

Polo sportivo e degli eventi

QUARTO RAPPORTO SEMESTRALE ALL'ATTENZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE DI LUGANO

LUGLIO 2026

Sommario

1	Riepilogo	2
1.1	Aggiornamenti	2
1.2	Avanzamento.....	3
2	Situazione contrattuale.....	4
2.1	Parti contrattuali.....	4
2.2	Relazioni contrattuali.....	5
2.3	Stato dei contratti	5
3	Avanzamento progettazione	5
3.1	Arena sportiva (AS) – AIL Arena.....	5
3.2	Palazzetto dello sport (PS) - PalaRaiffeisen	5
3.3	Torre est (TE).....	5
3.4	Blocco servizi (BS).....	5
3.5	Sistemazione esterna (SE)	6
3.6	Contenuti privati, tappa 2	6
3.7	Contenuti privati, tappa 3	6
4	Avanzamento lavori	6
4.1	Arena sportiva – AIL Arena	6
4.2	Palazzetto dello sport - PalaRaiffeisen	7
4.3	Torre est	8
5	Costi determinanti.....	8
5.1	Principio.....	8
5.2	Tetto dei costi	9
5.3	Modifiche di progetto	9
5.4	Conguaglio posizioni budget.....	10
5.5	Stima costo determinante	11
5.6	Appalti.....	11
5.7	Sussidi.....	12
6	Rischi.....	12
7	Qualità, sostenibilità e esemplarità	12
7.1	Azioni richieste	12
7.1.1	Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti	12
7.1.2	Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente	13
7.1.3	Spazi verdi di qualità e più estesi possibile	13
7.1.4	Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3	13
7.1.5	Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città.....	14
7.1.6	Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili.....	14
7.1.7	Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale.....	14
7.2	Sicurezza.....	14
8	Comunicazioni ai cittadini.....	14
9	Allegati	15
	Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari	16
	Allegato 2: Elenco crediti concessi	18
	Allegato 3: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali	20
	Allegato 4: Panoramica dei ruoli delle parti	22

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), oggi denominata AIL Arena, e Palazzetto dello Sport (PS), oggi denominato PalaRaiffeisen
- 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	02/2026	Lavori al 100%	12.03.2026
Palazzetto dello sport	03/2024	11/2026**	Lavori al 75%	
Torre est	03/2025	02/2028	Lavori al 15%	
Blocco servizi	08/2026	01/2028	Lavori di scavo in corso	
Edificio sud	09/2026	11/2027	Lavori di scavo in corso	
Autosilo nord	09/2026	12/2028	Lavori di scavo in corso	
Torre ovest	09/2026	10/2028	Lavori di scavo in corso	
Parco urbano	05/2027	02/2028	Fase di progettazione	
Edifici ovest	05/2026	05/2029	Fase di appalti	

** in fase di verifica

1.1 Aggiornamenti

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.

Rispetto al terzo rapporto semestrale all'attenzione del CC si segnalano i seguenti aggiornamenti più importanti:

- Consegna Arena Sportiva: l'Arena Sportiva è stata consegnata in data 12.03.2026 da HRS alla Città di Lugano che contestualmente l'ha consegnata a FC Lugano come locatario. L'agibilità definitiva e l'omologazione SFL sono stati rilasciati, è stata disputata con successo la partita per il test UEFA. Attualmente HRS sta ancora sistemando alcuni difetti riscontrati nella fase di verifica della struttura.
- Consegna Palazzetto dello Sport: HRS SA e la Città stanno valutando congiuntamente la possibilità di posticipare la data di consegna finale dell'opera, inizialmente prevista per il 30 novembre 2026, al 26 febbraio 2027. Tale proroga consentirebbe di recuperare i circa 30 giorni di ritardo accumulati a causa delle condizioni meteorologiche avverse, che non hanno permesso il regolare proseguimento dei lavori, nonché di agevolare le fasi di ultimazione e di collaudo dell'opera, riservando inoltre il tempo necessario per le istruzioni operative e le giornate di formazione del personale.
- PSE3: i progettisti incaricati dall'investitore hanno inoltrato le procedure di autorizzazione relative agli edifici ovest e alla variante del piano di quartiere. La licenza è stata lasciata con ris.mun del 18 giugno 2026

- Tetto dei costi: rispetto all'ultima situazione presentata con il terzo rapporto all'attenzione del CC a ottobre 2025, la DPG del PSE ha approvato ulteriori modifiche di progetto per un totale di CHF 1'481'774. Il tetto dei costi aggiornato al 30.06.2026 ammonta a **CHF 191'584'186** (IVA 8.1% inclusa).

1.2 Avanzamento

In sintesi, l'avanzamento dei lavori è il seguente:

Arena Sportiva: i lavori di costruzione sono terminati e, in data 12 marzo 2026, HRS ha consegnato l'Arena Sportiva alla Città, che contestualmente l'ha messa a disposizione di FC Lugano in qualità di locatario. HRS sta attualmente procedendo con la risoluzione dei difetti riscontrati durante le verifiche effettuate prima della consegna. La cucitura del campo da calcio ibrido è stata completata il 16 aprile 2026; tale lavorazione è stata programmata nel mese di aprile al fine di garantire condizioni ottimali per il manto in erba naturale. A seguito sono state ultimate alcune opere e forniture di arredo, seguite direttamente da FC Lugano, tra cui la più rilevante è la posa dei big screen. In data 24 febbraio 2026 è stata rilasciata l'agibilità provvisoria della struttura, quella definitiva è stata concessa in data 30 aprile 2026 a seguito dell'eliminazione dei manchi. L'ispezione finale della SFL è avvenuta in data 27 aprile 2026 e ha avuto esito positivo, così come anche la partita test UEFA del 5 giugno 2026.

Palazzetto dello sport: nel mese di gennaio 2026 sono state completate le opere in calcestruzzo armato; a marzo è stata ultimata la posa della copertura in carpenteria metallica. È attualmente in corso la posa della facciata metallica al di sopra dello zoccolo di base realizzato con elementi in calcestruzzo prefabbricato. All'interno sono state eseguite le pareti in silico calcare. Ai piani -2 e -3 sono state realizzate le pareti divisorie in cartongesso e i massetti; sono inoltre già state posate le condotte principali relative agli impianti RVSC ed elettrici. I lavori per il nuovo Palazzetto dello Sport procedono con un ritardo rispetto al cronoprogramma base e a seguito della ripianificazione delle attività di cantiere HRS SA e la Città stanno valutando congiuntamente la possibilità di posticipare la data di consegna finale dell'opera, inizialmente prevista per il 30 novembre 2026, al 26 febbraio 2027. Tale proroga consentirebbe di recuperare i circa 30 giorni di ritardo accumulati a causa delle condizioni meteorologiche avverse, che non hanno permesso il regolare proseguimento dei lavori, nonché di agevolare le fasi di ultimazione e di collaudo dell'opera, riservando inoltre il tempo necessario per le istruzioni operative e le giornate di formazione del personale. Nel frattempo, per recuperare tempo, HRS ha realizzato un ponteggio sospeso al di sotto della carpenteria di copertura della palestra tripla. Questa soluzione consente di avanzare con la posa degli impianti a soffitto in parallelo alla realizzazione della pavimentazione in Glassfloor, completata nei mesi di maggio e giugno.

Tappa 2: dopo la dismissione dello stadio Cornaredo e la consegna dell'Arena sportiva sono iniziati i lavori di scavo per la tappa 2.

Torre Est: consegnato il progetto definitivo architettonico SIA 32, ora in verifica prima dell'approvazione municipale. Seguiranno completamento impiantistico del progetto e aggiornamento della licenza edilizia. Proseguono le opere in calcestruzzo armato, arrivate alla soletta del primo piano.

Blocco Servizi: con il supporto di uno studio specializzato nell'analisi della sicurezza integrata dei nuovi progetti, sono state approfondite le esigenze della polizia comunale, con l'obiettivo di definire in modo chiaro il livello di sicurezza atteso per la loro futura nuova sede. È attualmente in corso la progettazione definitiva (fase 32), finalizzata a tradurre tali esigenze in soluzioni concrete, sia dal punto di vista degli spazi sia degli aspetti tecnici. Parallelamente, è stato sviluppato un progetto di massima per il data center a servizio della Centrale Operativa della Polizia e dell'infrastruttura IT dell'amministrazione comunale, che verrà posizionato all'interno del Blocco

Servizi. Nell'ambito della progettazione di massima sono state definite le principali necessità e gli standard di sicurezza richiesti, in particolare per quanto riguarda la continuità di esercizio, garantita attraverso la ridondanza dei sistemi di raffreddamento e dell'alimentazione elettrica. Nei prossimi mesi è prevista un'ulteriore fase di progettazione, volta a coordinare i due ambiti progettuali e a definire in modo integrato gli impianti a servizio delle diverse parti d'opera.

Sistemazione Esterna – Parco degli eventi: 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). Il rilascio delle licenze avverrà a breve.

Contenuti Privati, tappa 3: la domanda di costruzione e la variante del piano di quartiere sono state sottoposte alle autorità a metà dell'anno scorso, la licenza è stata rilasciata con ris.mun. del 18 giugno 2026 I lavori di demolizione della vecchia tribuna sono programmati per la seconda metà del mese di luglio.

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;
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, prima 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 delle strutture, la parti contrattuali assumono dei ruoli ben determinati nell'organizzazione del PSE, come riassunto nei diagrammi raffigurati in allegato 4.

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	Approvato il 22.12.2025
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	agg. 30.11.2026
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	CSA/CSF - CLU	Firmato il 07.05.2026
	Locazione BS		Firmato il 11.06.2026
PSE 3			
Edificio Ovest	DSPP - PSE3	CLU – CSA/CSF	agg. 30.11.2026
	Appalto IT	CSA/CSF – HRE	Firmato il 21.08.2024

3 Avanzamento progettazione

3.1 Arena sportiva (AS) – AIL Arena

L'Arena Sportiva è ultimata.

3.2 Palazzetto dello sport (PS) - PalaRaiffeisen

La fase di appalto (fase 41) è completata per circa l'90%. È inoltre in corso la progettazione esecutiva (fase 52), che ha raggiunto un avanzamento di circa il 75%, in linea con lo stato del cantiere. Si sta infine concludendo l'approfondimento delle varianti richieste dalle società sportive, tra cui schermo e pallavolo.

3.3 Torre est (TE)

Lo studio di architettura "studio Banana" ha consegnato il progetto definitivo (Fase SIA 32) architettonico della nuova distribuzione interna, che al momento è al vaglio per verifica dei contenuti rispetto a quanto previsto nelle fasi precedenti. Una volta completata la verifica sarà sottoposto al Municipio per approvazione. Nei prossimi mesi è previsto il completamento a livello impiantistico del progetto definitivo e l'allestimento della procedura di autorizzazione mirata ad ottenere un aggiornamento della licenza edilizia.

3.4 Blocco servizi (BS)

Con il supporto di uno studio specializzato, sono state definite le esigenze della Polizia comunale e il livello di sicurezza atteso per la nuova sede. È in corso la progettazione definitiva, mentre parallelamente è stato sviluppato il progetto di massima del data center, posizionato all'interno

dell'edificio, con particolare attenzione alla continuità di esercizio. Nei prossimi mesi si procederà al coordinamento dei due progetti e alla definizione integrata degli impianti.

3.5 Sistemazione esterna (SE)

A seguito della definizione del progettista per gli esterni da parte di HRS, è tuttora in corso il coinvolgimento degli 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). Le richieste di completamento atti da parte dei servizi cantonali sono state evase dai progettisti e la licenza potrà essere rilasciata a breve.

3.7 Contenuti privati, tappa 3

La responsabilità dell'ultimazione dello sviluppo del progetto PSE3 è attribuita ai Partner Privati e comprende della relativa variante del Piano di Quartiere (PQ), resasi necessaria con l'inserimento della quota residenziale nel PSE3 (inserimento approvato dal Consiglio di Stato in data 15.06.2022). Le Domande di Costruzione e variante PQ sono state presentate a metà dell'anno scorso. Le richieste di completamento atti da parte dei servizi cantonali sono state evase dai progettisti e la licenza è stata rilasciata con ris.mun. del 18 giugno 2026.

4 Avanzamento lavori

4.1 Arena sportiva – ALL Arena



Figura 1 Foto aerea AS del 26.05.2026

I lavori di costruzione sono terminati e, in data 12 marzo 2026, HRS ha consegnato l'Arena Sportiva alla Città, che contestualmente l'ha messa a disposizione di FC Lugano in qualità di locatario. HRS sta attualmente procedendo con la risoluzione dei difetti riscontrati durante le verifiche effettuate prima della consegna. La cucitura del campo da calcio ibrido è stata completata il 16 aprile 2026; tale lavorazione è stata programmata nel mese di aprile al fine di

garantire condizioni ottimali per il manto in erba naturale. Successivamente sono state ultimate alcune opere e forniture di arredo, seguite direttamente da FC Lugano, tra cui la più rilevante è la posa dei big screen. In data 24 febbraio 2026 è stata rilasciata l'agibilità provvisoria della struttura, mentre quella definitiva è stata concessa in data 30 aprile 2026 a seguito dell'eliminazione dei manchi. L'ispezione finale della SFL è avvenuta in data 27 aprile 2026 e ha avuto esito positivo, così come anche la partita test UEFA del 5 giugno 2026.

4.2 Palazzetto dello sport - PalaRaiffeisen



Figura 2 Foto aerea PS del 24.05.2026

Nel mese di gennaio 2026 sono state completate le opere strutturali in calcestruzzo armato, segnando una tappa fondamentale dell'avanzamento del cantiere. Nel mese di marzo è stata inoltre ultimata la posa della copertura in carpenteria metallica, consentendo di rendere l'edificio protetto dagli agenti atmosferici e di proseguire con le lavorazioni interne. Attualmente è in fase di ultimazione la posa della facciata metallica, installata al di sopra dello zoccolo di base realizzato con elementi prefabbricati in calcestruzzo: a breve sarà completata con i serramenti.

All'interno dell'edificio sono già state realizzate le pareti in silico-calcare. In particolare, ai piani interrati -2 e -3, destinati rispettivamente alla palestra tripla e agli spazi per le associazioni sportive (ginnastica ritmica, pallavolo, scherma, tennis tavolo, arti marziali/judo, oltre a sala cardio, sala pesi e locale fisioterapia) sono state completate le partizioni interne. In particolare, è stata ultimata la realizzazione delle pareti divisorie in cartongesso previste nei 24 spogliatoi, nonché l'esecuzione dei massetti, con relativi strati isolanti e serpentine sottostanti.

Sulle superfici delle palestre verranno successivamente posate le pavimentazioni sportive specifiche per ciascuna disciplina, mentre negli spazi di distribuzione e negli spogliatoi saranno realizzate le finiture in resina. Parallelamente, sono già state installate le condotte di distribuzione principali degli impianti RVCS (riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, sanitario) ed elettrici; al piano -3 è stata inoltre posata parte delle serpentine a pavimento previste, mentre nel locale tecnico al piano +1 sono stati collocati i monoblocchi di ventilazione previsti dal progetto.

Nonostante i progressi, i lavori del nuovo Palazzetto dello Sport registrano attualmente un ritardo rispetto al cronoprogramma iniziale, a seguito della ripianificazione delle attività di

cantiere HRS SA e la Città stanno valutando congiuntamente la possibilità di posticipare la data di consegna finale dell'opera, inizialmente prevista per il 30 novembre 2026, al 26 febbraio 2027. Tale proroga consentirebbe di recuperare i circa 30 giorni di ritardo accumulati a causa delle condizioni meteorologiche avverse, che non hanno permesso il regolare proseguimento dei lavori, nonché di agevolare le fasi di ultimazione e di collaudo dell'opera, riservando inoltre il tempo necessario per le istruzioni operative e le giornate di formazione del personale. Nel frattempo, al fine di ottimizzare i tempi, è stato realizzato un ponteggio sospeso al di sotto della copertura della palestra tripla. Questa soluzione consente di procedere con la posa degli impianti a soffitto in parallelo alla realizzazione della pavimentazione sportiva in Glassfloor, completata nei mesi di maggio e giugno; durante questa fase, infatti, non è stata possibile la presenza contemporanea di altre lavorazioni all'interno della palestra tripla. In seguito, si procederà con il montaggio e l'installazione delle tribune mobili estraibili, completando così una componente funzionale rilevante del Palazzetto.

4.3 Torre est



Figura 3 Foto aerea TE del 24.05.2026

Procedono come da cronoprogramma le opere in calcestruzzo armato, al momento arrivate alla realizzazione della soletta del secondo piano.

5 Costi determinanti

5.1 Principio

Il prezzo di acquisto per i contenuti sportivi è definito 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:

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

Le posizioni budget (vedi pt. 5.4) invece entrano nei costi determinanti con l'importo effettivamente speso.

5.2 Tetto dei costi

Il tetto dei costi aggiornato al 30.06.2026 ammonta a **CHF 191'584'186 (IVA 8.1% inclusa)** suddiviso come segue:

- **Arena Sportiva:** CHF 113'984'119
- **Palazzetto dello Sport:** CHF 77'600'067

Il tetto dei costi da dicembre 2020 ha visto un aumento di CHF 24'631'532,- di cui CHF 15'198'472 relativi a:

- rincari (da congruare): 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

**l'importo sarà aggiornato alla fine dei lavori relativi all'AS e PS.

5.3 Modifiche di progetto

Rispetto all'ultima situazione presentata con il secondo rapporto all'attenzione del CC a ottobre 2025, la DPG del PSE rispettivamente il Municipio hanno approvato ulteriori modifiche di progetto per un totale di CHF 1'481'774 tra cui:

- Camminamenti copertura: per permettere a AIL SA l'installazione dei pannelli fotovoltaici, oltre alle modiche edili già approvate, si rende necessario installare dei camminamenti supplementari per creare gli accessi in sicurezza ai pannelli per un totale di CHF 134'742;
- Unatantum FCL rete informatica: i costi relativi alla rete informatica restano a carico dell'utente e non rientrano nell'accordo PPP. L'importo complessivo ammonta a CHF 254'836, corrispondente al contributo una tantum riconosciuto a FCL e pari alla spesa che la Città avrebbe affrontato per la realizzazione dell'infrastruttura. Tale scenario configura una soluzione win-win: da un lato, la Città azzerà i costi futuri di gestione, manutenzione, ripristino e rinnovo della rete di base; dall'altro, FCL può disporre di una rete unica, beneficiando sia del significativo contributo iniziale, sia dei relativi vantaggi operativi;
- Riduzione rivestimento corona tetto lati corti: grazie alla posa dei pannelli LED sui due lati corti della corona del tetto da parte di FCL non è più necessario la posa del rivestimento inizialmente previsto per un importo di CHF -53'004;
- Cambiamento materiale pavimentazione assi: il progetto originario prevedeva la realizzazione delle aree ciclopedonali situate tra i corpi d'opera del PSE (denominate asse N/S e asse E/O) con un rivestimento in pietra naturale. Nell'ottica di un'ottimizzazione sinergica dei costi di realizzazione e di manutenzione futura, si è optato per la sostituzione della pietra con una pavimentazione in asfalto fuso. Questa variante ha permesso di conseguire un risparmio complessivo pari a CHF -354'187;
- Passarella via Stadio e sistemazione esterna: in assenza della futura via Stadio è necessario sistemare in modo provvisorio l'area intorno alla rampa di accesso all'AS per una corretta messa in sicurezza dell'area. Il costo per questo intervento ammonta a CHF 101'032;
- Modifica pavimento palestra doppia: la pavimentazione in legno inizialmente prevista è stata sostituita con una pavimentazione sportiva in PVC che garantisce un maggior assorbimento degli urti e un conseguente maggior comfort per gli atleti. Il supplemento di costo di realizzazione ammonta a CHF 101'724 e potrà essere ammortizzato grazie al minor costi di manutenzione (levigature periodiche);

- Aggiornamento offerta Glassfloor palestra tripla: i costi per la pavimentazione della palestra tripla hanno subito un adeguamento di CHF 270'687 dovuto da un lato all'evoluzione tecnica del prodotto e dall'altro all'estensione del rinforzo strutturale all'intera palestra garantendo una maggior flessibilità d'uso;
- Seggiolini tribune: sono stati scelti seggiolini con caratteristiche superiori rispetto alla soluzione base prevista da HRS per un importo di CHF 367'044. Questa scelta è dettata dall'obiettivo di garantire una maggiore durabilità e resistenza all'usura nel tempo;
- Impianto in-house multi-provider: rispetto alla dotazione base mono-operatore (solo Swisscom) è prevista una soluzione multi provider (Swisscom/ Salt/ Sunrise) per garantire a tutti possibili utenti una copertura telefonica adeguata indipendente dall'operatore per un importo di CHF 81'388;
- Parti attive rete informatica: come per la rete informatica dell'AS, anche in questo caso i costi sono a carico dell'utente. Per garantire i livelli di affidabilità e sicurezza corrispondenti allo standard dell'amministrazione cittadina, la divisione informatica ha previsto la realizzazione di un'unica rete dati multifunzionale per un costo supplementare di CHF 369'567.

5.4 Conguaglio posizioni budget

Con l'avanzamento dei lavori si è potuto stimare con maggiore precisazione l'ammontare delle seguenti posizioni budget, che entreranno nei costi determinanti con l'importo effettivamente speso a chiusura della contabilità di cantiere.

L'ammontare degli importi di conguaglio stimati per le posizioni elencate qui sotto ha portato a un aumento del tetto dei costi di CHF 2'799'722. Questo importo è rimasto pertanto invariato rispetto a quanto contenuto nell'ultimo rapporto di ottobre 2025.

- Allestimento palestre delle società sportive: dagli approfondimenti fatti dalla Divisione sport in merito agli allestimenti delle singole palestre, in particolare per quanto riguarda l'attrezzatura minima necessaria per lo svolgimento della funzione da centro competenza nazionale, il budget inizialmente previsto ha dovuto essere rivisto con un aumento stimato in ca. CHF 55'000.
- Costi di allacciamento: le stime inizialmente formulate da AIL SA hanno dovuto essere riviste per quanto riguarda l'allacciamento alla rete elettrica e quello alla rete termica. I costi relativi a quest'ultima in particolare hanno visto un aumento dovuto al maggior costo di realizzazione della centrale ubicata all'interno dell'AS che vengono in parte presi a carico da AIL SA e in parte ridistribuiti tra i proprietari dei vari corpi d'opera di tutte le tappe del PSE. Si stima il maggior costi per gli allacciamenti in ca. CHF 690'000.
- Risanamento di siti contaminati: il costo supplementare per le opere di bonifica di sostanze inquinanti rispetto al budget inizialmente previsto ammonta a CHF 798'000.
- Rilievi: il costo supplementare per rilievi ammonta a CHF 86'300. Lo scostamento dal budget iniziale è legato a richieste di maggior controllo, in linea con le indicazioni di Cantone e dell'assicurazione RC, in particolare per Cinestar e strade adiacenti. Le prove a futura memoria sono state ampliate con tecniche avanzate (laserscanner, nuvole di punti) e sono stati installati più sismografi per monitoraggi in tempo reale.
- Stadio provvisorio: gli scostamenti rispetto al preventivo iniziale dello stadio provvisorio ammontano ad oggi a CHF 1'170'000 e riflettono il completamento del progetto, considerando l'adattamento allo stato di fatto e garantendo la messa a norma dell'intero impianto, comprese le strutture esistenti mantenute. I costi aggiuntivi hanno permesso di realizzare tutti gli adeguamenti normativi, di completare le lavorazioni necessarie per l'integrazione con le infrastrutture esistenti, di assicurare omologazione e agibilità e di includere gli onorari professionali, garantendo così un intervento di qualità, sicuro e pienamente funzionale. L'acquisto dei container per spogliatoi consente inoltre di evitare eventuali lavori di ripristino sui container locati al termine dell'utilizzo, evitando così costi

aggiuntivi. Si procederà a breve con la discussione finale della chiusura della posizione budget, a seguito del completamento dei lavori di smontaggio dello stadio provvisorio.

5.5 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 da 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 risoluzione del Consiglio Comunale del 30 marzo 2025.

La stima del costo determinate del Palazzetto dello Sport ammonta a CHF 81'289'000.

Il presunto prezzo di acquisto del PS corrisponde all'importo sopra indicato, al netto degli incentivi energetici (una tantum AIL SA per utilizzo tetto ai fini dell'istallazione dell'impianto fotovoltaico e sussidio cantonale Minergie-A/ minor costo prestazione HRS in caso di non raggiungimento dell'ermeticità) per un totale minimo di CHF 1'413'751.

La stima del prezzo lordo di acquisto del PS (senza tenere conto degli ulteriori sussidi già confermati) è di CHF 79'875'000, come da credito concesso con risoluzione del Consiglio Comunale del 9 febbraio 2026

5.6 Appalti

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

CCC	Denominazione	Parte Opera	Percentuale**	Svizzera	Estero
1	Lavori preparatori	IG	6.2%	6.2%	
20	Scavo generale	IG	6.5%	6.5%	
21	Costruzione grezza 1	AS-PS	24.8%	22.5%	2.3%
22	Costruzione grezza 2	AS-PS	4.7%	4.7%	
23	Impianti elettrici	AS-PS	6.9%	6.9%	
24	Impianti RV	AS-PS	5.5%	5.5%	
25	Impianti sanitari	AS-PS	2.5%	2.5%	
26	Impianti di trasporto	AS-PS	0.5%	0.5%	
27	Finiture 1	AS-PS	1.7%	1.7%	
28	Finiture 2	AS-PS	4.5%	3.3%	1.2%
37-39	Attrezzature di esercizio	AS-PS	4.4%	3.0%	1.4%
4	Lavori esterni	IG	3.2%	3.2%	
5	Costi secondari	AS-PS	2.1%	2.1%	
6	Onorari	AS-PS	11.9%	9.6%	2.3%
7	Stadio provvisorio	AS	4.2%	4.2%	
8	Altri costi (escluso 804)	AS-PS	4.3%	4.3%	
9	Rincaro	AS-PS	4.1%	4.1%	
	altri		2.0%		
	TOTALE		100.0%	92.6%	4.3%

** rispetto al tetto dei costi

Delle opere deliberate a oggi, per un importo che rappresenta ca. il 85% del tetto dei costi, il 92.6% del valore è stato assegnato a ditte svizzere. Alcune 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 semestrale.

5.7 Sussidi

In data 25 maggio 2025, il Consiglio di Stato ha deliberato la concessione di un incentivo di CHF 1'400'900, calcolato in base alla superficie di riferimento energetico, come previsto dal Programma cantonale di incentivazione per edifici certificati Minergie-A. Come da accordi, il sussidio sarà versato alla Credit Suisse Anlagenstiftung, che lo metterà in deduzione al costo determinante del Palazzetto dello Sport.

Ad oggi sono quindi stati confermati i sussidi per i contenuti sportivi del progetto PSE per un totale di CHF 23.7 mio e meglio:

- Cantone forfettario: CHF 11 mio
- Cantone sport-toto: CHF 6 mio
- Confederazione NASAK: CHF 5 mio
- FER: 0.3 mio
- Minergie A: CHF 1.4 mio

6 Rischi

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

- ritardi nella consegna del PS: i lavori procedono con un ritardo rispetto al cronoprogramma base, ma a seguito della ripianificazione delle attività di cantiere resta per il momento confermata la data di consegna di 30 novembre 2026. HRS mantiene un controllo serrato dell'avanzamento delle attività di cantiere con l'obiettivo di poter intervenire tempestivamente;
- 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

Nel primo semestre 2026 la Divisione finanze ha allestito uno studio con l'Ente Regionale di Sviluppo per valutare le esternalità positive create dal Palazzetto dello sport per i comuni del Luganese.

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.

In data 9 febbraio 2026 il Consiglio comunale ha approvato il MMN 12552 concernente la richiesta di un credito di CHF 80'285'000,- per l'acquisto del Palazzetto dello sport.

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

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. Semestralmente la Divisione edilizia pubblica incontra i partner sociali.

Per la progettazione e la realizzazione gli investitori si sono impegnati a far capo in larga misura a ditte ticinesi, nella misura di circa il 75-80% del volume delle opere. I lavori attualmente in fase di esecuzione 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 stati appaltati a ditte italiane o spagnole. Sono inoltre stati affidati ad una ditta italiana 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.

In data 12 maggio 2026 la Divisione edilizia pubblica ha organizzato il quarto 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 e il sostanziale rispetto del contratto collettivo di lavoro.

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

Nella seduta del 31.7.2025 il Municipio ha deciso di scrivere una lettera ad UBS con la richiesta di un incontro sul tema dell'alloggio a prezzi accessibili nel PSE 3 ed ha incaricato il Dicastero immobili di avviare gli approfondimenti per le negoziazioni con l'investitore privato per la realizzazione di alloggi accessibili ai sensi del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano del 7 ottobre 2019. La controparte ha chiesto al Municipio una riduzione dei canoni di diritto di superficie previsti dalla tappa 3 del PSE (in base al messaggio 10774 concernente il Polo sportivo e degli eventi al punto 9.2 il canone annuo iniziale per la durata di 90 anni ammonta a CHF 320'000). La Città ha confermato la propria disponibilità di entrare in discussione a un eventuale adeguamento dei canoni del diritto di superficie. Con lettera del 30 marzo 2026 UBS si dichiara disponibile a destinare circa l'11% della superficie abitativa (i primi piani dei quattro edifici) ad alloggi a prezzi accessibili, proponendo affitti inferiori del 10% rispetto alla media. Al riguardo spiega che al momento non è ancora possibile definire con precisione gli affitti, perché mancano alcuni dati fondamentali. Attualmente il tema è

in fase di approfondimento presso le Divisioni finanze, affari giuridici ed edilizia pubblica con l'obiettivo di svolgere a breve un incontro per discutere meglio i dettagli e trovare un accordo equilibrato con UBS.

7.1.5 Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città

È confermato quanto esposto nel terzo rapporto di Ottobre 2025.

7.1.6 Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili

Mobilità Lenta

Progetto Lotto 1 NQC del fiume Cassarate entrerà nella fase realizzativa dal prossimo mese di settembre (durata ca. 2 anni) e darà continuità al collegamento lungo il fiume dalla foce al Piano Stampa (<https://www.valledelcassarate.ch/progetti/lotto-1-nqc/>).

Inoltre, è attivo il MM 11248 concernente la richiesta di credito per attuare misure evidenziate nei Piani di mobilità scolastica sull'intero territorio cittadino.

Trasporto pubblico

A partire da dicembre 2026, quale ulteriore potenziamento rispetto a quanto in essere dal 2023, sarà potenziato il servizio verso il Piano della Stampa (con particolare interesse per il centro sportivo al Maglio) con collegamenti dalla Stazione FFS e dal Centro.

È stato svolto lo studio di fattibilità del tram-treno tappa 2, con collegamento fino a Cornaredo.

Viabilità definitiva NQC

A seguito della decisione del Tribunale federale, il Cantone ha deciso il ritiro del progetto di nuova sistemazione della viabilità a Cornaredo. Ciò comporta un ritardo significativo dell'attuazione del progetto stradale definitivo (v. anche <https://cornaredo.ch/conferenza-stampa-nuovo-quartiere-cornaredo/>).

7.1.7 Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale

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

7.2 Sicurezza

Non ci sono segnalazioni.

8 Comunicazioni ai cittadini

La Città sta portando avanti un piano di comunicazione per accompagnare la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e mantenere la cittadinanza costantemente informata.

L'obiettivo è duplice: trasparenza sullo stato di avanzamento e creare entusiasmo attorno a Lugano come Città dello Sport.

Negli ultimi mesi sono state svolte le seguenti attività:

- accompagnamento dei lavori in corso all'AS, al PS, al Centro sportivo al Maglio e a Cornaredo Sud con post puntuali sui principali canali social della Città di Lugano (instagram, X, LinkedIn, whatsapp). I post abbinano narrativa verbale a foto e video che mostrano lo stato del progetto;
- promozione degli eventi associati alle principali tappe del progetto, gestione delle iscrizioni su MyLugano e degli inviti ufficiali tramite Ufficio stampa;
- in collaborazione con i partner FCL e AIL, gestione della comunicazione legata al passaggio di consegne, all'inaugurazione e al match inaugurale della AIL Arena;
- organizzazione del Pic Nic sull'erba: festa di addio allo stadio storico di Cornaredo, alla quale hanno partecipato quasi 1000 persone;
- sviluppo dell'immagine coordinata del PS (PalaRaiffeisen) e creazione del sito internet dedicato, online da giugno 2026. Sul sito è visibile un nuovo modellino 3D che permette di visitare virtualmente i futuri spazi del palazzetto;

- sviluppo e presentazione di una proposta al gruppo Raiffeisen per l'estensione della naming partnership al digitale: sito, canali social, newsletter e programmi di membership;
- attività di ufficio stampa con redazione di comunicazioni puntuali.

La media di visualizzazione dei post IG dedicati a temi che riguardano il PSE è di oltre 30'000 a post. Il picco di visualizzazioni è di 62'953 per il post dedicato al Glass Floor del PS.

9 Allegati

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

Allegato 2: Elenco crediti concessi

Allegato 3: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

Allegato 4: Panoramica dei ruoli delle parti

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

Secondo rapporto semestrale, maggio 2025

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:7e0f48ea-2c74-40b2-ac7d-0edc6fb4b5a7/pse-rapporto-semestrale-n2-maggio-2025.pdf>

Terzo rapporto semestrale, ottobre 2025

<https://www.lugano.ch/dam/jcr:fa986668-d56c-42c3-a604-931ea9a4beae/pse-rapporto-semestrale-n3-ottobre-2025.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

MM 12441 concernente l'approvazione del contratto di locazione alla F.C. Lugano SA dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12441.pdf&unid=9C0A8DC005C52C91C1258CE5004109FF&type=messaggi

MM 12552 concernente la richiesta di credito di fr. 80'285'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto del Palazzetto dello Sport

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12552.pdf&unid=52190C0E44DE078CC1258D4000505E3C&type=messaggi

MM 12616 concernente la richiesta di un credito di costruzione di CHF 1'880'000 per alcune opere necessarie nell'ambito della realizzazione delle tappe 2 e 3 del Polo sportivo e degli eventi

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12616.pdf&unid=F2B8CFD9A868309AC1258D950038FBD3&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

No. 1506 16/06/2025: "Panem (et) aut circensem"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1506.pdf&unid=CEE884A7110E3D70C1258CE600492449&type=risposte

No. 1544 03/12/2025 "Controlli cantiere al PSE: Tutto a posto?"

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1544.pdf&unid=B3DC99E87A273A8BC1258D8E005B273C&type=risposte

Allegato 2: Elenco crediti concessi

Si elencano qui di seguito i crediti d'investimento concessi relativi al progetto PSE, i progetti complementari e l'area del quartiere NQC, come da richiesta CC del 30 marzo 2026.

1. PSE | Polo sportivo e degli eventi:

Area Stadio di Cornaredo – Polo sportive e degli Eventi: concorso

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento (art.13 cpv. 2 LOC, art 5a cpv 1 RALOC e art 9 bis del Regolamento comunale) di CHF 250'000 del 06.10.2010

Polo sportivo e degli Eventi: concorso di progettazione

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 250'000 del 10.04.2013

Polo Sportivo e degli Eventi: studio di fattibilità

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 250'000 del 24.07.2014

Progettazione fase 31 e concorso investitore; CSMA: concorso di progetto

Credito di CHF 3'530'000, MM 9755 approvato il 19.12.2017

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_9755.pdf&unid=7E6DAAE7ED8A26BEC12581FD0031971E&type=estratti

Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e contenuti: progettazione per le fasi di sviluppo parziali

Credito di CHF 22'040'000, MM 10472 approvato il 02.06.2020

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_10472.pdf&unid=D37163AE2B52E91AC125857D0048D742&type=estratti

Acquisto dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

Credito di CHF 114'500'000, MM 12194 approvato il 31.03.2025

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_12194.pdf&unid=C7FB52D5CA27B7A3C1258C5F0042ADDD&type=estratti

PSE: pista atletica indoor

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 223'169 del 28.08.2025

Polo Sportivo e degli Eventi: mandati consulenti

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 225'600 del 18.12.2025

Acquisto del Palazzetto dello Sport del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

Credito di CHF 80'285'000, MM12552 approvato il 09.02.2026

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_12552.pdf&unid=4880B24AE7585D9EC1258D9B002D1509&type=estratti

Opere necessarie nell'ambito della realizzazione delle tappe 2 e 3 del Polo sportivo e degli eventi

Credito di CHF 1'880'000, MM12616 approvato il 30.03.2026

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_12616.pdf&unid=C5B44DE3893F705EC1258DCB00452BCB&type=estratti

PSE-AS | costi transazionali

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 120'000 del 27.07.2023

Polo Sportivo e degli Eventi (PSE): avvio del change management e avanzamento del progetto degli spazi amministrativi

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 250'000 del 18.01.2024

Creazione del sito web dedicato al Palazzetto dello Sport

Credito rientrante nelle competenze delegate al Municipio in materia d'investimento di CHF 50'000 del 05.03.2026

2. CSMA | Centro Sportivo al Maglio:

CSMA: concorso di progetto

vedi PSE MM9755

CSMA: progettazione

vedi PSE MM10472

Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) Centro Sportivo al Maglio: realizzazione

Credito di CHF 37'210'000, MM10775 approvato il 29.03.2021

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_10775.pdf&unid=E9F9B0C49C613D29C12586B70033D9B5&type=estratti

CSMA: credito suppletorio al credito MMN10775

Credito di CHF 6'215'000, MM12256 approvato il 24.11.2025

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_12253.pdf&unid=12841828896117A7C1258D4D00559627&type=estratti

3. COS | Cornaredo sud:

COS: progettazione

vedi PSE MM10472

Cornaredo Sud: rifacimento campi e spostamento pista di atletica

Credito di CHF 12'300'000, MM 11730 approvato il 25.03.2024

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_11730.pdf&unid=CF021D807EFE6A2AC1258AF500318B3B&type=estratti

4. NQC, quota parte Città di Lugano:

NQC opere di approvvigionamento idrico (acquedotto NQC) e smaltimento (PGS NQC)

Credito di CHF 1'834'999, MM 11249 approvato il 20.02.2023

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_11249.pdf&unid=B99BFB2133623205C125897F0046B656&type=estratti

NQC opere di illuminazione pubblica all'interno del comparto NQC

Credito di CHF 460'900, MM 12283 del 13.10.2025

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=EstrattoMessaggio_12283.pdf&unid=5E4D1D1CE9FB8E87C1258D230048E8C8&type=estratti

Allegato 3: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

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): direttrice Nicole Stoff;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (sport): Divisione sport, direttore Roberto Mazza;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (amministrazione): Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Musciconico;

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, direttrice Nicole Stoff (ad interim)

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, direttrice Nicole Stoff (ad interim)

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 direttrice Nicole Stoff (ad interim), capoprogetto aggiunto Paolo Soldati;
- **Palazzetto dello Sport (PS)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Alessia Passarini;
- **Blocco Servizi (BS) e Sistemazione Esterna (SE)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Alessia Passarini;
- **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.

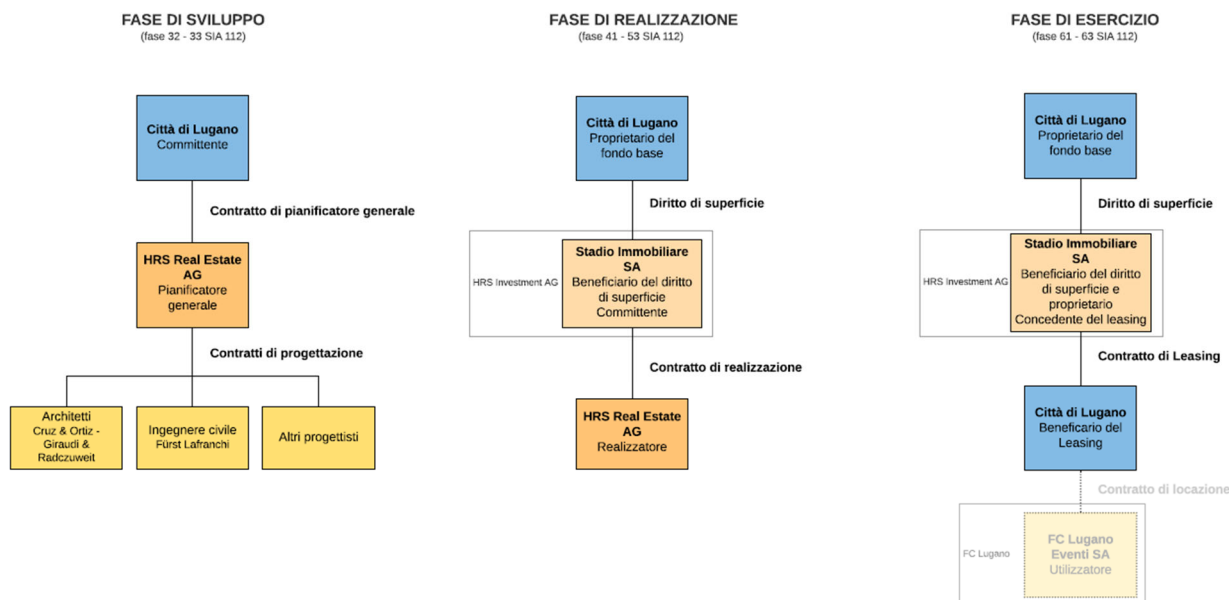
Responsabili utente:

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

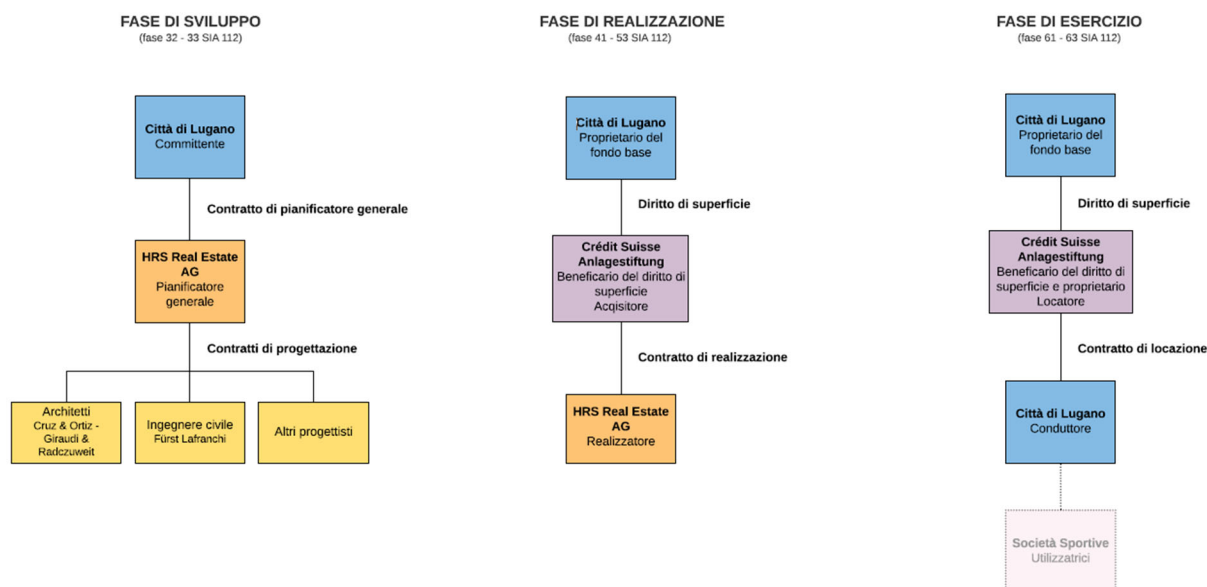
Allegato 4: Panoramica dei ruoli delle parti

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

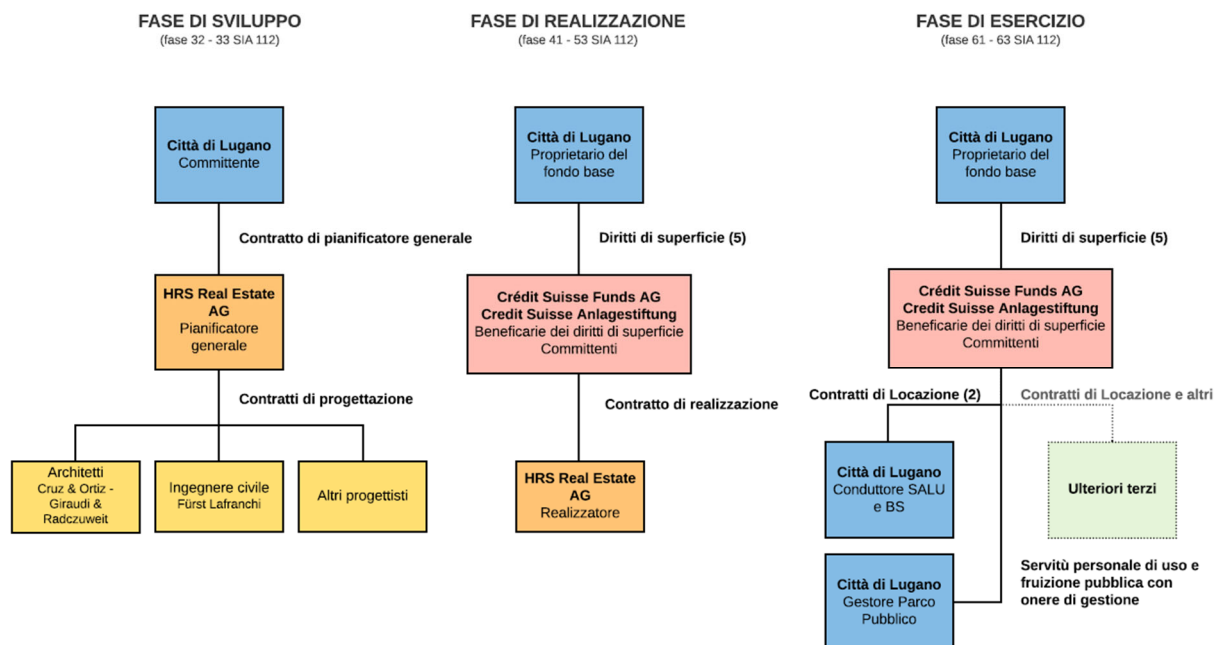
PSE1-AS



PSE1-PS



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE2



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE3

