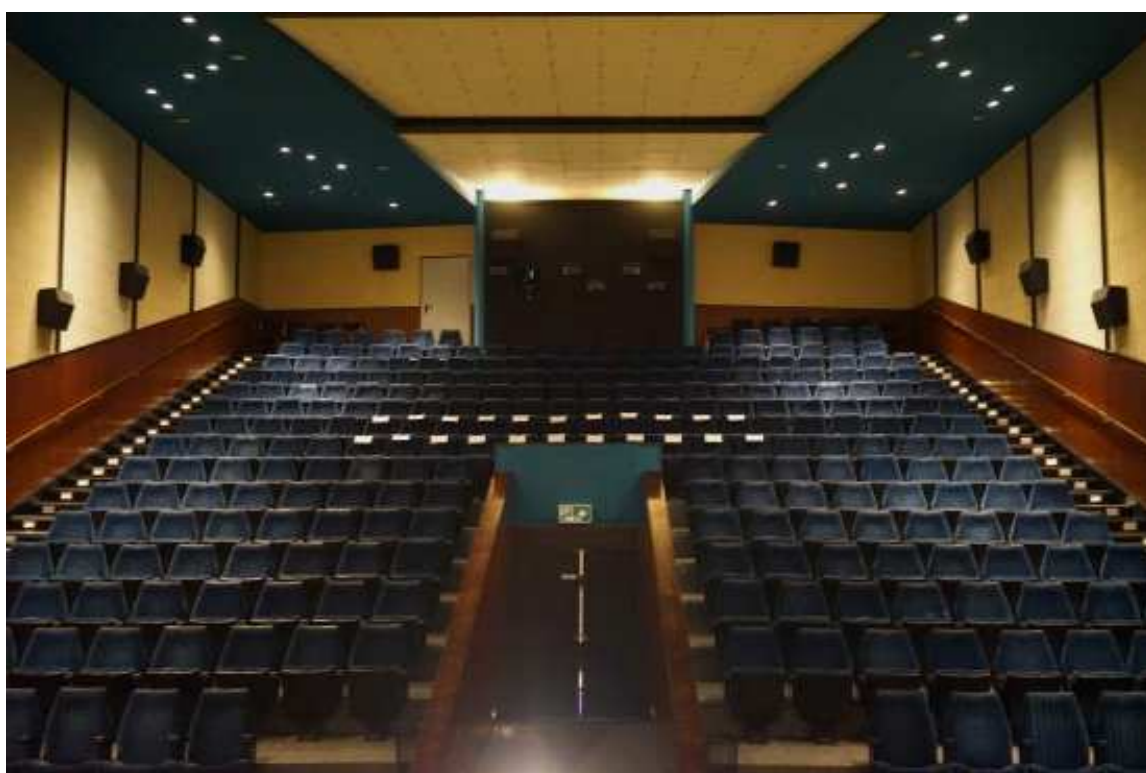




**Messaggio Municipale n. 2480**

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



Gentili signore,  
Egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito necessario per la realizzazione del progetto di riqualifica del Cinema Lux, Salone Cosmo e delle sue adiacenze esterne, ciò a seguito del precedente MM 2361 che riguardava esclusivamente la fase di progettazione.

**1. Premessa**

Come già espresso in sede di richiesta di credito di progettazione, gli interventi previsti sono suddivisi in due parti

La prima riguarda la sistemazione esterna che, nella sua impostazione generale, va ad abbracciare e ridisegnare tutto l'importante comparto determinato dalla porzione di territorio comunale, definita dai mappali 210 e 278, dove oggi trovano sede anche il Grotto Valletta, i corpi di fabbrica contenenti il Magazzino AEM e adiacenti uffici amministrativi. Quest'ultimo edificio oggi contiene, per il momento, anche gli spazi destinati all'attività dell'animatore giovanile.

La seconda parte riguarda l'edificio del Cinema Lux, ospitante la sala Cinema e il sottostante Salone Cosmo.



## **2. L'impostazione di progetto, il comparto**

Il progetto è stato elaborato partendo da una considerazione generale sull'insieme del comparto, così come richiesto dal Consiglio comunale in sede di approvazione del M.M. 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, di cui stabilisce una prima fase di intervento.

In questo senso, e allo scopo di avere chiaro uno scenario urbanistico completo lungo l'importante zona centrale attorno alla Via Motta, la progettazione riguardante tutto il comparto è stata eseguita fino alla fase di progetto di massima.

La stessa prevede una riqualifica importante dell'area in questione e il dialogo tra le sue componenti spaziali fatte edifici a chiara fruizione pubblica (al Cinema Lux e al Salone Cosmo si relaziona immediatamente il Grotto Valletta e la sua pregiata sistemazione esterna, comprensiva di alberature di notevole importanza), di giardini, corti, e percorsi articolati che ne permettano facile accessibilità, oltre ad una migliore relazione con la strada e il marciapiede che ne delimitano il perimetro.

Il progetto prevede un'estensione del piazzale Cosmo verso Via dei Platani. Questo intervento, necessario per consentire l'estensione dell'atrio del Cinema (formazione di un nuovo corpo di accesso al piano inferiore dell'edificio Lux), metterà in relazione diretta la strada e il piazzale, conferendo a quest'ultimo una dimensione più pubblica, al momento assente. La differenza di quota con Via dei Platani sarà risolta da un muro di sostegno di nuova esecuzione.

Nella sua nuova dimensione il piazzale abbraccia l'intera facciata del Cinema con l'intenzione di trasformare questo spazio esterno in un'estensione del Salone Cosmo. In questo senso si prevedono la nuova formulazione delle aperture al piano del Salone con l'eliminazione dei parapetti e la sostituzione delle piccole vetrare esistenti con finestre a tutta altezza.

Il nuovo piazzale sarà organizzato attorno a una superficie ellittica che assume una centralità nello spazio capace di regolare i rapporti con le adiacenze assai eterogenee. Questa superficie di natura minerale, complanare rispetto al resto del ridisegno, sarà arricchita da una superficie piantumata delimitata da una nuova panca di forma circolare.

I collegamenti con la quota superiore di Via G. Motta saranno assicurati da una nuova scala posta sul fianco dell'edificio Lux a ovest e dalla rampa esistente che subirà leggere modifiche, ma ne manterrà la possibilità di accesso veicolare.

Il piazzale AEM viene ridisegnato con la proposta di una nuova redistribuzione delle aree di posteggio. La strada d'accesso alla vicina proprietà Corte dei Faggi è naturalmente mantenuta (servitù in vigore). In questo senso rimane invariato il potenziale di completa sostituzione degli attuali edifici AEM.

Verso la sua porzione più a sud, il disegno prefigura una nuova copertura per il campo di bocce e la ridefinizione del perimetro delle aree verdi che, aumentando di superficie, permetteranno pure di risolvere il problema determinato dalle radici dei grossi platani che ad oggi, col tempo, hanno manomesso il campo stradale.

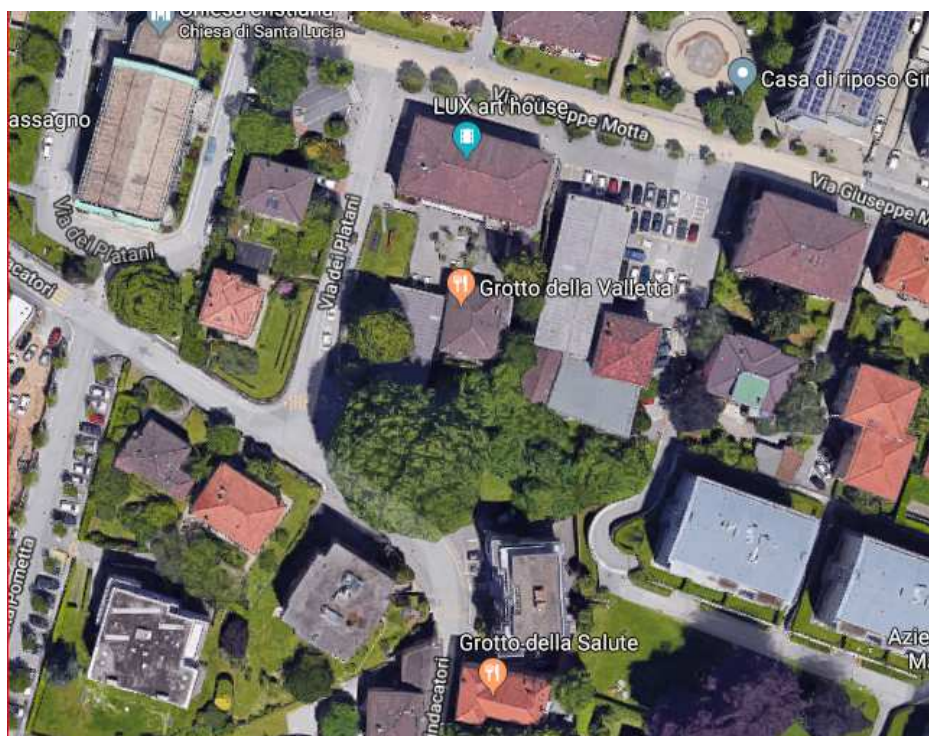


Foto aerea del comparto





**Progetto su tutto il comparto**

### **3. Il progetto della sistemazione esterna, prima tappa**

Fatte le precedenti considerazioni, nel contesto territoriale descritto, è stata elaborata una prima tappa di intervento, che ben si integra con la situazione esistente e lascia inalterate le potenzialità di sviluppo future.

Gli approfondimenti sono stati oggetto di progettazione definitiva e preventivo dettagliato, di cui la richiesta di credito di costruzione del presente Messaggio municipale.

Questa fase abbraccia gli interventi sul piazzale prospiciente il Salone Cosmo e quelli previsti su Via G. Motta e sull'area prospiciente l'edificio AEM.

Una seconda tappa futura, non ancora approfondita nei suoi dettagli tecnici ed economici, prevede l'estensione del comparto Valletta verso Via dei Sindacatori (e spostamento dell'area di svago-giochi per i più piccoli) e una proposta per una nuova pensilina sul campo delle bocce.

Per contro, la richiesta di credito oggetto del presente Messaggio municipale è incentrato sulla sua prima tappa realizzativa, graficamente rappresentata nel disegno successivo.

Già in questa fase i collegamenti con la quota superiore di Via G. Motta saranno assicurati dalla citata nuova scala posta sul fianco dell'edificio Lux a ovest e dalla rampa esistente che subirà leggere modifiche ma che, come enunciato in precedenza, manterrà intatta la possibilità di accesso veicolare.



### **Progetto prima tappa di intervento sul comparto**

Il piazzale AEM viene ridisegnato con la proposta di una nuova redistribuzione delle aree di posteggio.

La strada d'accesso alla vicina proprietà Corte dei Faggi è naturalmente mantenuta, in virtù della vigente citata servitù.

Di seguito vengono prodotte alcune rappresentazioni grafiche che meglio permettono la comprensione degli approfondimenti, e una visione di insieme del progetto di sistemazione esterna.

Alla fotografia aerea che riporta la situazione e la sistemazione oggi esistente (pagina 3), è accostato il quello che prefigura lo scenario futuro su tutto il comparto (pagina 4).

Per contro, la richiesta di credito oggetto del presente Messaggio municipale è incentrato sulla sua prima tappa realizzativa, graficamente rappresentata nel disegno successivo (pagina 5).



**Nuova relazione tra il Salone Cosmo e la corte antistante**



**Nuova relazione tra il Salone Cosmo e la corte antistante**



#### **4. L'edificio esistente**

Lo stabile del Cinema Lux è stato edificato nel 1958. Misura in pianta circa 14 x 27 metri, e fu progettato allora dall'architetto massagnese Costantino Pozzi.

L'edificio si articola su due livelli con due ingressi opposti: lungo la Via Motta è situato l'atrio per la sala del Cinema, mentre al livello sottostante rivolto sulla corte a sud, è situato l'atrio del Salone Cosmo.

L'atrio del Cinema è fortemente condizionato nella dimensione dal piano inclinato della platea.

Nel livello inferiore accanto al Salone sono ubicati dei servizi, dei locali occupati da associazioni comunali e i locali tecnici.

Tra i due livelli non esiste un collegamento interno.

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.

#### **5. L'intervento sull'edificio, il progetto**

L'intervento parte dall'esigenza di realizzare una relazione diretta tra atrio esistente del Cinema e un nuovo atrio destinato al sottostante Salone Cosmo, che mantiene la sua destinazione attuale.

Accanto allo studio di questo collegamento si impone un'analisi della qualità degli spazi esistenti, e la connessione di questi ultimi con gli spazi esterni, con particolare attenzione al rapporto del Salone Cosmo con la corte antistante, importante elemento di collegamento e connessione con l'adiacente Grotto Valletta.

L'intervento prevede un nuovo collegamento interno, quale elemento di dialogo tra i due livelli dell'edificio, sotto forma di corpo aggettante dal prospetto sud, sul prolungamento dell'atrio del Cinema e l'inserimento di un ascensore per disabili.

Sempre a livello dell'atrio del Cinema si modella un nuovo spazio d'ingresso, dei nuovi servizi igienici, un riordino del bar e del guardaroba.

A livello del Salone Cosmo si prevedono una serie di servizi igienici e un nuovo guardaroba, unitamente a nuovi armadi a disposizione per vari usi.

Per migliorare il rapporto con lo spazio esterno si propone la sostituzione degli attuali infissi con dei serramenti apribili sulla corte.

Nel Salone sono inseriti una nuova cucina, simile a quella attuale e un deposito per tavoli, sedie e altra attrezzatura, ciò per consentire un'utilizzazione dello spazio ogni volta secondo le necessità.

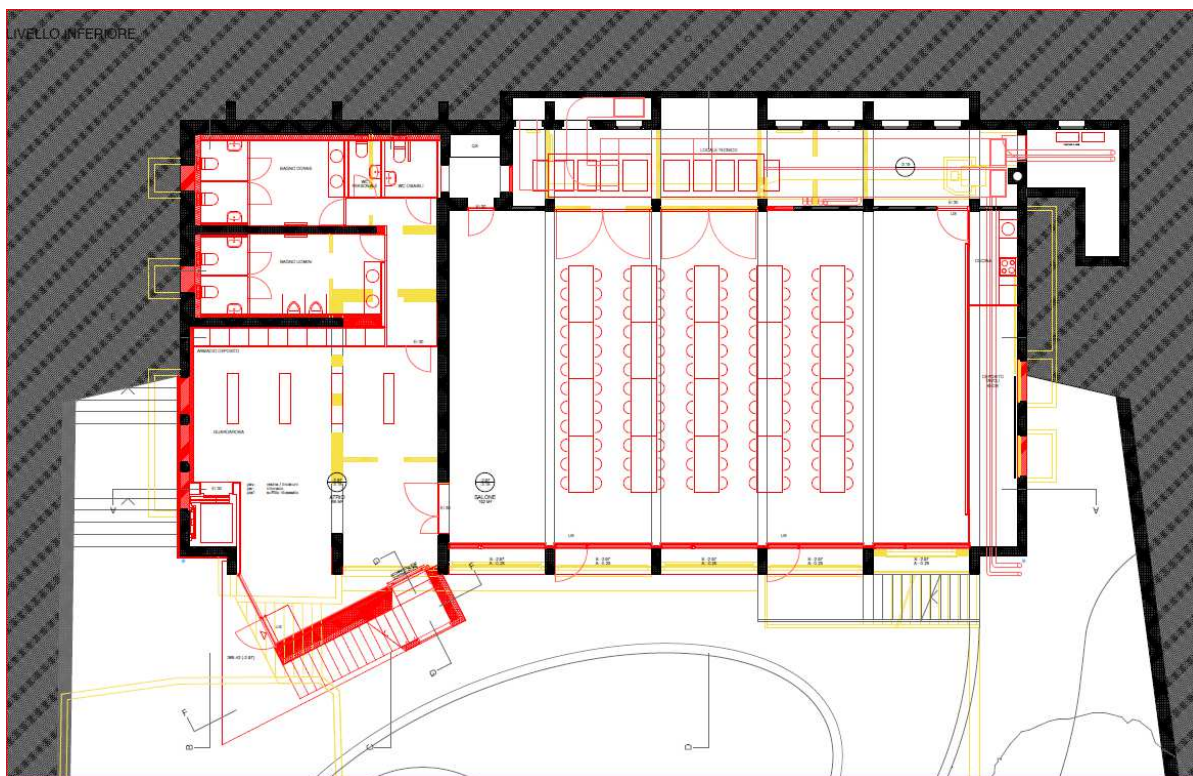
A livello di materiali previsti, i nuovi serramenti saranno di alluminio a taglio termico, i pavimenti saranno realizzati in resina (ad eccezione del Salone Cosmo per il quale è previsto un nuovo pavimento di linoleum). Le nuove murature di cartongesso, dove necessario, saranno rivestite di legno MDF colorato in pasta, medesimo materiale utilizzato per guardaroba e nuovi armadi.

E' previsto il ritinteggio esterno dell'edificio.

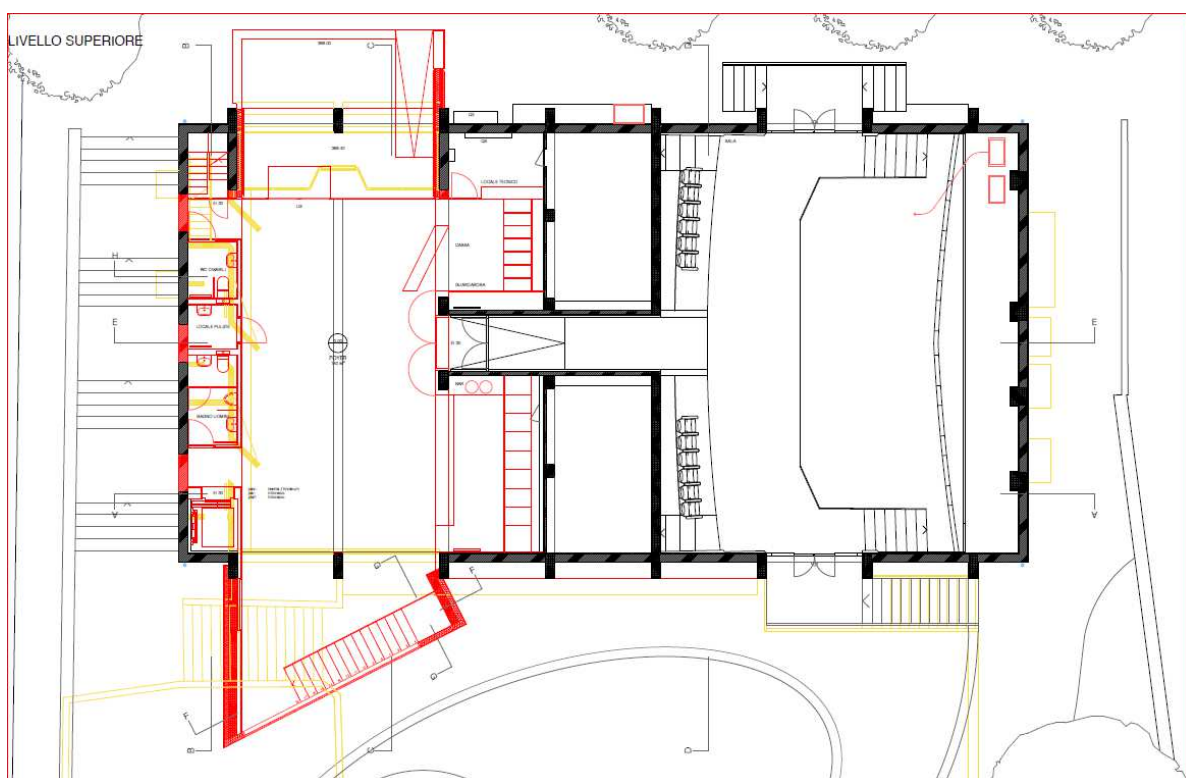
L'approfondimento progettuale ha permesso altresì al Municipio di già considerare oggi il risanamento della caldaia dell'impianto di riscaldamento, previsto in un primo momento solo nell'anno 2021. Si è quindi saggiamente ritenuto opportuno procedere già ora con una nuova centrale di produzione di calore, poco senso avrebbe infatti attendere 2 anni per poi dover metter mano agli impianti in un secondo tempo, con tutto ciò che questa eventualità comporterebbe.

E' quindi prevista la sostituzione della caldaia attuale con un impianto di produzione del calore a gas, con due pompe di calore aria/acqua posate all'esterno, ciò ai sensi delle

nuove normative RUEn, che impongono energie rinnovabili per gli edifici pubblici, a coprire il 40% del fabbisogno. Gli oneri necessari per questo intervento ammontano globalmente a fr. 446'155.90 (onorari e IVA compresi).

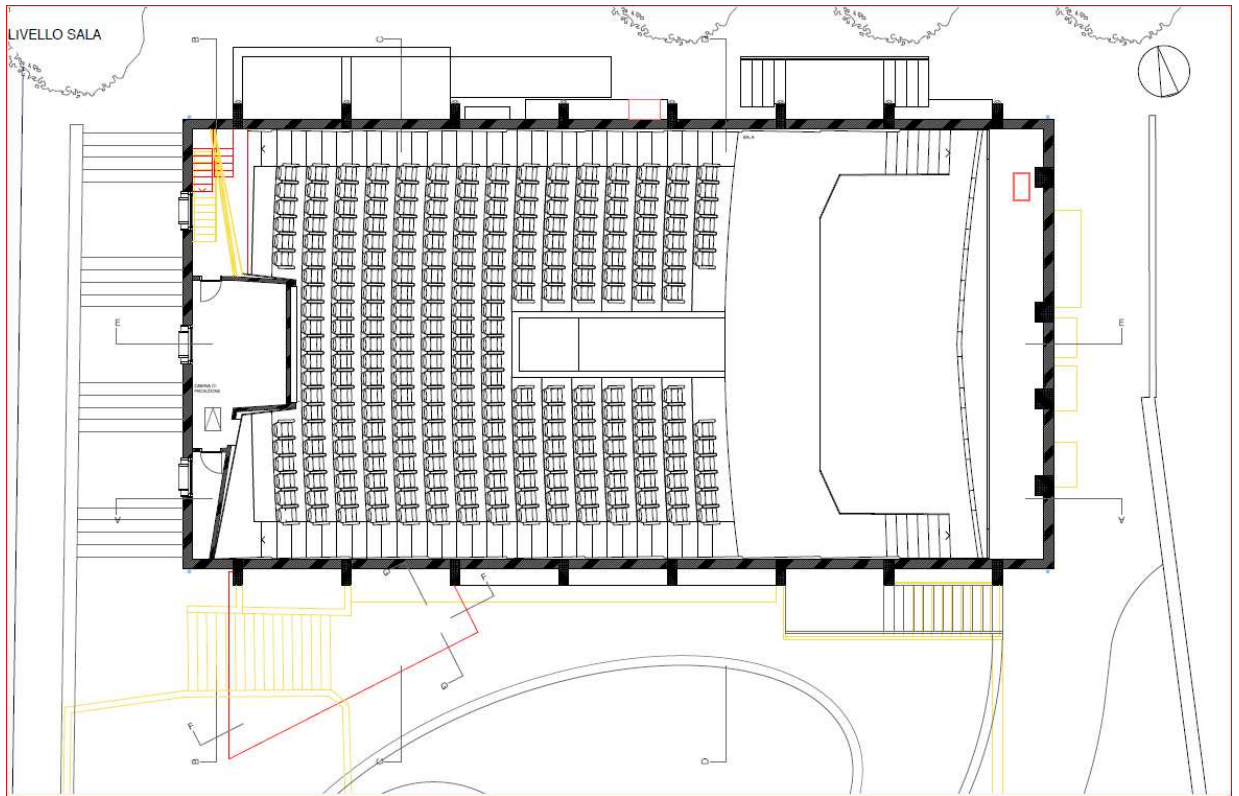


**Pianta livello inferiore (Salone Cosmo)**

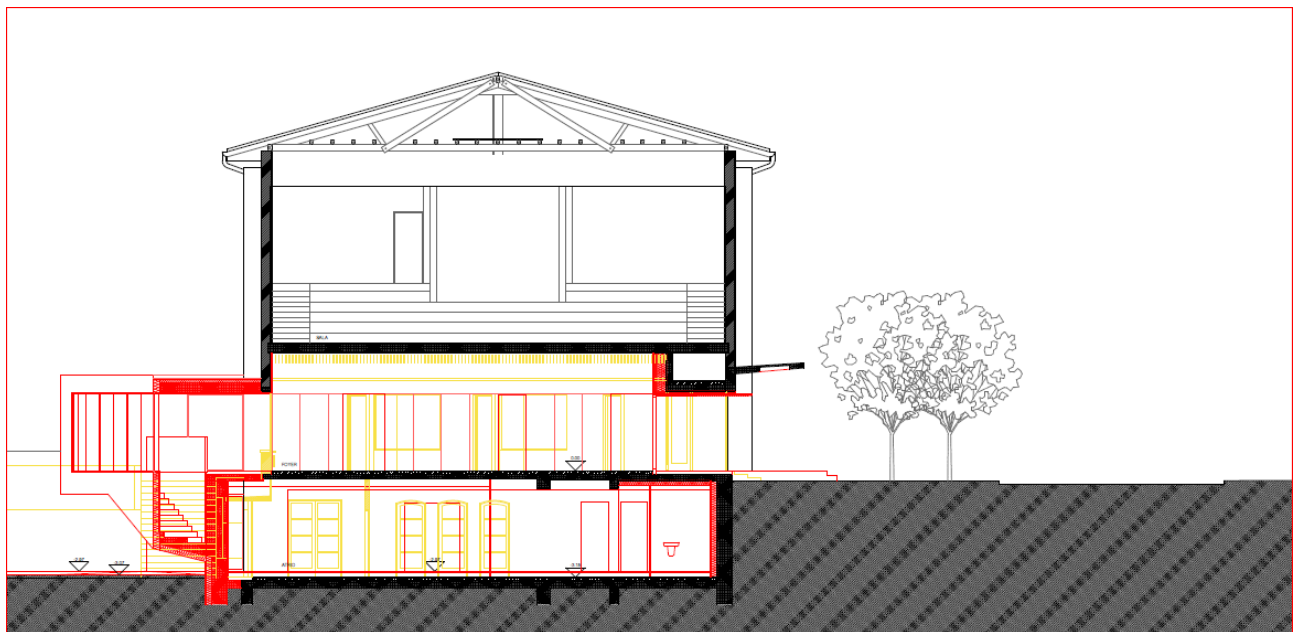


**Pianta livello superiore (atrio Lux)**

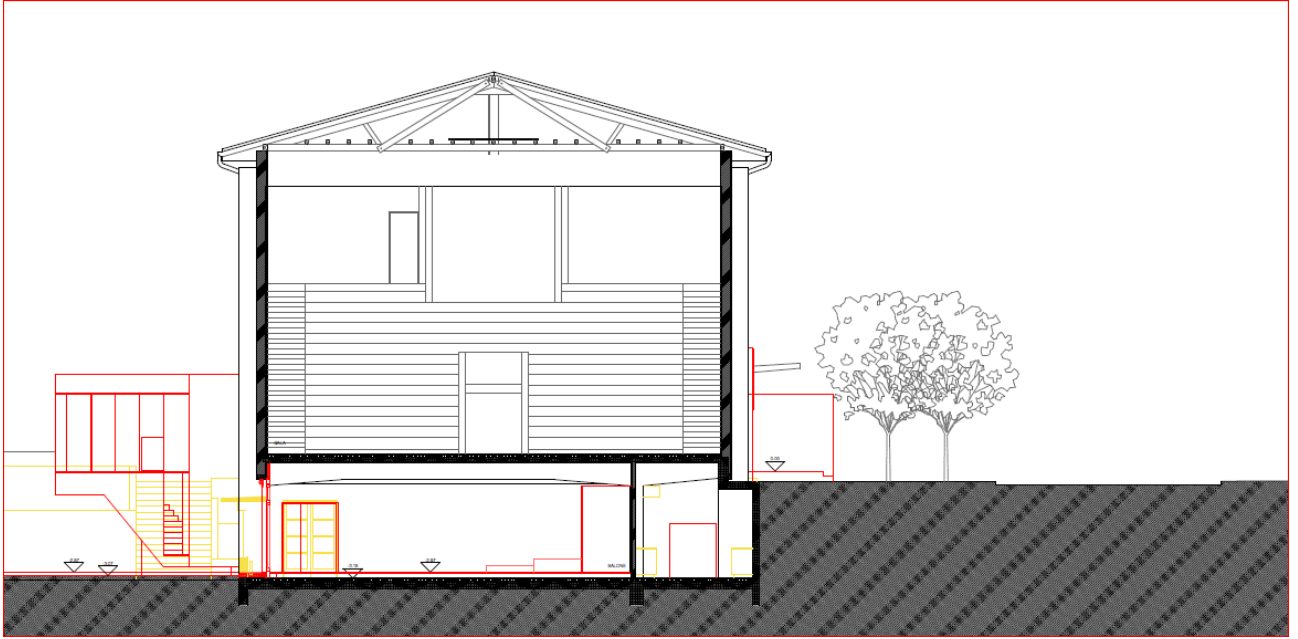




**Pianta livello Sala Cinema**



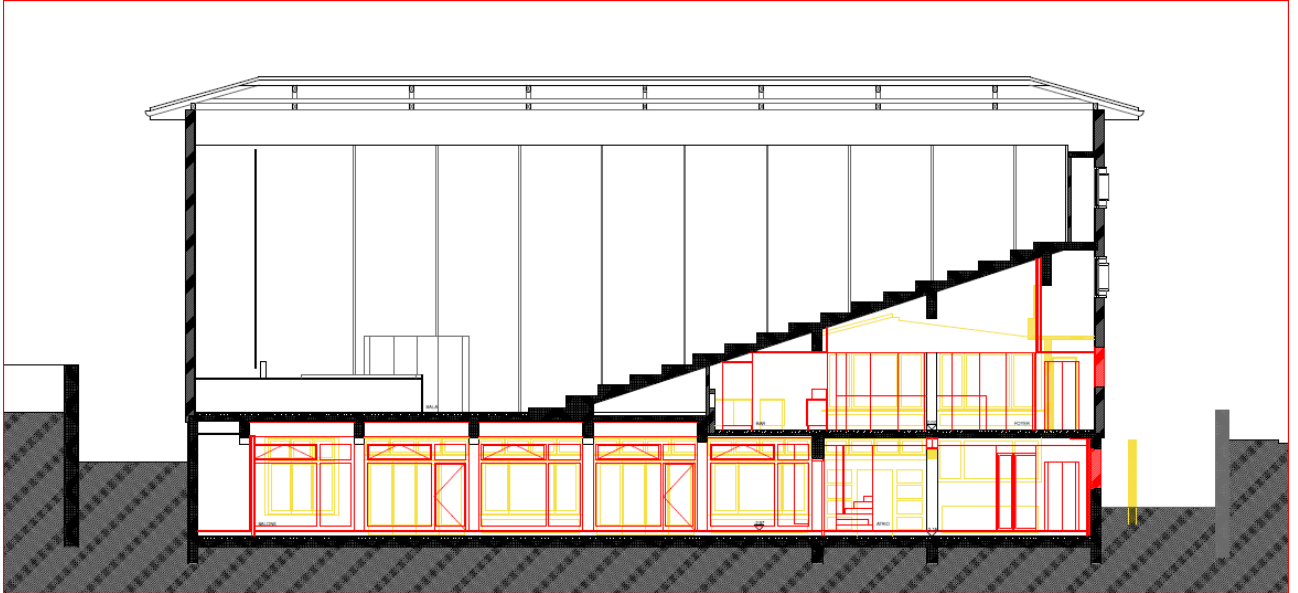
**Sezione C-C**



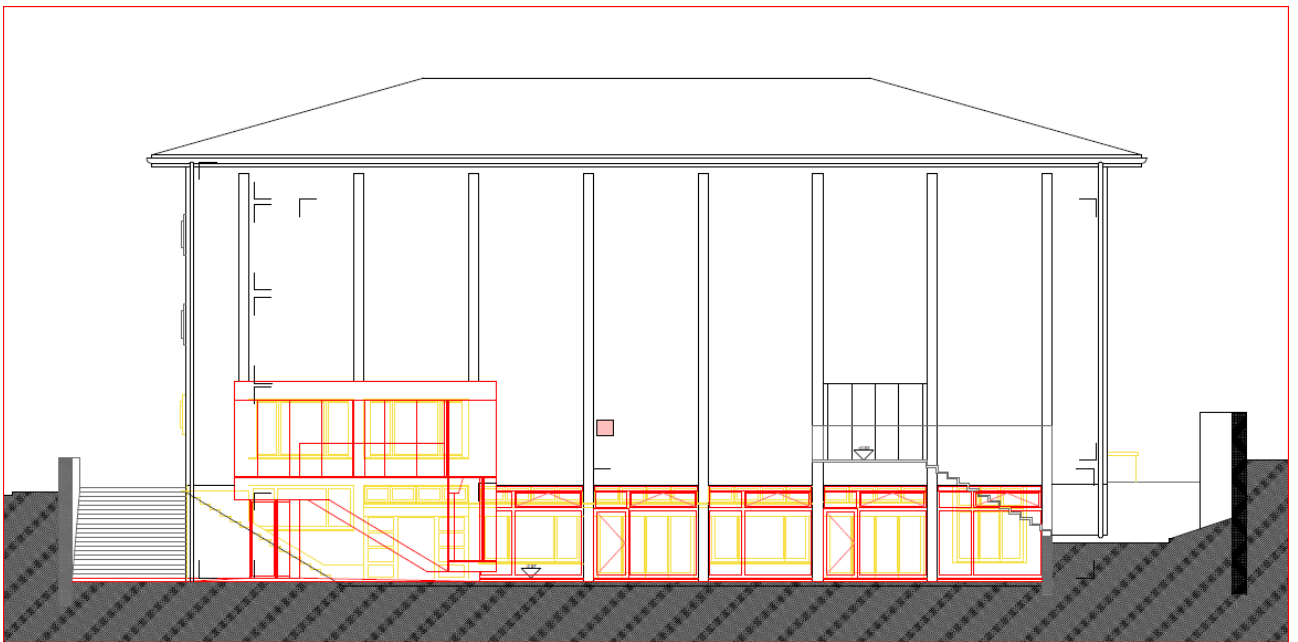
**Sezione D-D**



**Sezione B-B**

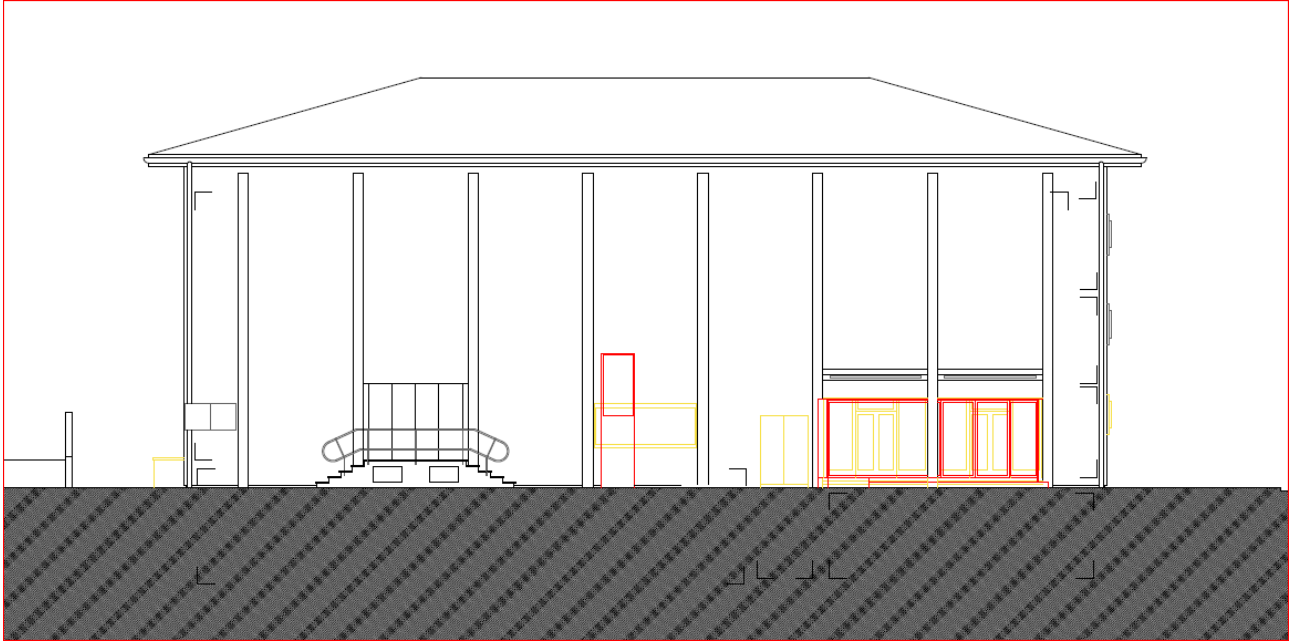


**Sezione A-A**



**Prospetto Sud**

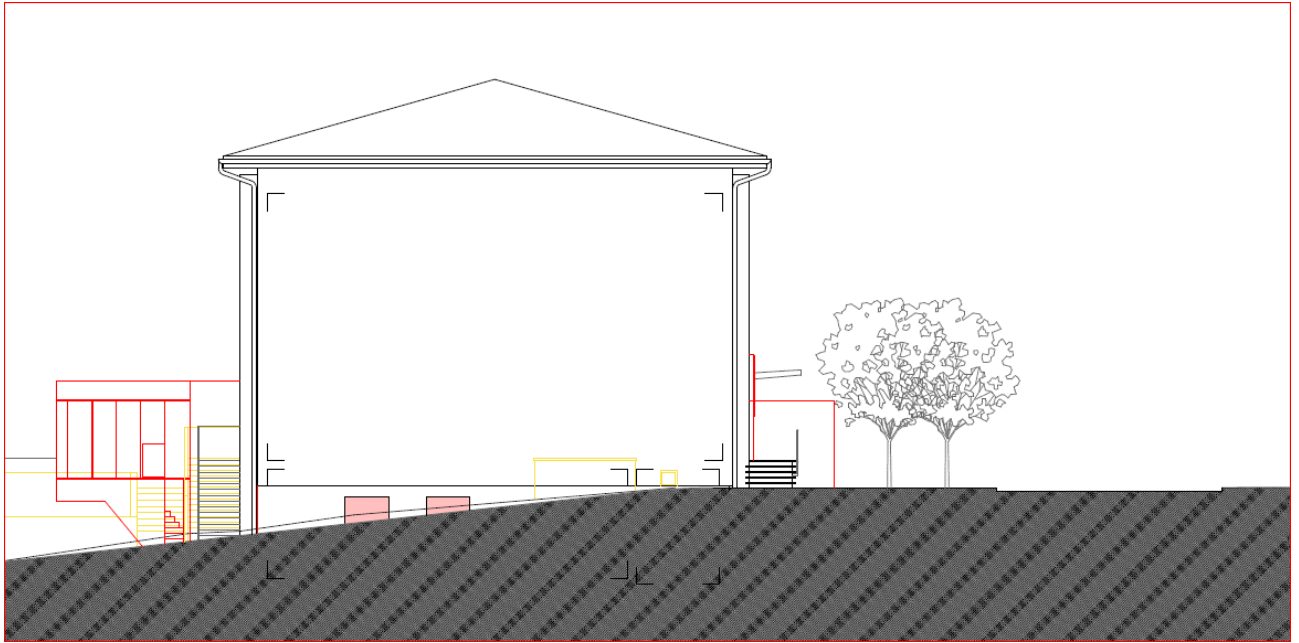




**Prospetto Nord**



**Prospetto Ovest**



**Prospetto Est**



**Nuovo foyer entrata Cinema Lux**



**Salone Cosmo dopo gli interventi**

## **6. Preventivo dei costi**

### **6.1 Sistemazione esterna**

10	Rilievi, prospezioni geognostiche	fr.	18'000.00
11	Sgombero, preparazione del terreno		73'137.00
15	Adattamento a linee e condotte esistenti		57'500.00
17	Opere speciali del genio civile		100'800.00
41	Costruzione grezza e finiture		438'420.00
42	Giardini		72'540.00
44	Impianti		26'650.00
45	Condotte di allacciamento all'interno del fondo		30'466.00
49	Onorari		155'200.00
51	Autorizzazione e tasse		1'800.00
52	Campioni, modelli, documentazione		4'800.00
58	Accantonamento per riserve e imprevisti		48'500.00
			<b>1'027'813.00</b>
	IVA 7.7%		79'141.60
	<b>Totale</b>		<b>1'106'954.60</b>

### **6.2. Edificio Cinema Lux**

11	Sgombero, sistemazione del terreno	fr.	63'710.00
12	Costruzioni provvisorie		5'100.00
21	Costruzione grezza 1		118'390.00
22	Costruzione grezza 2		137'550.00
23	Impianti elettrici		123'395.00



24	Impianti riscaldamento/ventilazione	285'483.00
25	Impianti sanitari	100.487.00
26	Impianti di trasporto	50'000.00
27	Finiture 1	144'376.00
28	Finiture 2	253'305.00
29	Onorari	326'799.00
35	Impianti sanitari	40'000.00
41	Costruzione grezza e finiture	12'000.00
51	Assicurazioni, tasse, contributi e tasse AEM	37'700.00
52	Campioni, modelli, documentazione	8'772.00
80	Imprevisti	45'000.00
		1'752'067.00
	IVA 7.7%	134'909.16
	<b>Totale</b>	<b>1'886'976.16</b>

### 6.3 Ricapitolazione:

Preventivo sistemazione esterna	fr. 1'106'954.60
Preventivo edificio Cinema Lux	fr. 1'886'976.16
<b>Totale</b>	<b>fr. 2'993'930.76</b>

## **7. Sussidi**

Ai sensi dell'art. 13.1 del Decreto esecutivo concernente l'attuazione di una politica energetica integrata attraverso un programma di incentivi (...) nel settore dell'energia, del 6 aprile 2016, è possibile un sussidio per la pompa di calore ammontante da un minimo di fr. 1'600.— fino ad un massimo di fr. 5'000.--. Inoltre l'investimento sarà inserito per l'ottenimento dei contributi FER (Fondo energie rinnovabili) per l'anno 2019 e 2020. I sussidi saranno dedotti a consuntivo.

Inoltre il Municipio si farà promotore presso le dovute istanze perché l'investimento possa ottenere ulteriori sussidi nell'ambito delle attività culturali.

## **8. Sostenibilità finanziaria**

Nel piano finanziario 2017-2020 è stata prevista questa spesa negli investimenti per un totale in ragione di fr. 1'650'000.-- e aggiornati a Preventivo 2019 a fr. 2'900'000.--. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità finanziaria di questo investimento.

Il presente Messaggio viene trasmesso per esame alla Commissione della gestione e dell'edilizia per il rapporto, ai sensi dell'art. 72 LOC.

## **9. Conclusioni**

In considerazione di tutto quanto precedentemente espresso, gli interventi proposti permetteranno una migliore utilizzazione dell'edificio e della sua sistemazione esterna per rapporto alle possibili attività della collettività e non solo.

Saranno infatti migliorati la fruibilità degli spazi interni ed esterni da parte degli utenti, e nel contempo il lavoro dei vari gruppi di interesse (cinema, spettacoli, conferenze, teatro) così da permettere un maggior sfruttamento di un luogo che ha un grosso potenziale.

Per questo motivo si invita il Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e:**

1. È concesso il credito di fr. 2'995'000.— necessari per la realizzazione degli interventi di riqualifica del Cinema Lux, Salone Cosmo e adiacenze esterne.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC, scadenza 31.12.2020.
3. I sussidi saranno dedotti a consuntivo.

Con ossequi.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

La Segretaria:

Lorenza Capponi