corrispondente possibile risparmio di circa 400'000.- CHF rispetto al credito di costruzione richiesto.

Sempre nella risposta del Municipio ci preme sottolineare l'osservazione riferita all'esigenza espressa dalla nostra Commissione in merito ad un disegno finale e complessivo di qualità da dover garantire all'intero comparto Lux, Valletta, stabili AEM, una volta meglio definiti gli scenari e le modalità di intervento sui sedimi AEM.

Riprendiamo qui il rimando dell'Esecutivo all'esigenza espressa della Commissione edilizia in merito ad un disegno finale, da ricercare attraverso procedure di progettazione che possano garantire la conveniente qualità al comparto Valletta, Lux e AEM, così come affermato a pag. 6 della sua presa di posizione:

*"Sia per l'ipotesi di riconversione, sia per l'eventuale sostituzione dei manufatti esistenti sui mappali AEM, il Municipio si impegnerà ad integrarne l'inserimento nell'ambito di un disegno complessivo che, ribadite le volumetrie del Lux rinnovato e del Grotto Valletta, **secondo una procedura di mandato di studio in parallelo**, ne ridisegnerà le adiacenze e gli intorni.*

Questo con particolare riferimento al campo da bocce ed alla sua attuale copertura, al giardino pensile lungo via dei Platani, alla corte tra Cosmo e Valletta, con le adiacenti la rampa e la scarpata presenti ora sul lato est ed adiacenti l'attuale magazzino AEM".

Confrontati con quanto precede, gli scriventi commissari condividono gli intenti della proposta del Municipio che può essere raggiunta attraverso un preciso emendamento, che si intende proporre nel dispositivo di risoluzione in applicazione dell'art. 38 cpv. 2 LOC.

Alcuni commissari hanno espresso diversi dubbi riguardo alla necessità di riordino ed ampliamento degli spazi antistanti il salone Cosmo. E' indubbio, come ribadito dal Sindaco, che la nuova proposta meglio definisce il volume dello stabile e la geometria del cortile e che permetterà, libera da quegli arredi fissi invece previsti nel MM2480, svariate utilizzazioni, in relazione alle attività del Lux, del salone Cosmo, del Grotto Valletta e non da ultimo per le manifestazioni pubbliche a favore dei cittadini di Massagno.

Non convince tutti invece l'ubicazione e la geometria della nuova scala esterna, scavata tra il marciapiede di via dei Platani e la facciata ovest del cinema Lux. Nella prossima fase di necessario affinamento del progetto, sulla base delle indicazioni precedenti, **si chiede al Municipio di sollecitare l'architetto progettista a valutare se il collegamento tra il cortile Cosmo e la via dei Platani non possa essere risolto diversamente**, in modo più diretto, ad esempio con una scala che scende lungo il nuovo muro che delimiterà il parco giochi o con una sequenza di elementi a gradoni.

3- per quanto concerne **la sostituzione dell'impianto riscaldamento** e l'eventuale collegamento alla ipotizzata centrale di teleriscaldamento, tema sopraggiunto in fase di esame del presente Messaggio Municipale, il Municipio ha confermato la volontà di seguire le raccomandazioni delle Commissioni e qualora le tempistiche dovessero permetterlo di impegnarsi a chiedere una proroga agli uffici cantonali competenti in modo da poter procedere all'allacciamento alla citata centrale, con il conseguente risparmio finanziario e di spazi.

La commissione ha preso atto che, nel caso si dovesse concretizzare in tempi "brevi" l'ipotesi di teleriscaldamento AEM, i costi indicati nel MM 2480 diminuirebbero di ca. **300'000.-** e, presumibilmente, anche gli spazi tecnici verrebbero in qualche modo ridimensionati. Di conseguenza **chiede al Municipio di fare tutto il possibile per sollecitare AEM a procedere il più celermente possibile nella verifiche progettuali di detta infrastruttura, auspicando un allacciamento dello stabile Lux.**

Confrontati con la Commissione della gestione e con l'amministrazione circa le modalità procedurali che permettono agli scriventi commissari di proporre nel dispositivo finale un emendamento finalizzato ad accogliere la proposta del Municipio (art.38 cpv.2 LOC) e in conclusione ed alla luce di tutto quanto espresso, i sottoscritti membri della Commissione Edilizia invitano i Consiglieri Comunali a voler risolvere:

1. è concesso il credito di CHF 2'995.000.- necessari per la realizzazione degli interventi di riqualifica del Cinema LUX, salone Cosmo e adiacenze esterne, **alle seguenti condizioni, per quello che attiene al progetto di sistemazione esterna e da circoscrivere al solo lato ovest del Cinema Lux e dell'attuale piazzale antistante il salone Cosmo, attraverso le seguenti opere:**

- **rimozione parziale terrapieno ad ovest lungo via dei Platani;**
- **edificazione parziale nuovo muro lungo via dei Platani;**
- **edificazione nuova scala a collegamento del cortile Cosmo e via dei Platani;**
- **Riduzione dell'ampliamento del volume dello stabile Lux, ottenuto non più col il volume prismatico proposto nei disegni allegati al MM 2480, ma con un parallelepipedo, indicativamente con un ingombro massimo come indicato nello studio di fattibilità MM 2361**
- **edificazione nuovo muro di sostegno e nuova scala di accesso al giardino lungo via dei Platani (lato nord), allineati alla facciata nord del Grotto Valletta;**
- **rifacimento giardino giochi bambini lungo via dei Platani.**
- **Nessun intervento al lato est del cortile Cosmo e nelle adiacenze degli stabili AEM, in attesa di una procedura di mandato di studio in parallelo, che progetterà in modo globale l'intero comparto**
- **Tenuto conto delle semplificazioni sopra esposte, il costo degli interventi non dovrà superare CHF 2'600'000.- ***

2.

Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti norma di LOC, scadenza 31.12.2020.

3.

I sussidi saranno dedotti a consuntivo

I Commissari:

Asioli Mario (relatore)

.....

Brignoni Roberto

.....

Früh Ugo (pres.)

.....

Ponti Marco

.....