

Costruttive sinergie di sviluppo urbano

Un progetto immobiliare che coniuga qualità architettonica, sostenibilità urbana e collaborazione istituzionale, dimostrando come possano nascere sinergie efficaci tra proprietà privata, Comune e Cantone, per concretizzare il potenziale di sviluppo urbano attorno ai maggiori snodi intermodali.



Accanto, l'angolo è il tema chiave dell'edificio a forma di "L" dell'Eiger Palace che, sviluppandosi lungo via Basilea e via Sorengo, interpreta con intelligenza i parametri del piano regolatore, valorizzando il comparto della stazione Ffs di Lugano.

pimento l'ammodernamento dell'atrio principale della stazione, la sistemazione del piazzale antistante e il nuovo collegamento pedonale verso la parte bassa della città, insieme al rinnovo della funicolare e dell'edificio viaggiatori, e nel pieno dei lavori che stanno ridefinendo la viabilità del comparto (PR-StazLu1), si guarda anche alla sua sistemazione urbanistica e pianificatoria (PR-StazLu2), unitamente al riassetto dell'area della trincea ferroviaria di Massagno (PR-TriMa).

Prima domanda di costruzione presentata da un privato è quella per l'Eiger Palace, uno dei più importanti progetti immobiliari degli ultimi decenni per Lugano, sia in termini di investimento finanziario (oltre 130 milioni di franchi) che di volumi: è prevista infatti la realizzazione di un nuovo edificio a "L" lungo via Basilea (92 m) e via Sorengo (84 m), per una superficie utile di circa 14mila mq a destinazione commerciale e amministrativa. «L'integrazione di tutti i progetti che confluiscono nel piazzale di Besso non è sempre stata semplice. Per essere certi di soddisfare i vincoli del piano regolatore imposti allo stabile, ogni dettaglio è stato valutato con il Cantone, il quale a propria volta ha quote del manto stradale da rispettare. Il risultato è stato ottenuto con una progettazione congiunta e l'identificazione di soluzioni condivise funzionali per tutte le parti coinvolte. Anche con la

Piattaforme di incontro e scambio fra persone, località e diversi vettori di trasporto, le stazioni rappresentano non solo il biglietto da visita di una città, ma snodi nevralgici per la mobilità regionale. Una connettività cruciale non solo per la fruibilità del territorio, ma anche in grado di influenzare significativamente domanda e valore di mercato dell'offerta immobiliare, assicurando un'accessibilità che rende più attraenti per investitori e potenziali acquirenti e locatari i comparti nelle loro prossimità, con importanti ricadute sull'economia.

Ne consegue come piani di rinnovo e potenziamento delle infrastrutture di trasporto esistenti possano divenire motore di sviluppo urbanistico, catalizzando progettualità pubbliche e iniziative imprenditoriali private in ottica di una maggiore concentrazione di abitanti e posti di lavoro in ubicazioni strategiche. Un potenziale che per essere efficacemente

sfruttato non può limitarsi a iniziative in ordine sparso, ma sollecita piani di riorganizzazione territoriale basati su politiche di recupero, riqualifica e densificazione.

Il caso di Lugano è emblematico. Presentando importanti riserve di spazio per sviluppi edificatori, il comparto della stazione Ffs assume una valenza cruciale. E non solo per la Città, i Comuni limitrofi, i promotori immobiliari privati, le Ferrovie e gli altri attori della mobilità regionale, ma per l'intero Cantone. Attori con esigenze e interessi non sempre evidenti da conciliare, come testimonia la lunga gestazione del piano di riqualificazione urbana e infrastrutturale dell'area, la cui cronistoria risale addirittura ai primi anni Ottanta, quando venne bandito il concorso per l'elaborazione di un Piano Particolareggiato per l'area. Senza avventurarsi nel dedalo di corsi e ricorsi, basti rilevare che dopo uno stallo durato quasi vent'anni, nell'ultimo decennio la pianificazione ha ripreso vigore. Portati a com-

Città di Lugano si stanno valutando altre possibilità interessanti, sempre con lo scopo di ottenere un comparto efficiente, ordinato e utile al cittadino. Queste ultime negoziazioni sono solo al primo stadio, ma io confido che le nostre proposte verranno comprese ed accettate», evidenzia Maria Elena Pasquale, presidente del CdA di Sofis Sa, committente del progetto. A vederla lungo, ancor prima di lei, sua madre Luigia, che nel 2005 aveva acquistato il vasto terreno occupato da stabili ormai fatiscenti. «Chiaramente, ragionando in termini di logica imprenditoriale, mi attrae il potenziale rendimento di questi investimenti, ma la mia ambizione va oltre ed è anche quella di lasciare qualcosa di bello alla Città di Lugano, che possa portarle valore in uno dei suoi luoghi iconici, come tributo di gratitudine verso la Svizzera per avermi accolto e per tutte le opportunità che mi ha dato, a partire dalla possibilità di vivere un'infanzia sicura e spensierata negli anni dei sequestri di persona in Italia che toccarono anche figli di amici dei miei genitori», spiega la committente. Per aggiudicarsi l'incarico, ha sfidato l'Arch. Stefano Tibiletti, a disegnare prima di tutto una bella facciata. «L'intramontabile eleganza dei motivi art déco reinterpretati in chiave contemporanea, cogliendo anche lo spunto suggerito dalla mia passione smodata per le trame iconiche di Missoni, gli hanno permesso di arrivare a un risultato sobrio e raffinato, che sono certa possa restare nel tempo senza stancare e invecchiare, come accade invece per tanti progetti attuali che cercano "l'effetto wow" o sacrificano la qualità alla profitabilità», commenta Maria Elena Pasquale.

Per Stefano Tibiletti è stata l'occasione di mettere a frutto un pensiero architettonico maturato sin dai primi anni della professione, quando partecipava ai progetti che ricostruivano la Berlino in piena ricostruzione a inizio anni Novanta, lavorando per lo Studio di Hans Kollhoff, professore anche al Politecnico di Zurigo. Al contempo, grazie alla conoscenza delle specificità del comparto Ffs, sul quale è attivo da decenni con il suo studio Architetti Tibiletti Associati (a sua volta parte del Gruppo Architetti StazLu), oltre

«Il treno è un grande connettore. L'obiettivo è invitare grossi gruppi basati a Zurigo ad aprire una sede nell'Eiger Palace, ideale per servire Milano. Nomi che portino prestigio a Lugano e know-how a vantaggio dell'intero territorio. Al contempo, contatteremo i maggiori player di spazi di coworking per diventare anche un incubatore di talenti»

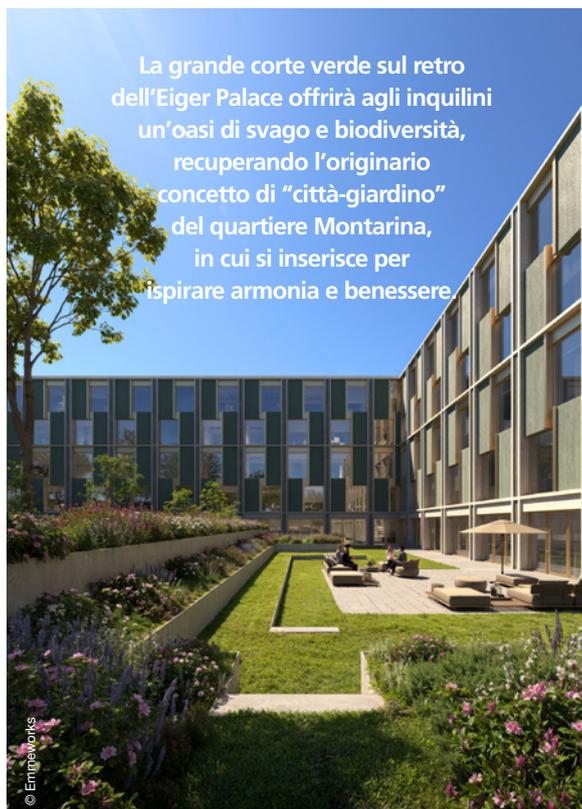
Maria Elena Pasquale,
committente dell'Eiger Palace



Maria Elena Pasquale, presidente del CdA di Sofis Sa, sotto mentre scala il Pizzo Badile: appassionata di alpinismo ha battezzato "Eiger Palace" il suo maestoso progetto immobiliare a Lugano.

a esser stato già in precedenza tra i giovani scelti da Aurelio Galfetti, cui era stato affidato lo studio funzionale e urbanistico per l'area, Stefano Tibiletti è stato il referente ideale per armonizzare le ambizioni della committenza con i cambiamenti introdotti in corsa dalla revisione della variante del piano regolatore a fine 2023, e anche più di recente con l'integrazione con agli altri progetti pubblici previsti nell'area.

«Per il comparto di proprietà di Sofis, il Piano di Quartiere ha rappresentato l'occasione per proporre un intervento urbanistico che rispetta e valorizza il contesto.



La grande corte verde sul retro dell'Eiger Palace offrirà agli inquilini un'oasi di svago e biodiversità, recuperando l'originario concetto di "città-giardino" del quartiere Montarina, in cui si inserisce per ispirare armonia e benessere.

L'edificio a forma di "L" soddisfa i parametri del piano regolatore, ma introduce scelte architettoniche che conferiscono carattere e armonia al volume. Il progetto si fonda su due pilastri: una chiara definizione planovolumetrica e la qualità degli spazi aperti. Le facciate si distinguono per un ritmo strutturale scandito da pilastri verticali e marcapiani ogni due livelli, alleggerendo l'impatto visivo dell'edificio e sottolineandone la scala urbana. Il tema dell'angolo - elemento chiave della composizione - è stato colto come opportunità progettuale. Il tetto degrada verso sud, accompagnando le altezze degli edifici circostanti, come richiede il piano regolatore che prevede una riduzione almeno del 30% dell'altezza sulla lunghezza dell'edificio, mentre il portico verso Besso è stato reinterpretato in doppia altezza per dialogare meglio con la morfologia della strada in salita, creando un passaggio naturale verso la stazione e il futuro terminal bus», descrive l'architetto.

Le Ordinanze sulla protezione contro gli incidenti rilevanti e sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (Orni), che considerata la vicinanza del comparto StazLu con la linea ferroviaria disciplinano lo sviluppo dell'area, hanno obbligato per ragioni di sicurezza a collocare sul retro dell'edificio la grande corte verde che recupera l'originario concetto di "città-giardino" del quartiere Montarina in cui si inserisce, risaldano la frattura creata dal pianoro della stazione.



«L'Eiger Palace non è solo un nuovo edificio a Besso, ma il risultato di un percorso di collaborazione virtuosa tra settore pubblico e privato. Il nostro studio ha avuto il privilegio di contribuire attivamente, in particolare nella revisione della variante del piano regolatore StazLu, e anche di recente con l'integrazione degli altri progetti pubblici previsti nell'area»

Stefano Tibiletti,
architetto

Sostenibilità e benessere sono due criteri centrali nel progetto, tanto a livello di impiantistica (con pannelli solari a tetto e termopompe) che nella scelta dei materiali e nelle soluzioni architettoniche adottate per minimizzare l'impatto ambientale, coniugando ottimizzazione dei consumi, isolamento e massimo confort. «Abbiamo anche previsto di installare all'interno dello stabile delle cisterne che tratteranno parte dell'acqua piovana rilasciandola successivamente, in modo che non vada a gravare sulle canalizzazioni cittadine, sotto pressione in una zona dove il terreno, ampiamente cementificato rispetto alle origini, non riesce a far fronte all'intensificarsi delle precipitazioni. Un'altra forma, dunque, di scambio con il comune», spiega l'Arch. Tibiletti. «L'intera struttura sarà realizzata in prefabbricato di cemento, incluse le solette e i pilastri portanti, per garantire efficienza costruttiva e tempi di cantiere ottimizzati, considerando in particolare la concomitanza con altri interventi in una zona ad alta intensità di traffico, così da minimizzare i disagi. Dovremmo così essere in grado di concludere i lavori entro tre anni dall'avvio», precisa.

Al piano terra sono previste grandi superfici commerciali - Coop ha già firmato per un supermercato di quartiere - oltre a spazi per negozi o caffè. Anche il primo piano potrà ospitare attività commerciali,

mentre ai livelli superiori saranno disponibili uffici modulari flessibili, forniti al grezzo, per lasciare piena libertà di personalizzazione. «Rumore e normative rendevano poco logico immaginare un



complesso residenziale, anche se si era annunciata una fondazione interessata a ben 10mila mq per appartamenti per anziani in questa posizione strategica. Le restri-

zioni per evacuare velocemente lo stabile in caso di incidente ferroviario però mal si conciliavano con le condizioni di inquilini in età avanzata», osserva la proprietaria di Sofis Sa, che si è subito orientata su una destinazione d'uso commerciale e amministrativa. «Il treno è un grande connettore e non appena riceveremo la licenza edilizia, l'obiettivo è invitare grossi gruppi basati a Zurigo ad aprire qui una sede, ideale per servire Milano e anche vantaggiosa in termini di costi rispetto ai prezzi oltre Gottardo. Nomi che portino prestigio a Lugano, un know-how di cui possa beneficiare l'intero territorio. Al contempo, contatteremo i maggior player di spazi di coworking perché sarebbe interessante rendere questo palazzo un incubatore di talenti. Se avranno successo sono coscienti che vorranno aprire una loro sede e li perderò come inquilini, ma in compenso faranno dell'Eiger Palace un punto di riferimento per start up innovative e chissà che la città non guadagni invece qualche nuovo interessante contribuente», sottolinea la committente.

La decisione di battezzare il progetto con il nome della celeberrima cima elvetica è eloquente: «È il simbolo di una vetta conquistata faticosamente dall'uomo, che insegna ad affrontare le difficoltà passo dopo passo. Per un'appassionata di alpinismo come me è la montagna che si sogna di scalare e oggi, con questo progetto, rappresenta l'eredità che voglio lasciare. Sono infatti convinta che la bellezza generi altra bellezza. Porto con me l'esperienza dei progetti che ho realizzato

a Praga, fra l'altro proprio intervenendo per preservare una splendida facciata art déco - lo ammetto, un mio debole - rendendomi conto di come il mio intervento abbia ispirato nel quartiere altre iniziative di riqualificazione da parte pubblica e privata», conclude Maria Elena Pasquale. Se la qualità chiama qualità, è da attendersi che l'Eiger Palace possa ispirare, se non

un Jungfrau Residence, altre promettenti sinergie fra privati, Comune e Cantone.

Susanna Cattaneo