



Ufficio stampa e PR
Piazza della Riforma 1
6900 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 88
pr@lugano.ch
www.lugano.ch

Comunicato stampa del Municipio **PSE, licenziati i messaggi per l'accordo di partenariato pubblico privato e il credito di costruzione per il Centro sportivo Al Maglio**

Il Municipio ha licenziato oggi all'attenzione del Consiglio comunale il messaggio relativo all'approvazione dell'accordo generale di partenariato pubblico privato tra la Città di Lugano, il gruppo HRS e il gruppo Credit Suisse per la realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE). Licenziati anche il credito di costruzione di 37,21 milioni di franchi per il Centro sportivo Al Maglio, progetto complementare a quello del PSE, e la relativa Convenzione con il Comune di Canobbio.

La Città di Lugano ha allestito l'accordo generale di partenariato pubblico privato per la costruzione del PSE sulla base del concorso per investitori e dell'offerta del concorrente aggiudicatario, il gruppo HRS di Frauenfeld, con comprovata esperienza nello sviluppo e nella realizzazione di progetti complessi, come la Maladière di Neuchâtel, il Kybunpark di S. Gallo, la Tissot Arena di Bienne e lo Stadio del Wankdorf di Berna. Un partner competente, affidabile e finanziariamente solido, così come il gruppo Credit Suisse, pure tra i partner dell'accordo.

L'approvazione dell'accordo rappresenta di fatto l'atto decisivo e necessario per dare l'avvio definitivo alla realizzazione del PSE. La Città esprime soddisfazione per l'equilibrio raggiunto, che tutela gli interessi dell'ente pubblico in ogni fase del ciclo di vita del progetto. Interessanti, in particolare, la definizione di un tetto massimo dei costi e la possibilità di adottare modalità di finanziamento flessibili per ottimizzare gli oneri.

Il progetto del Gruppo interdisciplinare Cruz Ortiz + Giraudi Radczuweit, come noto, prevede la realizzazione di un'Arena sportiva di 10'000 posti che potrà ospitare le partite di Super League e le competizioni internazionali; un Palazzetto dello sport multifunzionale che diventerà un centro di competenza regionale e nazionale; uno stabile unico dell'amministrazione comunale (SALU) volto a rendere più funzionali ed efficaci i servizi cittadini, e contenuti privati.

Sarà inoltre l'occasione per un'importante riqualifica urbana della futura porta nord di accesso alla città, grazie anche all'inserimento di aree verdi e spazi pubblici. Lo spazio pubblico esterno è concepito come continuazione della collina di Trevano e si presenterà come un'estesa area aperta, punto di interesse paesaggistico e luogo di incontro per la popolazione. In particolare, è previsto l'inserimento di un parco di ca. 12'000 m². La realizzazione del PSE - uno dei cardini dello sviluppo policentrico della Lugano del futuro - è prevista in tre tappe. La prima riguarda i contenuti sportivi, arena (2022-2024) e palazzetto



dello sport (2023-2025); la seconda i contenuti corona obbligatori: le due torri, il blocco servizio e l'edificio sud oltre ai principali spazi pubblici esterni (2025-2027); infine, la terza tappa è relativa ai contenuti corona facoltativi: l'edificio ovest con l'autosilo e gli spazi esterni privati (2025-2028).

Nel frattempo, la Città di Lugano ha inoltrato il 18 dicembre 4 domande di costruzione relative all'Arena sportiva, al Palazzetto dello sport, alla cosiddetta tappa 2 (due torri, blocco servizi, edificio sud e spazi pubblici esterni) e la variante al Piano di quartiere.

L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP)

Il PPP è una forma di collaborazione cooperativa tra ente pubblico ed economia privata con l'obiettivo di finanziare la realizzazione di un'infrastruttura o fornire servizi di interesse pubblico. Per identificare il partner privato la Città ha indetto un concorso pubblico aggiudicato il 18 giugno 2020 al gruppo HRS (composto da HRS Real Estate AG e HRS Real Investment AG), che si è proposto d'intesa con il gruppo Credit Suisse (composto da Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung). Sulla base delle condizioni di concorso e dell'offerta del vincitore è stato elaborato l'accordo generale di PPP, sottoposto ora con messaggio municipale al Consiglio comunale per approvazione.

L'accordo definisce il quadro normativo e le relazioni contrattuali tra le parti per lo sviluppo, la realizzazione e l'esercizio del PSE; è strutturato in modo chiaro e consente di affrontare la realizzazione e la gestione del PSE con una definizione trasparente dei diritti e degli obblighi della Città e dei suoi partner privati: HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA.

In base ai contenuti, alle parti coinvolte e alle tappe realizzative il comparto del PSE è stato suddiviso in quattro lotti principali (Arena sportiva; Palazzetto dello sport; torri, blocco servizio, edificio sud e spazi esterni pubblici; contenuti liberi). Per ogni lotto sono state definite le parti contrattuali e i rispettivi ruoli. Con la firma dell'accordo i partner privati si impegnano a essere esemplari in tutti gli ambiti di attività; alla Città di Lugano sono dati i necessari strumenti di controllo.

L'area del PSE verrà concessa dalla Città ai partner privati nella forma di un diritto di superficie per sé stante e permanente. Sono previsti diritti di superficie distinti per l'Arena sportiva, il Palazzetto dello sport, i contenuti corona obbligatori e i contenuti liberi, con condizioni diverse a dipendenza delle finalità dei lotti.

La gestione operativa dell'Arena sportiva sarà affidata a una società privata di proprietà dell'FC Lugano ma finanziariamente indipendente. La gestione del Palazzetto dello sport sarà garantita direttamente dalla Divisione Sport della Città di Lugano. La Città di Lugano usufruirà liberamente delle strutture sportive in virtù del contratto di leasing con i partner privati; potrà entrare in possesso delle strutture al più tardi alla scadenza del diritto di superficie. L'investitore privato sarà proprietario e finanziatore della struttura per la durata del diritto di superficie.

Aspetti finanziari

L'Arena sportiva viene concessa in leasing alla Città per ca. 27 anni; il Palazzetto dello sport è concesso in locazione per ca. 27 anni. Entro tale termine la Città verserà annualmente un



ammortamento e remunererà il finanziamento residuo dell'investitore. Per le due infrastrutture sportive è stato garantito un tetto dei costi di 165 milioni di franchi. Nel caso in cui l'investimento dovesse essere minore grazie a future ottimizzazioni, un terzo della differenza tra i costi effettivi e il tetto dei costi andrà a favore del partner privato e due terzi a favore della Città. Sono inoltre previsti canoni annui iniziali per i diritti di superficie per la durata di 90 anni (920'000 franchi annui, indicizzati), ricavi per affitti e oneri di manutenzione. Con l'ultimazione delle tre tappe del PSE sono ipotizzabili maggiori entrate fiscali di 670'000 franchi annui, secondo una stima prudenziale. Una volta in esercizio, l'incidenza globale sulla gestione corrente della Città, dei costi comprensivi degli ammortamenti, degli oneri di manutenzione e gestione, e per il personale, si prospetta di ca. 10,1 milioni di franchi.

Swiss Football League (SFL)

Come noto, il 20 novembre, la SFL ha approvato una modifica del regolamento delle licenze relativa all'autorizzazione eccezionale di massima per poter ottenere una licenza di Super League pur non disponendo di uno stadio a norma. La modifica consente di accordare di anno in anno un'estensione dell'autorizzazione eccezionale a patto che siano rispettate le condizioni di avanzamento del progetto. L'FC Lugano potrà dunque continuare a ottenere una deroga purché il piano lavori e i tempi indicati per la realizzazione del PSE siano rispettati e approvati prima dell'inizio della procedura di licenza per la stagione 2021-2022 (marzo-aprile 2021), con in particolare l'inizio del cantiere dello stadio di Cornaredo (posa dello stadio provvisorio) nel corso dell'estate 2021 prima dell'inizio della stagione 2021-22. L'approvazione dell'accordo di PPP è un passo importante a garanzia del rispetto delle scadenze indicate.

Centro sportivo Al Maglio: credito di costruzione e convenzione con Canobbio

Il Centro sportivo Al Maglio è un tassello irrinunciabile per l'avvio del cantiere del PSE. Lo sviluppo e la realizzazione del PSE comportano, infatti, la dismissione di cinque campi da calcio utilizzati dalla prima squadra dell'FC Lugano e dai settori giovanili di FC Lugano e FC Rapid. È stata quindi individuata l'area strategica del Maglio di Canobbio – con i suoi 90'000 m² – dove trasferire gran parte delle attività delle circa 50 squadre presenti a Cornaredo. Il progetto del team Maglio 2019 (studio di architettura Orsi & Associati SA, architetto paesaggista Land Suisse Sagl e studio di ingegneria Lepori SA) oltre a realizzare i campi da calcio e le infrastrutture sportive valorizza le componenti naturalistiche del luogo, dando vita a un grande comparto ricreativo aperto a tutti: il Parco dello sport. Al suo interno è prevista la creazione di uno stabile multifunzionale di supporto alle attività sportivo-ricreative di 24'065 m³.

Il credito di costruzione sottoposto con messaggio municipale al Consiglio comunale è di 37,21 milioni di franchi. La realizzazione è prevista in due tappe: giugno 2021-luglio 2022 e luglio 2022-luglio 2023, presupponendo che la crescita in giudizio della risoluzione del Consiglio comunale e della licenza edilizia avvengano entro la fine di maggio 2021. La Città di Lugano e il Comune di Canobbio, proprietari dei mappali sui quali sorgerà il nuovo Centro sportivo, hanno stipulato una convenzione di 30 anni per la sua progettazione, realizzazione e utilizzazione; la gestione sarà di competenza della Città di Lugano.



L'approvazione del messaggio municipale con la richiesta del credito di costruzione e l'approvazione della convenzione con Canobbio costituiscono l'ultimo passo necessario per avviare la realizzazione e per garantire la continuità delle attività delle associazioni sportive a Cornaredo.

I due messaggi sono sottoposti per approvazione al Consiglio comunale.

Per ulteriori informazioni (vedi retro)

Marco Borradori, Sindaco
m. +41 79 636 50 38

Roberto Badaracco, Municipale
Dicastero cultura, sport ed eventi
m. +41 79 621 82 21

Cristina Zanini Barzaghi, Municipale
Dicastero immobili
m. +41 79 423 78 29