



# Stabile Amministrativo Lugano



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia







# Un miglior servizio al cittadino

Christian Vitta,  
Consigliere di Stato  
e Direttore  
del Dipartimento  
delle finanze  
e dell'economia

La nuova sede dell'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano – che ricordo è nato nel mese di gennaio del 2019 dalla fusione tra l'Ufficio circondariale di Lugano Campagna e quello di Lugano Città – si trova nell'edificio di Via Trevano che, fino al 2012, ospitava la Casa dello studente.

Il Consiglio di Stato ha cambiato la destinazione dell'immobile, riconvertendolo in stabile amministrativo, lo ha ristrutturato e risanato. Attraverso un investimento importante, il cui totale si attesta attorno ai 18 milioni di franchi, lo Stato ha quindi valorizzato uno stabile di sua proprietà, oltretutto situato in una zona interessante per un utilizzo amministrativo, considerato che si trova in una posizione interessante e di facile accessibilità. Ciò rientra perfettamente nella strategia della Sezione della logistica del Dipartimento delle finanze e dell'economia (DFE) di risanare il patrimonio immobiliare dello Stato, prolungandone la durata di vita ma anche il valore.

Il Consiglio di Stato ha quindi deciso di destinare l'intero edificio ai servizi della Divisione delle contribuzioni, fino ad allora distribuiti sul territorio di Lugano.

Questa operazione ha permesso di ottenere numerosi vantaggi, sia a livello logistico che funzionale. Tra questi posso ad esempio citare il fatto che sono state ridotte le occupazioni delle superfici in locazione e, di conseguenza, i costi derivanti dai canoni di locazione. È stato altresì possibile ottimizzare i costi di gestione e di manutenzione e centralizzare le risorse umane, ciò che ha portato conseguenti benefici finanziari,

soprattutto a livello di apparecchiature e materiale. Senza dimenticare che è stato possibile razionalizzare gli spazi di archiviazione e accrescere la sicurezza del personale sul posto di lavoro, migliorando le condizioni di lavoro e la qualità lavorativa delle collaboratrici e dei collaboratori.

In conclusione, la nuova sede dell'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano, oltre che essere uno stabile di valore dal profilo puramente architettonico, offre ai servizi della Divisione delle contribuzioni migliori condizioni di lavoro e garantisce nel contempo ai cittadini una migliore accoglienza e un servizio più moderno e puntuale.

# Una tappa importante del processo di rinnovamento dell'autorità fiscale cantonale

Giordano Macchi,  
Direttore  
della Divisione  
delle contribuzioni

Come indicato in precedenza dal Direttore del Dipartimento delle finanze e dell'economia (DFE), Christian Vitta, la modifica di destinazione dello stabile di Via Trevano da casa dello studente a spazi amministrativi dedicati esclusivamente ai servizi della Divisione delle contribuzioni ha consentito di migliorare sensibilmente l'accoglienza del pubblico e il servizio al cittadino, un aspetto che sta a cuore alla Divisione delle contribuzioni.

Un primo passo in questa direzione era già stato compiuto a inizio 2019, con la fusione tra l'Ufficio circondariale di Lugano Campagna e quello di Lugano Città. A questo passo ha poi fatto seguito l'insediamento, nel nuovo immobile di Via Trevano, di diversi altri servizi che, in precedenza, erano collocati in spazi in affitto.

Ad oggi, quindi, nell'edificio di Via Trevano trovano spazio l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano, l'Ufficio delle imposte di successione e donazione e l'Ispettorato fiscale. Aver portato sotto lo stesso tetto questi servizi ha permesso di instaurare delle sinergie preziose e funzionali, che si traducono in maggior efficienza e, di riflesso, in maggior soddisfazione dell'utente. È inoltre da considerare il fatto che, per il cittadino, avere un unico punto di riferimento per disbrigare le proprie operazioni è ottimale, anche a livello di riduzione delle tempistiche.

Rilevo inoltre che l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano è il primo sportello digitale della Divisione delle contribuzioni: nell'ambito della consulenza allo sportello, infatti, l'utente

può vedere tutta la documentazione su un grande schermo – compresa quindi la sua tassazione e i relativi incarti – grazie alla soluzione studiata e implementata in collaborazione con la Sezione della logistica e il Centro sistemi informativi del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

Una soluzione all'avanguardia e innovativa, resa possibile anche grazie alla realizzazione, da parte della Divisione delle contribuzioni, del progetto eDossier, di cui l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano è il motore di avviamento. L'eDossier, lo ricordo, è una soluzione informatica completa, che ingloba tutto il processo di tassazione, portato avanti per restare al passo con i tempi.

Il progetto è stato realizzato in tempi brevi, anche in virtù del fatto che prerogativa per il trasloco dell'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano nella nuova struttura era la digitalizzazione dei numerosi incarti: con la realizzazione della soluzione elettronica è stato possibile ridimensionare l'impegno finanziario necessario per adeguare la struttura degli archivi cartacei nel nuovo stabile. Questo ci ha dato lo stimolo per accelerare il processo di digitalizzazione. L'eDossier ha portato dei benefici importanti non solo ai contribuenti ma anche all'autorità fiscale, che ha potuto continuare il processo di rinnovamento dei suoi strumenti informatici.

Il nuovo Ufficio circondariale di tassazione di Lugano è quindi stato una tappa importante del processo di rinnovamento dell'autorità fiscale cantonale.





# Recupero e riuso del moderno

Durisch+Nolli  
Architetti

## **Edificio**

L'edificio esistente, costruito nel 1967 dagli architetti Marazzi, Lucchini e Pedrotti, era caratterizzato da una costruzione chiara ed essenziale che, nella sua struttura e nella sua forma, corrispondeva in modo ottimale alle esigenze funzionali del tempo. Si componeva essenzialmente di due corpi di fabbrica, un corpo principale costituito da setti e solette in calcestruzzo, contenente gli spazi principali e da una torre contenente i collegamenti verticali e i servizi.

La struttura era realizzata integralmente in calcestruzzo, con tutte le superfici esterne a faccia vista, compresi i parapetti continui su tutta la facciata e le lamelle frangisole.

La struttura in calcestruzzo era completata da serramenti e tamponamenti in legno.

Questa pulizia strutturale e costruttiva conferisce all'edificio la sua caratteristica espressione, di indubbio valore architettonico. L'utilizzo coerente di un materiale durevole come il calcestruzzo (*firmitas*), unito a scelte tipologiche e costruttive adeguate (*utilitas*) aveva garantito a questa architettura di qualità (*venustas*) di arrivare ai nostri giorni, dopo 40 anni, in un buono stato di conservazione.

Le carenze dell'edificio, in vista di un riuso e del rinnovo del suo ciclo di vita, erano i seguenti:

- Sicurezza strutturale in caso di incendio: in caso di incendio la sicurezza strutturale non era garantita, in quanto i sottili elementi della struttura in calcestruzzo (setti e solette) non

presentavano un copriferro necessario a soddisfare i tempi di resistenza al fuoco richiesti.

- Impiantistica obsoleta e difficilmente recuperabile e non più corrispondente alle esigenze funzionali.
- Nuove esigenze funzionali: la distribuzione e suddivisione degli spazi non corrispondeva alle esigenze attuali del committente.
- Parametri energetici insufficienti rispetto ai requisiti attuali in fatto di fabbisogno energetico, produzione di calore e coibentazione termica insufficiente, anche ai sensi della protezione dal calore estivo.

# Relazione tecnica ed architettonica

Durisch+Nolli  
Architetti

## **Progetto**

Il progetto realizzato è scaturito da un concorso pubblico di architettura nel 2010 e prevedeva di mantenere la destinazione originale dell'edificio, come Casa dello studente, aggiungendo degli spazi amministrativi per la sede regionale degli uffici di collocamento.

Nel corso del 2012, il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport in seguito ad una ridefinizione dell'offerta di alloggi per studenti, decise di rinunciare alla realizzazione del progetto previsto.

Tale rinuncia comportò una ridefinizione complessiva della destinazione dell'edificio a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni.

Il nuovo progetto richiedeva una ristrutturazione integrale capace di adeguarsi alle nuove esigenze della committenza ed allinearsi agli standard attuali in materia di sostenibilità energetica e di sicurezza. La chiarezza del concetto architettonico e costruttivo del progetto di concorso ha reso possibile un cambiamento radicale della tipologia, mentendo intatto lo spirito originale dell'edificio, pur riconvertendolo agli standard richiesti per un moderno stabile amministrativo.

Al centro dell'intervento vi è il consolidamento strutturale della struttura in calcestruzzo, ottenuto tramite il rivestimento a secco degli elementi portanti, in modo da garantire la sicurezza richiesta in caso di incendio. Grazie a questo concetto di rivestimento interno, è stato possibile inserire in modo

coerente le nuove installazioni e di ottenere, intervenendo esclusivamente dall'interno, il risanamento termico dell'involucro secondo le esigenze di certificazione Minergie, pur conservando intatta la caratteristica espressione architettonica delle facciate in calcestruzzo a faccia vista articolate dal ritmo delle lamelle brise-soleil.

## **Sostanza architettonica**

Il concetto di progetto per la ristrutturazione dello stabile è semplice ed essenziale e prevede il mantenimento integrale della struttura in calcestruzzo e della sostanza architettonica essenziale.

L'edificio è spogliato di tutti gli elementi leggeri e ridotto all'essenziale: struttura portante e facciate in calcestruzzo.

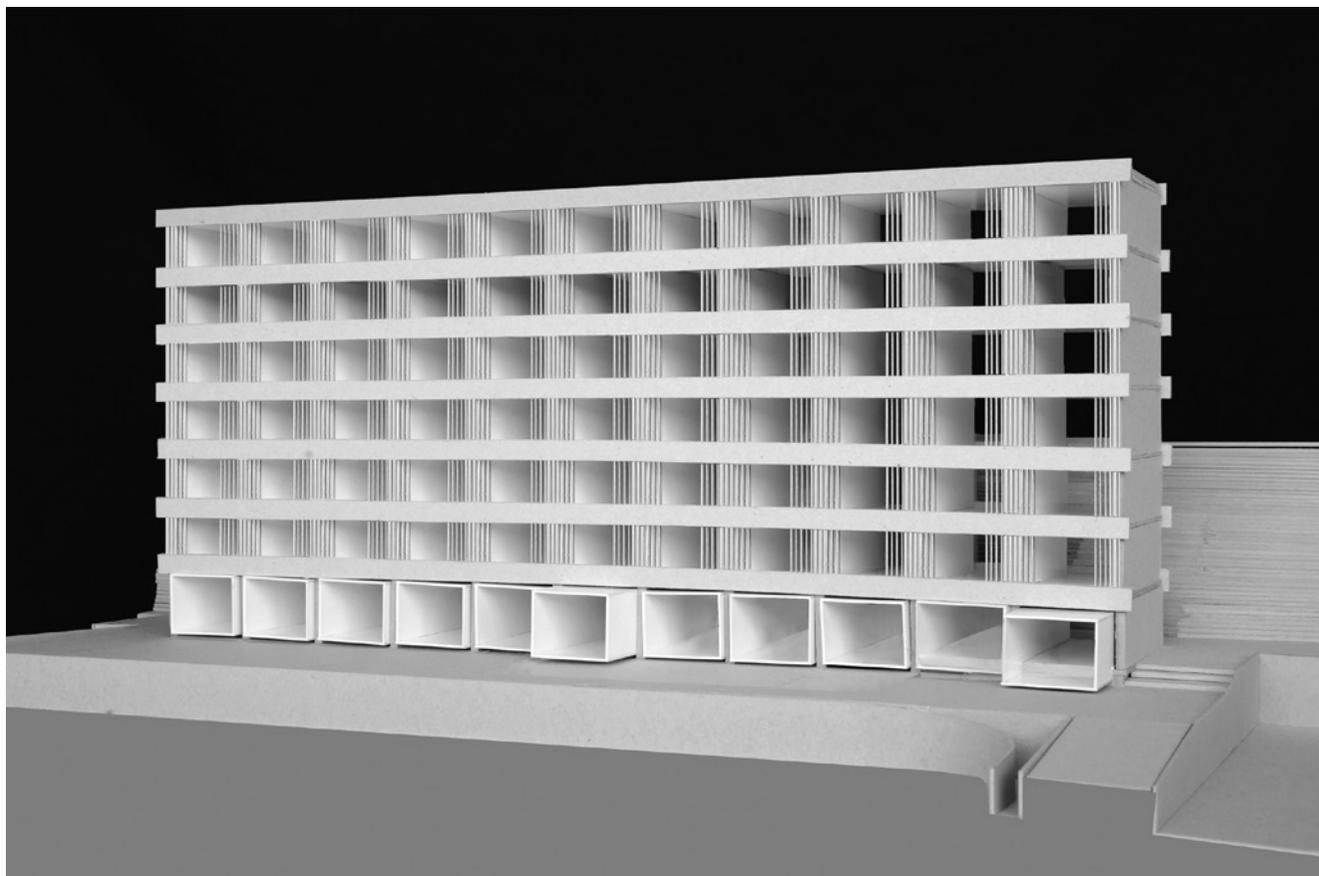
Il rivestimento interno delle strutture è realizzato con materiale idoneo a garantire la sicurezza strutturale in caso di incendio. Questo obiettivo è raggiunto aggiungendo tra i setti e le solette dei rivestimenti in materiale ignifugo capace di garantire EI 60. Questi "alveoli" tubolari sono dotati di aperture in corrispondenza dei corridoi e sono chiusi in corrispondenza di facciate e corridoi con serramenti e elementi divisorii adeguati.

### Espressione architettonica

Il concetto di progetto prevede il mantenimento dell'espressione architettonica originale, caratterizzata dalle facciate in cemento a faccia vista.

Gli elementi prefabbricati in calcestruzzo che caratterizzano la facciata, parapetti e lamelle frangisole, sono risanati in modo da garantirne la durabilità.

A complemento delle strutture di facciata in calcestruzzo, i serramenti – parti vetrate e pannelli isolanti sono posti tra le strutture interne di rivestimento (tubi o alveoli) e gli elementi esterni, in modo da garantire una coibentazione termica completa ed adeguata.









### **Funzionalità**

Gli spazi richiesti sono inseriti in modo coerente con la sostanza strutturale dell'edificio, rispettando la logica strutturale dei setti e delle solette. Gli elementi tubolari di rivestimento presentano delle aperture centrali in corrispondenza dei corridoi d'accesso. Anche negli spazi più grandi rimane leggibile il modulo dei setti o, al Piano terreno, degli architravi.

Gli spazi secondari sono posti nel volume accessorio a ovest, tra le scale e agli ascensori.

Le circolazioni verticali, ascensori e scale per l'utenza esterna e il personale, sono distinte. In caso di incendio, la scala destinata all'utenza può fungere come vie di fuga con uscita diretta all'esterno.

Le entrate al Piano terreno per utenza e personale sono facilmente riconoscibili.

### **Risanamento energetico, fisico e tecnico dell'edificio**

Il sistema costruttivo permette un risanamento integrale delle strutture portanti (incendio), degli spazi (acustica, impianti) dell'involucro (Minergie) e degli impianti (RCVS+E).

Gli impianti sono facilmente inseriti nell'intercapedine tra la struttura primaria e il rivestimento tubolare EI 60; sono facilmente installati in modo apparente, per poi essere rivestiti. I nuovi tracciati sono semplici e razionali.

Lo stabile soddisfa le caratteristiche della certificazione Minergie. Gli uffici sono dotati di un impianto di riscaldamento/raffreddamento tramite ventilconvettori. Non vi è una ventilazione meccanica, ma la gestione del ricambio dell'aria mediante apertura delle finestre. Trattandosi di una ristrutturazione è stato possibile utilizzare l'energia fossile per i carichi di punta, mentre è previsto l'uso di energia rinnovabile attraverso termopompe aria-acqua reversibili per l'energia termica normale. Le stesse termopompe sono utilizzate per la produzione del freddo necessario nei mesi caldi. Sul tetto sono disposti i due elementi esterni delle pompe di calore esterne, rivestite da elementi fonoisolanti mentre nel locale tra gli ascensori al Piano interrato si trovano la pompa di calore e la caldaia a gas. Gli spazi al Piano terreno sono ventilati con un sistema che prevede il recupero di calore, mentre il pavimento radiante reversibile ne assicura il riscaldamento e il raffreddamento.

### **Materiali**

I materiali utilizzati sono semplici ed economici.

Lastre in cartongesso per i soffitti (acustica) e per gli elementi tubolari di rivestimento R60 della struttura (pareti e solette). Nello spazio tra struttura in calcestruzzo e lastre sono inserite le stratigrafie isolanti indispensabili in base alle rispettive funzioni e alle tipologie degli elementi.

I pavimenti sono costituiti per il Piano terreno da un sistema di riscaldamento/raffreddamento a pavimento con sottofondo tradizionale e un rivestimento in pietra artificiale, mentre ai Piani uffici sono costituiti da un sottofondo a base cementizia e un rivestimento in linoleum.

Gli elementi di tamponamento della struttura primaria sono in alluminio/vetro/alluminio per i serramenti di facciata e in cartongesso per i divisori tra uffici e corridoi.



## Spazi

I nuovi spazi sono caratterizzati da uno sfruttamento ottimale della luce naturale. I tre elementi costruttivi costituenti l'edificio (struttura | alveoli tubolari di rivestimento di pareti, soffitti e pavimenti | elementi divisori e tamponamenti) sono concepiti in modo da essere chiaramente leggibili sia all'interno, sia all'esterno dell'edificio: il grigio e la texture tipica della struttura in calcestruzzo a faccia vista delle facciate, il colore chiaro per le lastre in cartongesso e per l'impasto naturale del Linoleum che si differenzia da quello degli elementi divisori di tamponamento colorati e dei serramenti in alluminio verniciato con effetto micaceo color bronzo. I piani adibiti a uffici sono caratterizzati dal lungo corridoio centrale illuminato da luce naturale da nord a sud grazie alle nuove aperture eseguite in facciata. La parete del corridoio caratterizza con il suo colore specifico ogni piano. Gli uffici sono luminosi e concepiti seguendo gli standard previsti dalle linee guida del Committente. Nella zona anteposta al corpo verticale di servizio sono situati gli atrii di attesa dove viene accolto il pubblico in attesa di essere accompagnato nei singoli uffici.

Il Piano terreno presenta due entrate ben distinte, una per l'utenza esterna e una per il personale, che vanno a dividere gli spazi e i flussi anche all'interno: Ricezione Clienti, Cancelleria da una parte e Ricezione Incarti, Sala Multiuso e Locale Pausa dall'altra. Al Piano interrato sono disposte le installazioni tecniche e gli spazi necessari al deposito.











### Concetto energetico

Dal punto di vista energetico ed impiantistico, l'edificio è stato risanato nel rispetto della certificazione energetica Minergie® (secondo regolamento anno 2014). Non sono state affrontati e/o integrati altri tipi di certificazione energetica o ambientale. In seguito, vengono descritti gli interventi edili previsti, le scelte tecniche relative a impianti RVCS ed i dati salienti della certificazione Minergie®.

### Risanamento energetico – Bilancio termico invernale

Gli interventi di risanamento energetico dello stabile hanno riguardato tutte le superfici disperdenti delle zone riscaldate poste ai piani fuori terra.

Il bilancio termico invernale è stato redatto secondo SIA 380-1:2009 considerando valori limite ridotti per certificazione Minergie® (per i risanamenti come l'edificio in oggetto lo standard non prevede valori limite).

Dati salienti relativi al bilancio termico dell'edificio:

- superficie di riferimento energetico:  
 $SRE = \text{ca. } 4'024 \text{ [m}^2\text{]}$
- rapporto di forma:  
 $A_{th} / SRE = \text{ca. } 0.97 \text{ [-]}$
- fabbisogno di calore per riscaldamento:  
 $Q_h = 40.4 \text{ [KWh/m}^2 \text{ anno]}$
- limite fabbisogno calore secondo Minergie®:  
nessun limite (risanamento energetico)

Dalle varie analisi svolte emerge chiaramente come l'edificio, grazie a vari aspetti e caratteristiche, abbia un comportamento in regime invernale ottimale. I principali aspetti che portano a tale risultato sono in seguito brevemente riassunti.

### Compattezza dell'edificio

L'edificio nel suo complesso risulta estremamente compatto e presenta un fattore di forma vantaggioso per il fabbisogno energetico di riscaldamento.

### Elevato apporto solare

Le facciate esterne del piano fuori terra sono dotate di aperture finestrate che permettono di ottenere buoni apporti solari passivi. Tali apporti solari verranno poi in parte "accumulati" dalle strutture edili interne (in particolar modo dal pavimento e soffitto) andando a ridurre il fabbisogno e di conseguenza il consumo per il riscaldamento dell'edificio.

### Certificazione Minergie®

In base alle scelte tecniche di risanamento energetico ed impiantistiche sono stati raggiunti ed ampiamente rispettati i limiti della certificazione Minergie®.

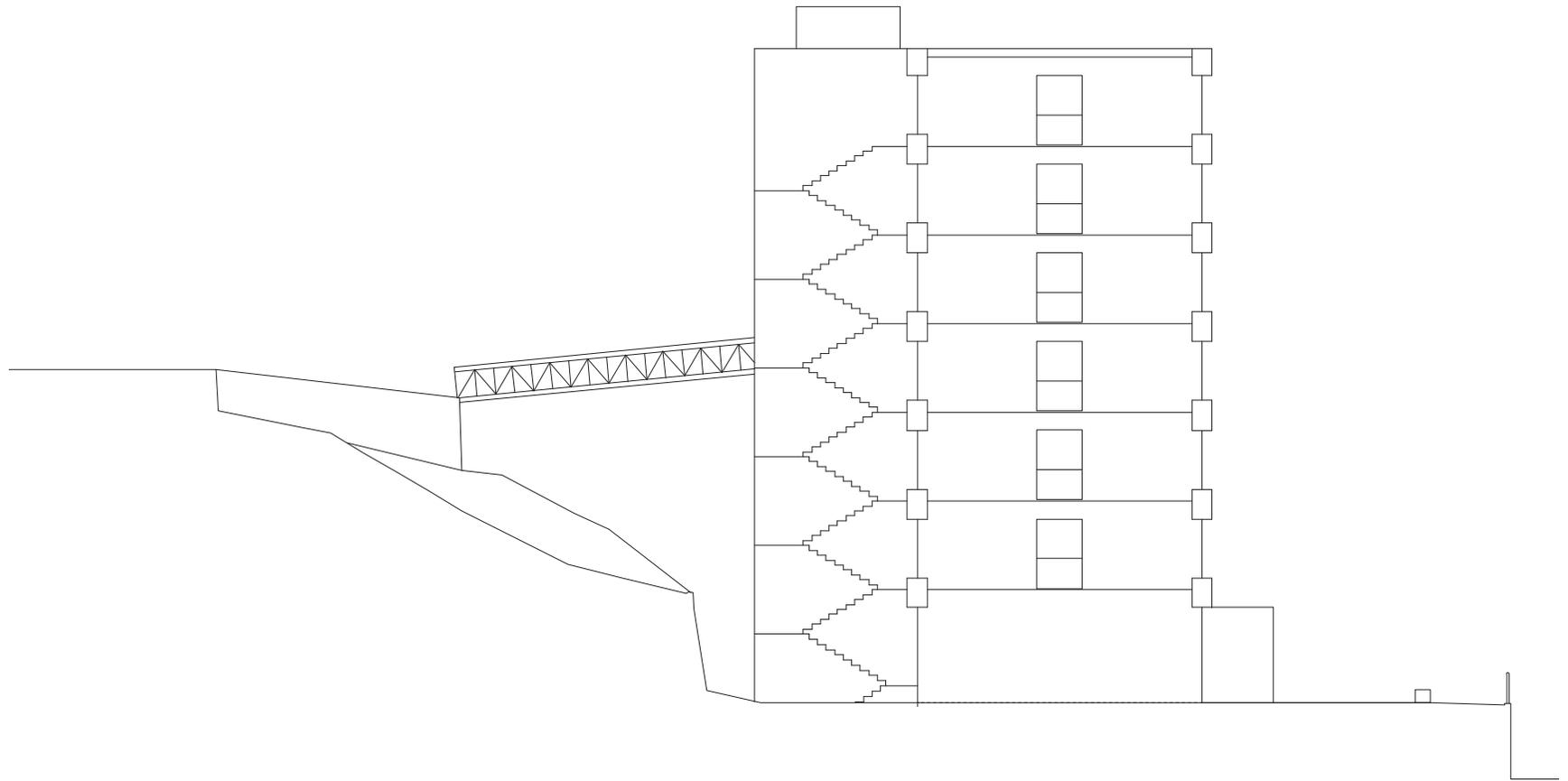
I dati salienti relativi alla certificazione energetica possono essere riassunti come segue:

- fabbisogno di calore efficace per riscaldamento:  
 $Q_{h\text{-eff}} = 40.2 \text{ [KWh/m}^2 \text{ anno]}$
- fabbisogno per produzione acqua calda sanitaria:  
 $Q_{ww} = 6.9 \text{ [KWh/m}^2 \text{ anno]}$
- fabbisogno elettrico per areazione:  
 $E_{VENT} \approx 2'300 \text{ [KWh/anno]}$
- fabbisogno elettrico per climatizzazione:  
 $E_{RAFF} \approx 8'300 \text{ [KWh/anno]}$
- fabbisogno elettrico per ausiliari elettrici:  
 $E_{AUX} \approx 9'000 \text{ [KWh/anno]}$
- Indice Minergie®      45.9       $[\text{KWh/m}^2 \text{ anno}]$
- IM - Valore limite      55.0       $[\text{KWh/m}^2 \text{ anno}]$



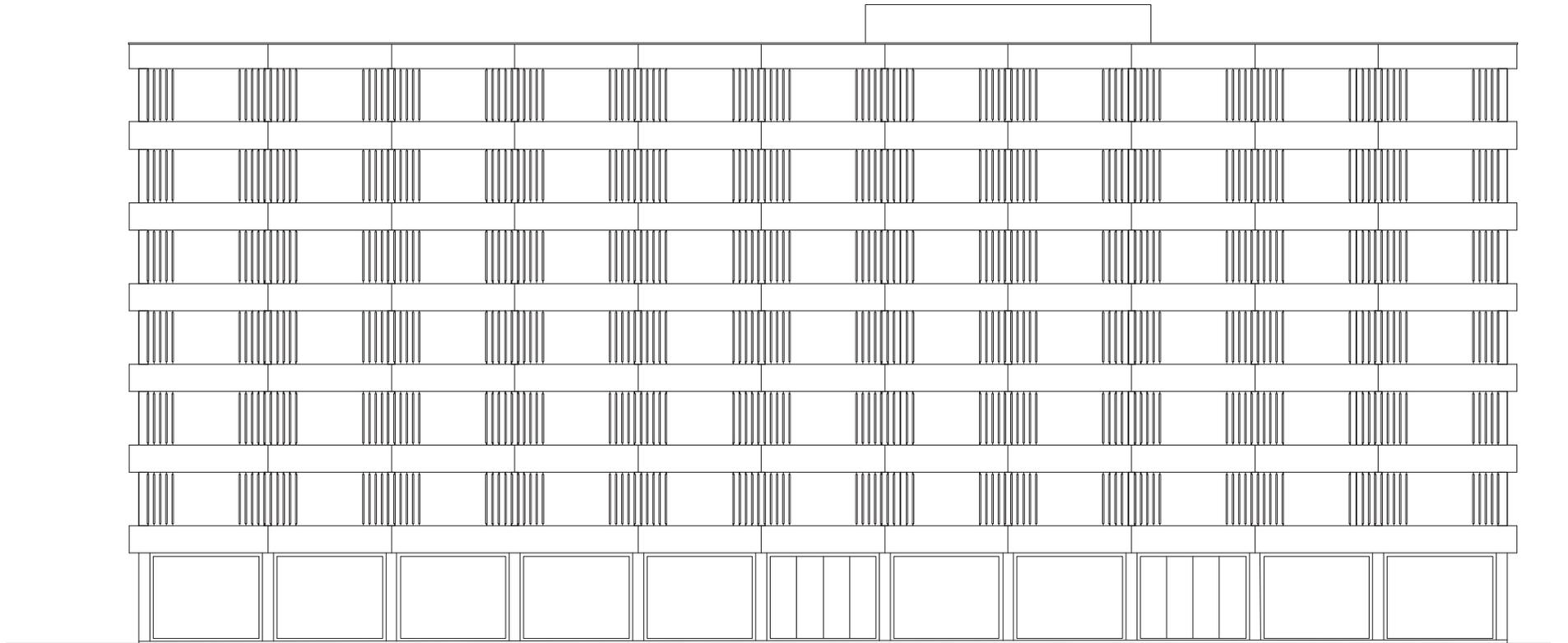


Facciata sud

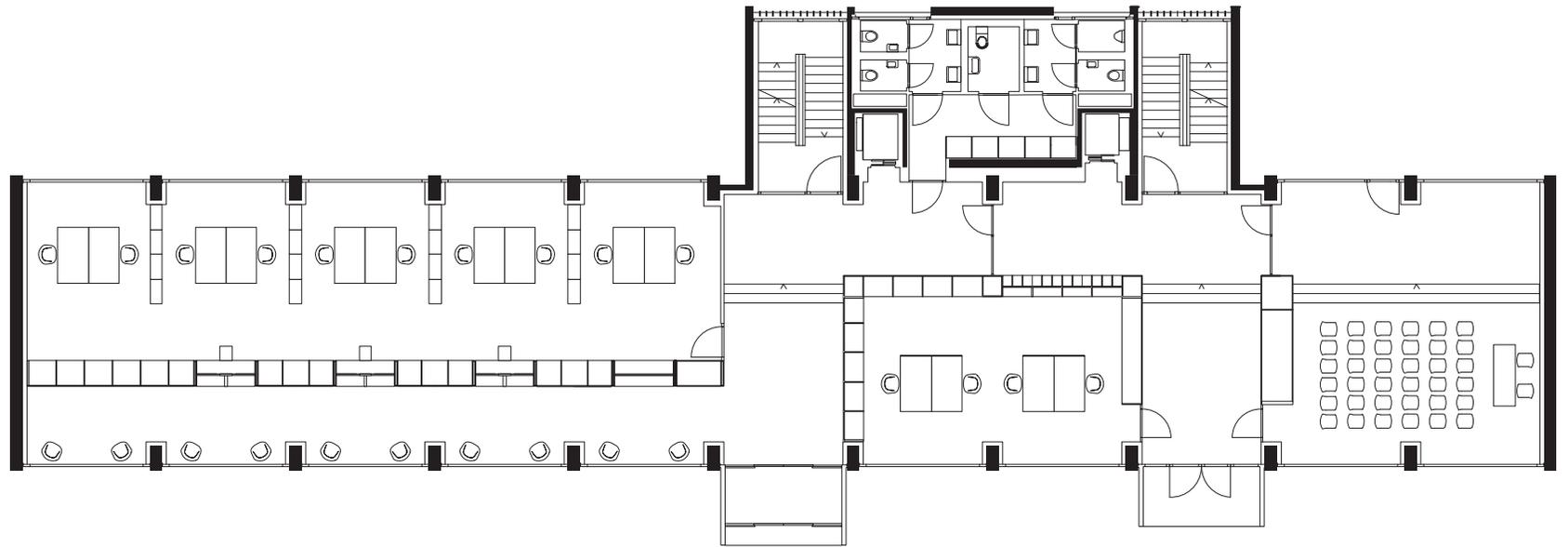


0 1 2 5 10

Facciata est



Piano terreno



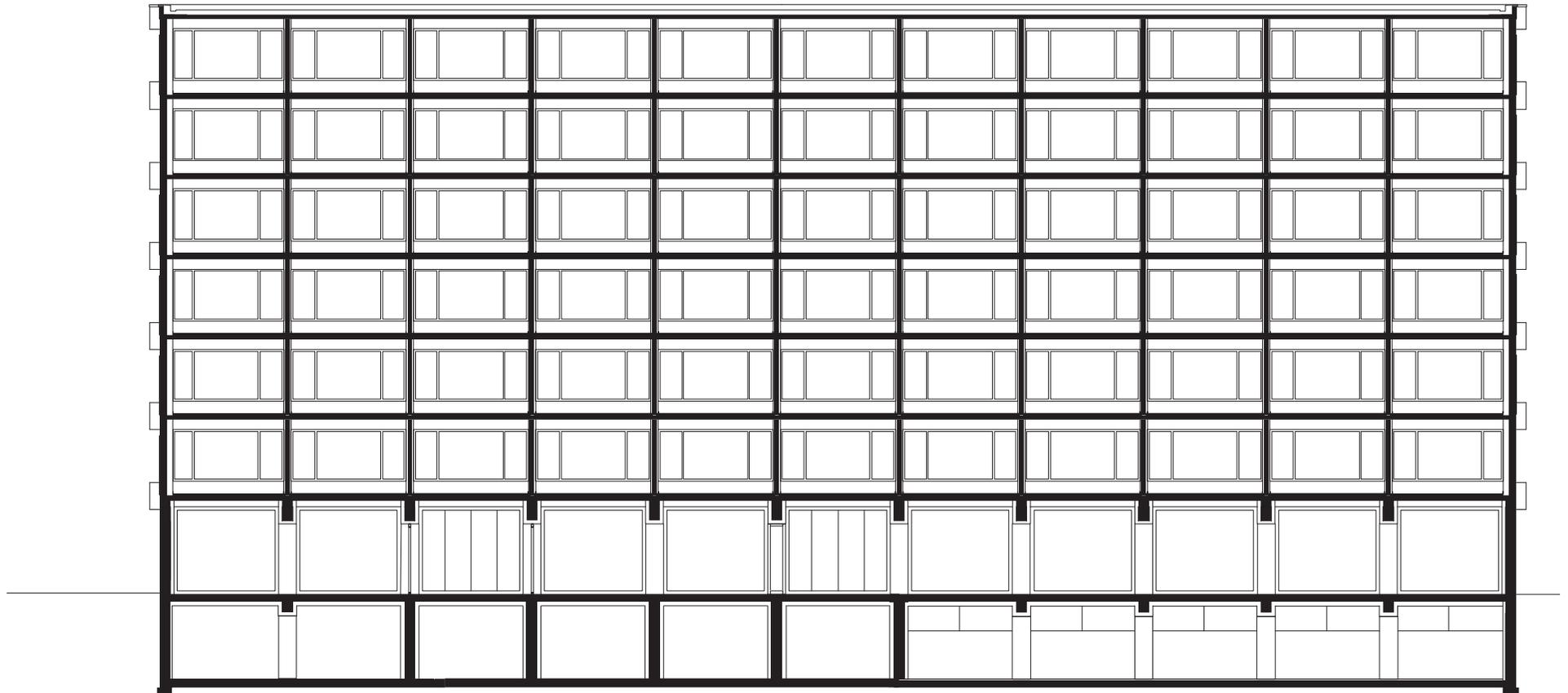
Piano tipo 1-5



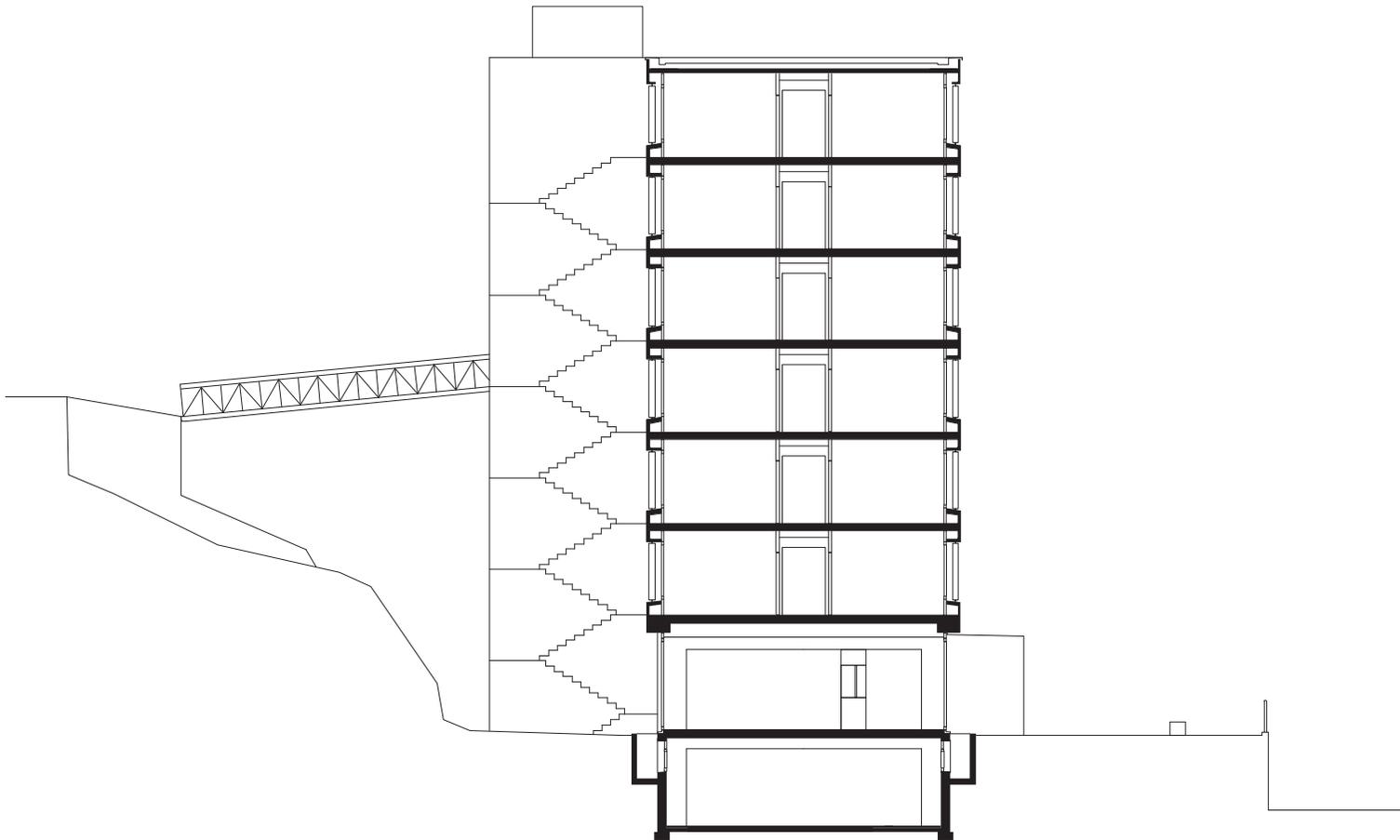
Piano 6



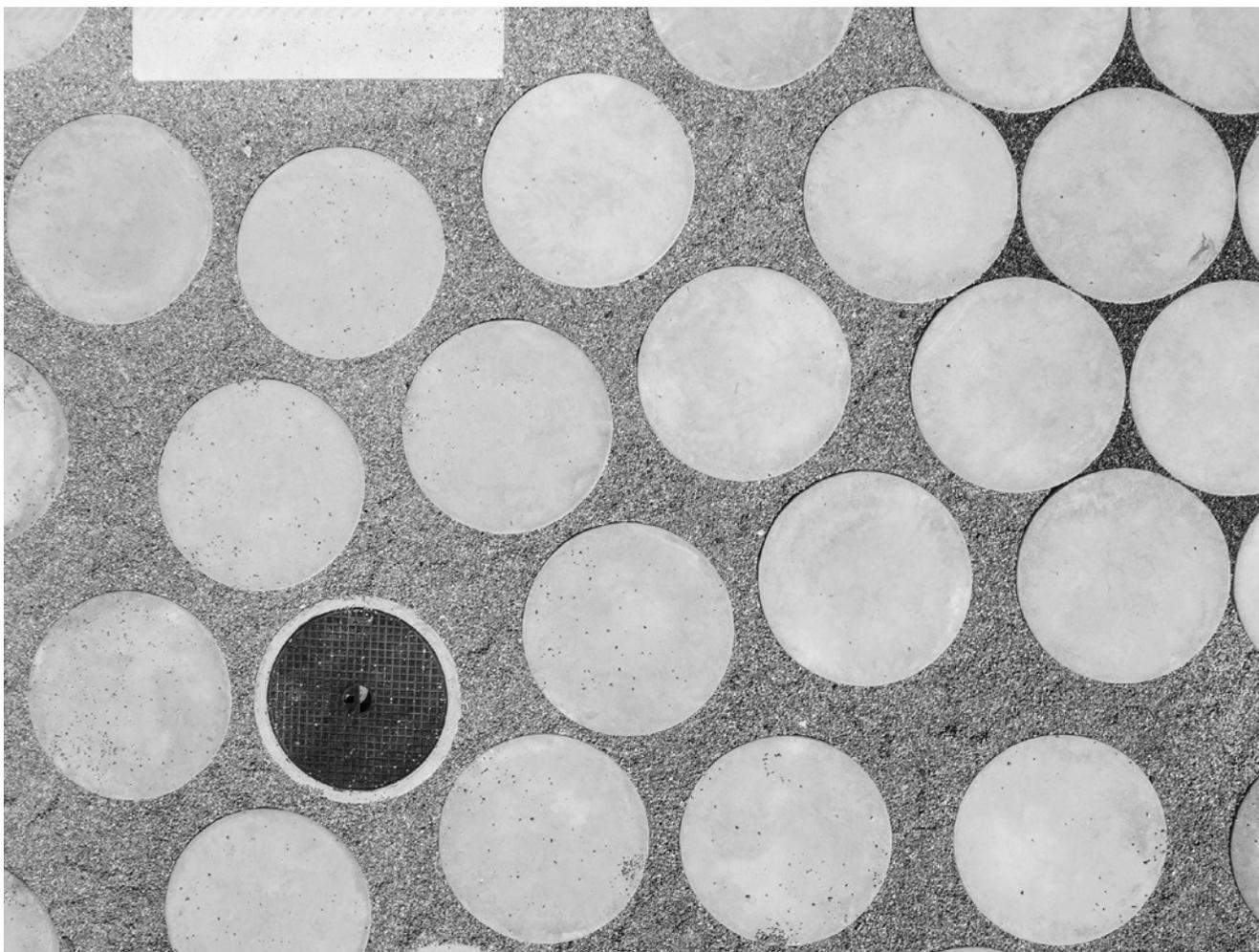
Sezione longitudinale



Sezione trasversale







Ristrutturazione e risanamento  
dell'Ex Casa dello Studente  
in Stabile Amministrativo

**Luogo**

Via Trevano 69a,  
6900 Lugano



**Committente**

Repubblica e Cantone Ticino  
Sezione della Logistica  
Via del Carmagnola 7  
6500 Bellinzona

**Direzione generale  
di progetto**

Kim Aeberhard  
Luigi Leoni

**Architetto**

Durisch+Nolli Architetti Sagl  
Massagno  
Team: Pia Durisch, Aldo Nolli,  
Jacopo Laffranchini, Alfredo Mazzieri

**Direzione lavori**

Durisch+Nolli Architetti Sagl  
Massagno

**Ingegnere civile**

Lurati Muttoni Parner SA  
Mendrisio

**Ingegnere elettrotecnico**

Erisel SA  
Bellinzona

**Ingegnere riscaldamento,  
ventilazione, sanitario**

Tecnoprogetti SA  
Camorino

**Fisica della costruzione**

Erisel SA  
Bellinzona

**Consulente antincendio**

Erisel SA  
Bellinzona

**Geologo**

Ing. Pedrozzi e Associati SA  
Pregassona-Lugano

**Realizzazione**

2010	Concorso di progetto
settembre 2010	Progetto
ottobre 2014	Domanda di costruzione
settembre 2015	Credito di costruzione
giugno 2016	Inizio cantiere
aprile 2019	Consegna Stabile Amministrativa

**Superfici e Volumi**

Costruzione interrata	2'555 m <sup>3</sup>
Costruzione fuori terra	12'597 m <sup>3</sup>

**Valori principali** (secondo SIA 416)

SP Superficie di Piano	Totale	4'904 m <sup>2</sup>
VE Volume dell'Edificio	Totale	15'152 m <sup>3</sup>

**Costi di costruzione** (in CHF)

eCCC-E	A	Fondo	41'000.-
	B	Preparazione	1'249'000.-
	C	Costruzione grezza edificio	1'112'000.-
	D	Impianti tecnici edificio	2'529'000.-
	E	Facciata edificio	1'824'000.-
	F	Tetto edificio	270'000.-
	G	Finitura interna edificio	3'201'000.-
	H	Impianti ad uso specifico (CSI)	240'000.-
	I	Esterno edificio	359'000.-
	J	Arredo edificio	257'000.-
	V	Costi di progettazione	3'163'000.-
	W	Costi secondari	522'000.-
	Z	Imposta sul valore aggiunto	1'103'000.-
<b>Totale IVA inclusa</b>			<b>15'870'000.-</b>

**Parametri di costo**

Costo al m <sup>3</sup> (eCCC-E A-Z/VE SIA416)	1'047.- CHF/m <sup>3</sup>
Costo al m <sup>2</sup> (eCCC-E A-Z/SP SIA416)	3'236.- CHF/m <sup>2</sup>

**Credito votato** (in CHF)

Credito totale votato	16'719'000.-
Credito gestione SL	16'060'200.-
Credito gestione CSI	658'800.-



Pubblicazione:  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione delle risorse  
**Sezione della logistica**  
Via del Carmagnola 7  
6500 Bellinzona

telefono +41 (0)91 814 77 11  
fax +41 (0)91 814 77 19  
e-mail dfe-sl@ti.ch  
sito web [www.ti.ch/logistica](http://www.ti.ch/logistica)

Progetto grafico:  
Anna-Christina Ortelli

Fotografie:  
Giorgio Marafioti  
David Willen (Studio Willen)

Modello:  
Durisch+Nolli Architetti

Impaginazione e fotoritocco:  
Prestampa Taiana SA

Stampa:  
Tipografia Torriani SA