

11 settembre 2024



Infopoint Polo sportivo e degli eventi Stato avanzamento PSE e risposte all'interrogazione 1432

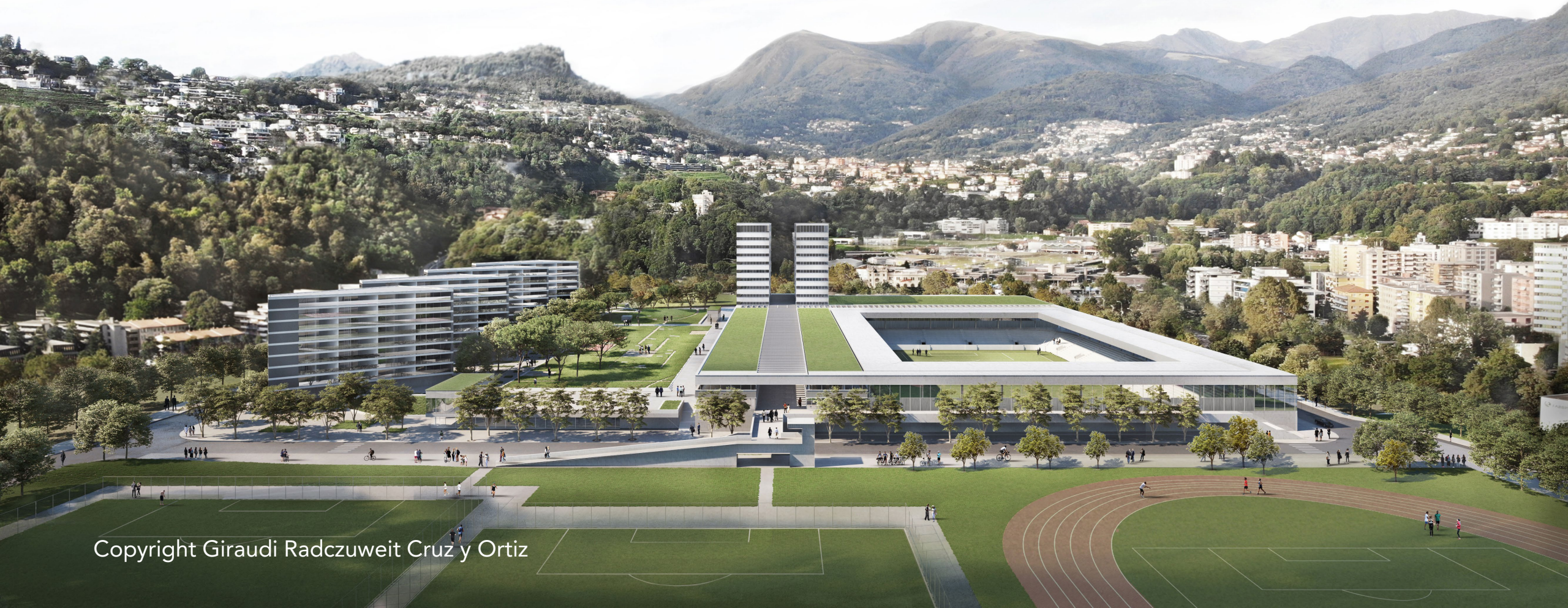
Michele Foletti
Sindaco

Roberto Badaracco
Vice-Sindaco

Città di Lugano



Polo Sportivo degli Eventi



Copyright Giraudi Radczuweit Cruz y Ortiz



Città di Lugano
Edilizia pubblica

Polo sportivo e degli eventi

Avanzamento del progetto



Polo sportivo e degli eventi
16 settembre 2023





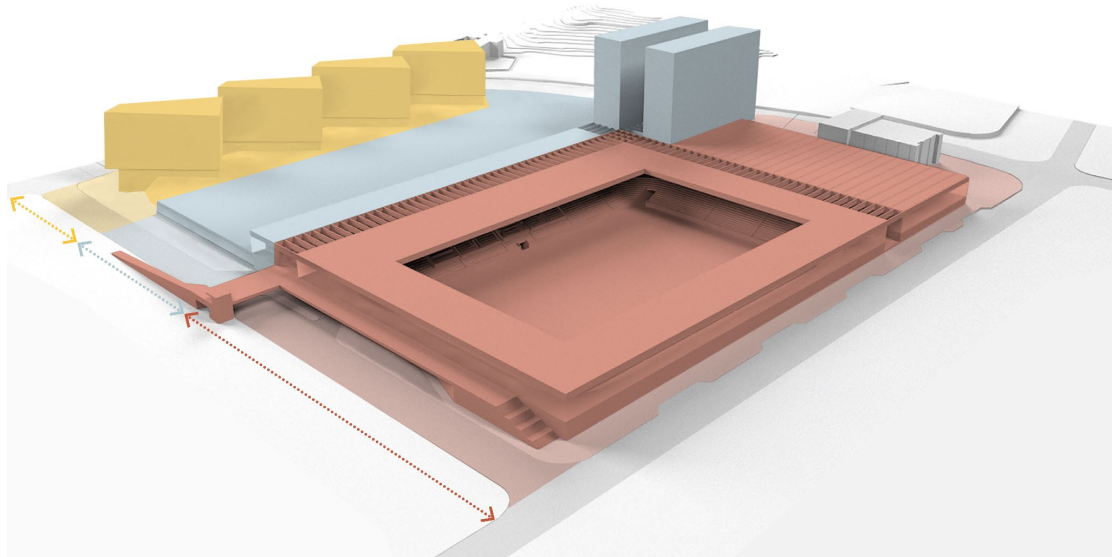
Polo sportivo e degli eventi
27 agosto 2024





Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi
Cronoprogramma



Tappa 1

Arena sportiva: 07/2023 – 11/2025 (inaugurazione:
06/2026)

Palazzetto dello sport: 03/2024 – 11/2026

Tappa 2

Torre est: 03/2025 – 02/2028

Blocco servizi: 08/2026 – 01/2028

Edificio sud: 09/2026 – 11/2027

Autosilo nord: 09/2026 – 12/2028

Torre ovest: 09/2026 – 10/2028

Parco urbano: 05/2027 – 02/2028

Tappa 3

Edifici ovest: 05/2026 – 05/2029



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi

24 settembre 2024

Cerimonia di posa della prima pietra
Palazzetto dello Sport.





Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi

PSE e Cornaredo Sud: aggiornamenti e evasione interrogazione 1432.



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi

Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti

Contributi confermati:

- totale 22.3 milioni di franchi:
 - contributo cantonale straordinario forfettario di 11 milioni di franchi
 - contributi forfettari tramite il Fondo Sport-toto di 3 milioni di franchi a favore dell'AS e 3 milioni di franchi a favore del PS
 - Contributo federale tramite il Fondo CISIN di 5 milioni di franchi a favore del PS
 - Fondi FER fr. 300'000,- per l'allacciamento del PSE ad una rete termica di AIL SA, che permetterà di riscaldare e raffreddare edifici, anche privati, facendo capo ad energie rinnovabili



Si ricorda che l'accordo PPP prevede le seguenti opzioni per la Città:

Arena Sportiva:

- possibilità di riacquisto immediato alla consegna al costo determinante;
- dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni anno al prezzo dell'investimento determinante residuo;
- possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni leasing;
- dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinarie che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri dei canoni leasing (remunerazione e ammortamento).

Palazzetto dello Sport:

- possibilità di riacquisto immediato alla consegna al costo determinante;
- dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni cinque anni al prezzo dell'investimento determinante residuo e una penale decrescente;
- possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale (max. 50%) che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento;
- dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinarie che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento (soglia minima 30 milioni di franchi).



- HRS si sta adoperando con il controllo degli accessi e l'identificazione di ogni soggetto presente in cantiere, tramite l'utilizzo di badge personali, emessi previa iscrizione sulla piattaforma Workcontrol, che valida e registra i documenti di legge.
 - HRS con il supporto della Divisione Edilizia Pubblica, nel mese di marzo 2024 ha incontrato le Commissioni paritetiche cantonali dell'edilizia e dei rami affini; le attività di scambio informazioni con i rappresentanti sindacali e le Commissioni paritetiche procedono in modo proficuo e con spirito collaborativo.
 - I lavori attualmente in esecuzione sono stati deliberati nella misura del 100% a imprese locali, con sede o domicilio in Ticino.
- Durante i lavori di demolizione e di scavo viene data importanza all'economia circolare favorendo il riciclo o riuso dei materiali, per esempio beton di demolizione: con la fine di questa tappa di lavori si stima che saranno riutilizzati circa 1'000 mc di granulato di calcestruzzo. Ulteriori 1'000 mc saranno reimpiegati come materiale di riempimento provvisorio.



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi
Capacità di spettatori dell'Arena Sportiva

- Lo stadio ha una capacità di 10'000 spettatori (seduti e in piedi) perché la Città ha voluto dotarsi di un'infrastruttura di tale dimensione dopo le valutazioni fatte nell'ambito della raccolta esigenze, primo passo fondamentale di un qualsiasi progetto edilizio.
- La capienza non solo corrispondeva ai criteri minimi richiesti dalla Swiss Football League nell'anno 2011 ma era anche in linea con quanto previsto per strutture simili con un bacino d'utenza paragonabile a Lugano.
- Il FC Lugano, in qualità di locatario e gestore ha deciso di realizzare circa 8'250 posti a seguito delle valutazioni fatte all'interno del club. Questa modifica è comunque reversibile.
- L'Arena Sportiva corrisponde alla categoria 4 secondo il regolamento UEFA (capienza minima 8'000 persone) e la categoria A/A+ secondo regolamento Swiss Football League.



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi
Tetto dei costi

Il tetto dei costi inserito nell'accordo PPP ammontava a fr. 166'952'654.-- (IVA 7.7 % inclusa).

Il tetto dei costi aggiornato ammonta a fr. 181'898'538.-- (IVA 8.1% inclusa) e comprensivo di:

- rincari (da conguagliare): fr. 9'515'744.--;
- anticipi: fr. 3'110'305.--;
- adeguamento IVA: fr. 630'704.--.

Il tetto dei costi complessivo al netto di anticipi, rincari e aumento IVA ha quindi subito un aumento di fr. 1'689'131.– dovuto a ottimizzazioni e richieste supplementari.



Ottimizzazioni:

per un totale di fr. 8'620'854.-- (IVA esclusa), in particolare:

- rinuncia alla struttura per vetrata nell'asse pedonale N/S-E/O: si rinuncia alla copertura in vetro dell'asse pedonale, sarà eseguita solamente la struttura in acciaio;
- modifica del materiale della facciata: le facciate, inizialmente previste completamente vetrate, vengono riviste a seguito delle richieste specifiche da parte degli utenti;
- rinuncia all'esecuzione del plafone ribassato dell'Arena Sportiva con lamiera forata: non è ritenuto indispensabile rivestire la sottovista del tetto;
- modifiche e ottimizzazioni del layout di progetto del Palazzetto dello Sport: il progetto viene rivisto, ottimizzando la zona relativa alla logistica;
- rinuncia a soffitti ribassati ed esecuzione dei soffitti dipinti con impianto a vista: come in altre strutture simili, per i locali secondari non si eseguiranno i soffitti ribassati;
- sostituzione pavimentazione in pietra con asfalto nelle zone carrabili: la pavimentazione del marciapiede Via Ciani e Via Stadio così come del piazzale nord sarà eseguita in asfalto e non in pietra come inizialmente previsto;
- ridimensionamento del ballatoio su Via Stadio: dopo le simulazioni dei flussi, il ballatoio ha potuto essere ridotto da 7 m a 5 m di larghezza;
- rinuncia al rivestimento in resina delle tribune: in analogia ad altri oggetti, è possibile eseguire le gradinate delle tribune unicamente con un trattamento antipolvere.



Richieste supplementari:

per un totale di fr. 3'746'530.-- (IVA esclusa), in particolare:

- completamento piano interrato dell'Arena Sportiva lungo Via Ciani: il piano interrato, inizialmente previsto solo nelle parti sud, ovest e nord dell'edificio, viene completato anche nella parte est con spazi a disposizione della Divisione Sport;
- pavimentazione tipo "Glassfloor" nel Palazzetto dello Sport: il Palazzetto sarà dotato di un pavimento sportivo in vetro con tecnologia a LED, che permette di accendere solo la rigatura della disciplina scelta mentre le altre rigature restano spente. Questa scelta comporta un importante risparmio nei costi di gestione dello spazio.



L'accordo PPP riservava l'applicazione dell'art. 59 SIA 118 a fronte di situazioni del tutto imprevedibili con impatti importanti sui costi realizzativi. Si tratta di una concretizzazione del principio generale del diritto contrattuale della "clausola rebus sic stantibus".

L'inatteso scoppio della Guerra in Ucraina ha comportato un importante incremento dei costi della costruzione, ben superiore rispetto all'evoluzione degli scorsi anni.

Le parti hanno concordato di voler determinare il rincaro separatamente per gli oggetti dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport, su base dell'indice dei costi di costruzione Regione Ticino (nuova costruzione, base ottobre 2020 100%). Gli importi forfettari, i costi secondari, gli onorari e le posizioni budget non sono soggetti al calcolo del rincaro.

Partendo dal presupposto che il partner privato doveva considerare un aumento dei costi nella sua offerta, è stata concordata una franchigia del 3.5% a carico del partner.

L'importo compreso nel tetto dei costi al momento della determinazione del principio di calcolo è basato su una stima dell'evoluzione dell'indice e sarà conguagliato in funzione dell'effettivo indice delle costruzioni ad inizio e a fine lavori.



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi
Carovita

L'aumento complessivo del tetto dei costi per rincari ammontava quindi a fr. 6'704'260.-- (IVA esclusa) mentre l'importo preso a carico da HRS ammontava a fr. 3'181'604.-- (IVA esclusa).

Con l'inizio dei lavori dell'Arena Sportiva, si è provveduto al conguaglio del rincaro come determinato con il principio di calcolo. L'indice di costruzione ad aprile 2023 è risultato superiore a quanto stimato. Di conseguenza, l'ulteriore maggior costo dovuto all'inflazione ammontava a fr. 2'123'272.-- (IVA esclusa).

Ci si attende di ricevere a breve il conguaglio del rincaro dopo l'inizio lavori del Palazzetto dello Sport, che vede l'indice altresì superiore a quanto previsto dalla stima inserita nel principio di calcolo.



Cornaredo Sud: pista d'atletica, campo da calcio di allenamento, edificio tribuna e sistemazioni esterne

- la domanda di costruzione (fase SIA 33) è stata in pubblicazione dal 8 luglio 2024 fino al 24 agosto 2024. Il 20 agosto 2024, l'Associazione Traffico e Ambiente ha presentato un'opposizione alla domanda di costruzione.
- il progetto è entrato nella fase di appalto (fase SIA 41) con i primi concorsi pubblici per l'assegnazione di diverse opere, che sono stati pubblicati a partire dal 21 agosto 2024.
- l'inizio lavori, fermo restando l'ottenimento dei permessi di costruzione e l'assenza di ricorsi alle procedure di messa in appalto, è previsto per il mese di gennaio 2025



Città di Lugano

Polo sportivo e degli eventi
Informazione a CC e media

Il Municipio informa puntualmente la Commissione della Gestione e la Commissione dell'Edilizia quando si affrontano delle tematiche per le quali è necessario riferire al Consiglio Comunale. Annualmente in sede di preventivi e consuntivi il Consiglio Comunale viene aggiornato sull'andamento di tutti i progetti.

Ritenuto che il cantiere dell'Arena Sportiva sia ormai entrato in una fase fondamentale per lo sviluppo del PSE, si comunica che a partire dai prossimi mesi, il Municipio inizierà ad informare regolarmente il Consiglio Comunale in merito all'avanzamento del PSE.

D'ora in avanti saranno previsti regolari info point per aggiornare sullo stato d'avanzamento del progetto.



Grazie per
l'attenzione.
Arrivederci.

Città di Lugano
Edilizia pubblica