

COMUNE DI BALERNA

Mandati di studio paralleli di idee - Centro paese



fase di progetto

17 novembre 2025

rapporto del Collegio d'esperti

0	INDICE		pag.	
3	svolgimento	3.1	fase di progetto	2
		3.2.6	workshop	2
		3.2.7	presentazione finale	2
6	valutazione	6.1	riunione del collegio e criteri di valutazione	3
		6.1.1	riunione per la valutazione	3
		6.1.2	criteri di valutazione	3
		6.2	risultati e raccomandazioni del collegio d'esperti	3
		6.2.1	aspetti generali	3
		6.2.2	analisi dei progetti	4
		6.2.3	raccomandazioni	4
		6.2.4	indennizzi	4
		6.2.5	pubblicazione	4
		6.3	commenti ai singoli progetti	
		6.3.1	04 - KCAP - Officina del Paesaggio	5
		6.3.2	05 - Bianchi-Clerici Studio Bürgi	7
		6.3.3	08 - Dematté - Fontana	9
		6.3.4	15 - Arnaboldi - Pass Age	11
7	approvazione	7.1	membri committente	14
		7.2	membri professionisti	14

3 SVOLGIMENTO

3.2 fase di progetto

3.2.6 workshop

Come da programma dei MSP, il 15 settembre 2025 si è svolto il primo incontro del Collegio d'esperti con i gruppi interdisciplinari selezionati.

Il workshop era inteso come una consegna intermedia della proposta elaborata, con una presentazione da parte dell'architetto capofila, con eventuali contributi e interventi degli altri membri del gruppo, e successiva discussione insieme al Collegio d'esperti.

Il 24 settembre 2025, l'ente banditore ha poi trasmesso via mail ai 4 partecipanti dei MSP il proprio rapporto sui lavori di workshop.

In questo rapporto, era specificata la decisione del Collegio di concedere ai concorrenti una seconda serie di eventuali domande. Le risposte alle poche domande pervenute sono state spedite ai concorrenti il 10 ottobre 2025.

3.2.7 presentazione finale

La presentazione finale dei progetti si è svolta come previsto il 17 novembre 2025 presso la sala della Nunziatura di Balerna. Tutti i membri del Collegio d'esperti erano presenti, unitamente al segretario ed al coordinatore dei MSP.

Il Collegio d'esperti ha deciso di richiedere la partecipazione alla presentazione finale del membro supplente per i membri professionisti, arch. Jurij Bardelli, rappresentante dello studio Planidea SA, pianificatore del nuovo PR del comune. Bardelli ha presenziato, come richiesto, senza diritto di voto essendo la sua presenza richiesta solo come consulenza e non in sostituzione di un altro membro del Collegio.

La giornata si è svolta secondo il seguente programma:

- 08.15 ritrovo del Collegio d'esperti (sala della Nunziatura)
- 08.30 – 10.15 gruppo no. 04 - KCAP - Officina del Paesaggio
- 10.30 – 12.15 gruppo no. 05 - Bianchi-Clerici - Studio Bürgi
- 12.30 – 13.15 pausa pranzo
- 13.30 – 15.15 gruppo no. 08 - Dematté - Fontana
- 15.30 – 17.15 gruppo no. 15 - Arnaboldi - Pass Age

Tutti i 4 gruppi interdisciplinari si sono presentati in orario secondo il programma, con i propri rappresentanti richiesti per l'architetto, l'architetto paesaggista e le singole discipline (facoltativo).

Inoltre, secondo quanto previsto al punto 2.3.1 del bando dei MSP, è stata data la possibilità a tutti i gruppi interdisciplinari di partecipare alla presentazione dei 4 progetti.

6 VALUTAZIONE

6.1 riunione del collegio e criteri di valutazione

- 6.1.1 riunione per la valutazione Il Collegio si è riunito il pomeriggio di giovedì 20 novembre presso la sala della Nunziatura dalle 13.30 alle 17.00.
- La discussione fra i membri professionisti e membri rappresentanti del committente ha portato a passare in rassegna i 4 progetti presentati. Ogni membro ha poi espresso le proprie valutazioni condividendole con il resto del Collegio.
- 6.1.2 criteri di valutazione Il Collegio d'esperti ha analizzato le proposte progettuali presentate dai 4 gruppi interdisciplinari sulla base dei seguenti criteri:
- urbanistica e paesaggio**
- riconoscibilità dei concetti, qualità urbanistiche e paesaggistiche
 - relazione fra le due aree di progetto ed il contesto del centro paese
 - qualità degli spazi liberi esterni e delle circolazioni
- architettura e funzioni**
- qualità architettonica generale
 - rispetto degli obiettivi richiesti
 - coerenza delle soluzioni funzionali proposte
- costi ed ecologia**
- fattibilità pianificatoria ed economica
 - sensibilità verso gli aspetti ecologici e lo sviluppo sostenibile
- I criteri sopra citati non sono stati proposti in ordine di priorità o intesi come lista esaustiva, ma sono stati impiegati per una valutazione complessiva.

6.2 risultati e raccomandazioni del collegio d'esperti

- 6.2.1 aspetti generali Il Collegio d'esperti si è basato, nella valutazione dei singoli progetti, sulla seguente interpretazione urbanistica:
- A Balerna, nel comparto a monte di Via San Gottardo si trovano una serie di emergenze urbane di estrema qualità. In progressione da nord a sud si susseguono la Villa Vescoville, la scuola dell'infanzia, la Chiesa di San Vittore, il battistero, il complesso della Nunziatura, il Municipio con gli edifici retrostanti (scuola, palestra e area della fabbrica Frieden) ed infine il Cimitero monumentale con il vicino oratorio. Tra di essi si trovano elementi di minor pregio come l'ex ufficio postale, l'asilo nido o l'ex asilo.
- Si sono evidenziati nelle differenti letture progettuali due diversi atteggiamenti. Il primo mette in evidenza il rapporto del fronte verso la strada-piazza, il secondo vuole instaurare una definizione più chiara degli spazi pubblici e privati appartenenti alla fascia retrostante. Questi aspetti sono presenti in tutte le proposte ma con diverse declinazioni e gerarchie.
- Nel giudizio, il Collegio d'esperti ha ritenuto importante anche l'aspetto relativo alla realizzabilità a tappe per un'effettiva applicabilità delle proposte urbanistiche, architettoniche e paesaggistiche sull'arco di un periodo temporale indicativo di un trentennio.

6.2.2 analisi dei progetti

Il Collegio ha apprezzato le 4 proposte progettuali presentate dai gruppi interdisciplinari selezionati, ritenendole tutte di ottima qualità.

Il Collegio ha individuato come sopra accennato, due modalità di intervento. In effetti, due progetti cercano di valorizzare in particolare lo spazio centrale del paese lungo Via San Gottardo, connettendolo con le aree retrostanti e cercando di rafforzare le relazioni con pieni e vuoti alternati.

Altri due progetti cercano invece di definire e valorizzare gli spazi anonimi in “seconda fascia”, creando una sequenza di vuoti oltre la via cantonale, valorizzati con una chiara definizione e destinazione.

In effetti è stato rilevato che, essendo i vari terreni toccati dagli interventi situati su proprietà varie - pubbliche, private e in buona parte della parrocchia o di enti ad essa legati - l'iter per il riordino fondiario non sarà né breve né semplice. Comune e Parrocchia sono comunque coscienti di questi fatti, già noti durante la preparazione dei MSP.

6.2.3 raccomandazioni

Sulla base dei criteri di valutazione previsti dal programma dei MSP e della successiva analisi delle 4 proposte progettuali, il Collegio d'esperti ha individuato all'unanimità il seguente progetto che ha saputo rispondere al meglio alle richieste del programma, interpretandolo con sensibilità e cogliendo le caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche del luogo (nelle sue potenzialità e problematiche) all'interno di un concetto generale chiaro, sostenuto da un'interessante procedura temporale, in cui i primi passi potrebbero essere avviati in poco tempo e con investimenti contenuti:

gruppo interdisciplinare no. 15

- *architetto:* Michele Arnaboldi Architetti sagl.
- *architetto paesaggista:* Pass-age Alban Carron & Florent Lièvre SNC

Inoltre, il Collegio invita l'Ente banditore a seguire le proposte di intervento suggerite dal gruppo interdisciplinare scelto, integrandole con altri eventuali interventi interessanti, scaturiti dalla discussione con gli altri gruppi partecipanti.

In questo senso, suggerisce all'Ente banditore, come previsto al paragrafo 2.3.1 del programma dei MSP, di mantenere con questo gruppo interdisciplinare un rapporto di consulenza ed accompagnamento nel tempo, sul prosieguo dello sviluppo nel comparto, attribuendo mandati specifici, nel rispetto dei valori soglia di mandato stabiliti dalla Legge sulle commesse pubbliche.

6.2.4 indennizzi

Ad ogni gruppo interdisciplinare è dunque da corrispondere un indennizzo onnicomprensivo di CHF 30'000.- (IVA esclusa), come previsto dal programma dei MSP al paragrafo 2.6.1.

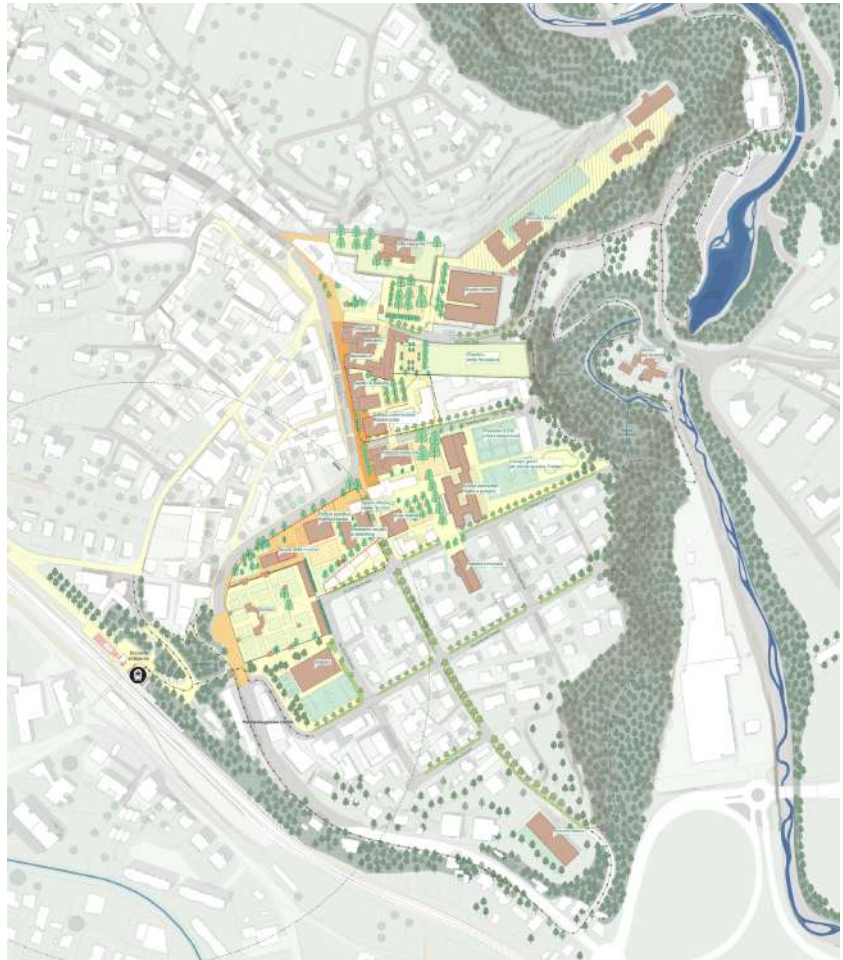
6.2.5 pubblicazione

Committente e Collegio d'esperti propongono una pubblicazione dei risultati dei MSP con il seguente programma (da confermare):

- comunicato stampa 04.12.2025
- esposizione dei progetti 09 - 19.12.2025 (sala Nunziatura)
- serata pubblica 11.12.2025 (sala Nunziatura)

Durante la serata aperta al pubblico, il gruppo vincitore dei MSP sarà invitato a presentare il proprio progetto.

6.3.1 04 – KCAP e Officina del Paesaggio



Aspetti urbanistici ed architettonici

Il progetto conferma una lettura territoriale attenta e coerente, in cui il tema delle “tre nature” continua a offrire un quadro concettuale interessante per interpretare la struttura insediativa. L’impostazione centripeta dello sviluppo, in parte apprezzata nella prima valutazione, risulta ora più misurata: la concentrazione degli interventi lungo la strada cantonale permette infatti di riprendere le dimensioni e l’allineamento delle edificazioni esistenti, chiarendo la lettura del comparto in due fasce. Da un lato si completa il fronte edilizio sulla cantonale, dall’altro si definisce con maggiore precisione la fascia retrostante, organizzata attorno alla nuova *enfilade* di cortili che ne struttura gli spazi interni. Essi sono organizzati come una sequenza di spazi pubblici: a partire dalla Nunziatura, il percorso attraversa aree esterne valorizzate in prossimità del Municipio, delle scuole e dell’ex asilo, per poi estendersi fino al cimitero. Questa lettura lineare, già presente nella prima redazione, è ora ulteriormente chiarita e offre un’alternativa coerente e qualificante allo spazio storico lungo la strada cantonale, oggi fortemente condizionato dal traffico.

La strutturazione degli spazi pubblici basata sui principi di permeabilità, biodiversità e fruibilità risulta applicata con coerenza e offre un orientamento interessante per lo sviluppo futuro del comparto. Anche i nuovi volumi appaiono ora meglio calibrati rispetto al contesto di Balerna, mentre la proposta di parcheggio risulta chiaramente integrata e coerente con il concetto complessivo.

Nell'area dell'ex-posta la proposta del riutilizzo dell'edificio configurando un nuovo portico lungo la strada cantonale, pur essendo comprensibile per un suo immediato utilizzo, non risolve la continuità spaziale tra il centro civico, rappresentato dal Municipio, e il complesso storico-religioso. L'interruzione del portico verso nord e la non permeabilità verso il giardino della "seconda fila" costituiscono un elemento di debolezza della proposta.

La destinazione funzionale degli edifici in quest'area, che comprende sia usi pubblici che commerciali o abitativi, risulta interessante anche se sarebbe ipotizzabile preservare i volumi edilizi in vista di sole future funzioni pubbliche o comunitarie, che potrebbero meglio rispondere alle esigenze del comparto e rafforzarne il ruolo strategico.

Verso sud, nell'area dell'ex-asilo, la nuova proposta di un edificio a carattere pubblico con il sottostante autosilo, risulta convincente, mentre il prolungamento della scuola della musica accentua l'estraneità di questo edificio rispetto al contesto, che potrebbe essere sostituito da un parco più unitario.

In complesso, il progetto conferma una strategia di sviluppo solida nella traduzione precisa dei principi paesaggistici e spazi vivibili e fruibili.

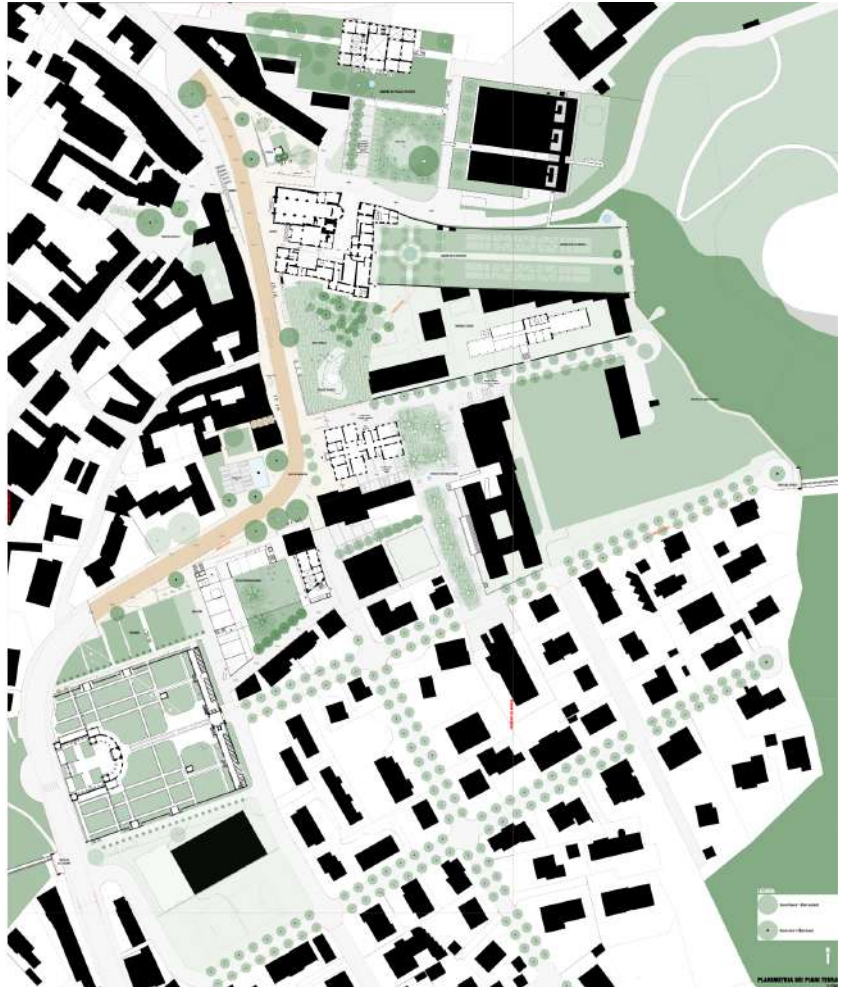
Aspetti paesaggistici

Il progetto di paesaggio si articola su un'analisi contestuale rigorosa, supportata da un quadro teorico coerente, con specifico riferimento ai principi di John Dixon Hunt e al modello delle "tre nature". Il suo punto di forza risiede nella strategia di valorizzazione e strutturazione dell'intero comparto a monte della strada cantonale: invece di concentrarsi esclusivamente sul fronte stradale, rappresentato dalla Strassenplatz e dalle preesistenze monumentali, il progetto interviene consapevolmente anche sul tessuto retrostante - la seconda fila di edificato - attraverso un sistema di spazi pubblici interconnessi e di scala adeguata. Questa scelta consente di creare una continuità spaziale tra gli edifici e gli spazi aperti, rafforzando la leggibilità complessiva del quartiere e favorendo la qualità percettiva e funzionale degli ambienti.

Seguendo i principi della città-spugna, le nuove corti e il quartiere vengono dotati di ampie superfici permeabili e di alberature organizzate sia in filari sia a gruppi, generando una rete infrastrutturale verde e blu capace di integrare gestione delle acque, biodiversità urbana e fruibilità pubblica. Tuttavia, alcune criticità emergono nella lettura complessiva del progetto. In particolare, il fronte sulla strada cantonale non riesce a esprimere un'immagine completamente convincente. Inoltre, la fattibilità dell'intervento, soprattutto per quanto riguarda la sua implementazione a tappe, meriterebbe un approfondimento.

Nel complesso, il progetto attesta una strategia di sviluppo paesaggistico coerente e lungimirante, traducendo con rigore i principi teorici enunciati in sistemi spaziali fruibili, ad alta qualità d'uso e con una chiara gerarchia tra spazi aperti pubblici e privati.

6.3.2 05 - Bianchi-Clerici e Studio Bürgi



Aspetti urbanistici ed architettonici

Il progetto si distingue per la chiarezza e la coerenza dell'impostazione, confermando l'orientamento verso un approccio progettuale vicino a un concorso di architettura più che ad un esercizio strategico. L'impostazione generale, già evidenziata nella prima versione, viene ulteriormente chiarita: non si cerca un'alternativa alla storica piazza della strada cantonale, bensì una sua valorizzazione mirata attraverso interventi calibrati. In questo senso, il muro di connessione tra Municipio e Chiesa rimane un gesto convincente, capace di strutturare un ampio spazio pubblico che richiama la memoria agricola del luogo, dove però la nuova proposta del padiglione modernista non risulta coerente, come invece appariva nella prima versione di progetto.

L'approccio architettonico è stato rafforzato rispetto alla prima formulazione: gli elementi principali lungo l'asse della strada cantonale risultano ora più chiari e coerenti, e la relazione tra Nunziatura e Municipio viene migliorata grazie alla scelta di mantenere libero questo settore, che diventa così un parco continuo senza nuove edificazioni.

Una modifica significativa riguarda invece l'area dell'ex asilo e del cimitero, dove gli edifici proposti sostituiscono quelli esistenti in un unico nuovo complesso volumetrico che integra anche la funzione di parcheggio. Questa scelta conferisce maggiore compattezza all'intervento, pur introducendo una tipologia con vari livelli di posteggio che solleva dubbi rispetto al rapporto con gli spazi pubblici della nuova corte. Il mantenimento dell'edificio a loggiato su Via Primavesi, messo in evidenza con la demolizione dell'edificio dell'ex-asilo, è giustificato

mentre appare meno convincente l'ampliamento dello stesso verso sud.

L'estensione della piazza-strada dalla Nunziatura fino alla cinta del cimitero risulta eccessiva. L'abbassamento della quota del nuovo parco a livello stradale, con le conseguenti demolizioni, indebolisce la fruizione e la qualità di questo nuovo tema. Il mantenimento del muro esistente lungo la strada sarebbe stato più comprensibile anche in rapporto alla lettura unitaria degli spazi pubblici lungo la via cantonale: cimitero, municipio e il complesso religioso. La demolizione del muro indebolisce d'altro canto il rapporto di tensione tra il cimitero e il palazzo comunale. Infatti, il nuovo edificio proposto sminuisce, per la sua presenza volumetrica questa relazione.

Nel complesso, il progetto conferma per certi aspetti un impianto coerente, ulteriormente precisato e materializzato rispetto alla prima fase, ma non risolto in alcuni suoi punti chiave.

Aspetti paesaggistici

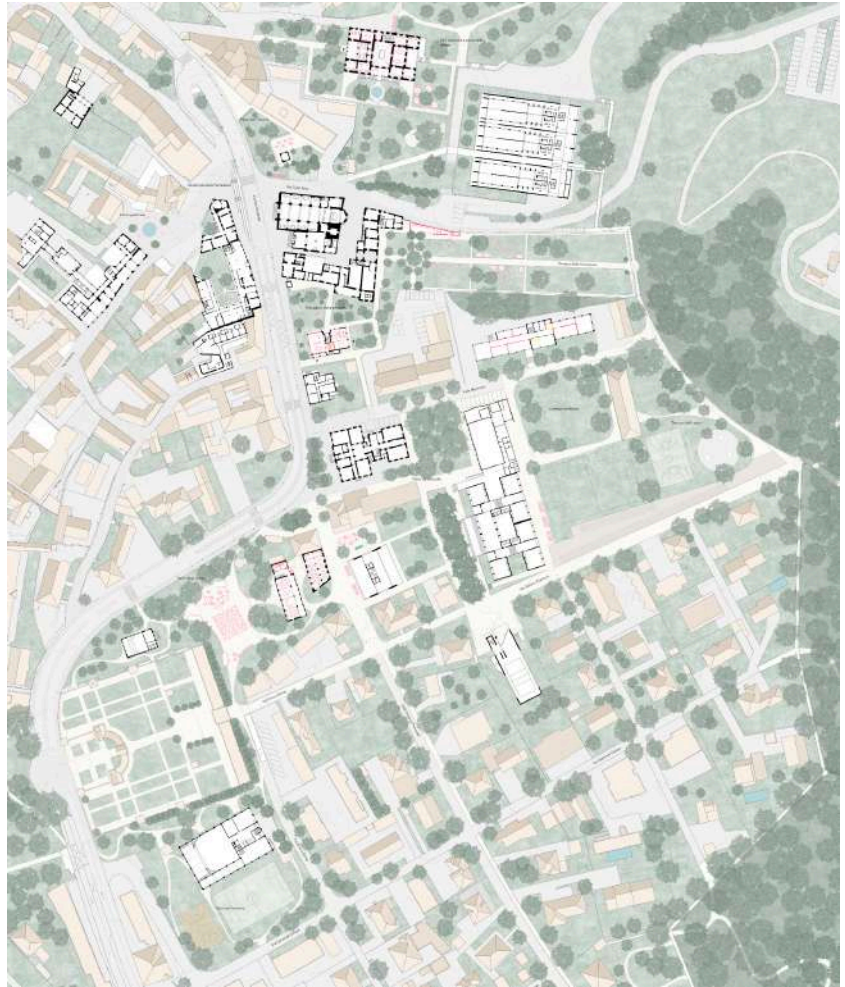
Il progetto di paesaggio propone la riqualifica della strada cantonale quale piazza lineare e dunque spazio libero di qualità per Balerna. Da una parte la continuità pedonale è espressa tramite alberature, illuminazione ed elementi di arredo, mentre dall'altra l'alternanza di volumi costruiti e quinte verdi mira a valorizzare la sequenza di edifici monumentali e rappresentativi presenti lungo la strada. Misure di mitigazione del traffico e interventi volti a una diversa materializzazione della carreggiata favoriscono un'ulteriore attenuazione del carattere infrastrutturale dell'asse viario. Una maglia di doppi viali alberati articola la struttura del quartiere retrostante; tuttavia, sarebbe opportuna una verifica puntuale della loro effettiva fattibilità in relazione alle ridotte sezioni stradali esistenti.

La proposta di liberare da edificazioni l'isolato tra la Nunziatura e il Municipio appare convincente per la chiarezza del gesto progettuale — un muro continuo che ne definisce il limite — mentre il disegno del nuovo parco potrebbe beneficiare di un ulteriore approfondimento volto a migliorarne la relazione con il giardino formale della adiacente Nunziatura.

Analogamente, risulta convincente l'impostazione di un'*esplanade* verde di rispetto verso il cimitero monumentale; tuttavia, la proposta di demolizione del muro perimetrale e le conseguenti modifiche all'orografia appaiono meno compiute - come già sottolineato - e dovrebbero essere oggetto di una ulteriore riflessione.

Nel complesso, il progetto del team si distingue per la chiarezza degli intenti e per un approccio orientato a una composizione spaziale molto precisa, piuttosto che alla definizione di una strategia di sviluppo a tappe.

6.3.3 08 - Dematté - Fontana



Aspetti urbanistici ed architettonici

La proposta si distingue per una lettura paesaggistica particolarmente ampia e consapevole, sostenuta da un approccio di intervento misurato che privilegia la conservazione dei valori esistenti.

L'attenzione alla morfologia del territorio viene ulteriormente messa in evidenza attraverso una chiara valorizzazione delle sue strutture insediative: il *plateau* è interpretato come un sistema di edifici pubblici e residenze inseriti in una trama di giardini, piuttosto che come un centro densificato.

L'impostazione favorisce una permeabilità verde e consente di migliorare la qualità paesaggistica con interventi minimi, senza però voler rafforzare la strutturazione degli elementi urbanistici essenziali del comparto. L'interesse del gruppo sembra infatti orientato verso la creazione di una struttura unitaria di carattere "quartiere giardino" per l'intero *plateau*, evitando distinzioni marcate (anche nel disegno degli spazi esterni) tra superfici pubbliche e proprietà private. Questo appare il limite della proposta in quanto la corretta lettura delle parti urbane storiche ne viene indebolita.

L'articolazione dei margini topografici viene confermata come elemento ordinatore importante. Verso sud si riconosce la volontà di conferire un'espressione altrettanto leggibile, rafforzando l'impianto complessivo e migliorando la percezione dei limiti naturali e costruiti del comparto.

Di grande interesse rimane l'idea di pedonalizzare il comparto scolastico, sostenuta dalla riduzione del traffico su Viale Primavera. Questo intervento contribuisce in modo significativo al miglioramento della qualità dello spazio collettivo in contemporanea allo spostamento

del posteggio interrato presso l'Oratorio. Questa opzione appare convincente: la fattibilità e la capacità previste risultano coerentemente motivate, rendendo questa scelta preferibile rispetto alla variante presentata nell'area ex-asilo, dove l'accessibilità risulta problematica.

Apprezzato è il recupero degli edifici oggetto di intervento attraverso una riduzione ai loro elementi architettonici essenziali. Per l'area esposta, la proposta di rimuovere lo zoccolo e la tettoia retrostante si conferma appropriata: tale scelta rafforza infatti l'impostazione di uno spazio più naturale trattato a giardino, migliorandone la qualità complessiva. Questa impostazione funziona in modo efficace anche per l'edificio Frieden, mentre nell'area ex-asilo la fusione dei volumi in un unico complesso genera una tipologia meno chiara e che meriterebbe un ulteriore affinamento.

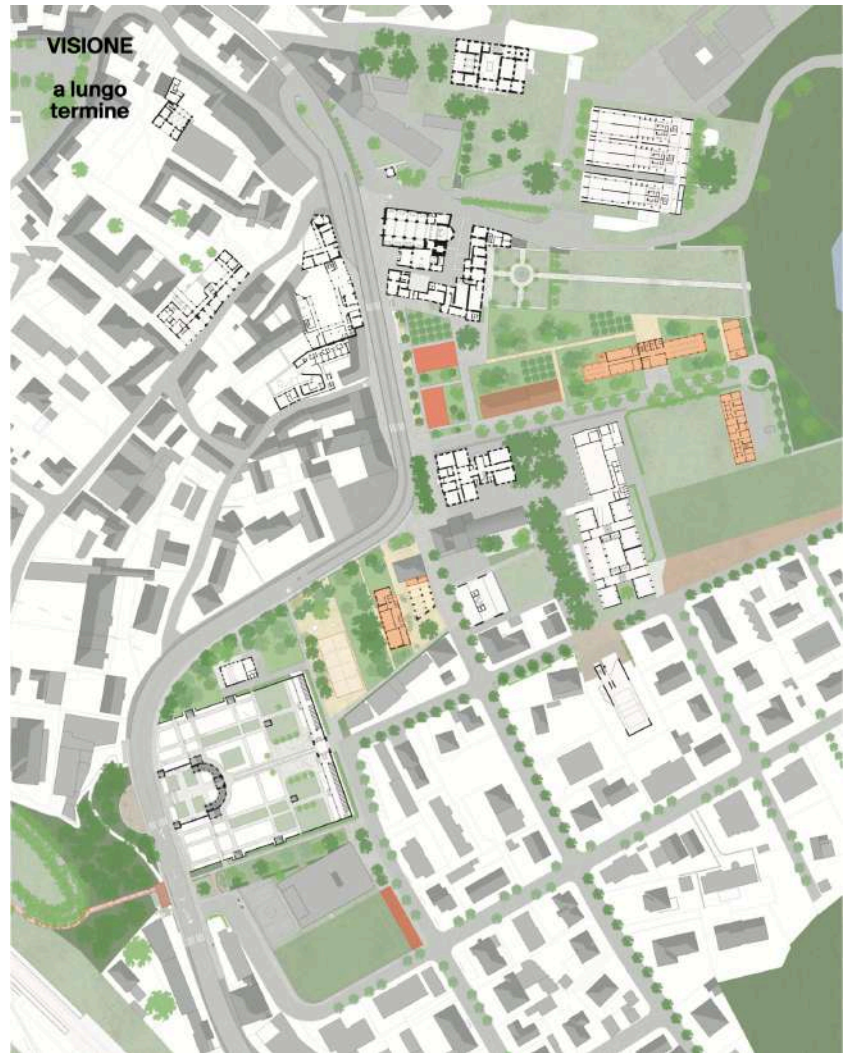
Aspetti paesaggistici

Il progetto di paesaggio si fonda su un'analisi a grande scala rigorosa e di elevata qualità. L'interpretazione del centro di Balerna come sequenza di luoghi panoramici privilegiati e "città alta", costituisce un elemento di forte suggestione, efficacemente tradotto in un modello fisico. La proposta mira a consolidare un'immagine unitaria del comparto monumentale e del quartiere adiacente, integrando il riuso della maggior parte degli edifici nei perimetri di intervento e configurando gli spazi verdi come elementi connettivi e identitari.

La gerarchia spaziale è definita tramite percorsi curvilinei, superfici in duro dalle forme libere e alberature disposte secondo un impianto naturalistico, che insieme rafforzano la leggibilità complessiva e l'unitarietà percettiva del comparto. Questo approccio mostra un'attenzione coerente verso temi contemporanei, come l'uso parsimonioso delle risorse e la mobilità lenta. L'espressione formale, tuttavia, potrebbe essere ulteriormente affinata. Le immagini evocate, che fanno eco ai modelli dei parchi all'inglese e della città-giardino, si distanziano dalla matrice agricola del paesaggio del Mendrisiotto.

Un approfondimento volto a valorizzare le caratteristiche storiche, tipologiche e paesaggistiche locali potrebbe rafforzare la coerenza complessiva del progetto, favorendo una maggiore integrazione tra gli spazi verdi e l'identità del territorio. In tal senso, interventi mirati sulla scelta delle forme, sulla gerarchia dei percorsi e sulla composizione della vegetazione potrebbero contribuire a rendere questo approccio contemporaneo più radicato nel contesto locale. Nel suo insieme, la proposta si distingue per la capacità di coniugare una visione contemporanea e innovativa con una composizione spaziale articolata, offrendo soluzioni suggestive e capaci di creare un'immagine unitaria del comparto.

6.3.4 15 – Arnaboldi e Pass Age



Aspetti urbanistici ed architettonici

Il progetto conferma la solidità del suo impianto metodologico e la validità della visione realizzativa per tappe, che si dimostra realistica e in linea con le capacità operative dell'amministrazione comunale. La scansione temporale degli interventi rappresenta uno dei punti di forza della proposta, rendendola credibile e concretamente attuabile. Risulta inoltre ben impostata la scelta di intervenire sin da subito con azioni mirate e di piccola entità, capaci di affrontare i principali nodi spaziali del nucleo di Balerna: una strategia che deriva chiaramente da un'analisi accurata e approfondita della struttura urbana centrale.

Il progetto anche nella fase finale segue la lettura del comparto come una sequenza di "fatti urbani" allineati lungo la strada cantonale, capaci di costruire in questo punto una nuova identità riconoscibile. Tra la Nunziatura e il Municipio particolarmente convincente è l'integrazione futura dell'area della fabbrica Frieden in una visione globale dove gli edifici affacciati sulla piazza-strada vengono reinterpretati come parte urbana unitaria. Gli edifici verso la strada sono semplificati e adattati in modo da inserirsi nel nuovo fronte definito da un basso muro che struttura lo spazio aperto e ne chiarisce il rapporto con l'allineamento del Municipio. In questo modo, le costruzioni acquisiscono il carattere di "edifici nel parco", sostenuti da una struttura formale più chiara e leggibile.

Nella tratta successiva, tra il Municipio e il Cimitero, il progetto prosegue questa logica attraverso una definizione più ordinata degli spazi e delle relazioni frontali, rafforzando la successione degli elementi urbani lungo la cantonale e chiarendo la gerarchia degli ambiti pubblici.

I nuovi spazi definiti dal progetto risultano ora chiaramente strutturati e la loro configurazione appare ben calibrata rispetto ai caratteri delle aree circostanti, garantendo una buona coerenza d'insieme. Il progetto evidenzia inoltre la possibilità di riattivare il paesaggio agricolo che storicamente qualificava il comparto, conferendo a Balerna una specifica identità territoriale. Particolarmente apprezzabile è la definizione dettagliata dei principi di progettazione, elaborati non solo per il perimetro di concorso ma anche per gli spazi pubblici limitrofi, suggerendo una visione integrata e coerente dell'intero ambito.

Uno degli elementi più riusciti della proposta rimane la sua costruzione per tappe, che permette di rendere percepibili i miglioramenti spaziali già nelle fasi intermedie, senza dover attendere necessariamente la completa attuazione del progetto. Anche la nuova collocazione del parcheggio presso l'Oratorio contribuisce a rafforzare la logica della realizzazione per tappe, permettendo di gestire nel tempo gli interventi in modo progressivo e funzionale. In alternativa a questa collocazione il disegno degli spazi esterni dell'area tra l'ex-asilo e il Cimitero permetterebbe una soluzione transitoria facilmente gestibile anche in relazione ad un uso occasionale come spazio per eventi pubblici.

L'intervento di recupero dell'edificio storico lungo Viale Primavesi è visto positivamente ed è immaginabile che vengano riproposti sia il porticato al piano terra che i loggiati ai piani superiori, nell'ottica di un restauro conservativo.

Nel complesso, il progetto si conferma coerente e ben impostato, con una notevole potenzialità di attuazione graduale. Un'ulteriore semplificazione formale e un affinamento tecnico di alcuni elementi potranno contribuire a consolidarne l'efficacia e a garantirne una piena sostenibilità nel tempo.

Aspetti paesaggistici

Il progetto di paesaggio, già avanzato nella presentazione intermedia, raggiunge una maturità espressiva particolarmente convincente nella versione finale. L'elaborato si fonda su un'analisi dettagliata e rigorosa dell'esistente, comprendente le connessioni viarie e i parcheggi, la distribuzione degli spazi pubblici e delle alberature, nonché i materiali e i contenuti storici e funzionali del comparto. Questa analisi ha consentito di identificare muri e trame agricole soggiacenti quali elementi strutturanti per l'organizzazione dei nuovi spazi aperti, conferendo continuità tra il tessuto storico e le trasformazioni del comparto.

L'articolazione dell'intervento in tappe successive anche per gli aspetti paesaggistici, rappresenta un punto di forza del progetto, aumentando la credibilità della proposta e sottolineando la fattibilità reale delle trasformazioni previste. La sequenza progettuale lungo la strada cantonale, caratterizzata dall'alternanza tra emergenze monumentali e muri coronati da vegetazione ad alto fusto, genera un'immagine complessiva unitaria e coerente, valorizzando i monumenti e creando una forte leggibilità percettiva lungo l'asse principale.

Particolare rilievo assume la riconversione e la riqualificazione a lungo termine del comparto della fabbrica Frieden, che costituisce una visione strategica convincente per lo sviluppo futuro del quartiere e la sua relazione con il complesso monumentale della Nunziatura.

La strategia proposta per le alberature stradali appare calibrata rispetto al contesto esistente e sufficientemente flessibile da consentire un'implementazione graduale e sostenibile nel tempo. Un elemento di pregio aggiuntivo è la valorizzazione del collegamento con la stazione, che migliora le connessioni pedonali e rafforza l'accessibilità complessiva del quartiere.

Nel suo insieme, il progetto si distingue per la capacità di leggere e interpretare con precisione il contesto, traducendo tale comprensione in una strategia progettuale chiara, coerente e realizzabile. La combinazione di una sequenza di interventi strutturati, di una gerarchia spaziale definita e di soluzioni attentamente calibrate per gli spazi verdi e le alberature contribuisce a conferire al comparto una forte identità e una qualità d'uso elevata, consolidando la proposta sia dal punto di vista paesaggistico sia in termini concreti di fattibilità.

4 APPROVAZIONE

Il presente rapporto finale della fase di progetto (presentazione finale) è stato approvato dal Collegio d'esperti in data 28.11.2025.

7.1 membri committente

data 28.11.2025

presidente Luca Pagani

municipali Alberto Benzoni

Edy Muscionico

7.2 membri professionisti

data 28.11.2025

membri Paolo Canevascini

Raffaele Cavadini

Maja Leonelli

Felix Günther