



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 Polo turistico e congressuale, esito del concorso per investitori

Il Municipio ha ratificato nella sua seduta odierna il rapporto finale della Giuria architettonica e del Collegio di esperti che hanno valutato le proposte dei due concorrenti per la realizzazione del polo turistico e congressuale del Campo Marzio Nord. Poiché nessuna delle proposte inoltrate rispetta le condizioni del bando di concorso, non è possibile aggiudicare. Nella prosecuzione del progetto la Città di Lugano si riserva di selezionare e scegliere il partner privato investitore adottando una procedura di incarico diretto. La strategia di dettaglio sarà comunicata trascorsi i termini di ricorso.

La procedura di concorso a due fasi per investitori e architetti progettisti ha visto l'inizio della seconda fase nel 2018. Dei 7 candidati qualificati nella prima fase hanno consegnato le loro offerte due gruppi: Implenja Svizzera SA e Gruppo Halter AG & Swissscanto. A causa dell'emergenza pandemica i tempi di consegna sono stati prorogati di 6 mesi, con scadenza nel novembre 2020; il plenum finale della Giuria e del Collegio di esperti ha avuto luogo nel gennaio e nell'agosto di quest'anno. Dalle verifiche e dagli approfondimenti effettuati è emerso che i partecipanti non hanno fornito una documentazione conforme alle condizioni contenute nel programma di concorso. Considerate le manchevolezze delle proposte urbanistico-architettoniche e delle relative offerte economiche, Giuria e Collegio di esperti hanno ritenuto che non vi fossero le basi per aggiudicare il concorso, risultato fatto proprio dal Municipio.

Tuttavia, avvalendosi della facoltà concessa dalle condizioni di concorso di valutare le proposte anche se non idonee (poiché, in ogni caso, frutto di un importante impegno delle parti), Giuria e Collegio di esperti hanno evidenziato gli aspetti positivi e quelli negativi di entrambe, ma anche i limiti delle condizioni di concorso e le nuove condizioni quadro emerse a seguito della pandemia da Covid-19. Ciò offre al Municipio l'opportunità di ricalibrare e attualizzare i punti forti e le criticità in vista dei prossimi passi.

Il Municipio, poiché nessuna delle proposte inoltrate dai concorrenti rispetta le condizioni del bando, ha quindi deciso di non aggiudicare e di chiudere la fase di concorso. La Città intende proseguire con il progetto di polo turistico e congressuale avvalendosi della possibilità di procedere per incarico diretto, come ammesso dalle disposizioni in materia di commesse pubbliche, preferibilmente con uno dei concorrenti.

Considerazioni sulle proposte

Aspetti urbanistico-architettonici. I due progetti hanno reagito al contesto in maniera



differenziata. Il progetto del gruppo Halter ha tentato di dare una risposta integrata, piuttosto convenzionale, al contesto mentre il progetto del gruppo Implenja ha proposto di conferire a tutto il comparto un carattere più originale. Secondo la Giuria, entrambe le proposte evidenziano lacune a livello urbanistico, anche perché non creano relazioni spaziali tali da rendere il nuovo comparto un luogo aggregativo, capace di generare il valore aggiunto auspicato per il quartiere di Cassarate e per tutta la città.

Aspetti economici. Il Collegio di esperti ha evidenziato gli aspetti positivi e negativi delle offerte relativi ai contenuti pubblici (centro congressi, autosilo e spazi pubblici esterni) e ai contenuti privati (albergo, commerci e residenza). Il gruppo Halter raggiunge gli obiettivi finanziari posti dal bando di concorso in merito alla realizzazione "a costo zero" dei contenuti pubblici, lo fa però con un'eccessiva quota di superfici residenziali, in contrasto con le condizioni di concorso, e con modalità di acquisizione del terreno non conformi con quanto prospettato. Sul progetto del gruppo Implenja il Collegio di esperti esprime invece importanti riserve relative alla fattibilità economica; considerato che l'offerta non rispetta gli obiettivi finanziari della Città, né evidenzia alternative di finanziamento.

Se dalle offerte preliminari e dalle proposte sviluppate nelle fasi intermedie sembrava plausibile un accordo per cui, in cambio della messa a disposizione del terreno, il partner privato consegnasse alla Città i contenuti pubblici, la consegna finale ha invece mostrato che tale traguardo è attuabile solo snaturando la finalità del comparto con eccessivi contenuti residenziali, riducendo la qualità degli spazi pubblici e mettendo a disposizione il terreno nella forma della proprietà e non del diritto di superficie.

Negli approfondimenti che seguiranno la Città rivaluterà tutti gli elementi emersi, cogliendo l'opportunità per approfondire e aggiornare i contenuti del polo turistico e congressuale, e identificando i requisiti necessari per la realizzazione di una struttura attrattiva a livello internazionale alla luce delle mutate prospettive del mercato.

La Città si riserva quindi, nella prosecuzione del progetto, di selezionare e scegliere il partner privato investitore adottando una procedura di incarico diretto. La strategia di dettaglio sarà comunicata trascorsi i termini di ricorso.