



MUNICIPIO

Lugano, 25 febbraio 2021 BOG
centro inf.: 3000.0
ris. mun.: 25/02/2021

R Suisse
Spettabile
Cooperativa di abitazione
Vivere Lambertenghi
Via Serafino Balestra 129
6900 Lugano

R

Oggetto: aggiudicazione del concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. n° 498 RFD di Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terreno) e ad alloggi primari a pigione moderata (piani superiori).

Gentili Signore,
egregi Signori,

con la presente abbiamo il piacere di informarvi che, con Ris. Mun del 25 febbraio 2021, il Municipio ha condiviso il rapporto del "Gruppo di lavoro alloggio" ed ha risolto di aggiudicare il concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. n° 498 RFD di Lugano alla vostra cooperativa.

La concessione del diritto di superficie dovrà essere confermata dal Consiglio Comunale. Il Municipio provvederà quindi a sottoporre al Legislativo un MM per la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano a vostro favore, per la durata di 53 anni, con possibilità di prolungo, per la costruzione di uno stabile a destinazione mista (attività commerciali e artigianali al piano terreno e alloggi a pigione moderata ai piani superiori). Il canone del diritto di superficie annuale è stato fissato in CHF 40'180.- (CHF 25.78/m²).

Come specificato nel bando di concorso, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale si dovrà indire un concorso di architettura, dal quale scaturirà il progetto che sarà poi proposto in edificazione e nella cui giuria dovrà far parte almeno un rappresentante del Comune.

Il fondo sarà messo a disposizione libero da costruzioni: il Comune si accollerà quindi le spese di demolizione dei fabbricati esistenti.

Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato del Cantone Ticino in Bellinzona entro il termine di 30 giorni dalla notifica.

Dopo la crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione i servizi competenti provvederanno a darvi informazione in merito all'avanzamento del successivo iter formale.

Ci complimentiamo per l'ottimo lavoro svolto e cogliamo l'occasione, gentili signore ed egregi signori, per porgervi i nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Avv. M. Borradori

Il Segretario:

R. Bregy

Allegato:

rapporto del gruppo di lavoro alloggio

C.p.c.:

- div. Edilizia pubblica
- div. Affari giuridici
- div. Finanze
- div. Pianificazione ambiente e mobilità
- div. Gestione e manutenzione



08 febbraio 2021

CONCORSO per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. N° 498 RFD di Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terreno) e ad alloggi primari a pigione moderata (piani superiori).

Rapporto Gruppo di lavoro "Alloggio"

COMMITTENTE: Città di Lugano, Dicastero Immobili
Edilizia Pubblica, Via della Posta 8, 6900 Lugano

OGGETTO: **part. No. 498 RFD - Via Lambertenghi**

PROCEDURA: Concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. No. 498 RFD di Lugano
Art. 167 LOC

DATA: giovedì, 12.01.2021, ore 9.00-10.15

LUOGO: Città di Lugano, Dicastero Immobili
Edilizia Pubblica, Via della Posta 8, 6900 Lugano

MEMBRI: Giorgio Colombo, Affari giuridici
Athos Foletti, Finanze
Marco Hubeli, Pianificazione, ambiente e mobilità
Lisa Muscionico, Gestione e manutenzione
Claudia Scholz, Edilizia Pubblica
Gino Boila, Edilizia Pubblica

A. Premessa

Il gruppo di lavoro "Alloggio" istituito dal Municipio, composto da rappresentanti di diversi servizi, è stato chiamato per esaminare l'insieme degli aspetti qualitativi e quantitativi delle offerte consegnate e sottoporre un proprio rapporto al Municipio per una sua decisione.

Successivamente, il Municipio sottoporrà al Consiglio Comunale di Lugano un MM per la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano a favore del partner che sarà stato scelto, per la durata di 53 anni, con possibilità di prolungo, per la costruzione di uno stabile a destinazione mista (attività commerciali e artigianali al piano terreno e alloggi a pigione moderata ai piani superiori). Il canone del diritto di superficie annuale è stato fissato in CHF 40'180.- (CHF 25.78/m²).



08 febbraio 2021

B. Offerte

Entro il 30 novembre 2020 sono state consegnate due offerte, entrambe complete di tutta la documentazione richiesta:

1. **Pro Senectute Ticino e Moesano**
2. **Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi**

Le due offerte sono conformi alle condizioni generali del bando di concorso e non presentano lacune formali.

C. Presentazione delle offerte

1) Cooperativa di abitazione "Vivere Lambertenghi"

La *Cooperativa di abitazione 'Vivere Lambertenghi'* si è costituita quale ente di pubblica utilità nell'ottobre 2020 su iniziativa del sindacato OCST e di diversi Enti di pubblica utilità e a carattere sociale (Associazione GenerazionePiù), oltre che di privati cittadini interessati al tema degli alloggi a pigione moderata nella città di Lugano. I vari membri dell'associazione portano diverse esperienze e competenze che lasciano intendere che il progetto sarà realizzato e gestito conformemente alle aspettative dell'Ente pubblico. Il team di progetto proposto è adeguato e garantisce, con questa sua formazione, che le successive fasi progettuali saranno condotte in modo corretto. L'ente banditore apprezza questa scelta della forma giuridica, pionieristica sul territorio Luganese e congruente ai principi dello sviluppo sostenibile. Con l'assegnazione ad una cooperativa, la Città spera anche di contribuire a dare avvio alla futura creazione di altre cooperative o iniziative analoghe.

Criterio di valutazione A (Pigioni richieste): punteggio 4

Nel merito del criterio della pigione media, l'associazione si impegna a fissare le pigioni con un importo medio di CHF 169.30/m², quindi inferiore ai CHF 170.- fissati nel bando (punteggio massimo). Il modello di calcolo sottoposto si basa però su un numero di posteggi più alto rispetto a quanto le normative in vigore permettano. L'ente banditore ricorda che il numero di posteggi massimo deve essere stabilito in base ad un calcolo del fabbisogno dettato dalle destinazioni previste, in virtù dei disposti di Legge e del Piano Regolatore. Si dovrà quindi procedere alla riformulazione di un importo medio delle pigioni che tenga conto di quanto sopra, motivo per cui al concorrente non è stato attribuito il punteggio massimo per questo criterio.

Criterio di valutazione B (Referenze): punteggio 5

B.1 Referenze di costruzione: la cooperativa si avvale della collaborazione dell'arch. Piero Conconi che vanta l'organizzazione di 19 concorsi d'architettura e dell'arch. Emilio Cadei che ha realizzato negli ultimi 10 anni 5 stabili residenziali. Inoltre la Cooperativa annovera tra i soci il sindacato OCST che dal 1987 ha avviato una politica di impegno a favore delle abitazioni a pigione moderata: si citano 4 realizzazioni rappresentative.

08 febbraio 2021

B.2 Referenze di gestione: l'Associazione Promovimento Abitazione (APA), socio fondatore della Cooperativa Vivere Lambertenghi, ha per scopo quello di offrire appartamenti a pigione moderata, destinati in particolar modo a persone di modesto reddito: vengono citati 4 esempi di gestione di edifici comparabili. A sostegno della vocazione sociale del progetto la Cooperativa segnala l'inserimento nel team del signor Marco Treichler (assistente sociale e co-presidente della cooperativa) e dell'avv. Stefano Fornara.

B.3 Referenze sulla capacità: il team di progetto della Cooperativa mostra nell'organico la presenza di personale altamente qualificato per la costruzione e la gestione di alloggi a pigione moderata, tra i quali si citano, in modo particolare, il signor Aldo Ragusa (coordinatore e co-presidente della Cooperativa), l'arch. Piero Conconi, l'arch. Emilio Cadei e il fiduciario Alessandro Viri.

Criterio di valutazione C (Insediamento previsto): *punteggio 5*

La cooperativa vorrebbe promuovere la convivenza tra famiglie con figli, giovani e anziani e propone la realizzazione di un edificio di 7 piani, analogamente al contesto circostante, con un tetto verde praticabile e due piani interrati. Questa scelta si traduce in circa 22-26 appartamenti da 55 – 100 mq, di 2.5 locali, 3.5 locali, 4.5 locali e 5.5 locali. L'ente banditore giudica questa scelta adeguata al contesto e allineata con il desiderio espresso di voler creare un mix generazionale composto da realtà socio-economiche diverse. Con questo progetto, la Cooperativa vorrebbe raggiungere un elevato standard energetico a favore della sostenibilità ambientale, adottando tutte le misure necessarie per garantire un'ottima coibentazione dell'involucro facendo capo a materiali eco-sostenibili. E' intenzione del progetto installare un impianto di riscaldamento con sistema a pompa di calore con captazione dell'acqua di falda e combinarlo con l'impiego di pannelli fotovoltaici e collettori solari.

Il sindacato OCST è proprietario di due mappali confinanti al mappale bandito. L'insieme di tre mappali 476-497-498 offre la possibilità di ripensare tutto il comparto e di riorganizzare gli spazi esterni riqualificando un'area urbana oggi caratterizzata da superfici di servizio asfaltate e unicamente dedicate allo stallo di automobili. Il desiderio di realizzare un giardino condominiale condiviso e aperto al quartiere è la premessa per un miglioramento di questa immagine. L'ente banditore è favorevole a questo desiderio che porta in sé un grande potenziale per migliorare il tessuto urbano a favore di tutti cittadini. Oltre a ciò, il concorrente vorrebbe creare diverse sinergie con gli edifici e i servizi esistenti. Gli spazi dedicati alle attività commerciali e artigianali al piano terra saranno occupati dalle associazioni partner, da un nuovo centro diurno per anziani (che svolge anche la funzione di "custode sociale"), da un bar e dall'asilo nido 'Piccoli Passi' per bambini fino a 3 anni, (oggi in via Lambertenghi 1). Il centro diurno e l'asilo nido (in alternativa si propone un ospedale del giocattolo) si completano e stimolano il desiderato mix intergenerazionale. Il centro diurno potrebbe svolgere inoltre la funzione di 'custode sociale' per il quartiere. Tutti gli inquilini commerciali saranno membri della cooperativa. L'ente banditore giudica in modo positivo la scelta dei contenuti proposti al piano terreno come pure la gestione.

Il concetto d'insediamento viene descritto dalla cooperativa come un possibile 'villaggio solidale' che potrebbe diventare in futuro un punto di riferimento per tutto il quartiere. L'ente banditore apprezza questa scelta che si allinea pienamente con le linee di sviluppo 2018-2028 della Città di Lugano.



08 febbraio 2021

2) Pro Senectute Ticino e Moesano

L'ente banditore giudica anche l'offerta della Fondazione Pro Senectute molto interessante e valida. La possibilità di confrontarsi con esperienze analoghe realizzate dalle organizzazioni di Pro Senectute in altri Cantoni è un punto forte ed è molto apprezzato. Anche la scelta del partner per la costruzione, AFRY Svizzera SA, e per la gestione, Naret Consulting SA, fa presupporre che il concorrente potrebbe realizzare un progetto in linea con i desideri della Città.

Criterio di valutazione A: punteggio 3

Pro Senectute beneficia del supporto finanziario della Fondazione Araldi Guinetti, che intende mettere a disposizione una donazione con un importo elevato per la realizzazione del nuovo stabile destinato ad attività commerciali ed artigianali (PT) e ad alloggi primari a pigione moderata. Il canone di locazione con CHF 210.-/m2 più spese CHF 100.-/mese rimane però più alto rispetto all'altro concorrente e all'importo stabilito nel bando di concorso, motivo per cui egli riceve un punteggio di 3 punti.

Criterio di valutazione B: punteggio 3.5

B.1 Referenze di costruzione: Pro Senectute cita 5 esempi di realizzazioni operate dalla AFRY Svizzera SA (consulente dell'offerente per il concorso nella persona dell'ing. Samuele Cramer) tuttavia non viene indicato se si tratti di esempi di residenze a pigione moderata, inoltre non vengono citate referenze per quanto riguarda l'organizzazione di concorsi d'architettura.

B.2 Referenze di gestione: vengono citati 6 esempi di stabili residenziali a pigione moderata realizzati in Ticino per i quali Pro Senectute funge da custode sociale. Per l'aspetto gestionale vengono proposte le figure dell'economista Carlo Denti (presidente di Pro Senectute) e del signor Carmine Miceli, ai quali si legano una decina di realizzazioni di case o centri per anziani in Ticino.

B.3 Referenze sulla capacità: Pro Senectute mostra un organigramma dettagliato dal quale si evince una chiara suddivisione delle prestazioni. Pro Senectute (Superficiario e Partner della Città) al quale sottostanno due consulenti: AFRY Svizzera SA (consulente costruzione) e Naret Consulting SA (consulenza Project Management).

Criterio di valutazione C: punteggio 5

Il progetto prevede un modello abitativo focalizzato sugli anziani e i loro bisogni. Non si prevede solo una residenza per persone anziane ma anche per famiglie a vantaggio di una maggiore interazione sociale e intergenerazionale. Inoltre si intende offrire un servizio quale 'operatore del quartiere' a Lugano, un'attività per animare e accompagnare le attività in favore dei residenti del quartiere, sviluppata e effettuata da Pro Senectute in tanti altri progetti.

Il concetto di insediamento prospettato rispetta le normative del piano regolatore vigente.

08 febbraio 2021

Si propone un edificio di 6 piani con un unico vano scala con ascensore. Ogni livello avrà mediamente 4 appartamenti di diverso taglio (43% di 2.5 locali, 35% di 3.5 locali e 22% di 4.5 locali). Al piano terra sono previsti contenuti commerciali e artigianali, come pure la realizzazione di spazi socio-ricreativi (per esempio una biblioteca di quartiere, una farmacia, un'erboristeria, uno studio medico, un Tea Room o un asilo nido). Al livello inferiore si prevedono 28 posti auto. Sul fronte strada si prevede uno spazio verde semi-pubblico e ulteriori 6 posteggi esterni destinati alle attività commerciali.

Con questo progetto, Pro Senectute vorrebbe raggiungere un elevato standard energetico a favore della sostenibilità ambientale, adottando tutte le misure necessarie per garantire un'ottima coibentazione dell'involucro facendo capo a materiali eco-sostenibili. E' intenzione del progetto installare un impianto di riscaldamento con sistema a pompa di calore a sonde geotermiche combinato con l'impiego di pannelli fotovoltaici.

La gestione e la manutenzione della struttura la si vorrebbe concepita attraverso il programma di integrazione di persone over 55 esclusa dal mondo del lavoro. L'ente banditore apprezza questo approccio e lo ritiene molto interessante sia per il progetto che per il quartiere e la città in generale.

D. Valutazione

Per l'aggiudicazione si sono seguite le indicazioni definite nelle condizioni del bando di concorso (pt. 11, pag. 11) con la seguente suddivisione:

- A. Pigioncini richieste (ponderazione complessiva: 40%)
- B. Referenze (esperienza e capacità e affidabilità per la durata prevista) a costruire e gestire abitazioni a pigione moderata (ponderazione complessiva 40%)
 - 3/8 Referenze di costruzione
 - 3/8 Referenze di gestione
 - 2/8 Capacità
- C. Insediamento previsto (Ponderazione 20%)

Il gruppo di lavoro "Alloggio" valuta le proposte nel seguente modo:

Criterio	Valore	Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi	Pro Senectute
A - Pigione	40%	4	3
B - Referenze	40%	5	3.5
Costruzione	3/8	5	3
Gestione	3/8	5	3
Capacità	2/8	5	5
C - Concetto	20%	5	5
Totale	100%	4.6	3.6



08 febbraio 2021

Il gruppo di lavoro, esperite le dovute analisi e valutazioni, propone di assegnare il diritto di superficie per sé stante e permanente a:

Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi

Affari giuridici – Giorgio Colombo

Finanze – Athos Foletti

DPAM – Marco Hubeli

Gestione e Manutenzione – Lisa Muscionico

Edilizia pubblica – Claudia Scholz

Edilizia pubblica – Gino Boila