
Piscina di Carona

**UN IMPORTANTE INVESTIMENTO NELL'INTERESSE DI TUTTA LA
POPOLAZIONE LUGANESE**

XCarona - 27 agosto 2020



- 1) Riflessioni generali**
- 2) Contesto storico/geografico/politico e caratteristiche del villaggio di Carona**
- 3) I problemi di Carona**
- 4) La piscina**
- 5) Il progetto presentato dal Municipio alla popolazione**
- 6) Concessione di un credito di 300'000.- per un concorso di architettura**
- 7) Un bando di concorso per tutto il comparto**
- 8) L'importanza di uno studio di fattibilità**
- 9) Considerazioni sul progetto presentato dal Municipio**
- 10) Richieste concrete**
- 11) Osservazioni e interrogativi**



1) Riflessioni generali

Un gruppo di cittadini sensibili alla valorizzazione del villaggio di Carona e alla gestione del bene pubblico, ha studiato il progetto presentato dal Municipio lo scorso 10 ottobre 2019 e si pone l'obiettivo di proporre un'analisi più approfondita della situazione.

Un aiuto concreto che si vuole offrire alla municipalità, affinché l'investimento di 7 milioni di franchi (6 mio pubblici a carico della comunità e 1 mio a carico del TCS) sappia valorizzare realmente la piscina e il villaggio di Carona, nell'interesse di tutti i cittadini.

Un importante investimento al servizio dei propri contribuenti, volto alla valorizzazione e alla conservazione del proprio territorio.

2) Contesto storico/geografico/politico e caratteristiche del villaggio di Carona

Come sottolineato dal sindaco Marco Borradori, Carona è un gioiello che Lugano è molto fiero di avere. In effetti questo villaggio sorge in un territorio particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico. Ha conservato molto bene (nel nucleo) la sua storia culturale e artistica.

Carona è infatti un villaggio ISOS protetto a livello nazionale.

Abitano a Carona circa **800 persone**, di cui **un centinaio circa sono bambini** di una fascia di età tra 0 e 15 anni.

Carona, quando ancora era Comune a sé, ha messo in atto con successo una profonda ristrutturazione di tutta la pavimentazione del nucleo storico e creato un impianto di **teleriscaldamento** a legna che fornisce acqua calda a circa 50 case delle 70 che lo compongono. L'impianto per poter funzionare deve produrre una quantità di calore minima, sotto al quale non può funzionare. Durante l'estate, quando le abitazioni hanno una richiesta minima di calore, ecco che la piscina garantisce il funzionamento dell'impianto.

A livello turistico Carona offre un **albergo nel nucleo** (Swiss Historic Hotel) alcuni **Bed and Breakfast**, un **ostello**, un **negozio di alimentari**, un **chiosco**, alcuni **negozietti**. Altri interessanti servizi sono la **piscina**, il **parco botanico di San Grato**, i numerosi **sentieri nel bosco** nonché i **campi da calcio e tennis**.



3) I problemi di Carona

Il nucleo di Carona è tagliato in due dalla strada principale. **Una via che rappresenta il centro della vita sociale del paese**, luogo d'incontro della popolazione.

Lungo la strada principale sorgono infatti abitazioni, un negozio di alimentari, b&b, atelier, ludoteca, chiosco, scuola, ristoranti, negozietti, ecc.

Le automobili transitano spesso attraverso il nucleo a velocità inadeguata. La condivisione di questo luogo viene quindi a mancare a causa di **problemi di sicurezza per i pedoni**, in particolare modo per l'alto numero di bambini che ci vivono.

La **viabilità** è sicuramente uno dei principali problemi insieme a quello di **posteggi**, disseminati un po' ovunque (anche all'interno del nucleo). Insufficienti per soddisfare i reali bisogni della popolazione. Anni fa era stato presentato un progetto che prevedeva la realizzazione di due Autosili, uno sotto alla Chiesa principale San Giorgio, l'altro in zona Santa Marta. Sembrerebbe che il Cantone non approverà mai la realizzazione di quello sotto la chiesa. Di fatto quindi in "gara" è rimasto solo metà progetto, con un autosilo che da solo, per la natura stessa del progetto, non potrà soddisfare le esigenze del paese.

Il **traffico** è un altro problema di Carona, problema che si manifesta soprattutto con l'arrivo della primavera e fino all'autunno, a causa dell'importante numero di turisti che già oggi si reca a Carona.

È necessaria quindi una rivalutazione generale di tutto il contesto della viabilità, dell'accesso al paese e delle aree di parcheggio.

La mancata ristrutturazione della piscina ormai vetusta, **l'assenza di un parco giochi** adeguato, sono altri importanti problemi di questo paese che rimangono tuttora irrisolti. La popolazione è confrontata quotidianamente con queste **importanti carenze**.

Turisti e visitatori, come si può leggere sui blog, decidono spesso di non tornare a Carona, proprio per problemi legati alla viabilità e alla carenza di posteggi.



4) La piscina

La piscina di Carona è sorta a fine anni '60 per iniziativa di L. Giussani, ideata e costruita assieme alla funivia Melide-Carona ed al parco San Grato.

Si sviluppa all'interno di un parco composto da prato collinare, elementi rocciosi di porfido rosa, azalee, rododendri e grandi conifere. Giussani comprò ampi terreni e la vecchia cava di porfido rosa, ancora visibile. Una pietra esclusiva di questa zona del Ceresio, profondamente legata alla tradizione architettonica ticinese e in particolare di questa regione. Il sedime si trova in posizione strategica, rivolto a Sud e aperto da Est a Ovest. È il luogo di Carona con la più grande esposizione al sole. Presenta una conformazione del terreno molto varia, che assieme alla presenza di piante ad alto fusto e del bosco, offrono anche riparo e frescura durante l'estate.

Per posizione e contesto paesaggistico quindi, la piscina di Carona è unica in Ticino e di rara bellezza.

A seguito di difficoltà finanziarie UBS ritira la struttura che nel 1983 dona al Comune di Carona che ne garantisce la gestione fino al 2013 (aggregazione con Lugano).

Una struttura che da sempre (tranne nel 1998 e nel 2003) produce un deficit strutturale di circa 130'000/140'000.- all'anno (manutenzione ordinaria + costi di esercizio).

Un deficit che il nuovo Comune di Lugano ha ereditato assieme a questo gioiello e che praticamente è rimasto invariato poiché da molto tempo non è più stato fatto nessun tipo di investimento di manutenzione straordinaria.

5) Il progetto presentato alla popolazione

Il 10 ottobre 2019 il Municipio di Lugano ha presentato alla popolazione un progetto per rilanciare la piscina di Carona, che prevede un investimento complessivo di **7 milioni di franchi**.

Una notizia molto positiva, che consentirà alla cittadinanza di continuare, anche in futuro, a usufruire di questo importante servizio di pubblico interesse.

Il progetto però, presentato come unica alternativa alla chiusura definitiva della piscina, riguarda esclusivamente l'attuale sedime della piscina (senza prendere in considerazione tutto il comparto circostante: campi da calcio, da tennis e posteggi) e prevede di attribuire i **2/3 della superficie a un ente privato per la realizzazione di una cinquantina di alloggi turistici** (in concessione per 40 anni). Il terzo restante, usufruibile anche dalla cittadinanza, prevede la realizzazione di una piscina di dimensioni ridotte nonché di altre strutture dedicate a spazi polifunzionali e alla ristorazione.

Il progetto prevede la modifica del piano regolatore per la realizzazione di un **"Glamping" con 50 bungalow** disposti sulla zona collinare e boschiva.

6) Credito di 300'000.- per un concorso di architettura

Nella seduta del 7 luglio 2020 il Consiglio Comunale di Lugano ha concesso un **credito di progettazione fr. 300'000.-** per il concorso di architettura per la progettazione del centro balneare di Carona, specificando che la piscina dovrà essere di tipo convenzionale e non naturale (come presentato nel progetto)

Poiché il progetto previsto necessita anche di un **cambio del Piano regolatore** (per il fatto che coinvolge una zona boschiva) la prassi prevede che venga fatta una variante, poi sottoposta al Cantone, che a sua volta dovrà valutare il progetto nel suo insieme.

7) Un bando di concorso per tutto il comparto

Il **concorso**, tramite il confronto delle idee, è una fantastica opportunità per ottenere proposte progettuali interessanti e innovative da sottoporre al vaglio oggettivo di una commissione giudicatrice. Permette di identificare più soluzioni possibili e rende più facile una **scelta di qualità**. L'Ente Banditore deve chiarire in modo esauriente i problemi essenziali, allo scopo di ottenere, attraverso una scelta oculata, la soluzione progettuale più appropriata.

Considerata la complessa situazione del comparto in cui si inserisce la piscina, assieme alle problematiche del villaggio di Carona (esposte al punto 3), sarebbe particolarmente indicato e utile che a monte di questo bando di concorso ci fosse uno **studio di fattibilità**. Anche per disporre di un **rapporto chiaro di costi-benefici**.

Crediamo che la **partecipazione della popolazione** di Carona (attraverso alcune persone che la rappresentino) possa essere di aiuto per arrivare ad un risultato di qualità.

Questo darebbe anche maggiore coerenza, qualità, condivisione e quindi credibilità al progetto stesso.

Un **bando di concorso** che definisca il programma e il perimetro d'intervento (piscina, posteggi, campi di calcio e tennis) sarebbe auspicabile per sviluppare un progetto coerente che sappia soddisfare al meglio le aspettative della popolazione e del Municipio.

Secondo noi difficilmente si può immaginare di ottenere una buona soluzione se l'area di interesse del concorso è limitata al solo sedime della piscina, anzi in realtà a solo 1/3 di quell'area . (sembrerebbe infatti che i 2/3 della superficie della piscina, la parte lasciata in concessione all' "investitore" privato, non rientrino nel bando di concorso)

Come richiesto da anni dalla popolazione, un "**Master Plan**" per lo sviluppo del villaggio di Carona, rappresenta lo strumento fondamentale per identificare le linee guida che permettono di **progettare in modo coerente**.

Ma se il Master Plan non c'è ancora, riteniamo che il bando di concorso debba perlomeno prendere in considerazione tutta l'area di interesse di quello che chiamiamo **Comparto sportivo, posteggi** compresi.

Sarebbe davvero un'occasione sprecata rivolgere tutte queste risorse allo studio della sola area della piscina destinata al pubblico (cioè appunto solo 1/3 di tutto il sedime), lasciando fuori dal concorso addirittura la progettazione del resto dell'area, dove si prevede di edificare 50 casette Glamping.

La domanda che ci si può anche porre è se la scelta di una struttura di un **Glamping**, composto da 50 casette, sia ambientalmente sostenibile e soprattutto se l'ubicazione scelta sia quella opportuna.

Il nostro auspicio è che si possa costruire bene, ottimizzando l'investimento di 6 milioni di franchi di soldi pubblici, nell'interesse della popolazione, offrendo delle soluzioni che valorizzino questo villaggio e, non da ultimo, nel rispetto dell'ambiente.

8) L'importanza di uno studio di fattibilità

Come sottolineato, affinché il bando sia ben definito e contenga realmente tutti i requisiti necessari all'apertura di un concorso, sarebbe necessario fare un'**analisi costi-benefici** tramite uno studio di fattibilità.

A sostegno di questa tesi evidenziamo che, nel rapporto della commissione edilizia viene sottolineato il fatto che una piscina biodinamica e naturale è assolutamente inappropriata per una piscina pubblica che prevede una forte affluenza. Nel messaggio municipale 10415 del 3 ottobre 2019 il Municipio non aveva minimamente considerato questo aspetto di base, caldeggiando e illustrando alla popolazione l'impatto benefico e positivo che una piscina biodinamica avrebbe avuto. Uno studio di fattibilità avrebbe consentito di evitare questi errori grossolani che disorientano e confondono i cittadini, risparmiando oltretutto tempo e soldi pubblici.

Allo scopo di realizzare un progetto coerente e condiviso, che risponda veramente alle reali necessità della popolazione e degli investitori (in questo caso dell'ente pubblico) ci sono società specializzate che si occupano dell'analisi di contesti particolari e che forniscono gli strumenti concreti per pianificare in modo costruttivo e lungimirante.

A titolo di esempio il team di Herrenschildt & Partner AG di Basilea è specializzato in pianificazione e gestione soprattutto nel contesto del tempo libero e del turismo.

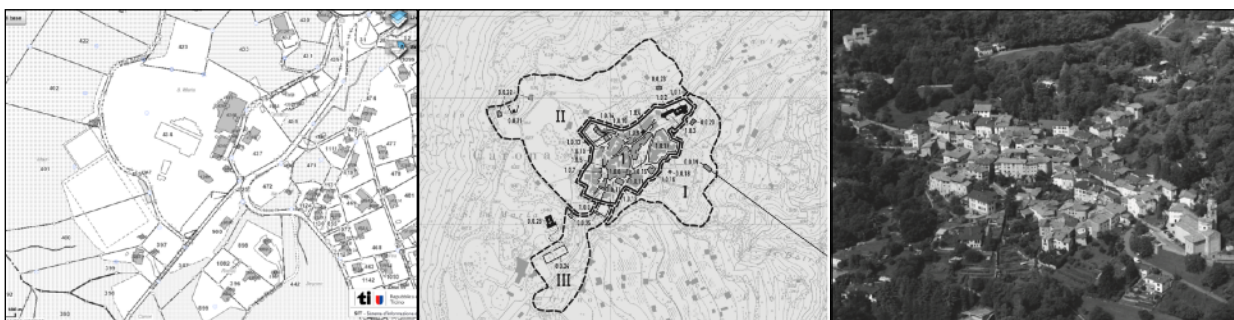
Attivo principalmente in Svizzera, ma anche in altri mercati europei (Germania, Paesi Bassi, Francia), concentra la sua attività sulla ricerca di soluzioni ottimali per lo sviluppo di Piscine, aree ricreative in città e in paesi, strutture turistiche e aree di campeggio.

La Herrenschildt & Partner AG in diversi casi analoghi in Svizzera ha proposto soluzioni in cui il "privato" interviene in modo determinante oppure altre in cui è il "pubblico" a gestire anche le strutture turistiche. La disponibilità di capitale pubblico entra evidentemente nell'analisi.

Un'analisi globale e preliminare potrebbe identificare soluzioni migliori nell'interesse di tutta la popolazione.

Una disponibilità così importante di capitale merita una gestione lucida, coerente e partecipata.

E non è troppo tardi. Compiere i passi giusti, affinché tutto il processo progettuale possa svolgersi nel migliore dei modi, evita perdite di tempo e di opportunità.



9) Considerazioni sul progetto presentato dal Municipio

Inizialmente il dicastero aveva sostenuto che per mancanza di fondi era necessario cercare un imprenditore privato, disposto ad investire nel rifacimento della piscina.

A conti fatti nell'accordo presentato il 10 ottobre, su un investimento totale di 7 milioni di franchi, il capitale di **6 milioni di franchi** necessario per il risanamento della piscina e annessi sarebbe però a carico del Municipio.

Più dell'85% dell'investimento totale sarebbe quindi composto da soldi pubblici.

Il TCS in questo caso farebbe un investimento di un solo milione di franchi, rivolto esclusivamente alla realizzazione delle 50 casette di legno. È importante notare però che, secondo l'accordo presentato, solo 1/3 della superficie totale rimarrebbe a disposizione del pubblico, mentre al **TCS verrebbero concessi i 2/3 della parte più pregiata** che, oltretutto, non ha bisogno di nessun intervento di ristrutturazione/riordino. Ciò che richiede invece un intervento è sicuramente la parte delle infrastrutture e, come indicato al punto 7, tutta l'area che si trova intorno alla piscina.

Un investimento così importante dovrebbe essere l'occasione per riqualificare finalmente tutta quella zona, che oggettivamente è "disgregata" e presenta svariati problemi.

Da ultimo, ma non meno importante, è l'**aspetto ecologico**. Un progetto "glamping" che prevede la posa di 50 casette sparpagliate nel bosco, dotate di doccia WC e cucina per 150-200 persone, con aria condizionata e riscaldamento, sembra ben poco ecologico e sostenibile a livello ambientale.

Così come mostrato, il progetto con 50 casette autonome, che prevedono la posa di canalizzazioni, tubature dell'acqua, ecc., presenta una gestione irrazionale di acqua, elettricità, canalizzazioni e rifiuti.

Sulla base di queste indicazioni l'intervento del privato (a cui si cede la concessione del territorio più pregato di quel comparto) avrebbe un particolare senso se non ci fossero i mezzi per investire. Ma visto che i mezzi finanziari ci sono (6 milioni di franchi di soldi dei contribuenti) e che il Municipio ha deciso di stanziarli, non si capisce proprio per quale motivo si debba ricorrere a un "investitore" privato.

Una chiara analisi di costi-benefici, svolta da una ditta specializzata, aiuterebbe a identificare la soluzione ottimale, anche in relazione a un'eventuale partecipazione pubblico-privato.



10) Richieste concrete

- 1) Si ritiene necessaria la realizzazione di uno studio di fattibilità in modo da garantire un iter procedurale corretto, nonché il pubblico interesse del progetto complessivo. Uno studio di fattibilità che sappia tenere in considerazione tutto il comparto (piscina, campi da calcio e tennis, viabilità e posteggi) senza dimenticare l'impatto ambientale, le necessità della popolazione residente, nonché la visione sullo sviluppo turistico del villaggio di Carona. Uno studio di fattibilità che consenta di chiarire con maggiore precisione quale orientamento si vuol dare al progetto, quali elementi vanno presi in considerazione e quali obiettivi si vogliono effettivamente raggiungere.
- 2) Si ritiene altresì necessario effettuare un bando di concorso sulla base dei requisiti identificati nello studio di fattibilità e coinvolgere direttamente i rappresentanti delle varie associazioni presenti sul territorio di Carona nella preparazione e approvazione del bando di concorso nonché della presenza di almeno un rappresentante come membro della giuria.
- 3) Si auspica un incontro con il Municipio al fine di sottoporre nel dettaglio tutte le osservazioni e le criticità dell'attuale progetto, sollecitando un riesame dell'iter procedurale.

11) Osservazioni e interrogativi

- Per quale motivo non è stato realizzato uno studio che prendesse in considerazione il rilancio non solo della piscina, ma dell'intero comparto: campo calcio, tennis, posteggi (autosilo), viabilità, sentieri, San Grato, ecc...?
- Per quale motivo non si è pensato di realizzare un Master Plan globale che tenesse in considerazione le peculiarità e i reali problemi di Carona, un villaggio che la Confederazione ha iscritto nel registro ISOS (inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere perché considerati d'importanza nazionale), con l'obiettivo di valorizzarlo e preservarlo?
- Quale vantaggio ne trae il Comune, che è disposto a investire 6 milioni, nel coinvolgere un privato, concedendogli per 40 anni la zona più pregiata e che non necessita alcun tipo di risanamento, a fronte di un investimento di 1 solo milione di franchi?
- A quanto ammonta il canone di concessione annuale che il TCS riconosce al Comune di Lugano?
- È davvero necessario che un servizio per la popolazione generi un utile per il Comune? Dato che la piscina ha sempre chiuso in cifre rosse (tranne in 2 annate eccezionali) non dovrebbe venir considerato normale un deficit strutturale per un servizio pubblico di questo genere?
- Per quale motivo a ottobre 2019 il Municipio ha presentato il progetto alla popolazione sostenendo che se non fosse stato accettato quel progetto l'unica alternativa sarebbe stata la chiusura della piscina?
- Come è possibile che nel messaggio municipale 10415 il Municipio non aveva considerato il fatto che (come sottolineato nel rapporto della commissione edilizia) una piscina biodinamica e naturale è assolutamente inappropriata per quel tipo di affluenza?
- Su quali basi la commissione edilizia afferma che il risanamento delle strutture non necessiterebbe di investimenti per l'ampliamento dei posteggi?