

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9755

Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

Richiesta di un credito di CHF 3'000'000.-- per il finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del progetto Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112 e per la progettazione delle infrastrutture provvisorie delle fasi di cantiere.

Richiesta di un credito di CHF 350'000.-- per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP) compresi gli indennizzi per eventuali mandati a specialisti negli ambiti immobiliare, sportivo, legale ed economico.

Richiesta di un credito di CHF 180'000.-- per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica).

Sommario

1	Introduzione.....	4
2	L'attuale situazione delle strutture implicate.....	6
2.1	Le strutture sportive.....	6
2.2	Le strutture per eventi.....	8
2.3	Le strutture amministrative della Città di Lugano.....	8
3	Le opzioni strategiche e il concetto prescelto.....	9
3.1	Opzioni relative allo stadio.....	9
3.2	Opzioni per gli spazi amministrativi.....	12
3.3	Ulteriori servizi cittadini.....	15
4	I contenuti del Polo Sportivo e degli Eventi.....	15
4.1	Intendimenti.....	15
4.2	Sviluppo del progetto Sigillo.....	16
4.3	Contenuti di natura sportiva.....	17
4.4	Contenuti per l'amministrazione cittadina.....	19
4.5	Contenuti accessori.....	23
5	Modello di partenariato pubblico-privato.....	24
5.1	Osservazioni preliminari.....	24
5.2	Missione di <i>service public</i> del PSE.....	27
5.3	Valutazione preliminare dell'idoneità dei modelli di PPP per il PSE.....	27
5.4	Forma della messa a disposizione del terreno.....	29
6	Procedura.....	29
6.1	Procedura di identificazione del partner privato.....	29
6.2	Processo di sviluppo del progetto Sigillo.....	30
6.3	Processo politico.....	32
6.4	Visione di insieme.....	35
7	Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale.....	36
7.1	Finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112.....	36
7.2	Finanziamento dei costi per la procedura del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva secondo un modello di partenariato pubblico - privato (PPP).....	36
7.3	Finanziamento dei costi per un concorso di progetto (o un mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica).....	38
8	Conclusione.....	38
9	Allegati.....	40

Onorevole Signor Presidente,

Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

negli ultimi lustri, la Città di Lugano ha introdotto una politica incentrata sui poli di sviluppo, ossia su fulcri funzionali con precise competenze e specificità, che delineano baricentri urbanistici e infrastrutturali chiaramente riconoscibili e in grado di fungere da elementi trainanti dell'agglomerato a media e lunga scadenza. Nel corso dei prossimi anni verranno consolidati e avviati i seguenti poli di sviluppo:

- Polo Universitario e della ricerca (Medtech-Mizar ecc.)
- Polo Culturale Lugano Arte e Cultura LAC
- Polo Congressuale e Turistico Campo Marzio Nord CMN
- Polo Sportivo e degli Eventi PSE e Nuovo Quartiere Cornaredo NQC
- Stazione Lugano



Come da indicazioni del documento programmatico Lugano Orizzonte 2025 del dicembre 2015, il Municipio intende implementare anche ulteriori ambiti strategici volti a garantire uno sviluppo sostenibile e a mantenere la qualità di vita di tutte e tutti i cittadini quali lo sviluppo della rete di mobilità pubblica, la riqualifica degli spazi urbani e l'alloggio accessibile. Lo sviluppo dei poli è pertanto correlato in modo stretto con questi ambiti. Sono pure oggetto di particolare attenzione le sinergie con i numerosi progetti cantonali nel comparto (nodo intermodale e P&R definitivo, nuovo assetto stradale, raggio verde del Cassarate).

Il presente messaggio dà quindi continuità alla strategia generale, dopo la presentazione lo scorso anno dei messaggi relativi all'edificio Mizar, al nuovo mandato di prestazione per l'agenzia NQC, e al polo turistico e congressuale al Campo Marzio e vengono sottoposte alla vostra attenzione le richieste necessarie per l'avvio della procedura di concorso per investitori-gestori tesa alla realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi attraverso il coinvolgimento di partner privati, nella forma di un partenariato pubblico-privato.

1 Introduzione

Lo Stadio di Cornaredo rappresenta uno dei cuori sportivi della nostra Città. È stato inaugurato nel lontano 1951 e la struttura era inizialmente composta da un'unica tribuna stabile e tutt'intorno al campo si sviluppava un terrapieno erboso, anch'esso adibito all'accesso del pubblico. Non essendoci un limite preciso alla capienza dell'impianto, l'afflusso di pubblico poteva essere di grandi dimensioni, tant'è che durante i Mondiali di calcio del 1954 35'000 persone assistettero all'incontro Italia-Belgio.

Lo stadio venne poi dotato di gradinate in calcestruzzo alle spalle delle porte e infine, all'inizio degli anni Novanta, la costruzione della tribuna Monte Brè, opposta alla principale, stabilizzò la capienza massima a circa 16'000 spettatori.

Nel 2007 la Swiss Football League (SFL) ha emanato nuove direttive sullo standard degli stadi delle compagini di Super League (stadio di categoria A) e Challenge League (stadio di categoria B), che l'attuale infrastruttura, anche con gli accorgimenti provvisori, non soddisfa.

La Swiss Football League (SFL) ha attualmente concesso una deroga, ma richiede che entro il 2021 sia realizzato uno stadio conforme agli standard.

In vista dell'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate, sulla traccia del concorso urbanistico d'idee del 2004, consolidato nel successivo Masterplan nel 2006, la nostra Città ha anche allestito e adottato, insieme ai Comuni di Canobbio e di Porza, un piano regolatore intercomunale avente per oggetto il Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC). Lo stesso è stato approvato dal Consiglio di Stato il 30 giugno 2010.

Il sedime dell'attuale stadio Cornaredo, fino a Via Sonvico, a nord, e fino a Via Ciani, ad est, (in particolare i fondi part. 2083, 1780 e 2864 RFD Lugano) è direttamente toccato da questa pianificazione territoriale e il comparto rappresenta le zone B1c, AP11 e AP12 del piano regolatore NQC.

Le ulteriori strutture sportive della Città di Lugano sono distribuite su tutto il territorio della stessa e sono prevalentemente vetuste e non riescono a soddisfare la crescente richiesta di società sportive cittadine, dei comuni limitrofi e di privati cittadini.

Il Municipio ha pertanto provveduto nel corso degli ultimi anni ad una valutazione globale sui possibili scenari di ristrutturazione/rifacimento dello stadio e delle strutture sportive, prendendo in considerazione anche una riorganizzazione dell'intera offerta sportiva pubblica.

Dopo attenta analisi il Municipio ha deciso di destinare parte dei contenuti accessori (*Mantelnutzungen*) al PSE, in particolare verificando diversi scenari: ossia il mantenimento dell'attuale stadio, la ristrutturazione dello stesso oppure la realizzazione di un nuovo stadio nell'ambito di un nuovo Polo Sportivo e degli Eventi.

Al fine di concretizzare l'ipotesi di un nuovo Polo Sportivo e degli Eventi, nel 2012 il Municipio ha lanciato un concorso internazionale per gruppi interdisciplinari, vinto dal progetto Sigillo degli architetti Cruz y Ortiz + Giraudi Radczuweit, rappresentato dall'immagine che segue. Nel 2015 la Città ha avviato una procedura di piano di quartiere chiedendo una formale approvazione al Dipartimento del territorio cantonale.



Come per lo sviluppo del Polo Turistico-Congressuale a Campo Marzio Nord, il Municipio si è chinato anche sulla questione dell'opportunità di adottare un modello di partenariato pubblico-privato (PPP).

In tale ottica diviene indispensabile creare attorno alle strutture di valenza prettamente pubblica, anche contenuti accessori, cosicché l'intero complesso possa essere sufficientemente attrattivo anche per i partner privati e si possano ridurre i rischi economici per l'ente pubblico.

Con il presente messaggio si avvia non solo il progetto di PSE, ma anche quello della creazione di un nuovo Polo Amministrativo per i servizi cittadini.

Per questo motivo, nell'ambito del Progetto Nuova Amministrazione, dopo attenta analisi, il Municipio ha deciso di inserire nell'iniziale ipotesi di Polo Sportivo e degli Eventi anche contenuti amministrativi quale contenuto accessorio a vocazione pubblica.

2 L'attuale situazione delle strutture implicate

2.1 Le strutture sportive

2.1.1 Lo Stadio Cornaredo

Come accennato, l'attuale Stadio Cornaredo non è più conforme alle regole della Swiss Football League (SFL) e dell'Unione Europea delle Federazioni Calcistiche (UEFA), in particolare non permette più lo svolgimento di partite della massima divisione oltre la scadenza del 2021.

Per mantenere lo status di categoria A o A+ (ossia quanto necessario per il campionato di Super League rispettivamente per competizioni internazionali) lo stadio necessita di una totale ristrutturazione, per quello di categoria B (ossia quanto necessario per il campionato di Challenge-League), di importanti adeguamenti e manutenzioni.

La deroga straordinaria accordata dalla SFL per concedere all'FC Lugano l'attuale licenza per partecipare al campionato di Super League, prevede la realizzazione di un nuovo stadio di categoria A o A+ entro il 2021.

Lo Stadio di Cornaredo è dotato di una pista di atletica ad 8 corsie ed è costituito dall'originaria tribuna Ovest, con diversi spazi funzionali come spogliatoi, uffici ecc., dalla successiva tribuna Est (o Monte Brè) che ospita gli spogliatoi per le attività sportive aggiuntive e depositi e magazzini ad uso della Divisione Sport, nonché dai gradoni Nord e Sud, utilizzati dai tifosi come posti in piedi scoperti.

La struttura ha teoricamente una capacità di ca. 5'000 posti a sedere coperti e ca. 10'000 posti in piedi. Al termine dei lavori di adattamento alle esigenze in deroga per la disputa di partite di Super League, eseguiti nell'estate del 2015, lo Stadio ha una capacità effettiva di 5'870 posti (3'500 seduti e coperti, e 2'750 in piedi e scoperti).

Le principali manchevolezze dello stadio, con riferimento alle sopraccitate categorie, A e A+ sono qui di seguito riassunte:

- non è soddisfatta la capienza minima di 10'000 spettatori, di cui almeno 2/3 a sedere e al massimo 1/3 in piedi, tutti coperti. I posti in piedi devono essere convertibili in posti a sedere, così da raggiungere una capacità di almeno 8000 posti a sedere;
- non esiste un controllo d'accesso, i giocatori e gli arbitri non hanno un proprio accesso, separato dagli spettatori;
- le superfici a disposizione nella zona spogliatoi sono insufficienti e mancano i locali per gli esercizi di riscaldamento, per i controlli anti-doping, ecc.;
- sono insufficienti le quantità e superfici minime per gli impianti sanitari; inesistenti quelle per il catering e per gli interventi di pronto soccorso, come pure la zona *hospitality* con degli *skyboxes*, *business-seats* e locali di ristorazione;

- l'area *media* attuale, in particolare quella per le televisioni, non soddisfa le esigenze per la Super League e per le competizioni internazionali;
- la zona cuscinetto esterna al comparto sportivo, necessaria alla sicurezza durante le partite, è parziale deve essere ampliata;
- il campo principale necessita di essere riscaldato con la posa di serpentine, comportando il totale rifacimento del manto erboso.

Per soddisfare il livello di qualità richiesto da una moderna struttura al passo con le prescrizioni della Swiss Football League per uno stadio di categoria A (A+), in grado di ospitare incontri di Super League non è sufficiente una semplice ristrutturazione.

Lo Stadio Cornaredo assolve temporaneamente soltanto le norme per uno stadio di categoria B abilitato per incontri di Challenge-League.

2.1.2 Le ulteriori strutture sportive implicate

Oltre al campo di calcio principale, attorno al quale sono ubicate anche le strutture outdoor per l'atletica, nel comparto di Cornaredo sono attualmente presenti tre campi sintetici (due per il calcio, il rugby ed il football americano ed uno per l'hockey su prato), tre campi in erba ed uno skatepark.

In un vano ricavato sotto la tribuna Monte Brè è ubicata una piccola palestra di arrampicata.

L'attività di educazione fisica del programma scolastico si svolge all'interno delle palestre presenti nelle rispettive sedi. Palestre che la Città, per il tramite della gestione degli orari di competenza della Divisione Sport, mette a disposizione delle numerose associazioni sportive cittadine che ne possono beneficiare negli orari serali e nei fine settimana con un tasso di occupazione del 100%.

Alcune attività sportive (scherma, judo e tennis tavolo), sono concentrate nella palestra Polisportiva di via al Chioso.

Vista la penuria di strutture sportive di dimensioni adeguate, vengono inoltre locate le strutture del Palamondo (dal comune di Cadempino) per la pallavolo, l'unihockey e il futsal e la Palestra dell'Istituto Elvetico per il basket e la scherma, con costi annui di locazione pari a CHF 176'000.--.

Per l'attività agonistica dei Lugano Tigers, la soluzione dell'Istituto Elvetico non è ottimale, dato che la squadra di basket è confrontata da un lato con le esigenze di spazi per gli allievi che frequentano l'Istituto, e dall'altro con la necessità di dover utilizzare saltuariamente anche la palestra di Cassarate ed il Palamondo di Cadempino per le diverse sedute d'allenamento infrasettimanali.

Stesso discorso per le attività della società Volley Lugano femminile che disputa le sue partite di campionato di serie A alla palestra del Lambertenghi. Una struttura che non ha più ricevuto l'omologazione della Lega di Volley per la stagione 2018-2019 con l'obbligo di trasferirsi in altri centri fuori comune.

2.2 Le strutture per eventi

Ad oggi manca a Lugano un centro sportivo multifunzionale che permetta, oltre alla disputa di competizioni sportive, anche l'organizzazione di concerti indoor e all'aperto per un numero di spettatori variante dai 7'000 ai 20'000.

La pista della Resega, può ospitare fino ad un massimo di 7'000 persone per eventi extra-sportivi indoor (ad esempio concerti), nel periodo da settembre a marzo e si presta a tali scopi con importanti limiti strutturali: problemi logistici (copertura del ghiaccio, spalti e parterre non riscaldati, e tecnici (impianti audio e luci non adatti a concerti) e di stagionalità (solo 5 eventi per un massimo di 15 giorni possono essere organizzati durante la stagione dell'hockey su ghiaccio).

Anche le strutture presenti al Conza non si prestano a tale scopo e comunque saranno soppresse con la realizzazione del Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord. Esse non presentano un'altezza idonea, manca una ristorazione adeguata e gli spazi a disposizione sono troppo esigui per l'organizzazione di concerti di media grandezza.

Alfine di chiarire la fattibilità di un insediamento di strutture per eventi all'interno del nuovo Stadio, i servizi comunali hanno preso contatto negli scorsi anni con i proprietari di alcuni stadi in Svizzera e, sulla base di colloqui individuali e visite in loco, hanno verificato la fruibilità al di fuori del gioco del calcio dei più recenti stadi costruiti nel nostro Paese.

In particolare, per tipologia di struttura e di numero di spettatori, sono stati considerati lo stadio della Maladière a Neuchâtel, lo stadio di Thun, la Swissporarena di Lucerna e la Tissot Arena di Bienne.

Da tali esperienze sono risultate fondamentali la situazione concorrenziale del contesto e la predisposizione tecnico-logistica dell'impianto.

Lugano potrebbe ospitare l'unica struttura svizzera di questo tipo a sud delle Alpi (dunque con una chiara valenza regionale) e la fase progettuale è tale da permettere l'implementazione delle esigenze derivanti dall'organizzazione di eventi.

2.3 Le strutture amministrative della Città di Lugano

Con il Progetto Nuova Amministrazione (PNA) la Città di Lugano ha avviato una riforma finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e dei servizi che contempla anche la valutazione di scenari riguardanti la futura destinazione degli edifici amministrativi.

Le attuali strutture amministrative comunali sono oggi locate in diversi stabili su tutto il territorio cittadino in modo molto dispersivo e poco razionale.

L'analisi svolta dal Dicastero Immobili, con il supporto di specialisti esterni, ha evidenziato un'importante inefficienza delle superfici amministrative attuali (superficie per posto di lavoro; dispersione delle risorse), la necessità d'intervenire sul corto o medio termine sugli stabili, l'impossibilità strutturale di intervenire in modo migliorativo per ridurre o eliminare i

deficit riscontrati, elevati costi complessivi e la presenza di margine di riduzione dei costi con l'edificazione di un nuovo stabile amministrativo.

A fronte di tali risultati si è optato per approfondire tutti gli aspetti logistici dei diversi servizi cittadini che necessitano di uffici per svolgere le loro mansioni.

Sono stati analizzati i singoli servizi, tenendo conto anche di un eventuale dislocamento di Servizi quali Polizia, Servizi Urbani, Pompieri, come fatto negli stadi di alcune città svizzere.

Le risultanze degli approfondimenti vengono presentate al paragrafo 3.2.

3 Le opzioni strategiche e il concetto prescelto

3.1 Opzioni relative allo stadio

Il Municipio ha analizzato, anche con l'ausilio di consulenti esterni, le seguenti opzioni strategiche per risolvere la questione derivante dall'esigenza di adeguare lo stadio Cornaredo per renderlo compatibile con gli standard imposti dalla Swiss Football League.

- Scenario 1: Adeguamento dell'attuale Stadio Cornaredo alla categoria B secondo la SFL;
- Scenario 2: Ristrutturazione completa dell'attuale Stadio Cornaredo per renderlo compatibile con le esigenze della categoria A (A+) secondo la SFL;
- Scenario 3: Realizzazione di un nuovo stadio di categoria A (A+) secondo la SFL, integrato in un polo sportivo e degli eventi.

3.1.1 Scenario 1: Stadio di categoria B

Questo scenario prevede la conservazione e l'adeguamento dell'attuale Stadio di Cornaredo per conformarlo alle esigenze della Swiss Football League per disputare partite solo di Challenge-League.

Tale scenario contempla la realizzazione dell'intero investimento a carico della Città di Lugano con una gestione diretta da parte di quest'ultima.

Per tale scenario non è previsto alcun intervento nel comparto delle zone AP 11, AP 12 e B1c del PR – NQC.

La scelta di questo scenario implica:

- nessun possibile partenariato pubblico-privato: realizzazione e gestione diretta da parte della Città,
- nessun rinnovo della licenza di Super League al FC Lugano;
- esclusione del Ticino dalla Super League e dal calcio di élite;
- uso delle vetuste strutture esistenti per le altre attività sportive;
- nessun impulso allo sviluppo territoriale del Nuovo Quartiere Cornaredo;

- pregiudizio per il piano di quartiere nelle zone AP 11, AP 12 e B1c del PR - NQC;
- nessun insediamento di nuove attività legate allo sport e allo svago;
- nessuna nuova attività a carattere economico;
- nessuna nuova opportunità residenziale;
- nessuna ricaduta economica indiretta;
- aiuti finanziari limitati;
- nessun possibile disinvestimento funzionale.

L'investimento complessivo per l'adeguamento dello stadio in tale forma è stato stimato in CHF 5'000'000.--.

Non si modificano i costi di gestione corrente e gli oneri per canoni locativi annui di CHF 176'000.-- per le strutture esterne Palamondo e Istituto Elvetico che devono essere mantenute. I costi stimati non considerano che la vetustà della Polisportiva richiede pure manutenzioni straordinarie. L'investimento necessario non permette nessun miglioramento operativo nella gestione del Centro Sportivo di Cornaredo.

3.1.2 Scenario 2: Stadio di categoria A

Questo scenario implica la ristrutturazione completa dell'attuale Stadio di Cornaredo per adeguarlo alle esigenze di uno stadio di categoria A (A+) secondo i parametri della Swiss Football League, al fine di disputare partite di Super League o competizioni internazionali.

Non è previsto alcun ulteriore intervento nel comparto delle zone AP 11, AP 12 e B1c del PR- NQC

Anche in questo caso l'intero investimento è a carico della Città di Lugano, rimanendo la gestione a quest'ultima.

La realizzazione di tale intervento comporta:

- nessun possibile partenariato pubblico-privato: realizzazione e gestione diretta da parte della Città;
- la possibilità di disputare partite della Super League;
- uno spettacolo calcistico limitato dalla presenza della pista di atletica;
- le ulteriori attività sportive dovranno fare capo alle strutture esistenti, in parte vetuste;
- nessun impulso allo sviluppo territoriale del Nuovo Quartiere di Cornaredo;
- pregiudizio per il piano di quartiere nelle zone AP 11, AP 12 e B1c del PR - NQC;
- nessun insediamento di nuove attività legate allo sport e allo svago;
- nessuna nuova attività a carattere economico;
- nessuna nuova opportunità residenziale;
- nessuna ricaduta economica indiretta;

Per salvaguardare gli interessi del FC Lugano a fronte delle pressanti richieste di adeguamento della struttura sportiva avanzate dalla Swiss Football League, il Dicastero Immobili aveva allestito internamente un progetto in tale senso e ottenuto una licenza edilizia preliminare nell'agosto del 2011, più volte rinnovata.

In base alle prime stime, la progettazione definitiva per l'ottenimento della licenza edilizia in procedura ordinaria e la realizzazione dell'opera comporterebbe un investimento successivo di ca. CHF 50'000'000.--.

Come per lo scenario precedente, anche questo scenario lascia invariati i costi di gestione corrente dello stadio attuale e della Polisportiva come pure i canoni d'affitto delle strutture esterne Palamondo e Istituto Elvetico.

Neppure questo scenario permette un miglioramento operativo nella gestione del Centro Sportivo di Cornaredo.

3.1.3 Scenario 3: Polo Sportivo e degli Eventi

Questo scenario, oggetto del presente messaggio, prevede la realizzazione di un nuovo complesso integrato nell'area AP 11, AP 12 e B1c del PR- NQC sulla base del progetto Sigillo con i seguenti principali contenuti:

- contenuti prevalentemente pubblici: lo stadio, il palazzetto dello sport, le palestre, il palazzo amministrativo;
- contenuti accessori (*Mantelnutzungen*): strutture commerciali, strutture per uffici e amministrazione, strutture residenziali, posto per quest'ultime un adeguamento del PR.

Tale scenario prevede il coinvolgimento di investitori privati nell'ambito di una collaborazione nella forma di un partenariato pubblico-privato e presenta le seguenti caratteristiche:

- stadio con requisiti di categoria A e A+ della Swiss Football League (Super League e UEFA)
- possibile realizzazione da parte dei privati
- possibilità di disputare partite della Super League e competizioni internazionali
- centralizzazione delle attività sportive
- insediamento di nuove attività legate allo sport e allo svago
- rinuncia alle infrastrutture di terzi (Palamondo, Istituto Elvetico)
- possibilità di ospitare nuovi eventi sportivi
- arena ottimizzata nella fruibilità in funzione di eventi per l'assenza della pista di atletica
- possibilità di ospitare nuovi eventi extra-sportivi (concerti, manifestazioni, ecc. indoor fino a 4-5'000 persone e outdoor fino al 15-20'000 persone)
- importante impulso allo sviluppo del Nuovo Quartiere Cornaredo
- valorizzazione del nodo intermodale di mobilità

- nuove attività a carattere economico
- rilevanti ricadute economiche indirette.

L'investimento per gli impianti sportivi corrisponde ad un valore approssimato di ca. CHF 110 Mio, per i contenuti mantello di ca. CHF 150 Mio.

3.1.4 Scelta del Municipio

Il Municipio ha valutato le tre opzioni sulla base della seguente griglia comparativa.

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
- Stadio - Arena di categoria A/A+	--	+	++
- Stadio di categoria B	+	+	++
- Strutture per pratica sportiva indoor (palazzetto e palestre)	--	--	++
- Strutture per eventi sportivi indoor (palazzetto)	--	--	++
- Arena e strutture per eventi extra-sportivi outdoor	0	+	++
- Palazzetto e strutture per eventi extra-sportivi indoor	--	--	++
- Impulso allo sviluppo del Nuovo Quartiere Cornaredo	0	-	+
- Valorizzazione del nodo intermodale di mobilità	-	-	+
- Nuove attività economiche	-	-	+
- Nuove opportunità residenziali	-	-	+
- Ricadute economiche indirette	-	-	+
- Potenziale per partenariati pubblico-privati	-	--	+
- Ottimizzazione costi di investimento	0	--	0
- Ottimizzazione costi di esercizio a medio termine	0	--	+

Si è ritenuto evidente scartare lo scenario 1 (Stadio di categoria B). Anche lo scenario 2 (Stadio di categoria A) è parso allo scrivente Municipio poco attraente, in quanto atto a soddisfare soltanto le esigenze di un'attività calcistica, ma non quelle del resto delle discipline sportive praticate sul territorio cittadino e soprattutto non in grado di rappresentare, nonostante l'importante investimento, un valore aggiunto per la nostra città.

Il Municipio ha quindi deciso, con **RisMun del 24 luglio 2014**, di scegliere lo scenario 3 (Polo Sportivo e degli Eventi) e proseguire con le ulteriori analisi, in particolare considerando anche le opportunità derivanti dalla riorganizzazione dell'amministrazione comunale e le ipotesi di partenariato pubblico-privato.

3.2 Opzioni per gli spazi amministrativi

Come anticipato nei paragrafi precedenti lo studio affidato nell'ambito del Progetto Nuova Amministrazione (PNA) ad uno specialista del settore immobiliare ha evidenziato diverse lacune della logistica attuale degli spazi amministrativi comunali, poiché gli standard degli stabili della Città non rispondono più alle necessità odierne (e ancor meno del futuro), né sono in grado di sostenere gli obiettivi di ottimizzazione, miglioramento qualitativo e di performance dell'amministrazione.

La città di regola non dispone di edifici costruiti in modo esplicito per l'amministrazione bensì di una serie di stabili, adattati nel corso del tempo, per ospitare i suoi servizi.

Inoltre, il permanere dello status quo presuppone alti costi di investimento per la manutenzione straordinaria, il ripristino e l'adeguamento delle strutture esistenti, poiché, sulla base del normale ciclo di vita degli edifici, per tutte saranno necessari degli interventi a corto-medio termine (5-10 anni).

Diverse strutture, infine, sono risultate inadeguate a soddisfare le necessità dei servizi che attualmente ospitano.

L'analisi ha preso in considerazione oltre 17 edifici destinati ad uffici. Dalla stessa è emerso che:

- gli stabili selezionati sono attualmente occupati da 452 collaboratori per un totale di una superficie utile principale di ca. 13'000 mq;
- la superficie media per postazione di lavoro si colloca attorno ai 28.7 mq.

In buona parte si tratta di uffici trasformati e adattatisi nel tempo alle esigenze urbane dell'utenza, anche in seguito alla riorganizzazione interna dei servizi provocata dalle aggregazioni comunali degli scorsi anni.

Malgrado il progressivo rinnovamento, gli immobili non soddisfano lo standard e le caratteristiche tecniche, funzionali, e di rappresentanza richieste a moderni spazi amministrativi.

Alla luce dei precitati dati di base sono state messe a confronto principalmente due opzioni contrapposte:

- Scenario 1: Status quo;
- Scenario 2: All-in-one, ossia il trasferimento in una sola ubicazione degli uffici amministrativi cittadini.

La messa a confronto dei due scenari è stata effettuata sulla base di un calcolo schematico dei costi complessivi ripartiti sul ciclo di vita dell'opera.

La loro valutazione ha considerato i seguenti elementi:

- i costi di investimento/ la manutenzione straordinaria (solo per stabili di proprietà);
- i costi di manutenzione ordinaria (solo per stabili di proprietà);
- i costi di gestione: assicurazione, amministrazione immobili, imposte (solo per stabili di proprietà);
- il canone di affitto (per stabili di terzi);
- i costi accessori;
- l'impatto sull'efficienza del lavoro.

3.2.1 Scenario 1: Status quo

In questo scenario sono stati analizzati gli spazi occupati tenendo conto dello stato odierno degli immobili, considerandone una possibile ottimizzazione e posti gli attuali costi di gestione e manutenzione ordinaria in base alla tipologia degli stabili.

Tale scenario prevede il mantenimento dei servizi secondo l'attuale ripartizione, partendo dal presupposto che nel periodo considerato (30 anni) saranno effettuati degli interventi di risanamento/ripristino degli stabili esistenti (in base al ciclo di vita normalmente ipotizzato per stabili amministrativi).

L'analisi ha dovuto considerare che l'attuale stato di conservazione degli immobili rende ipotizzabile interventi di manutenzione sul corto/medio termine.

Dalle analisi è risultato quanto segue:

- i costi medi annui per postazione di lavoro ammontano a ca. CHF 9'700.--;
- i costi medi annui al metro quadro locativo si situano a ca. CHF 340/m²;
- i servizi sono attualmente ripartiti su 17 stabili dislocati su tutto il territorio cittadino, con dispersioni e ridondanze;
- il margine di ottimizzazione delle superfici attuali è assai ridotto;
- le strutture considerate saranno oggetto sul corto/medio termine di interventi di risanamento e di ripristino;
- la ripartizione in 17 stabili rende più difficoltosa una proficua collaborazione tra i diversi servizi e collaboratori.

3.2.2 Scenario 2 : All-In-One

Questo scenario ipotizza che buona parte dei servizi amministrativi possano insediarsi in un nuovo stabile liberando gli spazi attualmente occupati nei 17 edifici presi in esame, la cui superficie utile principale (SUP) è stimabile in circa ca. 13'000 mq.

Gli edifici liberati saranno oggetto di un successivo concetto di valorizzazione, sviluppato nell'ambito della strategia del patrimonio immobiliare, che ne valuterà la riconversione/dismissione a seconda della loro destinazione, del grado di conservazione e della tendenza di sviluppo dell'area in cui gravitano.

Dall'analisi emerge quanto segue:

- in base alle direttive di altri Cantoni e Città nell'ambito di nuove costruzioni il dimensionamento degli uffici è mediamente pari a ca. 14 - 15 mq SUP per postazione di lavoro (spazi comuni compresi);
- sono preferibili uffici open- o multi-space in luogo degli uffici singoli;
- il fabbisogno della Città di superficie utile lorda (SUL) per un nuovo stabile amministrativo pensato per 452 postazioni di lavoro è stimabile in ca. 10'750 m²;
- servizi concentrati in un unico luogo permettono un incremento della collaborazione e efficienza.

3.2.3 Scelta del Municipio

Per le ragioni indicate sopra, il Municipio propone di procedere con lo scenario 2 (All-In-One). È stata svolta l'analisi di potenziali siti per la realizzazione di un nuovo stabile, dalla quale è emerso come maggiormente favorevole la soluzione di integrare anche i contenuti amministrativi, centralizzandoli, nel Polo Sportivo e degli Eventi.

Oltre ai vantaggi in termini di costo di superficie per addetto, sono prevedibili importanti sinergie tra i singoli settori dell'amministrazione, che non potranno che accrescere l'efficienza.

Inoltre, nell'ottica di un partenariato pubblico privato, l'occupazione da parte della Città di circa 10'000 mq di spazi amministrativi dovrebbe aumentare l'interesse dei potenziali concorrenti, con un miglioramento delle loro offerte.

3.3 Ulteriori servizi cittadini

Nell'ambito dello sviluppo dei contenuti previsto nella successiva fase di progetto di massima sarà possibile considerare l'eventuale inserimento di ulteriori servizi cittadini.

4 I contenuti del Polo Sportivo e degli Eventi

4.1 Intendimenti

L'intendimento del Municipio è quello di realizzare un Polo Sportivo e degli Eventi che permetta di assicurare:

- alle società sportive agonistiche il luogo di svolgimento degli eventi in strutture conformi alle esigenze delle leghe nazionali (stadio e palazzetto dello sport);
- alla popolazione ed alle società sportive locali sufficiente spazio per lo svolgimento dell'attività sportiva individuale e collettiva a costi ragionevoli (palazzetto dello sport, palestre);
- una messa a disposizione dell'amministrazione comunale di moderni e centralizzati spazi logistici;
- una messa a disposizione di spazi per eventi di interesse cantonale, nazionale e internazionale;
- un insediamento sotto lo stesso tetto di buona parte dell'amministrazione comunale.

4.2 Sviluppo del progetto Sigillo

Come accennato, nel febbraio del 2012 la Città di Lugano ha indetto un concorso di progettazione con procedura selettiva per la riqualifica del comparto dello Stadio di Cornaredo e l'impostazione di un piano di quartiere comprendente le aree AP11 (circa 20'000 mq) AP12 (circa 30'000 mq), B1c (circa 17'500 mq) del PR del NQC.

Il progetto Sigillo degli architetti Cruz y Ortiz + Giraudi Radczuweit, risultato vincente dal concorso, è stato particolarmente apprezzato per la multifunzionalità, per l'inserimento armonioso nel territorio, per l'integrazione ottimale nel Nuovo Quartiere di Cornaredo e per la modularità dei contenuti accessori.

Nella fase di analisi e di approfondimento successiva al concorso, il progetto è stato affinato per esaminare e verificare la compatibilità dei diversi contenuti rispetto alle norme di PR e rispetto agli oneri/limiti legati al traffico, alla sicurezza, all'impatto ambientale contenuti nel progetto di quartiere di cui si dirà più avanti.

Le analisi dei servizi e degli specialisti hanno tratto ispirazione dai diversi modelli di realizzazione di stadi nelle maggiori Città Svizzere (Swissporena Lucerna, Maladière Neuchâtel, Letzigrund Zurigo, ecc).

Sono state individuate e valutate le criticità e opportunità di una realizzazione dello stadio coinvolgendo investitori privati.

Nella valutazione della realizzazione del PSE si è in particolare modo tenuto conto delle seguenti condizioni quadro:

- i possibili contenuti accessori devono essere sufficientemente importanti ed attrattivi da permettere l'auspicato partenariato pubblico-privato;
- le esigenze del partner privato vanno considerate nella definizione dei contenuti e nella loro disposizione nel progetto;
- il sapere specifico del partner privato va introdotto prima possibile nella procedura di evoluzione del progetto;
- l' FC Lugano deve poter disporre di una superficie di gioco durante tutta la realizzazione del PSE;
- la cantieristica del PSE deve essere coordinata con la realizzazione della strada cantonale;
- è necessario garantire i posteggi P&R durante tutte le fasi di cantiere;
- è necessario un collegamento sotterraneo con il P&R previsto a Nord di Via Sonvico.

4.3 Contenuti di natura sportiva

4.3.1 Stadio di Cornaredo

Come visto, l'attuale Stadio Cornaredo non è più conforme alle regole della Swiss Football League (SFL) e dell'Unione Europea delle Federazioni Calcistiche (UEFA), in particolare non permette più lo svolgimento di partite della massima divisione.

L'intervento edilizio deve permettere alla Città di disporre di un moderno stadio di calcio conforme alle esigenze della SFL e della UEFA di categoria A (A+), completo di accessori, quali gastronomia, VIP lounge, sale per riunioni, uffici amministrativi, spazi per i media e per la sicurezza, locali deposito, spazi per le società sportive, etc.

4.3.2 Palazzetto dello sport

Il palazzetto dello sport dovrà essere in grado di ospitare le competizioni a livello nazionale ed internazionale e dare la possibilità alle società sportive cittadine di praticare attività sportive differenziate in una moderna struttura integrata.

Ritenuto il suo carattere modulabile, esso dovrà ravvisare i seguenti contenuti:

- palestra per eventi sportivi;
- palestra multifunzionale;
- palestre dedicate a specifiche discipline sportive.

La palestra per eventi sportivi dovrà essere in grado di ospitare eventi extra sportivi (concerti, eventi) e le competizioni a livello nazionale e internazionale delle diverse discipline sportive indoor con spazio per almeno 3'000 spettatori, di cui circa la metà in posti fissi, in particolare per il basket e la pallavolo.

Esso dovrà essere in ogni caso conforme alle direttive rilasciate dall'Ufficio federale per lo sport (in particolare la Norma 2010 "Sporthallen – Planungsgrundlagen").

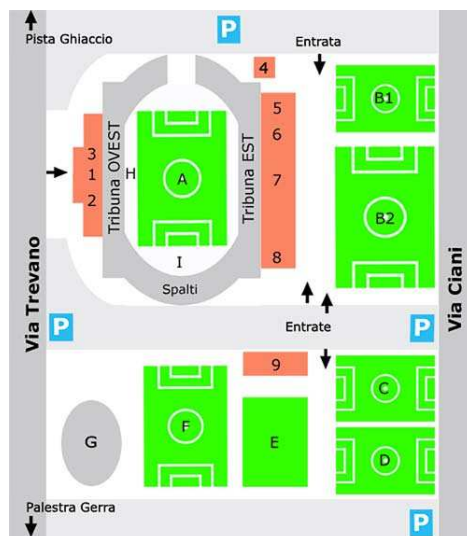
Oltre all'area di gioco con una superficie di circa 2'000 m² (pari ad una palestra tripla suddivisibile per gli allenamenti in tre palestre) e con un'altezza in luce di almeno 12.5 ml, dovranno esser previste adeguate superfici per i locali attrezzi, le aree per giocatori e gli arbitri, per gli spettatori, per i media, una zona vip-lounge, le superfici per i depositi (indicativamente almeno 600 m²), per la tecnica, nonché per la gestione e l'amministrazione della struttura. Si dovrà altresì garantire una funzionalità particolare per quanto attiene gli accessi a mezzi tecnici per l'organizzazione di eventi.

La palestra multifunzionale deve consistere in una palestra doppia di un'altezza in luce di min. 7 ml, con i necessari locali per gli attrezzi, gli spogliatoi completi di docce e servizi, locali tecnici conformi alle direttive rilasciate dall'Ufficio federale per lo sport (in particolare la Norma 2010 "Sporthallen – Planungsgrundlagen").

Oltre all'usuale utilizzo, la palestra dovrà permettere lo svolgimento di diverse pratiche sportive quali il badminton, la boxe, arti marziali, tennis da tavolo, scherma, etc.

4.3.3 Soluzione definitiva per le strutture per l'atletica ed i campi A, B1 e B2

Contenuti attuali di Cornaredo



Preso atto che con la cantierizzazione del PSE si prevede l'eliminazione dei campi di calcio B1(90x60 m, a disposizione esclusiva per gli allenamenti del FC Lugano) e B2 (105x62 m, dimensioni regolari come il campo principale A, per la disputa delle partite di campionato del calcio giovanile d'élite, femminile e fino alla Prima Lega Promotion) e della necessità di uno spostamento della pista d'atletica e del campo principale A, nel corso delle recenti discussioni con FC Lugano e Swiss Football League si è consolidato lo scenario del mantenimento delle attività della prima squadra nell'area di Cornaredo per tutto il periodo della fase di cantiere del PSE.

Valutate la complessità dell'integrazione all'interno delle strutture sportive del PSE e le criticità legate all'utilizzo della pista di atletica e del campo di calcio esistente (A) durante la fase di cantierizzazione del progetto, tenuto conto dei costi di realizzazione della pista di atletica stimati in ca. CHF 12'000'000.--, lo scrivente Municipio ha deciso di optare per le seguenti soluzioni alternative.

4.3.3.1 Stadio Provvisorio per la Super League

Una volta terminati i lavori per la rimozione della pista d'atletica e lo spostamento della superficie di gioco e venuta meno la Tribuna Monte Brè, verranno installate due tribune provvisorie in strutture tubolari che garantiranno una capienza di posti a sedere sufficienti per la disputa delle partite di Super League a Lugano per una capienza stimata di 4500 posti coperti.

4.3.3.2 Pista d'atletica e campi sostitutivi al B1 e B2: possibile soluzione al Maglio

L'opzione privilegiata che si intende percorrere è quella di valutare l'ampliamento dell'attuale area ricreativa-sportiva del Maglio sul territorio di Canobbio (dove già si svolgono attività dei settori giovanili di FC Lugano e FC Rapid sull'esistente campo di calcio in sintetico, affitto annuo CHF. 45'000.--), trasferendo ulteriori contenuti sportivi in maniera definitiva da Cornaredo: un campo in erba di dimensioni 105x68m contornato dalla pista d'atletica, un campo in sintetico di 97 x 62 m e le strutture necessarie per la logistica (magazzini) e gli spogliatoi.

I vantaggi di tale scelta sono molteplici e sono principalmente i seguenti:

- la pista di atletica e la tribuna potranno essere realizzate prima dell'inizio del cantiere del PSE unitamente ai 2 campi di calcio aggiuntivi del Maglio, garantendo la continuità alle attività ivi svolte in particolare per l'atletica e per i settori giovanili di FC Lugano e FC Rapid e la disputa regolare di partite di calcio;
- il FC Lugano potrà continuare a disputare le sue partite di campionato sul terreno attuale, solo una volta realizzata la nuova arena si procederà allo smantellamento completo dello stadio attuale (tribuna principale, tribune tubolari).
- sarà possibile migliorare in modo importante il potenziale di sviluppo del PSE, con una maggiore sostenibilità economica dell'operazione per entrambi i partner, quello pubblico e quello privato;
- sarà possibile integrare nel PSE importanti e preziosi spazi verdi e ricreativi connessi con quelli della Masseria e il parco della Collina di Trevano.

Inoltre, il vuoto che verrà a crearsi con l'allontanamento della pista di atletica e del campo di calcio principale (A) tra i due limiti edificati lungo via Trevano e le infrastrutture sportive, permetterà l'introduzione di altri usi strettamente connessi agli eventi.

Al fine di coordinare i due progetti, il presente messaggio prevede la richiesta di un credito di CHF 180'000.--, per la quota parte a carico della Città, per lo svolgimento della procedura di concorso per lo sviluppo del centro sportivo al Maglio. L'investimento necessario alla realizzazione del progetto sarà oggetto di un ulteriore messaggio. Indicativamente l'investimento per la realizzazione della soluzione al Maglio è stato stimato in CHF 15 Mio, oltre il costo del fondo appartenente al Cantone.

Il Comune di Canobbio ha espresso il suo interesse di massima allo sviluppo di tale area durante un incontro avvenuto fra il Municipio di Canobbio e i rappresentanti della Città di Lugano. Una presa di posizione definitiva è attesa nel corso delle prossime settimane.

4.4 Contenuti per l'amministrazione cittadina

Come già accennato, nell'ottica di implementare sinergie e collaborazioni interne, il Municipio ha approvato il concetto di un polo amministrativo unitario in grado di ospitare gran parte dei servizi della Città, ad eccezione di quelli che necessitano per lo svolgimento della propria attività di essere dislocati sul territorio (per esempio scuole, case per anziani,

ecc.).

Il nuovo stabile amministrativo sarà inserito nel Polo Sportivo e degli Eventi, in prossimità del futuro nodo intermodale di Cornaredo, un quartiere con un'accessibilità ideale per utenti e collaboratori.

4.4.1 Amministrazione (Back-office)

L'unione in un solo spazio di quasi tutta la totalità dell'amministrazione cittadina deriva dal Progetto di Nuova Amministrazione (PNA - progetto di riforma dell'amministrazione cittadina) che ha stabilito la riorganizzazione dell'intero organico cittadino in una struttura che prevede 7 Dicasteri.

L'obiettivo è quello di realizzare una vera e propria dimora per l'amministrazione cittadina, il cui pregio – in linea con il PNA - sarà anche quello di favorire metodi di lavoro dinamici, in un ambiente favorevole e pensato per le diverse esigenze, grazie a un concetto architettonico innovativo, mirato al benessere dei collaboratori e a supporto dei processi di cambiamento.

La Città continua in questo modo nel percorso di rinnovamento dell'amministrazione, proponendosi quale ente affidabile e di qualità, attento alla valorizzazione delle sue risorse, così come alla crescita economica, sociale e culturale.

L'insediamento dell'amministrazione cittadina in un solo edificio permetterà di dare continuità e stabilità all'organizzazione, individuare sinergie interne e riconoscere margini di miglioramento.

4.4.2 Sportelli per utenza

Il nuovo polo rappresenterà un punto di riferimento per il cittadino, che finalmente troverà riuniti tutti i servizi dell'amministrazione in un unico stabile. Con gli sportelli aperti al pubblico in posizione facilmente raggiungibile, identificabile e riconoscibile e, soprattutto, in grado di gestire qualsiasi tipo di pratica amministrativa e di soddisfare ogni necessità.

Nel PSE, quindi, potrebbero essere accorpate i front office di tutti i servizi aperti al pubblico sia che abbiano valenza sociale, che di sostegno, che puramente amministrativa, in particolare l'Autorità di protezione (ARP), l'AVS, il Servizio di Accompagnamento Sociale (SAS), l'Ufficio intervento sociale (UIS), lo sportello del Sostegno ma anche un Puntocittà dotato del servizio per il rilascio dei documenti di identità, così come uno sportello di Polizia e uno dedicato agli eventi (Luganocard).

Un vero e proprio "sportello unificato" al quale rivolgersi per qualsiasi necessità e capace di dare ai cittadini risposte a 360°.

4.4.3 Archivio amministrativo

L'archivio ha oggi sede presso il Corpo civici pompieri. La collocazione non è ideale, sia per una concomitanza con un'attività completamente indipendente e di natura differente, sia per gli spazi che non rispondono più ai requisiti specifici del settore.

L'accorpamento degli uffici amministrativi comunali avrebbe il vantaggio di eliminare l'archiviazione in più sedi, e permetterà di sviluppare un nuovo concetto di archiviazione in funzione delle future esigenze dettate dall'aumento dell'informatizzazione nell'amministrazione comunale. I nuovi archivi dovranno essere conformi a tutti i criteri d'obbligo: illuminazione, aerazione, umidità, sicurezza e arredi efficienti.

Si ipotizza anche di potere destinare spazi di archivio a favore di terzi.

4.4.4 Polizia

Accanto all'amministrazione in senso stretto, lo scrivente Municipio ha deciso di inserire al PSE anche l'insieme delle attività di Polizia.

Infatti, il PSE presenta spazi e disponibilità per integrare la Polizia in tutte le sue unità ed è possibile, sotto il profilo amministrativo, creare sinergie con altri servizi.

I veicoli, sono più facilmente integrabili sia sotto l'edificio lungo via Trevano sia nello zoccolo lungo via Stadio. L'integrazione della polizia presenta i seguenti vantaggi:

- ubicazione in loco ideale per la gestione della sicurezza degli eventi;
- presenza in un nuovo quartiere a forte valenza pubblica;
- posizione mediana fra centro città e comuni aggregati;
- prossimità ai pompieri.

4.4.5 Ulteriori contenuti

Nel considerare possibili ulteriori contenuti di carattere amministrativo all'interno del PSE, sono avvenuti contatti anche con il Cantone a riguardo del possibile trasferimento di Palazzo di giustizia e degli altri uffici amministrativi cantonali presenti nel Luganese.

Il Cantone durante gli incontri avuti con lo scrivente Municipio ha informato di avere in corso l'analisi di diverse opzioni e ha espresso la volontà di dare al Tribunale cantonale, attualmente ospitato dal Palazzo di Giustizia, un'ubicazione di rappresentanza.

Per i contenuti amministrativi non legati al giudiziario, invece, il Cantone non si è ancora espresso in termini definitivi e la questione potrà essere approfondita nelle fasi successive della procedura in collaborazione con l'investitore.

4.5 Contenuti accessori

4.5.1 Principio generale

Allo scopo di rendere il progetto idoneo per il suo finanziamento nella forma di un partenariato pubblico e privato è necessario ottimizzare il progetto vincitore rispetto a possibili contenuti accessori.

I rischi per il privato diminuiscono con la possibilità di realizzare contenuti privati generatori di reddito. Parallelamente diminuisce anche il contributo finanziario pubblico.

Gli utilizzi alternativi delle arene sportive, quali l'organizzazione di concerti o altri contenuti a reddito permettono ai privati di investire nella realizzazione delle infrastrutture sportive, riducendo il rischio dell'investimento.

L'affinamento e sviluppo progettuale finora attuato ha indicato quali contenuti accessori segnatamente le seguenti tipologie di struttura:

- strutture amministrative (oltre a quelle destinate alla Città)
- strutture residenziali
- strutture di ristorazione
- strutture commerciali
- strutture accessorie legate allo sport (fitness, salute)
- autosilo sotterraneo

Grazie ai crediti di progettazione richiesti con il presente messaggio, sarà possibile coinvolgere i potenziali partner privati nell'approfondimento del progetto, permettendo loro di proporre ulteriori contenuti accessori.

In tale contesto è in ogni caso opportuno valorizzare la presenza nelle immediate vicinanze del nodo intermodale di mobilità, con il relativo Park & Ride, e occorre favorire lo sviluppo di sinergie tra i diversi contenuti dell'area di concorso. L'obiettivo è di promuovere i principi dello sviluppo sostenibile, in ambito economico sociale ed ambientale.

4.5.2 Contenuti accessori obbligatori

4.5.2.1 Ristorazione

Nell'ambito del Polo Sportivo e degli Eventi si rende necessario un servizio di ristorazione, in grado di soddisfare anche in termini di capienza le esigenze dei fruitori, dei visitatori e degli spettatori alle manifestazioni sportive e agli eventi.

Si prevedono degli spazi di servizio centralizzato (ristorante) e distribuito (mescite), sia quelli per la preparazione e conservazione dei cibi, nonché i necessari spazi logistici e tecnici.

4.5.2.2 Autosilo sotterraneo

In sostituzione degli attuali stalli a cielo aperto nonché per le esigenze dei contenuti richiesti verrà realizzato un numero di posteggi sufficiente al fabbisogno dei contenuti pubblici e privati secondo quanto previsto al Piano di quartiere, dal PR e dalle norme VSS.

I posteggi necessari saranno posti in strutture interrato, conformemente al Piano Regolatore NQC approvato.

4.5.2.3 Spazi pubblici aperti

Con il prospettato spostamento della pista di atletica e del campo da calcio di allenamento al Maglio si libera un'importante spazio che può essere utilizzato per eventi pubblici e che riqualificherà ulteriormente il complesso, collegandolo alla zona verde a nord con la masseria di Trevano, il CSCS (Centro Svizzero di Calcolo Scientifico) e il bosco di Cornaredo.

4.5.2.4 Altri contenuti accessori

Sono pure auspiccate altre strutture accessorie ai servizi amministrativi, quali ad esempio un asilo nido.

I concorrenti possono proporre ulteriori contenuti, nella misura ammessa dalle norme del piano regolatore NQC.

Lo scrivente Municipio è inoltre disposto a valutare l'inserimento anche di contenuti a carattere residenziale provvedendo, se del caso, alle necessarie modifiche pianificatorie.

5 Modello di partenariato pubblico-privato

5.1 Osservazioni preliminari

Per una verifica preliminare del reale interesse di potenziali partner privati per la creazione di un partenariato pubblico-privato per lo sviluppo, l'edificazione, il finanziamento e la gestione del PSE, il Municipio ha lanciato alla fine del 2015 un invito a manifestare interesse (cosiddetto *Call for expression of interest*).

Ben undici gruppi di potenziali partner privati si sono annunciati, il che lasci intravedere un forte interesse per una collaborazione pubblico-privata per la realizzazione e gestione del PSE.

Per valutare tutte le possibilità a disposizione del Comune di Lugano per la realizzazione del PSE nell'area di Cornaredo sulla base del progetto Sigillo il Municipio ha confrontato gli scenari presentati nel paragrafo che segue.

5.1.1 Modello Pubblico

Prima di affrontare le specificità di un partenariato pubblico-privato, si ricordano brevemente i modelli pubblici di sviluppo, edificazione, finanziamento e gestione a disposizione della Città, che sono essenzialmente i seguenti:

- **Ente pubblico:** la Città procede in proprio allo sviluppo e alla progettazione, all'edificazione ed al finanziamento e si occupa dell'esercizio della struttura;
- **Azienda Municipalizzata o ente di diritto pubblico:** la Città costituisce un'azienda Municipalizzata o un ente di diritto pubblico che poi procede all'edificazione ed al finanziamento e si occupa dell'esercizio della struttura;
- **Società anonima:** la Città, eventualmente d'intesa con altri azionisti (Comuni, enti parapubblici o privati), costituisce una società di diritto privato che poi procede alla progettazione, all'edificazione ed al finanziamento e/o si occupa dell'esercizio della struttura.

Il Municipio ha scartato tali scenari, perché non dispone delle risorse finanziarie necessarie per un investimento della portata del PSE interamente finanziato dalla collettività e non possiede un apparato tecnico e organizzativo dimensionato a sufficienza in termini di risorse umane e di know-how per gestire una realizzazione così complessa.

Nè vi è l'interesse al cofinanziamento da parte di altri Comuni vicini.

5.1.2 Definizione e principali modelli di PPP

Le caratteristiche di un partenariato pubblico-privato sono in genere le seguenti:

- collaborazione tra partner pubblici e privati;
- adempimento di un compito pubblico (*service public*);
- fornitura di una prestazione secondo principi economici;
- condivisione della responsabilità, per cui il partner privato fornisce la prestazione secondo i principi economici per conto del partner pubblico, che rimane garante dell'adempimento dei compiti pubblici, segnatamente di *service public*;
- impiego di risorse finanziarie, mezzi di produzione e know-how in un'ottica di vantaggio reciproco (win-win) e di incremento dell'efficienza;
- allocazione consapevole del rischio secondo le competenze;
- approccio a lungo termine teso a considerare l'intero ciclo di vita di un immobile o infrastruttura.

Nella realizzazione del PSE entrano in considerazione i seguenti modelli di PPP:

- **Design - Build - Finance - Transfer (DBFT):** il partner privato è incaricato dello sviluppo-progettazione, gli viene messo a disposizione il fondo, procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione trasferisce la struttura all'ente pubblico che ne diviene proprietario e si occupa dell'esercizio;

- **Design - Own - Build - Finance - Lease (DOPFL)**: il partner privato, eventualmente con il coinvolgimento dell'ente pubblico, è incaricato dello sviluppo-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione concede la struttura di interesse pubblico in locazione a lungo termine all'ente pubblico che si occupa dell'esercizio e fornisce il *service public*;
- **Design - Own - Build - Finance - Operate (DOPFO)**: il partner privato è incaricato dello sviluppo-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e si occupa dell'esercizio della struttura (Beschaffungs-PPP).

Schematicamente essi possono essere riassunti nella seguente tabella, suddivisa nel ciclo di vita di un'edificazione.

	Definizione <i>service public</i> e banditore del concorso	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio e fornitura del <i>service public</i>
Design - Build - Finance - Transfer (DBFT)	Pubblico	Privato in collaborazioni e con Pubblico	Privato	Pubblico	Pubblico
Design - Own - Build - Finance - Lease (DOPFL)	Pubblico	Privato in collaborazioni e con Pubblico	Privato	Privato	Pubblico
Design - Own - Build - Finance - Operate (DOPFO)	Pubblico	Privato, ev. in collaborazioni e con Pubblico	Privato	Privato	Privato

In genere le competenze dei partner pubblici e privati sono individuate nel modo seguente:

	Partner Pubblico	Partner Privato
Legalità e giustiziabilità	Fondamento di ogni attività	Contesto legale e regolamentare
Costi di realizzazione	Superiori per complessità procedurale e divieto negoziale	Inferiori
Tempi di realizzazione	Superiori per processo decisionale	Inferiori
Attenzione urbanistica, ambientale e sociale	Di principio maggiore	Di principio inferiore se in conflitto con economicità
Efficienza gestionale e adattabilità	Di principio inferiore	Di principio maggiore
Costo interessi	Di principio meno caro	Di principio più elevati
Costo ammortamenti	Di principio superiori (LOC)	Corrispondenti alla diminuzione effettiva del valore
Prevedibilità delle logiche	Logiche politiche e altre esulanti da quelle economiche:	Logica economica: più prevedibile

	meno prevedibili	
Garanzie a lungo termine	Maggiore stabilità	Stabilità minore

5.2 Missione di *service public* del PSE

Per comprendere quale modello di partenariato pubblico privato sia opportuno adottare, occorre identificare in modo chiaro quale sia la missione di *service public* che la Città intende perseguire.

Il Municipio ritiene che le principali missioni di *service public* PSE siano le seguenti:

- assicurare alle società sportive agonistiche il luogo di svolgimento degli eventi in strutture conformi alle esigenze delle leghe nazionali (stadio e palazzetto dello sport)
- assicurare alla popolazione ed alle società sportive locali sufficiente spazio per lo svolgimento dell'attività sportiva individuale e collettiva a costi ragionevoli (palazzetto dello sport, palestre)
- mettere a disposizione dell'amministrazione comunale moderni e centralizzati spazi logistici.

5.3 Valutazione preliminare dell'idoneità dei modelli di PPP per il PSE

Come indicato anche dalle direttive del PPP-Verein Schweiz, per verificare l'idoneità di un modello di partenariato pubblico privato è opportuno procedere con l'analisi dei seguenti aspetti e criteri:

- idoneità del compito pubblico per un modello di PPP;
- condizionamenti non eccessivi per l'adozione di un modello di PPP;
- fattibilità giuridica di un modello di PPP;
- sostenibilità finanziaria di un modello di PPP;
- entità e specifiche funzionali delle prestazioni previste;
- allocazione ottimale dei rischi;
- dimensione del progetto adeguata per un modello di PPP;
- ragionevole concorrenza tra possibili partner privati;
- meccanismo di remunerazione relazionato alle prestazioni.

Tale analisi è inutile per i contenuti accessori puramente privati.

Dall'analisi sono emersi i seguenti risultati, che evidentemente andranno ancora ulteriormente verificati nel prosieguo della procedura, soprattutto nell'ambito di un costruttivo confronto con i potenziali partner privati.

	<i>Service Public - Intensità</i>		Privato	PPP DBFT	PPP DOBFL	PPP DOBFO
Stadio - Arena	Eventi	1		-	+	++
Contenuti commerciali	Nessuno	0	++			
Contenuti residenziali	Nessuno	0	++			
Contenuti amministrativi privati	Nessuno	0	++			
Palazzetto dello sport	Pratica sportiva e Eventi	2		+	+	+
Palestre	Pratica sportiva	3		+	++	+
Posteggio	Park & Ride	1		+	+	+
Contenuti amministrativi Città	Amministrazione cittadina	4		+	+	
Spazi pubblici aperti	Svago	2		+	+	+

Per quanto attiene alla gestione delle strutture sportive (ossia l'arena-stadio ed il palazzetto dello sport con le palestre) presentiamo le seguenti considerazioni.

Uno stadio oggi dev'essere concepito come un contenitore che oltre al gioco del calcio permetta anche altre attività o eventi non strettamente legati alle discipline sportive (concerti, musical, ecc.).

La multifunzionalità della struttura è un aspetto che si deve poter ritrovare, seppur in misura minore, all'interno del Palazzetto, laddove, in particolare nei periodi off season degli sport al chiuso (da giugno a settembre), si dovranno mettere a disposizione gli spazi della "palestra tripla per eventi" a favore di altre manifestazioni.

Dalle verifiche esperite presso altre realtà sportive analoghe ha trovato conferma il fatto che i costi di gestione di uno stadio sono molto elevati e variabili a dipendenza della presenza o meno di una squadra di Super League, quale fruitore principale della struttura. Uno studio elaborato a Losanna nel 2012, in vista dello sviluppo del progetto di nuovo stadio (Metamorphose), ha dimostrato che laddove gli stadi sono gestiti direttamente da privati si riscontra, in genere, una migliore redditività della struttura.

I rischi connessi con la proprietà dello stadio si sono evidenziati in modo chiaro con lo stadio della Maladière, di proprietà della città di Neuchâtel, realizzato nel 2007. La società di calcio che utilizzava lo stadio è fallita nel 2013 e retrocessa in prima divisione. Questo fatto ha inciso gravemente sul deficit di gestione della struttura a carico della Città: cagionando costi di gestione di 1.3 mio di franchi e ricavi di CHF 69'000.-- per affitti annuali. Infine, tale stadio non può essere adibito alla realizzazione di eventi e ciò ne penalizza gravemente la redditività.

La valutazione completa e definitiva del modello di partenariato pubblico-privato per i singoli contenuti sportivi, in particolare tra i modelli PPP *Design - Own - Build - Finance - Lease* (DOBFL) e *Design - Own - Build - Finance - Operate* (DOBFO), sarà fatta sulla base del confronto con i potenziali partner privati.

Per i contenuti amministrativi destinati alla Città il Municipio ritiene opportuno un modello di PPP *Design - Own - Build - Finance - Lease* (DOPFL), in cui la Città prende in locazione dal privato le superfici adibite a tale scopo sulla base di un contratto di locazione a lungo termine.

Per tutti i contenuti di interesse pubblico, sia per quelli sportivi che per quelli amministrativi è ipotizzabile di riservare un'opzione di riacquisto da parte della Città, parificabile quindi ad un modello di PPP *Design - Build - Finance - Transfer* (DBFT).

In ogni caso, il modello di partenariato pubblico-privato con tutte le sue condizioni, sarà sottoposto a specifica ratifica da parte del Consiglio Comunale, dopo il concorso per investitori e prima della realizzazione.

5.4 Forma della messa a disposizione del terreno

Il Municipio ritiene che il terreno per la realizzazione del PSE debba essere messo a disposizione del privato nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente e non alienato; il controvalore per la messa a disposizione del terreno costituirà il contributo della Città per le prestazioni di *service public* fornite dal privato.

Le esatte condizioni contrattuali saranno in ogni caso definite successivamente alla trattativa con i potenziali partner privati e saranno sottoposte a specifica ratifica del Consiglio Comunale.

6 Procedura

6.1 Procedura di identificazione del partner privato

Il processo di identificazione del partner privato avverrà attraverso un concorso per investitori – gestori in due fasi principali e una fase intermedia.

- una fase di prequalifica, in cui sarà valutata principalmente l'idoneità tecnica, finanziaria e gestionale dei concorrenti; si chiederà in tale fase anche una prima offerta economica non vincolante, per comprendere la disponibilità del mercato e valutare le opportunità per la Città;
- una fase intermedia per progettazione di massima (fase 31 SIA 112) del PSE affidata ai progettisti autori del progetto Sigillo, finanziata quale committente dalla Città, grazie al credito richiesto con il presente messaggio, e in cui vengono debitamente coinvolti i concorrenti prequalificati;
- una fase finale, in cui sulla base del progetto di massima gli investitori-gestori formuleranno l'offerta economica definitiva, conforme al modello contrattuale prescelto dal Municipio.

Con il partner privato così identificato, sarà successivamente concluso il contratto di partenariato pubblico privato, soggetto a ratifica da parte del Consiglio Comunale, che definirà in particolare quanto segue:

- tempi e modalità di progettazione definitiva e realizzazione del PSE;
- condizioni del diritto di superficie per sé stante e permanente;
- modello e condizioni del partenariato pubblico-privato;
- contratti di locazione per le superficie amministrative occupate dalla Città;
- eventuale contributo ricorrente della Città per la messa a disposizione delle infrastrutture sportive (*service public*);
- strumenti di controllo e verifica.

6.2 Processo di sviluppo del progetto Sigillo

6.2.1 Premessa

Come detto, il progetto Sigillo degli architetti Cruz y Ortiz + Giraudi Radczuweit è risultato vincitore di un concorso pubblico.

Il progetto è già stato elaborato in funzione della necessità di sviluppare un piano di quartiere ed è stato successivamente verificato con i servizi cantonali.

I progettisti incaricati operano come team interdisciplinare (architetto, ing. civile, ing. del traffico, impiantista, ecc.), costituito sulla base del modello di prestazioni SIA 112.

Si ricordano in questa sede quali sono le fasi previste dal modello di prestazioni SIA 112:

- Fase 1: Pianificazione strategica
- Fase 2: Studi preliminari
- Fase 3: Progettazione
 - Sottofase 31: progetto di massima
 - Sottofase 32: progetto definitivo
 - Sottofase 33: procedura di autorizzazione
- Fase 4: Appalto
- Fase 5: Realizzazione
 - Sottofase 51: progetto esecutivo
 - Sottofase 52: esecuzione
 - Sottofase 53: messa in esercizio, liquidazione
- Fase 6: Gestione
 - Sottofase 61: esercizio
 - Sottofase 62: conservazione

In questa ottica, attualmente lo sviluppo del progetto Sigillo si trova al termine della fase 2.

6.2.2 Previsto svolgimento delle fasi

Lo svolgimento delle diverse fasi di sviluppo del progetto è previsto come segue.

6.2.2.1 Progetto di massima

Il progetto di massima vede quale committente la Città, che ne assume anche i costi. Essi sono meglio evidenziati al paragrafo 7.1.

In tale fase vengono coinvolti attivamente anche i concorrenti nel frattempo prequalificati, i quali possono/devono apportare le loro competenze per i contenuti pubblici e accessori.

Obiettivo di questa fase è di disporre di un progetto sufficientemente avanzato che faccia da base per la fase finale del concorso di investitori-gestori, in cui essi dovranno formulare la loro migliore offerta.

6.2.2.2 Progetto definitivo

Il progetto edilizio viene finanziato dal partner privato e verrà accompagnato da una commissione che rappresenterà il partner pubblico, una volta sottoscritto e approvato dal Consiglio comunale l'accordo di partenariato pubblico-privato.

6.2.2.3 Procedura di autorizzazione

La procedura di autorizzazione viene finanziata dal privato (costi di progettazione valutati in circa CHF 9'000'000.-) e verrà accompagnata da una commissione che rappresenterà il partner pubblico.

Un progetto di tale dimensione presenta rischi procedurali (opposizioni, ricorsi ecc.) rilevanti e va adeguatamente accompagnato da parte dall'ente pubblico. Il piano di quartiere allestito dalla Città è un segnale tangibile in questa direzione.

6.2.2.4 Appalto e realizzazione

La messa in appalto dell'opera e la sua realizzazione avverranno ad opera del privato.

Anche in questa fase vi sarà un accompagnamento dell'appalto e della fase esecutiva da parte di una commissione in rappresentanza del partner pubblico, in modo da garantire e monitorare la qualità e gli standard richiesti dall'accordo di partenariato pubblico-privato.

6.2.2.5 Gestione

La questione a chi attribuire la gestione dipende dal modello di partenariato pubblico-privato che si vorrà adottare. Tale aspetto sarà chiarito durante la fase di progettazione di massima e verrà affrontata dai servizi e dal Municipio una volta ottenuto il credito richiesto dal presente messaggio.

La scelta sull'adozione del modello di partenariato pubblico-privato, fra quelli proposti dal presente messaggio, avverrà al termine degli approfondimenti richiesti e al più tardi prima dell'avvio della fase finale del concorso per investitori-gestori.

6.3 Processo politico

6.3.1 Attuale messaggio

L'attuale messaggio si prefigge l'obiettivo di ottenere i crediti necessari all'affinamento progettuale in funzione dell'ottimizzazione dei contenuti accessori del PSE e del modello di PPP.

La decisione finale sui contenuti e sul modello di PPP ipotizzato verrà proposta in un successivo messaggio municipale, avente per oggetto l'approvazione del accordo di partenariato pubblico-privato.

6.3.2 Messaggi intermedi per l'aggiornamento del PR-NQC

La pianificazione del comparto territoriale di Cornaredo (situato in territorio dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza) è stata avviata nel 2005, a partire dal Masterplan NQC (Nuovo Quartiere Cornaredo), risultato formale di un concorso internazionale di urbanistica svolto per definire l'assetto territoriale del comparto con l'apertura della nuova galleria Vedeggio - Cassarate (avvenuta nel 2012).

Il Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC), primo piano del suo genere a livello cantonale, è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 3370 del 30 giugno 2010.

Nella sua approvazione, il CdS ha apportato alcune modifiche d'ufficio, segnalando nel contempo alcune decisioni che richiedono l'adozione di una variante di PR. L'Esecutivo cantonale ha pure respinto i 15 ricorsi inoltrati dai privati contro l'adozione del PR-NQC. In seconda istanza il Tribunale cantonale amministrativo ha accolto solo uno dei sette ricorsi interposti contro la decisione governativa.

Successivamente all'approvazione del PR-NQC nel 2010, hanno acquisito validità ulteriori atti di valenza pianificatoria con conseguenti influssi sul comparto che determinano anch'essi la necessità di allestire delle varianti di adeguamento.

In particolare:

- la Legge sullo sviluppo territoriale Lst (rivista e entrata in vigore il 1. gennaio 2012),
- le sentenze del Tribunale cantonale amministrativo (TCA) sui ricorsi inoltrati contro l'ordinamento del PR-NQC,
- l'art. 5 della LPT riguardante le compensazione dei vantaggi e degli svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale,
- la scheda RM3 - Agglomerato del Luganese del Piano direttore cantonale (entrata in vigore il 14 giugno 2014),
- la progettazione definitiva del sistema viario del comparto NQC e il relativo credito di realizzazione stanziato dal Gran Consiglio.

Con l'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) è stata abrogata la previgente Legge cantonale d'applicazione della Legge sulla pianificazione del territorio (LALPT). La diretta conseguenza dell'entrata in vigore della novella Legge consiste nella necessità di apportare delle modifiche all'impianto normativo che disciplina il PR-NQC.

Le disposizioni inerenti ai Piani di quartiere (art. 54-55 Lst, che riprendono la modifica della LALPT votata dal Gran Consiglio il 19 ottobre 2009, ovvero successivamente all'adozione del PR-NQC) aboliscono la facoltà di prevedere dei PQ facoltativi, e introducono la possibilità per i proprietari che detengono almeno due terzi della superficie soggetta a PQ obbligatorio di presentare una domanda di costruzione per l'intero comparto.

L'art. 54 cpv. 3 Lst dispone inoltre che nei PR vengano stabiliti oltre al perimetro dei PQ anche requisiti qualitativi minimi e parametri edilizi.

Queste modifiche impongono una verifica ed adeguamento delle disposizioni sui PQ presenti nella NAPR in vigore per l'NQC, oggetto del MMN. 9752.

Si tratta in particolare di introdurre il principio del Piano di quartiere obbligatorio, in luogo di quello facoltativo (abrogato dalla LSt), in modo da permettere l'approvazione definitiva del Piano di quartiere del PSE ed i successivi passi procedurali e progettuali previsti e descritti nel presente Messaggio.

La Città ha provveduto ad allestire un Piano di Quartiere, anticipandolo sulla progettazione di massima, e chiedendo un'approvazione formale al Dipartimento del territorio nel febbraio 2015, in base all'art. 55 Lst. In data 10 maggio 2017 è pervenuto il preavviso cantonale favorevole sul Piano di Quartiere.

Tale scelta è scaturita dalla necessità di anticipare la trattazione delle delicate tematiche riguardanti il nuovo assetto viario cantonale, l'impatto ambientale del progetto rispetto all'incidenza sull'attuale traffico stradale, la sicurezza stradale della nuova utenza del Polo nel momento di suo massimo esercizio e diverse altre questioni.

Tuttavia, senza la modifica delle NAPR NQC - oggetto del MMN. 9752- non sarà possibile ricevere un'approvazione formale del PQ del PSE.

Pertanto l'Agenzia NQC - organo delegato dai Municipi di Canobbio, Lugano e Porza per le tematiche inerenti all'attuazione del PR-NQC, operativo sulla base di un mandato di prestazioni pluriennale dalla fine del 2012 - ha avviato i necessari lavori di adeguamento del PR-NQC. Le risultanze di tali lavori, sfociate in una proposta di adeguamento del PR, sono state inoltrate in data 1° dicembre 2015 al Dipartimento del territorio per l'Esame preliminare (EP) di sua competenza.

Il Dipartimento ha rilasciato il suo esame nel giugno del 2016.

Nel comparto NQC, parallelamente alle necessarie procedure di progettazione delle infrastrutture viarie cantonali e comunali, si è proceduto con quelle per la definizione degli spazi pubblici (Pratone di Trevano e Piazza sul fiume, con sistemazione idraulica del fiume Cassarate). Nel contempo hanno preso avvio importanti progetti di sviluppo immobiliare privati, e pubblici, tra i quali il progetto per il nuovo Polo Sportivo e degli Eventi (PSE).

In seguito alle risultanze di queste progettazioni, l'Agencia NQC ha verificato la coerenza delle proposte di adeguamento del PR-NQC alle reali esigenze di sviluppo, portando la proposta pianificatoria ed il relativo EP in consultazione pubblica nel luglio 2017. Tali proposte toccavano diversi aspetti importanti per il comparto, oltre a quello formale dell'adeguamento delle disposizioni concernenti i PQ obbligatori, fra le quali: l'inserimento di contenuti residenziali, l'adattamento del numero di posteggi in base alle nuove disposizioni cantonali e il compenso agricolo per il Pratone di Trevano.

L'Agencia NQC, dopo attenta analisi, ha deciso di procedere nel consolidamento formale delle proposte di adeguamento del PR in due fasi successive distinte, demandando il tema delle quote residenziali (e le necessarie verifiche tecniche) ad un secondo adeguamento del PR.

L'eventuale adeguamento verrà eventualmente fatto dopo la fase di prequalifica, a dipendenza delle risultanze della stessa.

Tale scelta è dettata dalle risultanze dell'EP riguardo al tema dell'introduzione delle quote residenziali in comparti sinora puramente lavorativi. Infatti tale inserimento implica importanti verifiche tecniche difficilmente compatibili con le tempistiche utili allo sviluppo del PSE.

Nell'ambito dell'Agencia NQC i Municipi hanno quindi ribadito, e sottolineato, in ogni caso la ferma volontà di affrontare in un secondo tempo tutti i temi ancora aperti, fra i quali l'inserimento dei contenuti residenziali, richiesti sia dagli investitori privati sia dal Legislativo comunale di Lugano in sede di adozione del PR nel 2008.

Pertanto, in questa prima fase di adeguamento del PR-NQC, il Municipio sottopone al Legislativo comunale il parallelo MMN. 9752 finalizzato a garantire i necessari correttivi formali al PR-NQC in tempi utili allo sviluppo del PSE.

La succitata seconda fase di adeguamento del PR-NQC verrà promossa con un ulteriore Messaggio, non appena saranno concluse le verifiche tecniche (peraltro già avviate). Tale Messaggio includerà le ulteriori componenti, tra le quali, ad esempio l'introduzione delle quote residenziali.

Per maggiori dettagli, si rimanda al MMN. 9752 relativo alle varianti di adeguamento del Piano regolatore NQC.

6.3.3 Messaggio di approvazione del contratto di PPP

L'accordo di partenariato pubblico privato sarà infine sottoposto per ratifica al Consiglio comunale una volta definito con il partner privato. Contestualmente sarà postulata l'autorizzazione a trasferire i fondi su cui sorgerà il PSE dal patrimonio amministrativo e l'autorizzazione a gravare i fondi sopraindicati da un diritto di superficie per sé stante e permanente.

6.4 Visione di insieme

Il processo nel suo insieme si presenta come segue:



7 Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale

Qui di seguito sono espone le finalità e i contenuti della decisione che chiediamo al lodevole Consiglio comunale di prendere:

7.1 Finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112.

Nel corso dei precitati approfondimenti che hanno dato origine alle proposte di contenuti indicate nel presente messaggio, il progetto Sigillo è stato oggetto di un primo sviluppo progettuale che ha portato all'allestimento di un piano di quartiere nel 2015.

La successiva fase di sviluppo, quella del progetto di massima, permetterà di affinare in collaborazione con entrambi i partner contrattuali, partner pubblico e partner privato, il progetto rispetto ai contenuti, ai costi di investimento e di gestione, e rispetto ad un calcolo di economicità (business plan).

In tale fase sarà coinvolto il team di progettazione vincitore del concorso di architettura, composto oltre che dal citato studio architettura, da un ingegnere civile, un ingegnere elettrico, un ingegnere RVCS, un fisico della costruzione, uno specialista ambientale, uno specialista per gli aspetti di sicurezza antincendio e un ingegnere del traffico.

Il progetto di massima comporterà l'approfondimento del progetto architettonico, funzionale e costruttivo integrando le ottimizzazioni dei contenuti accessori definiti nel corso della procedura.

Trattandosi di valutazioni progettuali che devono considerare secondo la norma SIA 112, tutto il ciclo di vita dell'opera, le stesse richiedono un particolare impegno da parte dei progettisti coinvolti.

Il costo di tale fase di progettazione è stato stimato, sulla base dei preventivi di onorari consegnati da tutti i progettisti coinvolti e relativo coordinamento, in CHF 3,0 Mio (circa 1% del investimento complessivo).

7.2 Finanziamento dei costi per la procedura del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva secondo un modello di partenariato pubblico - privato (PPP)

Il processo di identificazione del partner privato avverrà attraverso un concorso per investitori – gestori in due fasi principali e una fase intermedia.

- **fase di prequalifica:** sarà valutata principalmente l'idoneità tecnica, finanziaria e gestionale dei concorrenti; verrà chiesta anche una prima offerta economica non vincolante, per comprendere la disponibilità del mercato e valutare le opportunità per la Città;

- **fase intermedia:** la progettazione di massima (fase 31 SIA 112) del PSE sarà affidata ai progettisti autori del progetto Sigillo e, finanziata, quale committente, dalla Città, grazie al credito di CHF 3,0 Mio, richiesto con il presente messaggio. Nella definizione dei contenuti accessori saranno coinvolti i concorrenti prequalificati;
- **fase finale:** sulla base del progetto di massima gli investitori-gestori formuleranno l'offerta economica vincolante e conforme al modello contrattuale prescelto dal Municipio.

Con il partner privato così identificato, sarà successivamente concluso il contratto di partenariato pubblico privato, soggetto a ratifica da parte del Consiglio Comunale.

L'allestimento del bando di concorso per investitori – gestori sarà affidato ad uno specialista del settore che accompagnerà, accanto ad altri specialisti che costituiranno il collegio di valutazione delle offerte, l'intero iter di identificazione del partner privato.

Il consulente curerà l'elaborazione e la redazione di tutta la documentazione contrattuale necessaria alla conclusione del contratto di partenariato pubblico e privato.

La scelta degli specialisti andrà nella direzione di trovare delle figure particolarmente competenti nella gestione di Poli sportivi e che abbiano maturato un'importante esperienza nella gestione di strutture sportive presso le quali si svolgono anche grandi eventi.

Nella fase di avvio del concorso di prequalifica del concorso investitori-gestori sarà necessario definire le seguenti tematiche legate all'esercizio:

- chi sono i destinatari del *service public* ossia chi può beneficiare della messa a disposizione delle infrastrutture sportive (arena-stadio, palazzetto e palestre e struttura di atletica) a condizioni vantaggiose;
- i tempi e gli spazi minimi e massimi riservati al *service public* nelle infrastrutture sportive;
- quali sono i vantaggi minimi accordati per le prestazioni di *service public* nelle infrastrutture sportive;
- quale potrà essere il contributo ricorrente massimo della Città per il *service public* relativo alle infrastrutture sportive fornito dal privato, possibilmente calcolato in proporzione ai servizi erogati;
- le superfici e le esigenze funzionali per gli spazi destinati all'amministrazione comunale;
- l'entità del canone di locazione massimo per gli spazi destinati all'amministrazione comunale;
- le opportunità/le criticità rispetto ad una gestione pubblica/privata degli aspetti di facility management sugli spazi destinati all'amministrazione cittadina;
- le opportunità/criticità rispetto ad una gestione pubblica/privata degli spazi sportivi del Palazzetto dello Sport;
- le opportunità/criticità rispetto ad una gestione pubblica/privata dell'Arena polifunzionale.

Il credito richiesto, di CHF 350'000.- è quindi necessario per procedere agli ulteriori approfondimenti negli ambiti del diritto, dell'economia, dell'organizzazione e del settore immobiliare.

7.3 Finanziamento dei costi per un concorso di progetto (o un mandato parallelo) per lo sviluppo dell'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica)

Come detto al punto 4.3.3 le strutture per l'atletica e il campo di calcio di allenamento sono destinate ad essere inserite in un nuovo centro sportivo in un'area di pianificazione intercomunale nel Piano della Stampa.

Per potere coordinare i progetti e per poterne verificare la fattibilità si chiede un credito per finanziare una procedura di concorso come spiegata al punto 4.3.3 presente messaggio.

I costi previsti per questa fase di sviluppo sono stati stimati in CHF 180'000.-.

8 Conclusione

Il presente messaggio rappresenta il vero e proprio inizio per la realizzazione del nuovo Polo Sportivo e degli Eventi, che permetterà alla nostra Città di dotarsi di un polo sportivo all'avanguardia, in cui organizzare eventi internazionali e nazionali, e di riorganizzare l'amministrazione cittadina.

L'auspicato PSE rappresenta un elemento fondamentale nell'ambito della strategia dei poli di sviluppo.

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 3'000'000.-- per il finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del progetto Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112 e per la progettazione delle infrastrutture provvisorie delle fasi di cantiere.
2. È concesso un credito di CHF 350'000.-- per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP) compresi gli indennizzi per eventuali mandati a specialisti negli ambiti immobiliare, sportivo, legale ed economico.
3. È concesso un credito di CHF 180'000.-- per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica).

Con ogni ossequio

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Ris. Mun. 12/10/2017

9 Allegati

I seguenti documenti saranno messi a disposizione della Commissione incaricata d'esaminare il MMN. 9755, in particolare:

- Approfondimenti progettuali
 - Progetto di concorso PSE, Studio di approfondimento (Cruz y Ortiz Giraudi Radczweit, 07.luglio 2013)
 - Progetto procedura Piano Quartiere (Cruz y Ortiz Giraudi Radczweit, 27.02.2015)
 - Progetto procedura Piano Quartiere – relazione tecnica (Cruz y Ortiz Giraudi Radczweit, 27.02.2015)
 - Progetto AIL teleriscaldamento (19.05.2017)
 - Lugano Polo Sportivo e degli Eventi – Approfondimento trasportistico (CITEC, 16.02.2017)
- Approfondimenti stabile amministrativo
 - Scenari stabili amministrativi – Città di Lugano. Fase 1 (Wüst & Partner, 23.03.2017)
 - Presentazione SALU (28.06.2017)
 - Ecco il progetto 'All in one', Intervista all'architetto Milo Piccoli, responsabile Progetti Strategici (30.06.2017)
- Contatti con terzi, stakeholder
 - Rapport d'audit critères infrastructurels (Expertenbericht FC Lugano, C. Morgoge, 15.03.2016)
 - Rilascio della licenza I per la stagione 2017/2018 (Commissione delle licenze della Swiss Football League, 28.04.2017)
 - Licenza di club LN A Stagione 2017/2018 – Delibera sulla licenza II (lettera Swiss Volley, 25.08.2017)
 - Lettera del Municipio di Lugano al Municipio di Canobbio (22.09.2017) Progetto di sviluppo in ambito sportivo della zona al Maglio
- Altri documenti
 - Procedure (29.09.2017)
 - Presentazione al Municipio 'Partenariato Pubblico-Privato (PPP)', Avv. Ivo Wuthier (25.05.2016)