



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9564

Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord.

Richiesta di autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

Richiesta di autorizzazione all'alienazione dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

Richiesta di autorizzazione all'acquisto dei contenuti pubblici del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico).

Richiesta di un credito di CHF 1'000'000.-- per la prosecuzione del concorso e l'indennizzo dei concorrenti in caso di interruzione definitiva per colpa della Città della procedura relativa al progetto di realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Lugano, 19 gennaio 2017

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

1. Premesse e finalità

L'11 febbraio 2013 il Municipio ha sottoposto al Consiglio comunale il messaggio n. 8699 avente per oggetto il Polo Turistico Alberghiero¹ a Campo Marzio Nord con una richiesta di autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord, la richiesta di un credito di CHF 910'000.-- per la predisposizione, la prosecuzione e ultimazione della seconda fase del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord, nonché l'elaborazione di una variante al piano regolatore PQ4.

¹ Vista la centralità dei contenuti e delle funzioni congressuali a decorrere dal presente messaggio la denominazione di "Polo Turistico Alberghiero" è stata modificata in "Polo Turistico Congressuale"

Il 26 agosto 2013, la Commissione della gestione ha proposto al Municipio di procedere subito allo studio di fattibilità del Polo Turistico Alberghiero a Campo Marzio Nord, suggerimento fatto proprio dall'esecutivo.

Nel frattempo, viste, oltre le risultanze degli studi di fattibilità, anche l'evoluzione sfavorevole delle prospettive economiche della Città e l'avanzamento del progetto del Polo Sportivo e degli eventi, nonché l'apertura del LAC, il Municipio ha ulteriormente maturato i propri intendimenti ed approcci procedurali al progetto Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord e contestualmente con la presentazione di questo messaggio ritira il messaggio n. 8699 dell'11 febbraio 2013.

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione le attualizzate richieste necessarie per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord in collaborazione con investitori privati, avviato con il Concorso per investitori e architetti progettisti iniziato nel giugno 2011.

2. Introduzione

2.1. Il Campo Marzio Nord

Le attuali strutture fieristiche che occupano il sedime di Campo Marzio Nord risalgono a parecchi decenni fa (il padiglione espositivo iniziale addirittura al 1941) e sono superate.

Se al momento della loro realizzazione esse erano ubicate ai limiti della Città, oggi tali strutture si trovano praticamente nel centro cittadino, soluzione evidentemente non più consona alle odierne esigenze.

La pianificazione intercomunale approvata per il Nuovo Quartiere Cornaredo ha gettato le basi per spostare le aree dedicate alle grandi esposizioni ed alle fiere in altra ubicazione, fuori dal centro cittadino.

Il piano regolatore in vigore prevede per l'area di Campo Marzio un piano di quartiere obbligatorio (denominato Piano di Quartiere PQ 4), che lascia ampia libertà, in merito a distanze, altezze, aree verdi o inedificabili, ecc., fissando tuttavia un limite alla superficie utile lorda e come contenuti un centro congressuale, un albergo, aree verdi, un autosilo in sostituzione dei posteggi in superficie e altri contenuti di interesse turistico. Attualmente la pianificazione non permette l'inserimento di contenuti residenziali.

Sulla base di tale pianificazione, nel 2004 la Città aveva lanciato un concorso in due fasi per la progettazione di un centro congressuale-espositivo sul sedime di Campo Marzio. Il progetto prescelto non ha purtroppo incontrato il favore di potenziali investitori privati, che si sarebbero dovuti incaricare della realizzazione e della gestione delle parti non pubbliche.

2.2. Il turismo e l'offerta congressuale

Lugano è, per ora, l'unica destinazione del Cantone Ticino in grado di offrire un'offerta congressuale di determinate dimensioni.

Lo studio di fattibilità allestito da EZ Associates e quello di analisi delle condizioni quadro macroeconomiche realizzato da GSP AG allestiti in base alla richiesta della Commissione della gestione a seguito della presentazione del messaggio n. 8699 hanno evidenziato una forte sinergia tra congressi, turismo, eventi, sport e cultura, in particolare quanto segue:

- Nell'ultimo decennio, i pernottamenti nella nostra destinazione turistica hanno subito una costante erosione².
- Nello stesso periodo la durata media del soggiorno dei nostri ospiti è tendenzialmente in calo e si situa oramai al di sotto dei due giorni.
- L'offerta congressuale è in grado di destagionalizzare il settore turistico, estendendo le presenze di ospiti sui dodici mesi dell'anno e su tutto l'arco della settimana, e renderlo, meno soggetto ai condizionamenti meteorologici che affliggono maggiormente il turismo ricreativo, concentrato soprattutto nei fine-settimana e per gli eventi.
- Il turismo dei convegni³ crea turismo di affari e turismo ricreativo.
- Il turismo dei convegni genera almeno 3-4 volte più indotto rispetto al turismo ricreativo;
- l'indotto per ogni meeting a livello nazionale, della durata di due giorni l'indotto economico per partecipante si aggira intorno ai CHF 600.--, mentre per uno di tre giorni, l'importo supera i CHF 1'350.--. In caso di congressi di richiamo internazionale, con quattro giorni di presenza, esso ammonta a ca. CHF 2'400.--.

Il Palazzo dei Congressi in Piazza Castello, realizzato nel 1975, inizia a far fatica a soddisfare le mutate esigenze del settore. Soprattutto in una visione a medio-lungo termine, nonostante i lavori previsti per assicurarne la funzionalità (vedi messaggio municipale n. 8631) e gli interventi all'ex Asilo Ciani (vedi messaggio n. 7420), i suoi limiti appaiono sempre più evidenti, soprattutto se si vuole accrescere in modo significativo l'attrattiva della nostra Città per gli eventi congressuali oltre i confini regionali.

Per il mantenimento di una concorrenziale offerta congressuale, lo studio di fattibilità allestito da EZ Associates ha analizzato le due ipotesi, ossia:

- la realizzazione di una nuova struttura congressuale a Campo Marzio Nord e
- la ristrutturazione dell'attuale Palazzo dei congressi.

Da tale esame è risultata chiaramente preferibile l'opzione di una nuova struttura congressuale a Campo Marzio Nord.

I responsabili della Divisione Eventi e Congressi della Città hanno a loro volta allestito uno studio sulla realizzazione del nuovo Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord dal quale è confermata tale opzione.

Per potersi correttamente posizionare sul mercato, la nuova struttura congressuale dovrà essere in grado di ospitare congressi di levatura internazionale di almeno 1000-1200 persone per più giorni, che corrisponde alla ricettività della destinazione, con spazi altamente flessibili e modulabili.

² Z6 - Pernottamenti nel settore alberghiero Sub-Regione Lugano. Anno 2000: 1'033'708 pernottamenti; anno 2005: 847'775 pernottamenti; anno 2011: 805'506 pernottamenti.

³ in gergo tecnico *MICE - Meetings, Incentives, Conferencing & Exhibitions*

Considerata una sala plenaria da almeno 1500 persone, è necessario valutare le rispettive sale parallele di diverse dimensioni in cui si può dividere lo stesso numero di persone, come pure una superficie espositiva di almeno 2500 metri quadrati e tutti gli spazi annessi necessari ad un congresso quali salette workshop e riunioni, uffici, segretariato e registrazione, magazzini, office per il catering, ecc.

Tali spazi di complessivi ca. 4'300 metri quadrati – molto flessibili e modulabili – permetterebbero tipologie di eventi in grado di ospitare un numero di persone anche più elevato: ad esempio le assemblee e conferenze possono prevedere fino a 3000 persone.

La modularità di tali spazi permetterà esposizioni con dimensioni tali da consentire che una parte importante delle fiere attualmente organizzate nei padiglioni Conza potranno trovare un'ubicazione nel nuovo polo turistico congressuale.

L'integrabilità nel futuro polo turistico congressuale delle attuali attività fieristiche di maggiori dimensioni si rivela invece problematica. A tale proposito occorre comunque osservare come l'attività fieristica conosca, anche globalmente, un trend assai negativo e che la redditività della stessa, sia in termini di ricavi per la messa a disposizione delle strutture, sia di indotto, è significativamente inferiore rispetto alle attività congressuali. Qualora in futuro vi fosse oggettiva necessità e reale interesse a sviluppare una offerta logistica per fiere di grandi dimensioni, sarà necessario trovare un'ubicazione alternativa, già ipotizzata a livello pianificatorio, sia nel comparto di Cornaredo sia in quello di Pian Scairolo.

A questo stadio è anche prematuro stabilire il destino dell'attuale palazzo dei congressi, il quale, dovesse essere mantenuto, andrà funzionalmente integrato nell'offerta congressuale cittadina, al pari delle altre strutture idonee, presenti sul territorio.

2.3. Altre strutture turistiche

L'offerta alberghiera della nostra Città, anche a seguito della chiusura in atto delle strutture più vetuste, sta riducendosi e non è più al passo dei tempi⁴. In particolare per le maggiori manifestazioni congressuali, iniziano a mancare le possibilità di alloggio.

Gli impianti balneari comunali di Campo Marzio Sud sono attuali per quanto concerne l'attività natatoria. È per contro carente, soprattutto se paragonata ad altre realtà comparabili, l'offerta di balneazione ricreativa, in particolare nel settore del wellness e SPA.

Anche il casinò potrebbe trovare nel comparto di Campo Marzio Nord un'ubicazione migliore rispetto a quella attuale.

3. Obiettivi e intendimenti del vostro Municipio

Come già previsto nel precedente MM 8699 (ritirato), vista la situazione sopra illustrata e tenuto conto dell'ottimale ubicazione di Campo Marzio Nord, il vostro Municipio intende realizzarvi il nuovo Polo Turistico Congressuale cittadino, coerentemente con la logica dei poli di eccellenza con cui si vuole caratterizzare lo sviluppo della Città.

L'aggiornamento dell'attuale offerta turistica e alberghiera sull'area di Campo Marzio Nord, anche per il settore congressuale, è già previsto dall'attuale piano regolatore PQ4.

⁴ Stabilimenti nel settore alberghiero Sub-Regione Lugano. Anno 2005: 108 stabilimenti con 3226 camere e 6100 letti; anno 2011: 90 stabilimenti con 2700 camere e 5148 letti.

In particolare si desidera porre le basi per un consolidamento e rafforzamento a medio termine del turismo congressuale⁵, con un'offerta di infrastrutture in grado di reggere anche in futuro il confronto con le destinazioni concorrenti nazionali ed estere e quindi favorire l'allestimento di eventi congressuali di richiamo nazionale ed internazionale, che comportano le maggiori ricadute positive. La competitività di una destinazione congressuale dipende da molti elementi che unendosi creano l'ambiente ideale dove svolgere tali eventi e sono:

- l'unicità e la centralità dell'ubicazione;
- le dotazioni strutturali e tecnologiche degli spazi congressuali;
- l'accessibilità alla destinazione;
- la proposta ricettiva e di soggiorno;
- l'offerta di intrattenimenti della destinazione;
- la competitività dei prezzi per gli spazi congressuali e le strutture alberghiere e di ristorazione;
- l'attrattiva della destinazione in termini di immagine percepita.

Anche il turismo d'affari⁶ e quello ricreativo⁷ dovrebbero poter ricevere un impulso favorevole dalla realizzazione del Polo Turistico Congressuale, con la realizzazione di contenuti atti ad accrescere l'attrattiva di Lugano anche in questi ambiti.

Per la particolare ubicazione del sedime di Campo Marzio Nord e per la funzione strategica che dovrà assumere quale Polo Turistico Congressuale, si ritiene che esso debba essere contraddistinto da un'elevata qualità urbanistica ed architettonica, in grado di valorizzare l'intero complesso ed il paesaggio circostante e divenire essa stessa elemento di distinzione.

In analogia alle modalità adottate da altre città svizzere ed estere, il nuovo Polo Turistico Congressuale vuole essere sviluppato in collaborazione con dei partner privati⁸, facendo capo alle loro competenze e ottimizzando gli oneri di investimento e di gestione, nonché il modello di finanziamento.

Vista l'esperienza del concorso per la progettazione di un centro congressuale-espositivo lanciato nel 2004, che, come accennato nell'introduzione non ha trovato poi investitori disposti a realizzarlo, si è ritenuto importante adottare una strategia che permettesse un coinvolgimento più precoce dei potenziali partner privati.

4. Strategia e procedura adottata

Al fine di tenere conto dei propri obiettivi e intendimenti, per l'identificazione del partner privato con cui sviluppare e realizzare il Polo Turistico Congressuale, è stata adottata la strategia del concorso per investitori e architetti progettisti, suddiviso in due fasi, secondo la relativa direttiva SIA⁹, applicato con successo da altre città, segnatamente Berna, Zurigo e Lucerna.

La finalità è di individuare un partner privato a cui viene messo a disposizione il terreno e che si prenda a carico la realizzazione e, in parte, l'esercizio dei contenuti del Polo Turistico Congressuale, con la ripartizione delle competenze e delle responsabilità precisata più avanti al § 6, tenendo però conto, oltre che degli aspetti economico-finanziari, anche delle qualità urbanistico-architettoniche della prospettata edificazione.

⁵ in gergo tecnico *MICE - Meetings, Incentives, Conferencing & Exhibitions*

⁶ in gergo tecnico *Business*

⁷ in gergo tecnico *Leisure*

⁸ in gergo tecnico *Public Private Partnership*

⁹ Direttiva "Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren - marzo 2012"

Tale modo di procedere ossequia anche le disposizioni dell'art. 180 LOC, applicabili per le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili ed immobili, e delle normative sulle commesse pubbliche, nella misura in cui tornano applicabili.

I concorrenti che hanno superato la prima fase del concorso svolta nel 2012 sono gruppi formati da un investitore (o un consorzio) con il proprio architetto progettista (o un consorzio), ai quali sono stati posti particolari requisiti di idoneità atti a comprovare l'esperienza, la solidità finanziaria e le competenze urbanistico-architettoniche.¹⁰

Le proposte finali che saranno elaborate dai concorrenti riguarderanno sia l'aspetto economico finanziario sia l'aspetto urbanistico-architettonico del Polo Turistico Congressuale. Queste saranno valutate da un apposito collegio di esperti rispettivamente da una giuria architettonica, in base alle condizioni stabilite nel capitolato di concorso. Per l'aggiudicazione si terrà conto in modo ponderato sia dell'offerta economico-finanziaria, sia della validità della proposta urbanistico architettonica.

Nella prima fase del concorso erano stati richiesti dei contenuti obbligatori, quali la struttura alberghiera, l'autosilo e un'area verde per una superficie pari al 20% di quella complessiva, almeno per la metà accessibile al pubblico e suddivisa in massimo due zone distinte, e sono stati indicati i contenuti auspicati, quali strutture congressuali atte al completamento ed aggiornamento dell'attuale offerta congressuale, ed altre strutture che possano rafforzare i contenuti obbligatori, segnatamente quelli a carattere turistico e ricettivo, come ristoranti, bar, locali notturni, ecc., spazi commerciali (esclusi i grandi magazzini), offerte balneari e altri spazi dedicati allo svago, al divertimento ed al tempo libero. Nel contempo erano stati definiti contenuti vietati, ovvero i grandi magazzini e le grandi superfici commerciali con una superficie utile lorda di oltre 1000 mq, come pure i contenuti artigianali e/o industriali.

Tenuto conto delle comprensibili esigenze dei potenziali partner privati e delle esperienze scaturite dal precedente concorso di progettazione del 2004, era già stato ipotizzato l'inserimento nel comparto di contenuti residenziali, passo che comunque impone una modifica di piano regolatore che sottostà all'iter prescritto dalle norme legali e che è oggetto del parallelo messaggio n. 9565.

Nelle intenzioni del Municipio i contenuti residenziali devono essere limitati¹¹ e non devono comunque snaturare le finalità del Polo Turistico Congressuale o ravvisare connotati eminentemente speculativi; inoltre quelli non strettamente connessi ai servizi alberghieri dovranno essere destinati alla residenza primaria in misura chiaramente preponderante¹².

¹⁰ I criteri di idoneità richiesti sono stati i seguenti:

- per l'investitore:
 - referenza come investitore, committente, o impresa generale nella realizzazione ultimata di un progetto con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 50'000'000.--;
 - referenza di una primaria banca in merito ad un'adeguata disponibilità economica dell'investitore;
 - inoltre della garanzia di presentazione dell'offerta nella successiva fase di concorso;
- per l'architetto-progettista:
 - titolo di studio dell'architetto-progettista, rilasciato da una scuola politecnica federale, universitaria, universitaria professionale oppure da un'altra scuola svizzera o estera equivalente;
 - almeno tre referenze dell'architetto-progettista nella progettazione di edifici con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 20'000'000.-- ciascuno, di cui una almeno in Svizzera ed una almeno all'estero;
 - pubblicazione e presentazione di almeno tre proprie opere realizzate, con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 20'000'000.-- ciascuna, su riconosciute riviste internazionali di architettura.

¹¹ Nel parallelo messaggio n. 9565 nel PQ 4 si ammette la residenza, con una percentuale massima del 35% della SUL

¹² Nel parallelo messaggio n. 9565 si prevede che la residenza primaria rappresenti almeno il 75% della SUL residenziale complessiva

5. Risultanze della prima fase del concorso e aggiornamento delle condizioni per la seconda fase

5.1. Considerazioni generali

La prima fase di concorso è stata ultimata nel 2012 ed ha permesso la verifica e la preselezione di sette concorrenti sulla base delle loro proposte consistenti in un'offerta economico-finanziaria preliminare ed un'impostazione urbanistico-architettonica.

Come indicato nelle condizioni di concorso, essa è stata prevista anche per poter calibrare e correggere nella seconda fase determinate condizioni di concorso, in modo particolare per garantire gli interessi della Città.

L'interesse da parte dei concorrenti è stato rilevante, nonostante l'ingente investimento previsto.

Dai sette gruppi concorrenti sono emerse le loro esigenze ed aspettative ed è stato possibile individuare quelle oggettivamente legittime, da considerare per la successiva fase di concorso.

Tutti i concorrenti hanno soddisfatto i criteri di idoneità. Al di là delle differenze e peculiarità emerse, nessuna candidatura ha disatteso in modo definitivo gli intendimenti del Municipio e tutte le offerte hanno possibilità di essere migliorate nell'ambito della successiva fase.

Pertanto, sulla base dell'unanime raccomandazione della Giuria e del Collegio con risoluzione cresciuta in giudicato del 23 maggio 2012 il vostro Municipio ha deciso di ammettere tutte le candidature alla successiva fase di concorso.

5.2. Contenuti

Le destinazioni proposte nella prima fase di concorso dai diversi candidati non sono identiche. Globalmente sono state le seguenti:

- residenziale,
- alberghiero,
- congressuale,
- wellness & spa,
- commerciale,
- amministrativo,
- aree verdi,
- posteggio.

Le principali discrepanze tra le esigenze del mercato, emerse dall'insieme delle proposte dei candidati, e le attuali norme di piano regolatore possono essere riassunte come segue:

- introduzione dei contenuti residenziali;
- riduzione più o meno significativa della dimensione e della potenzialità del complesso congressuale previsto dal PR;
- abbandono della componente a maggiore vocazione fieristico - espositiva;
- leggera riduzione del dimensionamento della struttura alberghiera.

Ulteriori differenze minori sono limitate a singoli progetti, e quindi non rappresentano una legittima esigenza del mercato.

Salvo una piccola minoranza, i concorrenti non hanno richiesto il riacquisto da parte della Città di contenuti di interesse pubblico, quali il centro congressuale, il parcheggio sotterraneo o l'area verde pubblicamente accessibile.

Ciò ha però influito negativamente sul mix di contenuti, con un'eccessiva incidenza delle superfici residenziali, sul dimensionamento delle componenti di interesse pubblico, nonché sul metodo e sul prezzo di acquisizione del terreno.

Tale dinamica è naturale, in quanto per un investitore i contenuti a bassa redditività, quali tendenzialmente quelli di interesse pubblico menzionati in precedenza, devono essere in un modo o nell'altro compensati.

Per garantire anche sul lungo termine la finalità del Polo Turistico Congressuale, è opportuno che le componenti turistiche e congressuali siano solide così da rendere durevolmente attrattiva e redditizia l'offerta alberghiera.

Per assicurare la presenza ed il funzionamento sul lungo termine, come pure l'integrazione con le offerte e infrastrutture già presenti in Città, il vostro Municipio ha deciso che i seguenti spazi e contenuti di interesse pubblico dovranno essere di proprietà pubblica o parapubblica:

- centro congressuale con le caratteristiche indicate sopra al § 2.2;
- parcheggio sotterraneo pubblico;
- area verde pubblicamente accessibile con piante ad alto fusto.

Ciò significa che la proprietà e la gestione di tali contenuti, con i relativi costi, dovranno essere assunti dalla nostra Città o altre entità pubbliche o para-pubbliche sulla base di una precisa regolamentazione nell'accordo di collaborazione con il Partner privato selezionato con il concorso, con le modalità precisate più avanti al § 6.

Nel contempo si auspica che l'investitore realizzi nel Polo Turistico Congressuale anche un wellness & SPA, previsto comunque da tutti i concorrenti, strutturato in modo tale da soddisfare non solo le esigenze dell'albergo, ma anche della nostra popolazione e degli ospiti di altre strutture ricettive della nostra Città. Tenuto conto dell'ubicazione una simile struttura dovrebbe ravvisare una redditività tale da poter essere realizzata e gestita dal Partner privato. Tale impianto avrebbe anche il vantaggio di essere in prossimità delle apprezzate strutture esistenti del Lido e della piscina coperta, con le quali esistono spazi di cooperazione.

Infine, per aumentare l'attrattiva del Polo Turistico Congressuale e migliorare le sinergie tra le attività ricreative e turistiche, è ipotizzabile anche il trasferimento dei grandi giochi, che notoriamente non necessitano di spazi particolarmente pregiati a riguardo del contesto paesaggistico.

Come indicato anche dal consulente EZ Associates e evidenziato nello studio sulla realizzazione del nuovo Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord realizzato dai responsabili della Divisione Eventi e Congressi della Città unitamente al nuovo centro congressuale-espositivo occorrerà, mediante l'istituzione di un Convention Bureau, organizzare e coordinare tutti gli ulteriori spazi utilizzabili per i convegni presenti in Città (attuale palazzo dei congressi, spazi dell'USI e della SUPSI, LAC, futuro Polo Sportivo e degli Eventi, ecc.), così da creare una rete di offerte logistiche e servizi che nel suo insieme sia in grado di posizionarsi efficacemente sul mercato nazionale ed internazionale dei congressi.

Andrà favorita anche la valorizzazione della prevista area verde su Campo Marzio nord, che dovrà essere fruibile per il pubblico, con la nuova pregiata alberatura del Viale Castagnola nonché con le aree verdi di Campo Marzio sud e lungo il Cassarate.

Per quanto concerne i 351 posteggi a uso pubblico, confermati dalla modifica pianificatoria e dal parallelo messaggio n. 9565, essi vanno in sostituzione di quelli esistenti in superficie e soddisfano i fabbisogni della struttura congressuale.

In aggiunta, vanno previsti secondo le norme cantonali e di applicazione del piano regolatore i parcheggi per gli ulteriori contenuti presenti sul sedime.

Andranno adottate misure d'esercizio tese a scoraggiarne l'uso da parte dei veicoli pendolari.

5.3. Messa a disposizione del terreno

Nell'ambito della prima fase del concorso, il vostro Municipio aveva previsto di mettere a disposizione il terreno principalmente nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente di una durata indicativa di 60 anni. Era stata ipotizzata anche la vendita in proprietà di superfici limitate.

Tale impostazione viene confermata, limitando la possibile vendita per il terreno riferito ai contenuti residenziali ed escludendo in ogni caso dalla vendita le aree strategiche per il destino del comparto territoriale, in particolare quelle che possono impedire un utilizzo razionale del terreno ad avvenuta riverzione al termine del diritto di superficie per sé stante e permanente.

Le offerte economiche per la messa a disposizione del terreno, sia nella forma del diritto di superficie, sia per la cessione in proprietà, sono state veramente interessanti e rendono fattibile il modello di collaborazione con il Partner privato evidenziato al prossimo capitolo.

È in particolare previsto che il canone per il diritto di superficie venga capitalizzato e debba essere pagato all'atto della costituzione, così da esser posto in compensazione con il prezzo chiesto dal Partner privato per la realizzazione dei contenuti pubblici.

6. Modello di Partenariato Pubblico-Privato auspicato

Sulla base delle risultanze della prima fase di concorso, il Municipio ritiene ideale un partenariato pubblico privato del tipo *Design - Build - Finance - Transfert (DBFT)*, in virtù del quale vengano realizzati dal partner privato sul sedime di Campo Marzio Nord i seguenti contenuti con le seguenti attribuzioni di proprietà e compito di gestione al termine della realizzazione:

Contenuto	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio
Centro congressi	Privato su richieste progettuali vincolanti della Città di Lugano e in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Privato in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Pubblico, eventualmente dopo un periodo di locazione di al massimo 10 anni prima del riacquisto	Pubblico per quanto concerne il core-business - Privato per quanto riguarda il facility management in base al contratto di partenariato pubblico-privato
Autosilo pubblico	Privato su richieste progettuali vincolanti della Città di Lugano e in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Privato in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Pubblico	Pubblico
Area verde pubblica	Privato su indicazioni progettuali vincolanti della Città di Lugano e in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Privato in base al contratto di partenariato pubblico-privato	Pubblico	Pubblico
Struttura alberghiera	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno
Autosilo privato	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno

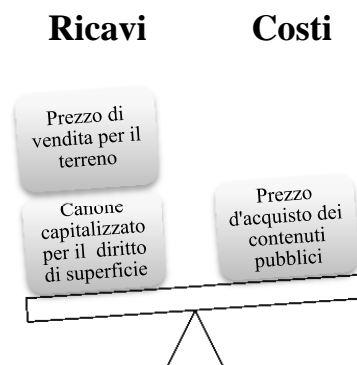
Contenuto	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio
Area verde privata	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno
Wellness e SPA	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso
Altri contenuti auspicati	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno
Contenuti residenziali	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come proprietà sul fondo part. 1518 RFD Lugano-Castagnola e di principio come diritto di superficie per sé stante e permanente sul fondo part. 47 RFD Lugano Castagnola nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno
Altri contenuti ammessi	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno	Privato nell'ambito delle norme del piano regolatore e delle condizioni di concorso e di messa a disposizione del terreno

Per giungere a tale risultato, la procedura prevista è la seguente:

- La selezione del Partner Privato avviene sulla base del concorso per investitori-architetti in corso.
- La Città trasferisce la proprietà o concede un diritto di superficie sui terreni necessari per i contenuti residenziali e conferisce al partner privato un diritto di superficie per i contenuti non residenziali, il tutto ad un prezzo complessivo non inferiore al costo per la Città dei contenuti pubblici ultimati e pronti all'esercizio.
- Il Partner privato provvede a proprie spese (e rischio) alla progettazione e realizzazione di tutti i contenuti previsti per il Polo Turistico Congressuale.
- La Città riacquista dal Partner privato i contenuti pubblici ultimati e pronti all'esercizio ad un prezzo non superiore al ricavato della vendita rispettivamente della concessione del diritto di superficie a favore del Partner privato. Per il Centro Congressi è ipotizzata anche l'eventualità di una proprietà iniziale del partner privato, con una locazione da parte della Città per un periodo massimo di 10 anni prima del riacquisto.

Obiettivo dichiarato del Municipio è quindi che il costo di realizzazione dei contenuti pubblici sia interamente coperto dal ricavato della messa a disposizione del terreno a favore del Partner privato.

Schematicamente essa può essere riassunta nel modo seguente:



La Città dovrà inoltre disporre dell'opzione di eventualmente trasferire i contenuti pubblici, o parte di essi, a entità, anche di diritto privato, ad essa riconducibili.

È anche evidente che la Città dovrà disporre degli strumenti per correttamente gestire i rischi, in particolare sorvegliare la qualità dei contenuti pubblici e i tempi realizzativi.

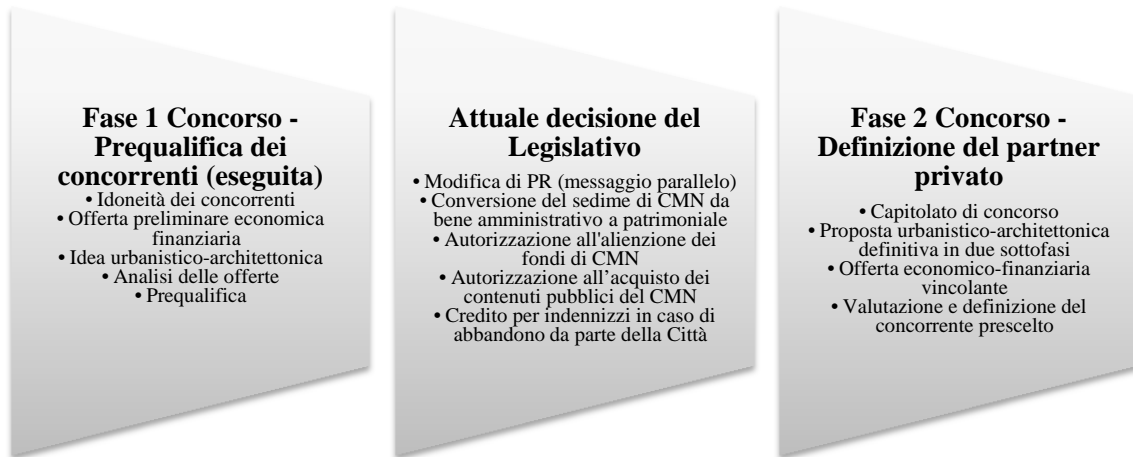
7. Prosecuzione della procedura di concorso

Visto il tempo trascorso dalla conclusione della prima fase, il Municipio ha chiesto conferma ai concorrenti preselezionati in merito all'interesse di proseguire il concorso e ha avuto con loro un incontro.

La risposta è stata affermativa da parte di tutti.

7.1. Procedura prevista

La prosecuzione della procedura del concorso, integrata con il processo decisionale del Legislativo, si presenta schematicamente nel modo seguente.



Si prevede di strutturare la seconda fase del concorso con due sotto-fasi, la prima solo urbanistica-architettonica e la seconda completa, con la proposta architettonica definitiva e l'offerta economico-finanziaria vincolante.

Più precisamente la seconda fase di concorso si presenterà come segue:

- Prima sotto-fase
 - Obiettivo
 - ottimizzazione urbanistica sulla base dei nuovi contenuti (obbligatorie) e delle osservazioni emerse nella prima fase
 - di principio nessuna esclusione di concorrenti
 - Compito ai concorrenti:
 - rielaborazione della proposta urbanistica (livello di approfondimento analogo alla prima fase)
 - Procedura:
 - Consegna progetto aggiornato
 - Valutazione
 - Critica scritta
 - Incontro individuale con investitore
 - Risultato
 - Indicazioni per il progetto finale da realizzare nella seconda sotto-fase;
 - Possibile esclusione se la proposta urbanistico-architettonica disattende significativamente le attese e gli obiettivi
- Seconda sotto-fase
 - Obiettivo
 - Selezione partner privato
 - Compito ai concorrenti:
 - Progetto architettonico finale (dettagliato per quanto concerne i contenuti che diverranno di proprietà pubblica)
 - Proposta economica

- Procedura:
 - Consegna atti
 - Valutazioni settoriali
 - Valutazioni di insieme
- Risultato
 - Verdetto delle giurie e preavviso a Municipio.

7.2. Costi

Anche per la seconda fase del concorso il Municipio ritiene di non prevedere premi per i concorrenti.

Si prevede che al momento della conclusione del contratto di partenariato pubblico-privato con la Città, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare un'indennità a tutti gli altri concorrenti che hanno partecipato a tutte le fasi di concorso.

Qualora per colpa della Città il concorso dovesse essere abbandonato o definitivamente interrotto dopo l'avvio della seconda fase, si prevede di indennizzare i concorrenti. L'indennizzo sarà adeguato allo stadio di avanzamento del concorso e quindi ai costi sostenuti dai concorrenti. A tale fine è chiesto a codesto Consiglio il credito indicato più avanti ai § 9 e 12.

7.3. Contenuti richiesti

Come anticipato sopra al § 6 contenuti da prevedere da parte dei concorrenti sono i seguenti:

- **Contenuti obbligatori**
 - Struttura alberghiera: su Campo Marzio Nord è obbligatorio realizzare una moderna struttura alberghiera. Come visto la realizzazione, la proprietà e la gestione della struttura alberghiera sono di competenza dell'investitore e per essa non è previsto alcun contributo da parte della Città di Lugano. È auspicato che la gestione della struttura alberghiera sia affidata ad un gruppo specialistico di rinomanza internazionale, al fine di ulteriormente favorire l'integrazione di Lugano nel panorama delle destinazioni cosmopolite.
 - Centro congressi: su Campo Marzio Nord è obbligatorio realizzare un moderno centro congressuale, che avrà il compito di rappresentare il fulcro della rete cittadina di strutture preposte al rilancio di Lugano come destinazione per eventi congressuali ed espositivi (MICE). La sua realizzazione è di competenza dell'investitore, sulla base delle esigenze progettuali definite dalla Città e al termine dell'edificazione esso diverrà di proprietà della Città, riservata l'opzione per la Città di locarlo per un periodo iniziale di al massimo 10 anni. La gestione sarà per quanto concerne il core business assunta dalla Città, mentre il facility management sarà demandato, almeno in una prima fase, al partner privato.
 - Autosilo: sotto Campo Marzio Nord è obbligatorio realizzare un autosilo sotterraneo pubblico con 351 stalli. La sua realizzazione è di competenza dell'investitore. Al termine dell'edificazione esso diverrà di proprietà della Città, che ne assumerà interamente la gestione. In aggiunta all'autosilo pubblico, l'investitore dovrà realizzare un autosilo sotterraneo per i contenuti privati di Campo Marzio Nord, segnatamente per quelli residenziali, alberghieri e commerciali secondo le norme del Regolamento Cantonale sui Posteggi Privati (art. 42 ss. LST), la cui proprietà e gestione saranno in capo al partner privato. I due autosili dovranno essere connessi funzionalmente.

- Area verde: è obbligatorio realizzare nel comparto un'area verde per una superficie pari almeno al 20% di quella complessiva. L'area verde dovrà potere ospitare alberi ad alto fusto e può essere suddivisa al massimo in due zone distinte e almeno la metà della superficie dell'area verde deve essere accessibile al pubblico. La sua realizzazione è di competenza dell'investitore e al termine dell'edificazione la parte accessibile al pubblico diverrà di proprietà della Città, che ne assumerà interamente la gestione.
- **Contenuti auspicati**
La Città auspica la realizzazione di strutture che possano rafforzare i contenuti obbligatori, segnatamente quelli a carattere turistico, congressuale e ricettivo, come ristoranti, bar, locali notturni, ecc., spazi commerciali (esclusi i grandi magazzini), offerte di benessere e altri spazi dedicati allo svago, al divertimento ed al tempo libero. In particolare è fortemente auspicata la realizzazione di un attrattivo Wellness & SPA, strutturato in modo tale da essere accessibile non solo alla clientela dell'albergo, ma anche alla popolazione locale e agli ospiti di altre strutture ricettive della regione. La realizzazione, la proprietà e la gestione di queste strutture sono di competenza dell'investitore.
- **Contenuti ammessi**
Sulla base della variante di piano regolatore oggetto del parallelo messaggio sarà possibile inserire nell'area di Campo Marzio Nord contenuti residenziali nella misura di al massimo il 35% della superficie utile lorda edificata. La destinazione ad abitazioni secondarie è limitata al 25% della superficie utile lorda complessiva a destinazione residenziale nel comparto. Sono pure ammesse attività non moleste del terziario. La realizzazione, la proprietà e la gestione di questi contenuti sono di competenza dell'investitore.
- **Contenuti non ammessi**
Non sono ammessi grandi magazzini e grandi superfici commerciali, come pure contenuti artigianali e/o industriali.

8. Adeguamento delle norme pianificatorie

Come visto, il Piano regolatore PQ4 relativo al comparto di Campo Marzio Nord non prevedeva per ora la possibilità di insediarvi contenuti residenziali.

Tale adeguamento non rappresenta una modifica di poco conto ed è pertanto sottoposto all'iter usuale.

Le fasi preliminari sono state effettuate e l'adeguamento delle norme pianificatorie del comparto sono oggetto di un messaggio municipale parallelo n. 9565.

Si attira l'attenzione sulla circostanza che la modifica del piano regolatore con l'approvazione del messaggio parallelo n. 9565 è pregiudiziale per la prosecuzione del progetto di Campo Marzio Nord con le modalità previste nel presente messaggio.

9. Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale

L'allestimento della documentazione per la seconda fase di concorso richiederà per i concorrenti, un impegno, anche finanziario, non indifferente.

Alfine di stabilire un rapporto di serietà e fiducia è pertanto necessario che il legislativo prenda, prima del suo avvio, le decisioni di sua competenza, che sono oggetto del presente messaggio, essenziali per la prosecuzione del concorso, e permetta al Municipio di concludere gli accordi di Partenariato Pubblico-Privato qualora raggiunto l'obiettivo minimo per il quale il riacquisto dei summenzionati contenuti pubblici venga interamente finanziato dall'alienazione, in proprietà o in diritto di superficie per sé stante e permanente dei sedimi destinati ai contenuti privati.

È altrettanto fondamentale che venga formalizzata la modifica di piano regolatore nella misura prevista dal messaggio municipale parallelo n. 9565 che permetta l'inserimento di contenuti residenziali.

Come visto in precedenza, per la seconda fase del concorso il Municipio ritiene di non prevedere premi per i concorrenti e si prevede che al momento della conclusione del contratto di partenariato pubblico-privato con la Città, l'aggiudicatario verserà un'indennità a tutti gli altri concorrenti che hanno partecipato a tutte le fasi di concorso.

Tuttavia, qualora il concorso dovesse essere abbandonato o definitivamente interrotto per colpa della Città e quindi non si dovesse giungere alla conclusione del contratto di partenariato pubblico-privato, è corretto prevedere un indennizzo, almeno parziale, per le spese inutilmente sostenute dei concorrenti.

L'ammontare dell'indennizzo dipende dallo stadio in cui la procedura dovesse essere interrotta per colpa della Città e è quindi in relazione con lo sforzo, anche finanziario, profuso dai concorrenti.

Se la interruzione definitiva della procedura da parte della Città dovesse avvenire prima dell'avvio della seconda sotto-fase, ogni concorrente che ha partecipato alla prima sotto-fase della seconda fase di concorso e ammesso al giudizio riceverà un'indennità di CHF 30'000.--; l'indennità sarà maggiorata di CHF 70'000.-- qualora l'abbandono avrà luogo dopo l'avvio della seconda sotto-fase.

In caso di abbandono della procedura da parte della Città dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà diritto ad un'indennità supplementare di ulteriori CHF 50'000.--.

Si precisa che le sommatorie di tali importi, ipotizzati per i 7 concorrenti prequalificati, rappresentano il monte premi usuale in caso di concorsi di progetto per opere analoghe a quelle di pertinenza pubblica e, rappresentano, nella peggiore ipotesi un importo complessivo di CHF 750'000.-- (ossia $7 \cdot 30'000.-- + 7 \cdot 70'000.-- + 50'000.--$).

Infine, per l'organizzazione del prosieguo della procedura, in particolare per la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso (allestimento documentazione di concorso, remunerazione della Giura, del Collegio degli esperti e di altri periti e consulenti), tenuto conto delle particolarità del caso, il vostro Municipio stima un costo complessivo di CHF 250'000.--.

In tale ottica, quindi, i temi che vi sottoponiamo con il presente messaggio sono i seguenti:

- richiesta di autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano – Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord;

- richiesta di autorizzazione dell'alienazione al Partner privato selezionato al termine del concorso dei terreni necessari per i contenuti residenziali e di concessione al partner privato un diritto di superficie per sé stante e permanente per i contenuti non residenziali ad un prezzo complessivo non inferiore al costo per la Città dei contenuti pubblici ultimati e pronti all'esercizio;
- richiesta di autorizzazione al riacquisto dal Partner privato dei contenuti pubblici ultimati e pronti all'esercizio ad un prezzo non superiore al ricavato della vendita rispettivamente della concessione del diritto di superficie per sé stante e permanente a favore del Partner privato;
- richiesta di un credito di CHF 1'000'000.-- per la prosecuzione e ultimazione del concorso e per l'indennizzo dei concorrenti in caso di abbandono da parte della Città del progetto di realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

Sotto il profilo finanziario, quindi, l'autorizzazione sulla base del presente messaggio permette al Municipio unicamente il riacquisto dei contenuti pubblici ad un costo inferiore rispetto ai ricavi per l'alienazione (nella forma della vendita o del diritto di superficie) dei fondi destinati ai contenuti privati.

10. Autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale

Il sedime Campo Marzio Nord (part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola) fa attualmente parte della sostanza amministrativa della nostra Città.

In virtù dell'art. 178 s. LOC, i beni amministrativi sono considerati inalienabili, mentre lo possono quelli patrimoniali, sempreché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Il modello di partenariato pubblico-privato con cui si vuole sviluppare e realizzare il nuovo Polo Turistico Congressuale prevede l'alienazione del terreno con le modalità sopra esposte.

Ciò è fattibile solo su una sostanza patrimoniale.

Per poter procedere con l'ipotizzato Partenariato Pubblico Privato è pertanto necessario che venga deliberato il trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

11. Richiesta di autorizzazione all'alienazione dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord e all'acquisto dei contenuti pubblici del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico)

Come visto in precedenza il concetto di Partenariato Pubblico Privato prevede che il Partner privato realizzi a proprie spese l'intero Polo Turistico Congressuale e che al termine dell'edificazione i contenuti pubblici, pronti per l'esercizio, vengano trasferiti alla Città ad un prezzo non superiore a quello che il Partner privato riconosce per la messa a disposizione del terreno per i contenuti privati. Per il Centro Congressi è prevista l'eventualità di una locazione per un periodo massimo di 10 anni prima del riacquisto.

In altre parole, la realizzazione dei contenuti pubblici (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico) non deve costare alla Città null'altro che la messa a disposizione del sedime per i contenuti privati (residenze, albergo, centro wellness & spa, spazi commerciali, spazi amministrativi, aree verdi private, posteggio privato).

La forma della messa a disposizione del terreno al Partner privato è la seguente:

- alienazione della proprietà del fondo per i soli contenuti residenziali;
- concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per gli ulteriori contenuti privati.

Si precisa che il canone per il diritto di superficie sarà capitalizzato e sarà dovuto in una sola volta, con la sua costituzione.

Evidentemente, tutti gli accordi con il Partner privato prevedranno le clausole e gli strumenti necessari a tutelare gli interessi della Città e gestire correttamente i rischi dell'operazione.

Grazie alla concorrenza indotta dal concorso per investitori è possibile ottenere dal Partner privato le migliori condizioni di mercato.

La copertura dei costi di realizzazione dei contenuti pubblici con il ricavato della messa a disposizione del terreno per i contenuti privati rappresenta l'obiettivo minimo.

Qualora l'esito del concorso non ne permettesse il raggiungimento, le condizioni dell'autorizzazione richiesta con il presente messaggio non saranno soddisfatte e pertanto il Municipio non concluderà alcun accordo e la questione sarà nuovamente sottoposta al Legislativo.

12. Richiesta di un credito di CHF 1'000'000.-- per le spese di prosecuzione del concorso e per l'indennizzo dei concorrenti in caso di abbandono da parte della Città del progetto di realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord

Come visto in precedenza, non sono previsti premi né indennizzi ai concorrenti durante il concorso.

L'allestimento della documentazione comporta tuttavia un onere finanziario non indifferente per i partecipanti, che nel caso di aggiudicazione viene parzialmente coperto dall'indennità che l'aggiudicatario sarà tenuto a versare a tutti gli altri concorrenti che hanno partecipato a tutte le fasi di concorso.

Nel caso in cui per colpa della Città la procedura dovesse essere abbandonata o interrotta definitivamente, si prevede di indennizzare i concorrenti, anche per favorire la qualità degli elaborati proposti.

L'importo massimo a tale fine è, come visto sopra al § 9, di CHF 750'000.--.

L'indennizzo sarà adeguato allo stadio di avanzamento del concorso e quindi ai costi sostenuti dai concorrenti e corrisponde di premi previsti dalla norma SIA 142 per i concorsi di architettura aventi per oggetto opere come quelle che diverranno di proprietà pubblica, tenuto conto del grado di approfondimento della documentazione richiesta.

Inoltre per l'organizzazione del prosieguo della procedura, in particolare per la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso (allestimento documentazione di concorso, remunerazione della Giura, del Collegio degli esperti e di altri periti e consulenti), tenuto conto delle particolarità del caso, risulta necessario un importo di CHF 250'000.--.

Su tali basi l'ammontare massimo del credito ammonta a CHF 1'000'000.--.

In considerazione della prevista durata della procedura, si chiede che il termine di decadenza del credito sia quello massimo previsto dall'art. 9 del Regolamento comunale della Città, ossia di 4 anni.

13. Conclusione

Il Municipio ritiene che questo messaggio rappresenti il vero e proprio inizio per la realizzazione del nuovo Polo Turistico Congressuale a Campo Marzio Nord, che permetterà alla nostra Città di contribuire fattivamente all'inversione della difficile situazione turistica e le permetterà a medio termine di posizionarsi ottimamente nel settore del turismo non solo congressuale.

L'auspicato Polo Turistico Congressuale rappresenta un elemento fondamentale nell'ambito della strategia dei poli di sviluppo con cui si intende far crescere la nostra Città.

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È autorizzato il trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune, al fine di permettere la loro vendita (limitatamente ai contenuti residenziali) e/o la costituzione a loro carico di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore dell'investitore che sarà prescelto per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord al termine del concorso per investitori e architetti progettisti in atto (in seguito denominato "Investitore Designato").
2. È autorizzata l'alienazione a favore dell'Investitore Designato, dei sedimi art. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola nella forma del trasferimento di proprietà (vendita), limitatamente alle superfici relative ai contenuti residenziali, e nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente, per gli altri contenuti, ad un prezzo non inferiore a quello previsto per il riacquisto da parte della Città dei contenuti pubblici (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico) edificati, finiti e pronti per l'esercizio, con il relativo sedime.
3. È autorizzato il riacquisto da parte della Città dei contenuti pubblici (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico) del Polo Turistico Congressuale edificati, finiti e pronti per l'esercizio, con il relativo sedime, ad un prezzo complessivo non superiore rispetto a quello complessivo pagato dall'Investitore Designato, per l'acquisizione in proprietà e/o nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente del sedime per i contenuti privati (non pubblici).

4. E' concesso un credito di CHF 1'000'000.-- per:
- la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso e
 - per l'indennizzo dei concorrenti in caso di interruzione definitiva per colpa della Città della procedura relativa al progetto di realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.
5. Il credito è iscritto al conto degli investimenti, ammortizzato secondo le usuali tabelle e con validità di quattro anni.

Con ogni ossequio

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Ris. mun. 19/01/2017