

Polo sportivo e degli eventi

SECONDO RAPPORTO SEMESTRALE ALL'ATTENZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE DI LUGANO

MAGGIO 2025

Sommario

1	Riepilogo	2
2	Situazione contrattuale	3
2.1	Parti contrattuali	3
2.2	Relazioni contrattuali	3
2.3	Stato dei contratti	4
3	Avanzamento progettazione	4
3.1	Arena sportiva (AS)	4
3.2	Palazzetto dello sport (PS)	4
3.3	Torre est (TE)	4
3.4	Blocco servizi (BS)	5
3.5	Sistemazione esterna (SE)	5
3.6	Contenuti privati, tappa 2	5
3.7	Contenuti privati, tappa 3	5
4	Avanzamento lavori	6
4.1	Arena sportiva	6
4.2	Palazzetto dello sport	7
5	Costi determinanti	7
5.1	Principio	7
5.2	Tetto dei costi	8
5.3	Modifiche di progetto	8
5.4	Stima costo determinante	9
5.5	Appalti	9
5.6	Sussidi	10
6	Rischi	10
7	Qualità, sostenibilità e esemplarità	10
7.1	Azioni richieste	10
7.1.1	Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti	10
7.1.2	Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente	11
7.1.3	Spazi verdi di qualità e più estesi possibile	12
7.1.4	Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3	12
7.1.5	Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città	12
7.1.6	Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili	12
7.1.7	Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale	12
7.2	Sicurezza	12
8	Comunicazioni verso terzi	12
9	Varie ed eventuali	13
10	Allegati	13
	Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari	14
	Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali	16
	Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti	19
	Allegato 4: Facciate	21
	Allegato 5: Render	23

1 Riepilogo

Il Polo sportivo e degli eventi rappresenta un intervento di grande rilevanza volto a valorizzare e supportare l'offerta sportiva di Lugano, migliorando al contempo la qualità della vita nel quartiere di Cornaredo grazie alla creazione di estese aree verdi e spazi pubblici destinati alla socialità e all'organizzazione di eventi, anche a carattere internazionale.

Il PSE costituisce un insieme articolato di spazi pubblici, suddivisibili in:

- Contenuti Sportivi: Arena Sportiva (AS) e Palazzetto dello Sport (PS)
- Contenuti Corona amministrativi/commerciali/residenziali: Blocco Servizi (BS), Autosilo Blocco Servizi (AU-BS), Due Torri (2T), Autosilo Due Torri (AU-2T), Edificio Ovest (EO), Autosilo Edificio Ovest (AU-EO) e Edificio Sud (ES)
- Contenuti Globali: Spazi pubblici Esterni (SE), Passerella sopra via Stadio (PvS), Infrastrutture sotterranee (IS) e Autosilo Edificio Nord (AU-EN)

Area d'Intervento	Inizio Previsto	Fine Prevista	Stato Attuale	Data Effettiva di conclusione
Arena sportiva	07/2023	11/2025	Lavori al 75%	
Palazzetto dello sport	03/2024	11/2026	Lavori al 30%	
Torre est	03/2025	02/2028	Fase di appalto	
Blocco servizi	08/2026	01/2028	Fase di progettazione	
Edificio sud	09/2026	11/2027	Fase di progettazione	
Autosilo nord	09/2026	12/2028	Fase di progettazione	
Torre ovest	09/2026	10/2028	Fase di progettazione	
Parco urbano	05/2027	02/2028	Fase di progettazione	
Edifici ovest	05/2026	05/2029	Fase di progettazione	

Arena Sportiva: i lavori procedono come previsto, con consegna fissata per novembre 2025. Il cantiere, suddiviso in quattro lotti, ha quasi completato le opere in cemento armato e la posa delle gradonate. La copertura metallica è quasi ultimata, con fari installati. Proseguono i lavori interni. Nella settimana 21 inizierà la scarifica per la realizzazione del campo da gioco.

Palazzetto dello sport: completata la platea in cemento armato, sono terminate le elevazioni del piano -2 e quasi ultimate quelle del piano -3. Prosegue la posa delle travi sopra il piano -3 per il solaio della palestra. La conclusione della soletta sul piano -3 è prevista per giugno. Considerate le attuali condizioni operative e pianificatore, la conclusione del progetto è confermata entro la data prevista.

Torre Est: il processo di change management prosegue insieme allo sviluppo progettuale. Lo studio incaricato ha consegnato il progetto di massima, ora in revisione per allinearli alla nuova strategia approvata. La progettazione è temporaneamente sospesa in attesa dell'esito della Grida Cantonale per il concorso relativo al nuovo Palazzo di Giustizia. Seguirà un rapporto all'attenzione del Municipio per l'approvazione delle modifiche progettuali.

Blocco Servizi: anche la sede della Polizia comunale ha applicato il change management, con un aggiornamento delle esigenze operative e il progetto di massima approvato a giugno; è sempre in corso la disamina del budget per finiture e arredi e la valutazione dell'inserimento del nuovo datacenter cittadino al piano interrato.

Sistemazione Esterna: il progetto definitivo è stato confermato, con una nuova revisione delle esigenze. A seguito della definizione del progettista per gli esterni da parte di HRS, sono stati coinvolti utenti e servizi.

Contenuti Privati, tappa 2: Sono state presentate le domande di costruzione per la variante dell'autosilo nord (Au-N, inizialmente previsto sotto il parco eventi e successivamente portato

sotto il BS per aumentare superficie verde estensiva del parco) e la variante delle due torri (progetto investitore torre ovest).

Contenuti Privati, tappa 3: il progettista incaricato dall'investitore ha condiviso con la DPG del PSE il progetto definitivo, che non è in conflitto con quanto previsto dal progetto di massima e quindi approvato. La presentazione della domanda di costruzione è attesa per luglio 2025.

In sintesi, il progetto PSE procede come da programmazione.

2 Situazione contrattuale

2.1 Parti contrattuali

Accordo PPP:

- Città di Lugano (CLU);
- HRS Real Estate AG (HRE);
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, prima Credit Suisse Funds AG (CSF), rappresenta anche i fondi di investimento immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse 1a Immo PK, che non hanno personalità giuridica propria;
- Credit Suisse Anlagestiftung (CSA), rappresenta anche i gruppi di investimento CSA Real Estate Switzerland e CSA Real Estate Switzerland Commercial, CSA Real Estate Switzerland Residential che non hanno personalità giuridica propria.
- Stadio Immobiliare SA (SIM), società anonima detenuta al 100% da HRS Investment AG e finalizzata alla realizzazione dell'Arena Sportiva del PSE;

Contratti di locazione:

- F.C. Lugano SA (FCL)
- Società sportive (SSP) utilizzatori del Palazzetto dello sport e più precisamente:
 - Lugano Basket
 - Volley Lugano
 - Lugano Scherma
 - Judo budo club Lugano
 - Società Tennis Tavolo Lugano
 - ACTG Associazione Cantonale Ticinese di Ginnastica
- Contratti di locazione relativi agli aiuti finanziari nell'ambito della concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale (CISIN) che prevede un sussidio di 5 milioni di franchi a favore del Palazzetto dello Sport in quanto centro di competenza nazionale per le discipline pallacanestro, scherma e judo.
 - Federazioni nazionali utilizzatrici del palazzetto dello Sport secondo il finanziamento CISIN 5 e più precisamente:
 - - Federazione svizzera di Pallacanestro
 - - Federazione svizzera di scherma
 - - Federazione svizzera di Judo

2.2 Relazioni contrattuali

A dipendenza della fase di ciclo di vita dell'edificazione, la parti contrattuali assumono dei ruoli ben determinati nell'organizzazione del PSE, come riassunto nei diagrammi raffigurati in allegato 2.

2.3 Stato dei contratti

	Contratti	Parti	Data (obiettivo)
PSE 1			
Arena Sportiva	DSPP – AS	CLU - SIM	Firmato il 23.06.2023
	Leasing	SIM - CLU	Firmato il 23.06.2023
	Locazione	CLU - FCL	agg: 30.06.2025
Palazzetto dello Sport	DSPP - PS	CLU - CSA	Firmato il 24.05.2024
	Appalto IT	CSA – HRE	Firmato il 21.08.2024
	Locazione (Leasing)	CSA - CLU	Firmato 06.02.2025
	Locazione	CLU – SSP	31.12.2025
PSE 2			
Due Torri / Blocco Servizi / Edificio Sud / Autosilo N	DSPP - PSE2	CLU - CSA/CSF	Firmato il 24.05.2023
	Appalto IT	CSA/CSF – HRE	Firmato il 21.08.2024
	Locazione TE e BS	CSA/CSF - CLU	agg: 30.06.2025
PSE 3			
Edificio Ovest	DSPP - PSE3	CLU – CSA/CSF	agg: 30.11.2025
	Appalto IT	CSA/CSF – HRE	Firmato il 21.08.2024

3 Avanzamento progettazione

3.1 Arena sportiva (AS)

La fase di appalto (fase 41) è ultimata al 99%, è in corso la progettazione esecutiva in linea con l'avanzamento del cantiere. È in conclusione l'approfondimento delle varianti richieste dal FCL.

3.2 Palazzetto dello sport (PS)

La fase di appalto (fase 41) è in corso ad uno stato di ca. 65%. La progettazione esecutiva è avviata in linea con l'avanzamento del cantiere. Sono in fase di conclusione gli approfondimenti legati alle richieste specifiche delle società sportive.

3.3 Torre est (TE)

Come previsto, il processo di change management prosegue parallelamente allo sviluppo progettuale. In riferimento a quest'ultimo, si segnala che, sulla base della strategia progettuale trasmessa in data 09.07.2024 – elaborata tenendo conto degli esiti del change management e approvata con Risoluzione municipale n. 35.078 del 10.10.2024 – lo studio d'architettura incaricato ha consegnato il progetto di massima (Fase SIA 31).

Attualmente, a seguito delle prime osservazioni formulate dalla Divisione Edilizia Pubblica e dal Rappresentante degli Utenti (Divisione Gestione e Manutenzione), sono in corso approfondimenti con l'investitore in merito ad alcune modifiche progettuali. Tali modifiche derivano da un adeguamento alla nuova strategia approvata, rispetto al progetto approvato, sulla base del quale è stato stipulato l'accordo di partenariato pubblico-privato (PPP).

Parallelamente, al fine di contenere e ottimizzare i costi legati alla successiva fase progettuale, si segnala che la progettazione è temporaneamente sospesa a seguito della decisione del Municipio di partecipare alla Grida Cantonale per il concorso relativo al nuovo Palazzo di Giustizia, mettendo a disposizione, per tale scopo, la Torre Est (Risoluzione municipale n. 1.093 del 09.01.2025).

Non appena si avrà una visione condivisa sulle modifiche di progetto richieste dall'investitore, si intenderà procedere con la presentazione di un rapporto in Municipio per l'approvazione del progetto di massima, comprensivo delle modifiche richieste dal rappresentante utente e necessarie per garantire la coerenza con la strategia approvata.

3.4 Blocco servizi (BS)

Anche per il progetto del blocco servizi, in quanto nuova sede della Polizia comunale, è stato svolto il processo del change management in linea con la torre est (capitolo 3.3). È in corso l'analisi del preventivo definitivo per le finiture e gli arredi. Si sta inoltre approfondendo il progetto del nuovo datacenter della Città di Lugano che potrebbe essere collocato al piano interrato del BS.

3.5 Sistemazione esterna (SE)

Il progetto definitivo della sistemazione esterna è stato confermato. A seguito della definizione del progettista per gli esterni da parte di HRS, sono stati coinvolti utenti e servizi per verificare eventuali mutazioni delle esigenze

3.6 Contenuti privati, tappa 2

Per le modifiche desiderate dall'investitore sono state presentate le domande di costruzione in variante dell'autosilo nord (Au-N, inizialmente previsto sotto il parco eventi e successivamente portato sotto il BS) e delle Due Torri (modifiche della facciata e modifiche interne).

3.7 Contenuti privati, tappa 3

Il progettista incaricato dall'investitore ha condiviso con la DPG del PSE il progetto definitivo, che non è in conflitto con quanto previsto dal progetto di massima e quindi approvato. La presentazione della domanda di costruzione è attesa per luglio 2025.

4 Avanzamento lavori

4.1 Arena sportiva

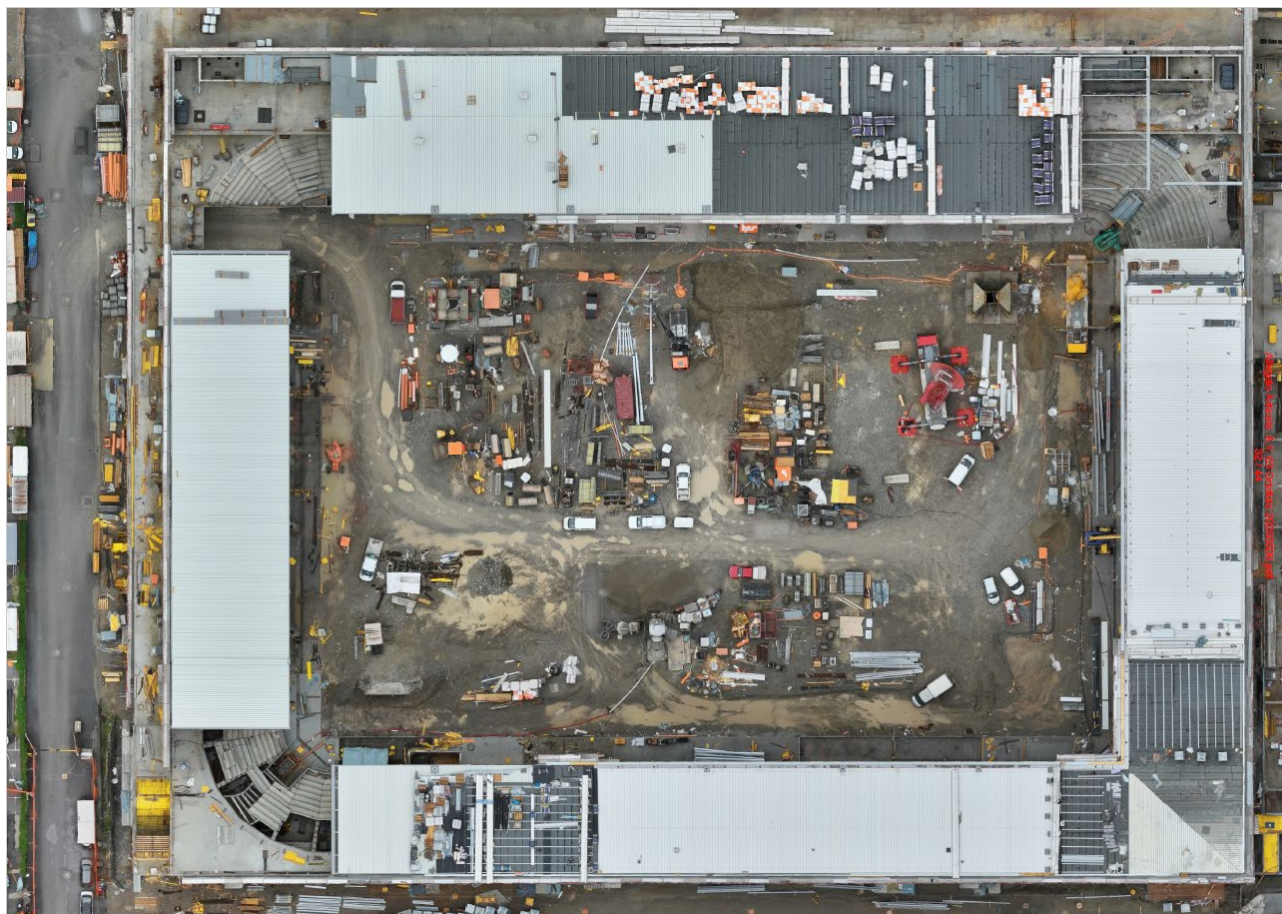


Figura 1 Ortofoto AS del 29.04.2025

La realizzazione dell'Arena Sportiva sta proseguendo come da programma lavori e il termine di consegna previsto per il 28 novembre 2025 rimane confermato.

Visto la sua dimensione, per le opere da impresario costruttore il cantiere è stato gestito in quattro lotti corrispondenti alle tribune, e ora le opere in cemento armato sono quasi ultimate ed è stata completata la posa delle gradonate prefabbricate.

La struttura metallica della copertura è quasi ultimata ad eccezione dei due angoli a sud, dove già terminata la struttura si sta procedendo con la posa del pacchetto del tetto.

Sulla copertura metallica sono stati posati anche i fari per l'illuminazione del campo.

Per gli interni si sta procedendo con le pareti leggere, betoncini, intonaci e impianti.

Avendo finito le lavorazioni che richiedevano l'utilizzo della superficie del campo da gioco come area di cantiere, nella settimana 21 comincerà la scarifica della superficie per poi poter cominciare la realizzazione del campo.

4.2 Palazzetto dello sport

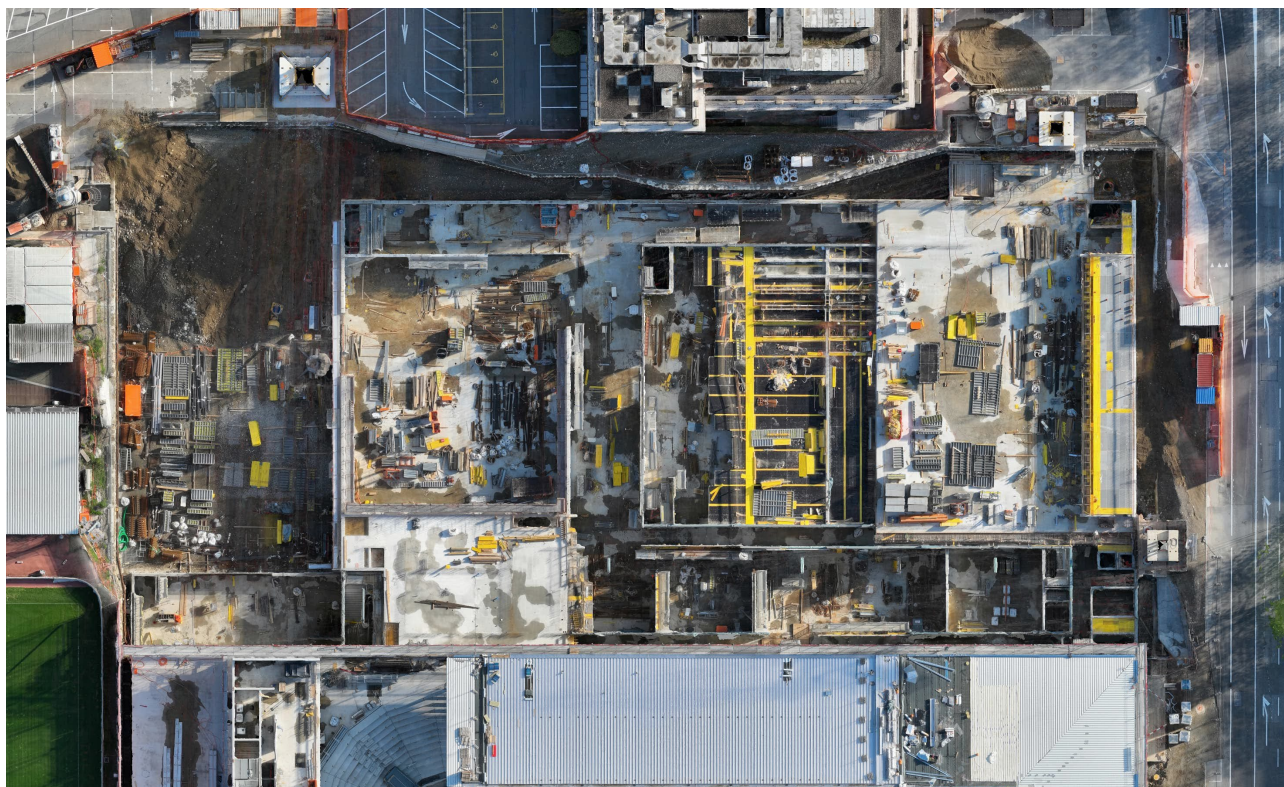


Figura 2 Ortofoto PS del 29.04.2025

I lavori per il Palazzetto dello Sport procedono come previsto dal programma lavori.

In particolare, sono stati completati i lavori relativi alla platea in cemento armato. Le elevazioni del piano -3 sono in fase di ultimazione, mentre quelle del piano -2 risultano già terminate. Parallelamente, proseguono le operazioni per la realizzazione delle travi poste al di sopra del piano -3, destinate a sostenere il solaio della palestra tripla. Il completamento della soletta sul piano -3 è previsto per il mese di giugno.

Il termine di consegna previsto per la fine del 2026 è confermato.

5 Costi determinanti

5.1 Principio

Gli oneri ricorrenti per i contenuti sportivi (canone leasing, rata ammortamento e canone di locazione), rispettivamente il prezzo di acquisto, sono definiti sulla base del costo determinante, che non può essere superiore al tetto dei costi definitivo; eventuali sorpassi di spesa oltre tale limite vanno interamente a carico dei partner privati. I costi determinanti per i contenuti sportivi saranno stabiliti adottando una media tra i costi effettivi (rendicontati anche alla Città secondo il principio del libro aperto) e il tetto dei costi definitivo, suddividendo le economie operate in fase realizzativa nella misura di 1/3 in favore dei partner privati e di 2/3 in favore della Città, seguendo quindi la seguente formula:

$$\text{Costi determinanti} = \text{Costi effettivi} + \frac{1}{3} * (\text{Tetto dei costi definitivo} - \text{Costi effettivi})$$

Le posizioni budget invece entrano nei costi determinanti con l'importo effettivamente speso. I costi determinanti al momento ammontano all'importo del tetto dei costi.

5.2 Tetto dei costi

Il tetto dei costi aggiornato al 22.05.2025 ammonta a **CHF185'923'397.- (IVA 8.1% inclusa)** suddiviso come segue:

- **Arena Sportiva:** CHF 111'584'269
- **Palazzetto dello Sport:** CHF 74'339'128

Il tetto dei costi da dicembre 2020 ha visto un aumento di CHF 18'970'743,- di cui CHF 15'198'472 relativi a:

- rincari (da conguagliare): CHF 11'457'463.- **
- adeguamento IVA: CHF 630'704.-
- anticipi: CHF 3'110'305.- di cui:
 - o Contributi comuni NQC collettore: CHF 1.384mio
 - o CTI, lavori anticipati via Stadio: CHF 0.833mio
 - o FCL, prolungo noleggio strutture provvisorie: CHF 0.893mio

**importo aggiornato dopo il conguaglio avvenuto con l'inizio dei lavori del PS.

5.3 Modifiche di progetto

Rispetto all'ultima situazione presentata con il primo rapporto all'attenzione del CC a novembre 2024, la DPG del PSE ha approvato ulteriori modifiche di progetto per un totale di CHF 2'083'140 :

- Adeguamento dell'AS per l'installazione dell'impianto fotovoltaico: l'impianto fotovoltaico sull'intera superficie del tetto dell'AS viene realizzato dalle AIL a proprie spese. Il progetto iniziale dell'AS già prevedeva un impianto fotovoltaico, però solamente nella misura minima necessaria per il rilascio del certificato Minergie, posato sul tetto della tribuna ovest. La realizzazione dell'impianto sul tetto di tutte le quattro tribune comporta alcune modifiche dell'edificio, che riguardano in particolare le vie di fuga dal tetto al livello 0 così come i passaggi tecnici. Queste modifiche inerenti all'edificio, che ammontano ad un importo di ca. CHF 440'000,-, vengono prese a carico dalla Città e compensate dall'una tantum che si incassa dalle AIL per la messa a disposizione della superficie dei tetti, che ammonta a ca. CHF 790'000,-
- Variante facciate con reinserimento di una parte delle vetrate sia nell'AS che nel PS, a seguito degli approfondimenti fatti in sede di procedura di autorizzazione: come già accennato in occasione del primo rapporto al CC, in particolare nell'allegato 4, gli architetti hanno provveduto ad eseguire degli approfondimenti in merito alle facciate del PSE, in particolar modo durante la procedura di autorizzazione della variante del palazzetto dello sport. Questi approfondimenti hanno portato a rivedere nuovamente la materializzazione della facciata, già esaminata in prima battuta in occasione dell'ottimizzazione del progetto sostituendo le parti vetrate con pannelli in polycarbonato e pannelli metallici. È stato quindi trovata una risposta progettuale in linea con il concetto delle facciate che, ricordiamo, si concretizza nella stratificazione delle parti d'opera: alla base abbiamo uno zoccolo in calcestruzzo, sopra un tetto unico che collega e uniforma tutti i contenuti, nel mezzo la fascia centrale scandita dal rigoroso e regolare ritmo dei montanti metallici con inserimento di pannelli in vetro o in metallo, a dipendenza delle funzioni. La variante della facciata porta a un supplemento di costi di ca. CHF 440'000,- per quanto riguarda l'AS e ca. CHF 655'000,- per quanto riguarda il PS. Questo aumento di costo sarà in gran parte compensato con alcune ottimizzazioni in corso di quantificazione che riguardano la pavimentazione degli assi pedonali (in asfalto fuso anziché granito), il design della rampa lungo via Stadio e il soffitto ribassato della palestra tripla. Si terrà conto di queste ottimizzazioni nel prossimo aggiornamento del tetto dei costi. Si trasmettono nell'allegato 4 al presente rapporto alcune illustrazioni esplicative relative alle modifiche apportate e nell'allegato 5 i render delle facciate definitive.

- Modifiche varie all'interno del PS, riconducibili ad ulteriori approfondimenti del progetto con gli utenti e le società sportive, così come a richieste risultate dai consulenti incaricati con l'allestimento dei concetti di sicurezza e gestione, per un totale di ca. CHF 200'000,-

5.4 Stima costo determinante

La stima attuale del costo determinante dell'Arena Sportiva resta confermata con CHF 115'300'000.--.

Il presunto prezzo di acquisto dell'AS corrisponde all'importo sopra indicato, al netto dell'una tantum di CHF 790'000.-- che sarà versata dalle AIL SA per l'utilizzo del tetto dell'AS ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

La stima del prezzo lordo di acquisto dell'AS (senza tenere conto dei sussidi già confermati) è confermata in CHF 114'500'000.—come da credito concesso con ris.CC del 30 marzo 2025.

5.5 Appalti

La situazione degli appalti, che per l'AS è ultimata al 99% mentre per il PS è in corso, si presenta come segue.

CCC	Denominazione	Parte Opera	Percentuale**	Svizzera	Estero
114	Lavori preparatori	IG	0.4%	0.4%	
172	Fondazioni speciali	IG	2.5%	2.5%	
201	Scavi	IG	6.5%	6.5%	
211	Opere da impresario costruttore	AS-PS	14.4%	14.4%	
212	Costruzione in calcestruzzo	AS	2.9%	2.9%	
213	Costruzione in acciaio	AS	3.7%	3.7%	
215	Costruzione di facciata	AS	1.0%		1.0%
230	Impianti elettrici	AS-PS	6.9%	6.9%	
222	Opere da lattoniere	AS	0.3%	0.3%	
224	Coperture di tetti	AS	0.5%	0.5%	
226	Intonaci e isolamenti di facciata	AS	0.2%	0.2%	
240	Impianti RVC	AS-PS	5.5%	5.5%	
250	Impianti sanitari	AS-PS	2.5%	2.5%	
261	Ascensori	AS-PS	0.4%	0.4%	
272	Opere da fabbro	AS	0.3%	0.3%	
281	Pavimenti	AS	0.2%	0.2%	
285	Trattamento di superficie interne	AS	0.2%	0.2%	
372	Riflettori	AS	0.5%	0.5%	
373	Trasmissione multimediale	AS	0.3%	0.3%	
377	Posti a sedere	AS	0.4%		0.4%
393	Campo da gioco	AS	0.6%		0.6%
691	Onorario architetto	AS-PS	2.3%		2.3%
6	Onorari	AS-PS	9.4%	9.4%	
7	Stadio provvisorio	AS	4.2%	4.2%	
8	Altri costi (escluso 804)	AS-PS	3.1%	3.1%	
9	Rincaro	AS-PS	4.1%	4.1%	
	Ancora da deliberare		26.7%		
	TOTALE		100.0%	69.0%	4.3%

** rispetto al tetto dei costi

Delle 22 categorie di opere deliberate a oggi, per un importo che rappresenta ca. il 55% del tetto dei costi, 19 sono state assegnate a ditte svizzere di cui 18 ticinesi (tutte ad eccezione dello stadio provvisorio e dei container). Tre opere, e meglio i posti a sedere, il campo da gioco e le costruzioni di facciata, sono state deliberate a offerenti provenienti dall'estero per motivi di peculiarità delle opere.

Visto l'interesse della tematica, in accordo con i partner privati, è stato messo a disposizione sul sito www.lugano.ch/pse, una lista di tutti gli appalti assegnati da HRS nell'ambito del PSE, compresi gli eventuali subappalti. L'aggiornamento avviene a scadenza trimestrale.

5.6 Sussidi

La situazione relativa ai sussidi concessi è invariata rispetto a quanto già esposto in occasione del primo rapporto all'attenzione del CC di novembre 2024.

Ad oggi sono stati confermati i sussidi per i contenuti sportivi del progetto PSE per un totale di 22.3mio e meglio:

- Cantonale forfettario: CHF 11mio
- Cantonale sport-toto: CHF 6mio
- Confederazione NASAK: CHF 5mio
- FER: 0.3mio
- Minergie A: La richiesta di incentivo cantonale per nuovi edifici MINERGIE è stata presentata in data 7 maggio 2024 ed è attualmente al vaglio dei servizi cantonali di competenza.

6 Rischi

L'analisi dei rischi ha evidenziato i seguenti rischi principali, insieme all'eventuali misure di mitigazione:

- rincari per congiuntura economica e andamento del mercato mondiale: le parti hanno concordato di voler determinare il rincaro su base dell'indice dei costi di costruzione Regione Ticino. 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;
- rispetto del preventivo per le posizioni a budget: le posizioni a budget sono comprese nel tetto dei costi su base di un preventivo e entreranno nel costo determinante con l'importo effettivamente speso, che può essere più basso o più alto dell'importo preventivato. Per mitigare il rischio si è implementato un sistema di monitoraggio periodico per confrontare i costi effettivi con quelli preventivati, consentendo di intervenire tempestivamente in caso di scostamenti;
- gestione complessa degli stakeholder: il progetto coinvolge numerosi stakeholder con interessi e aspettative differenti, il che può portare a complessità nella gestione delle relazioni e nel raggiungimento di accordi. Inoltre, con alcuni di essi sarà necessario stipulare contratti specifici. Per mitigare il rischio si è provveduto ad una identificazione tempestiva di tutti gli stakeholder con i quali si mantiene una comunicazione chiara e trasparente così come un dialogo continuo. Se necessario si coinvolgono consulenti legali per supportare la negoziazione e redazione dei contratti specifici.

7 Qualità, sostenibilità e esemplarità

7.1 Azioni richieste

7.1.1 Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti

Contributi

Vedi capitolo 5.5 Sussidi

Stipulazione di convenzioni con i Comuni limitrofi

Non ci sono degli aggiornamenti rispetto all'ultimo rapporto.

Possibilità di riacquisto

In data 31 marzo 2025 il Consiglio comunale ha approvato il MMN 12194 concernente la richiesta di un credito di CHF 114'500'000,- per l'acquisto dell'Arena sportiva. Il termine di ricorso alla decisione è scaduto in data 19 maggio.

La Divisione Finanze sta preparando un rapporto per il Municipio nel quale saranno presentate le opzioni per definire come realizzare la raccolta di capitale e cercare di assicurare il miglior tasso. Questo rapporto sarà presentato nelle prossime settimane.

La Divisione Finanze sta inoltre conducendo la necessaria analisi per poter fornire al Municipio il quadro necessario per valutare il riacquisto del Palazzetto delle Sport. L'accordo PPP prevede le seguenti opzioni per la Città:

- 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).

7.1.2 Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente

Il Comitato di amministrazione del PSE, organo consultivo composto da rappresentanti del Municipio (di regola Sindaco, Capodicastero Cultura, Sport ed Eventi, Capodicastero Consulenza e Gestione e Capodicastero Immobili) e i vertici di HRS, si incontra trimestralmente per un aggiornamento in merito allo stato di avanzamento del progetto. In questa occasione i rappresentanti del Municipio vengono aggiornati anche in merito ai temi oggetto dell'azione richiesta.

Dumping salariale

Continua 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 verifica e registra i documenti di legge. L'accesso al cantiere è stato regolamentato tramite un tornello automatico e presidiato da un addetto alla sicurezza.

Per la progettazione e la realizzazione, gli investitori si sono impegnati a far capo in larga misura a ditte ticinesi, per circa il 75-80% del volume delle opere. I lavori attualmente in fase di esecuzione, per quanto riguarda gli appalti, essi sono stati deliberati nella misura del 100% a imprese locali, con sede o domicilio in Ticino. Per motivi di peculiarità dell'opera, i lavori per le opere da campo sportivo e sedute per lo stadio sono state affidate a ditte estere provenienti dall'Italia o della Spagna. Sono inoltre state affidate a ditta estera proveniente dall'Italia i lavori relativi alla fornitura e posa degli elementi di facciata.

Sostenibilità sociale

HRS e i rappresentanti di UNIA e OCST, hanno regolamentato le modalità di accesso al cantiere per sindacati e commissioni paritetiche.

Per il 23 maggio 2025 è stato indetto dal Dicastero immobili un terzo tavolo di confronto con i rappresentanti di HRS, della Commissione paritetica edilizia, dei Sindacati OCST e di UNIA per un reciproco aggiornamento. Le parti hanno confermato l'ottima collaborazione, sottolineando che non sono emersi casi di subappalto o prestiti di mano d'opera non autorizzati.

Sostenibilità ambientale

Resta valido quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.1.3 Spazi verdi di qualità e più estesi possibile

È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.1.4 Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3

Il diritto di superficie relativo alla tappa 3 è attualmente in trattativa e non è ancora avanzato al punto tale da avere una soluzione al tema degli alloggi a pigione moderata. L'inoltro delle domande di costruzione, sia per la variante del piano di quartiere che prevede l'introduzione della quota residenziale che per gli edifici, di competenza del partner privato, allo stato attuale della programmazione è previsto per luglio 2025. Si ricorda, in ogni caso, che i partner privati, nei loro scritti del 29 marzo 2021, avevano confermato la disponibilità a entrare in merito alla realizzazione di alloggi a prezzi accessibili.

Vista la crescente problematica il Dicastero immobili presenterà delle proposte al Municipio per la realizzazione di un congruo numero di alloggi a pigione accessibile nel PSE.

7.1.5 Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città

È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.1.6 Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili

È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.1.7 Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale

È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.2 Sicurezza

HRS ha segnalato alla Divisione edilizia pubblica due incidenti occorsi al PSE, che saranno oggetto di attenta valutazione per trarre eventuali insegnamenti dal profilo della sicurezza:

- il ferimento di un operaio a seguito di caduta da un trabattello: un'inchiesta per stabilire le cause è in corso da parte di HRS sulla base di un modulo interno allestito dal cantiere.
- la caduta rovinosa sul campo di uno dei dieci pali con faro di illuminazione, che grazie alle misure di sicurezza prese per la sua installazione non ha comportato feriti, ma ha reso purtroppo inservibile il palo ed il faro: le cause della caduta saranno oggetto di un'analisi. HRS ha recuperato tutte le informazioni e documentazione dell'accaduto, classificando quindi l'evento come molto pericoloso ma senza conseguenza d'infortunio. L'incarto è stato inviato alla assicurazione del cantiere che incaricherà un perito ad hoc

8 Comunicazioni verso terzi

Nel corso dell'ultimo semestre, la Città ha proseguito con lo sviluppo e la messa in atto di un piano di comunicazione strutturato per accompagnare l'intero svolgimento del progetto PSE nel periodo 2025–2029. L'obiettivo rimane duplice:

- informare in modo trasparente e proattivo,
- creare entusiasmo e partecipazione attorno al progetto, posizionando Lugano come città dello sport già prima dell'inaugurazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto.

Attività previste nel 2025

Le azioni di comunicazione si concentreranno su quattro assi principali con una spesa straordinaria massima deliberata il 30 aprile 2025 dal Municipio pari a fr 100'000:

1. Comunicazione territoriale
 - Incontri e iniziative con le società sportive attive sul territorio, per promuovere il coinvolgimento diretto e la condivisione del progetto con chi vive lo sport quotidianamente.
2. Comunicazione digitale
 - Aggiornamenti regolari sui canali social ufficiali della Città con contenuti dal cantiere (foto, video, testimonianze).
 - Realizzazione di video-storie con sportivi luganesi, per raccontare il legame tra la città e lo sport attraverso volti e voci autentiche.
3. Ufficio stampa e comunicazione istituzionale
 - Diffusione puntuale delle milestone raggiunte, degli avanzamenti tecnici e degli aspetti finanziari rilevanti attraverso comunicati ufficiali, articoli e interventi pubblici.
4. Visite al cantiere
 - Le porte aperte all'AS svolte a gennaio hanno registrato un importante successo di pubblico.
 - Attualmente, lo stato del cantiere dell'Arena non consente lo svolgimento di eventi con grande partecipazione. Sono in fase di valutazione alcune date per eventi aperti al pubblico al cantiere del Palazzetto dello Sport.

9 Varie ed eventuali

10 Allegati

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

Allegato 4: Facciate

Allegato 5: Render

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

Si elencano qui di seguito alcuni dei documenti pubblici e atti parlamentari relativi al progetto PSE.

Rapporti semestrali del Municipio all'attenzione del Consiglio comunale

Primo rapporto semestrale, novembre 2024

https://www.lugano.ch/dam/jcr:e348be82-5ea4-4e1b-8ede-13da53f75a83/PSE_rapporto%20al%20CC_2024.11.21_DEF-agg.02.pdf

Presentazioni pubbliche:

Presentazione sull'avvio dei lavori preparatori per il cantiere dell'Arena Sportiva (12 gennaio 2023)

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:937aceed-b65a-43fb-b51a-52a4feb92375/20230112-cs-lavori-preliminari-pse-presentazione.pdf>

Presentazione dell'inizio del cantiere del PSE, Tappa 1 (15 giugno 2023)

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:cbbdcb4b-c2f7-444a-89d0-eb6c715dd8c0/20230615-cs-sviluppo-PSE-presentazione.pdf>

Polo sportivo e degli eventi - Stato avanzamento PSE e risposte all'interrogazione 1432 (11 settembre 2024)

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:4f929b4f-4f61-4bbd-821c-f62911887ee6>

Messaggi municipali:

MM 9755 sul Polo Sportivo e degli Eventi (12 ottobre 2017)

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:6b28edd7-279c-4acb-a6bb-15d6ebb4bea6/messaggio-municipale-9755.pdf>

MM 10472 sul Polo Sportivo e degli Eventi e contenuti sportivi accessori - richiesta di un credito di progettazione per le fasi di sviluppo parziali 32-33 Norma SIA 112 (28 novembre 2019)

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:757edbd1-fd1e-4599-afbc-50a505043520/messaggio-municipale-pse-10472.pdf>

MM 10774 sul Polo Sportivo e degli Eventi, accordo generale di partenariato pubblico privato (23 dicembre 2020)

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_10774.pdf&unid=2B23852E57AC1399C125864500302706&type=messaggi

MM 12194 concernente la richiesta di credito di CHF 114'500'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12194.pdf&unid=F6CBA5F7BF695510C1258C14004541E2&type=messaggi

Interrogazioni:

No. 1267 09/03/2022: "PSE: a che punto siamo?"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1267.pdf&unid=C69E126440FA29E4C12588770053ADDC&type=risposte

No. 1291 05/07/2022: "Cosa succede al Polo sportivo e degli eventi?"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1291.pdf&unid=A4336758700A8D1CC12588780037D800&type=risposte

No. 1321 16/02/2023: "Prima tappa del PSE: quali aggiornamenti in merito alla lotta al dumping salariale, alla tutela dell'ambiente, alla qualità delle opere e al sostegno all'economia locale?"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1321.pdf&unid=54D0D65EE315BC66C12589A5004F947D&type=risposte

No. 1432 25/06/2024: "PSE / COS: quali aggiornamenti?"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1432.pdf&unid=8765F49F8A9680AFC1258B8F0045FCB3&type=risposte

No. 1458 25/11/2024: "A proposito della trasparenza nella realizzazione del PSE"

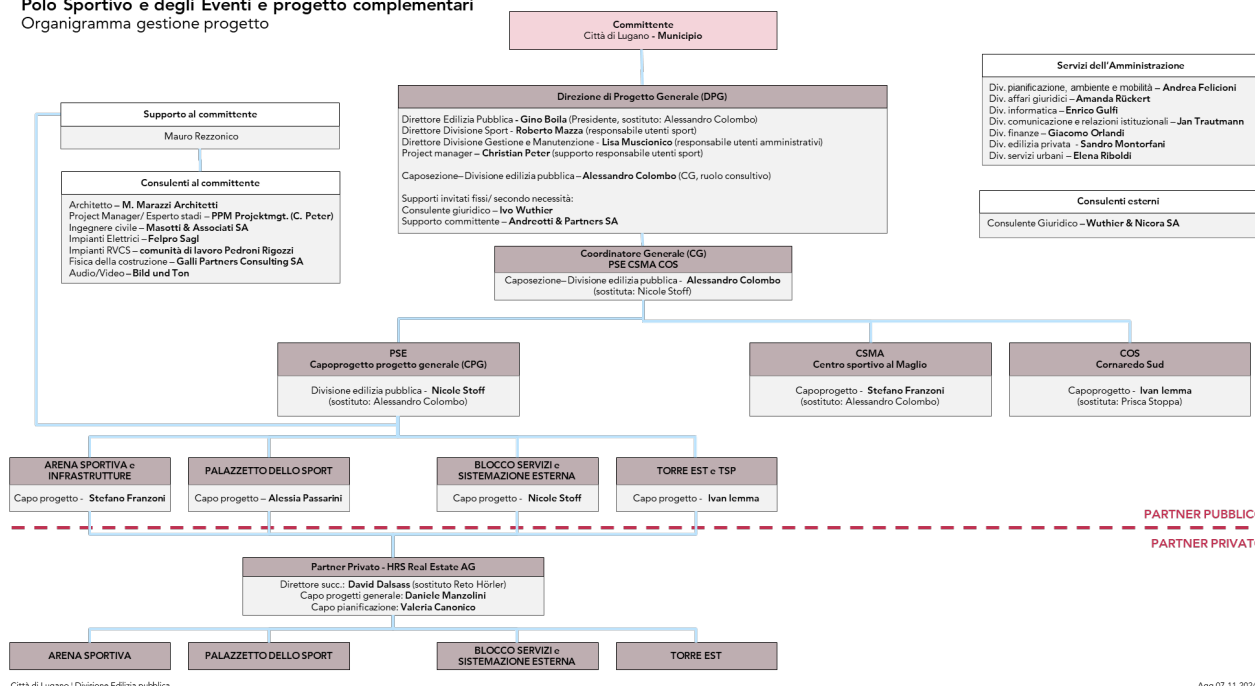
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1458.pdf&unid=4F908778F1DA6B49C1258BF2004A3394&type=risposte

No. 1469 31/01/2025: "PSE: ... a conti fatti...???"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1469.pdf&unid=062ECB75302FA134C1258C54002A1FA6&type=risposte

Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

Polo Sportivo e degli Eventi e progetto complementari
Organigramma gestione progetto



Città di Lugano | Divisione Edilizia pubblica

Aug 07 11 2024/STN

Direzione di progetto generale (DPG)

Ruolo e compito generale

La Direzione di progetto generale approva l'organizzazione generale del progetto, assume la gestione strategica e operativa del progetto secondo le fasi SIA 112. Si fa carico delle approvazioni e delle decisioni progettuali ed esecutive di propria competenza e nei limiti delle deleghe operative. Assicura la disponibilità delle risorse necessarie. Assume la gestione dei conflitti e dei problemi eccezionali, verifica e assicura il raggiungimento dei massimi obiettivi del progetto nei termini di tempi, qualità e costi. Assicura le informazioni al Municipio. Assicura la gestione della comunicazione esterna.

Rappresentanti Direzione di Progetto Generale:

- Rappresentante della Divisione edilizia pubblica (presidente): direttore Gino Boila, sostituto: Alessandro Colombo;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (sport): Divisione sport, direttore Roberto Mazza;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (amministrazione): Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Muscionico;
- Supporto esterno responsabile utente: PPM Peter Projektmanagement AG, Christian Peter;
- Rappresentante della Divisione edilizia pubblica (ruolo consultivo): caposezione Alessandro Colombo;

La DPG è composta da un presidente a cui è affidato il compito di comunicare verso le istanze superiori.

Coordinatore generale (CG)

Ruolo e attività principali:

il compito consiste nel coordinare a livello generale le attività dei capiprogetto dei seguenti oggetti correlati:

- Polo Sportivo e degli Eventi (PSE);
- Centro Sportivo al Maglio (CSMA);
- Cornaredo Sud (COS).

Nell'ambito del PSE, il CG assume la gestione operativa di specifiche e puntuali attività che gli vengono assegnate. Assume il ruolo di definire e verificare l'organizzazione generale del progetto in modo da garantire il corretto flusso delle informazioni alla DPG. Attraverso la propria competenza assicura le decisioni necessarie ai fini del raggiungimento degli obiettivi assumendo un ruolo consultivo all'interno della DPG. Sviluppa e introduce il manuale di progetto del committente e collabora alla definizione del manuale di progetto del partner privato.

Rappresentante coordinatore generale:

- Divisione edilizia pubblica caposezione Alessandro Colombo, sostituta: Nicole Stoff;

Capoprogetto generale (CPG)

Ruolo e attività principali:

Il Responsabile di progetto generale coordina a livello generale il progetto del Polo Sportivo e degli Eventi. Coordina, verifica e approva le attività dei capiprogetto rivolte alle istanze superiori. Assicura alla DPG la responsabilità delle decisioni necessarie ai fini del raggiungimento degli obiettivi del progetto e della corretta comunicazione esterna. Assicura l'aggiornamento sullo stato d'avanzamento del progetto alle istanze superiori. Coordina le attività per la definizione dei diritti di superficie e dei contratti di Leasing con il partner privato.

Rappresentante responsabile di progetto generale:

- Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff, sostituto Alessandro Colombo;

Capo progetto (CP)

Ruolo e attività principali:

Il capoprogetto assume la gestione operativa del progetto secondo le fasi SIA 112, assicurando il raggiungimento degli obiettivi in termini di tempi, qualità e costi. Fornisce tutte le prestazioni richieste dalla DPG assumendone le decisioni operative. Gestisce e coordina le prestazioni di attività dei consulenti, supporti al committente, degli imprenditori edili e dei partner privati. Garantisce un flusso delle informazioni mirato nell'ambito della organizzazione del progetto. Valuta le modifiche di: contratti, progetto, costruzione e i loro eventuali effetti sui costi e sulle scadenze, da sottoporre per approvazione alla DPG. Valuta i rischi e ne verifica le conseguenze sul raggiungimento degli obiettivi informando la DPG. Pianifica, verifica e coordina le attività del responsabile utente, dei supporti/consulenti del committente. Allestisce e aggiorna la scheda di progetto.

Rappresentanti capi progetto:

- **Arena Sportiva (AS) e Spostamento Infrastrutture (SI)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Stefano Franzoni;
- **Palazzetto dello Sport (PS)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Alessia Passarini;

- **Blocco Servizi (BS) e Sistemazione Esterna (SE)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff;
- **Torre Est (TE) e Tribune e Spogliatoi Provvisori (TSP)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Ivan Iemma;

Responsabile utente (RU), Servizio beneficiario dell'opera

Ruolo e compito generale

Il Responsabile Utente funge da rappresentante di tutti gli utenti durante le fasi di progetto SIA 112 e rappresenta i portatori di interesse degli utenti finali dell'opera.

Partecipa alla formulazione delle esigenze specifiche degli utenti, dei requisiti inerenti al tipo, alle caratteristiche, alle dimensioni e alle caratteristiche tecniche dei locali.

Raccoglie, pianifica e coordina di conseguenza le esigenze funzionali degli utenti.

Partecipa all'elaborazione dei concetti di utilizzazione, sorveglia e assicura il raggiungimento dei propri obiettivi durante lo svolgimento del progetto.

Verifica la documentazione allestita dal progettista in riferimento ai requisiti specifici degli utenti.

Assicura quindi le informazioni necessarie al Capo progetto (CP) ed è il suo riferimento per quanto concerne le esigenze degli utenti e dei portatori di interesse.

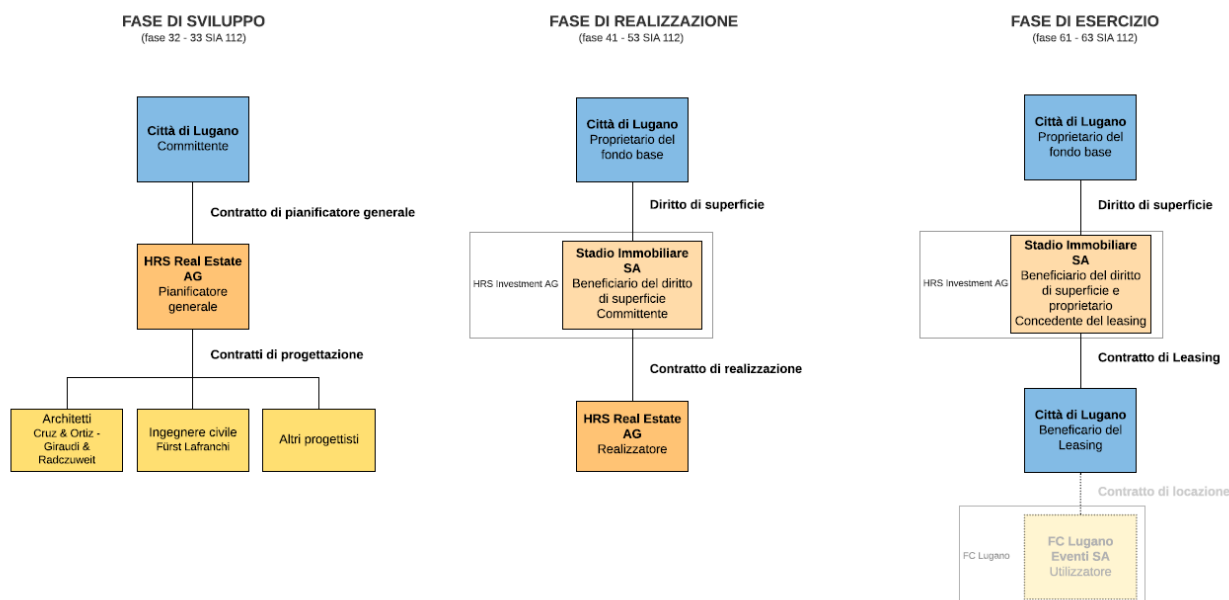
Responsabili utente:

- Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Musciconico (Utenza amministrativa)
- Divisione sport, direttore Roberto Mazza (Utenza sport)

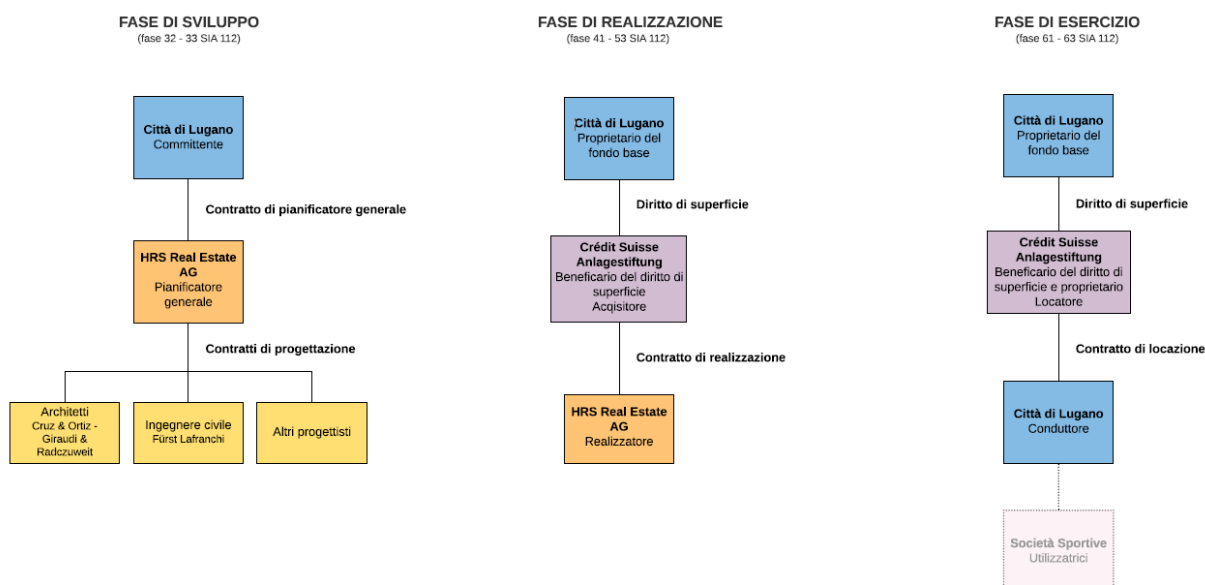
Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

Si inseriscono di seguito i diagrammi relativi ai ruoli delle parti (allegati 5, 6 e 7 all'accordo generale di partenariato pubblico privato)

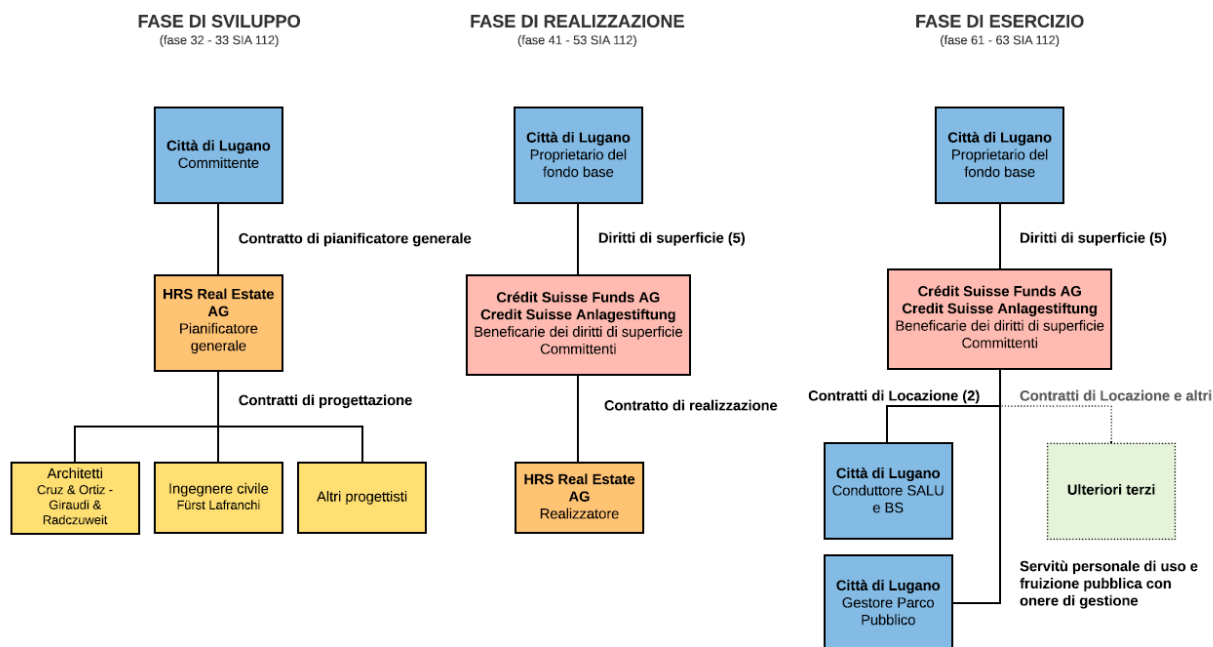
PSE1-AS



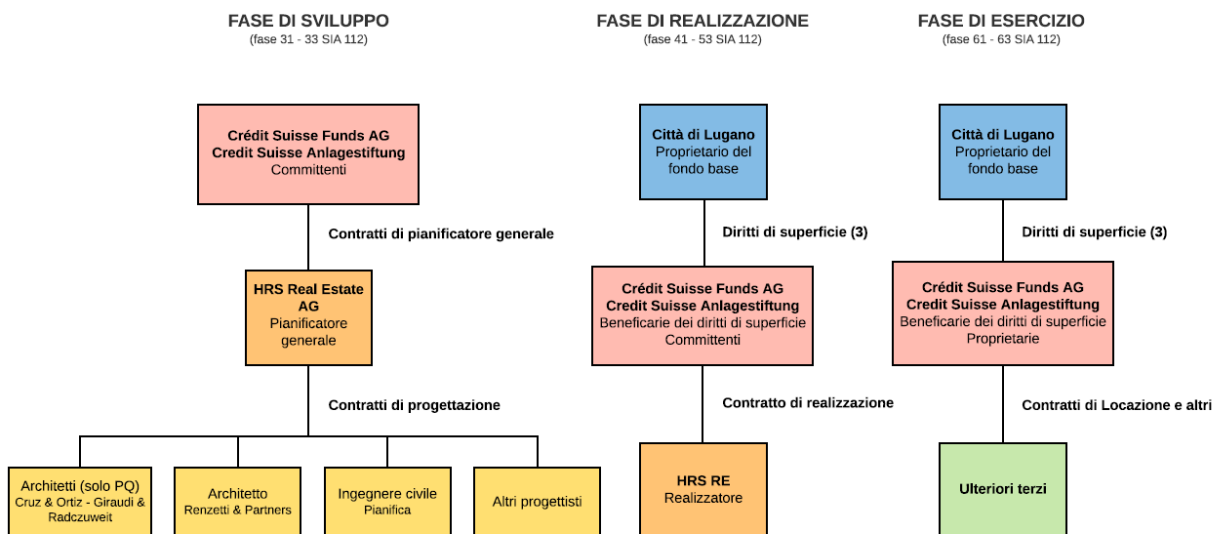
PSE1-PS



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE2



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE3



Allegato 4: Facciate

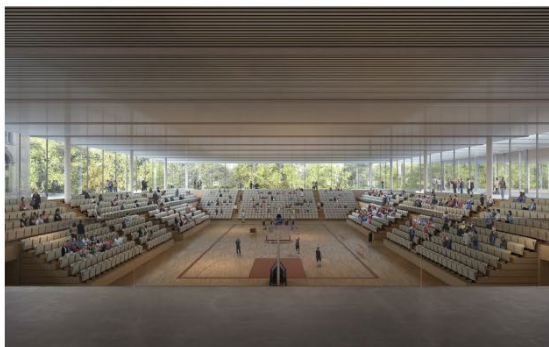


Città di Lugano
Edilizia pubblica

Polo sportivo e degli eventi

Progetto di concorso

Arena sportiva e Palazzetto dello sport:
Facciata completamente vetrata sui lati nord, est e sud



Città di Lugano
Edilizia pubblica

Polo sportivo e degli eventi

Ottimizzazioni fase 32:

Arena sportiva: Facciata in polycarbonato

Palazzetto dello sport: Facciata chiusa con pannelli metallici

Modifica del materiale della facciata AS:
CHF -1'596'502.00

Modifiche piani architetti 29.04.2021 PS:
fr. -739'145.00





Città di Lugano
Edilizia pubblica

Polo sportivo e degli eventi

Variante di progetto:

Arena sportiva: Facciata vetrata verso est (via Ciani) e parzialmente vetrata/ pannellata verso nord e sud

Palazzetto dello sport: Facciata vetrata verso sud e chiusa con pannelli metallici verso nord e est

Modifica del materiale della facciata AS:
+ CHF 589'159

Modifica del materiale della facciata PS:
+ CHF 655'601



Allegato 5: Render

Si inseriscono di seguito i render aggiornati dopo la revisione dei progetti in sede di variante alla domanda di costruzione.



Figura 3 Render: Vista da sud



Figura 4 Render: Vista da sud-est



Figura 5 Render: Vista da est



Figura 6 Render: Vista da est – dettaglio



Figura 7 Render: Vista da nord-est



Figura 8 Render: Vista da nord