23 dicembre 2020

Infopoint
Polo sportivo e degli eventi
Accordo generale
di partenariato pubblico privato

Città di Lugano

Polo Sportivo degli Eventi

1. L'accordo di partenariato pubblico privato

Principi del contratto
Parti
Suddivisione in lotti
Doveri generali delle parti

2. Concetto di gestione

Panoramica delle relazioni per l'Arena sportiva
Panoramica delle relazioni per il Palazzetto dello sport
Panoramica delle relazioni per il PSE2
Panoramica delle relazioni per il PSE3

3. Aspetti finanziari

Costi determinanti dei contenuti pubblici
Locazione Palazzetto dello sport
Leasing Arena sportiva

4. Decisione del Consiglio comunale

Principi del contratto

→ **Accordo generale con:**

definizione del quadro normativo nel quale si inseriscono le specifiche relazioni contrattuali tra le parti

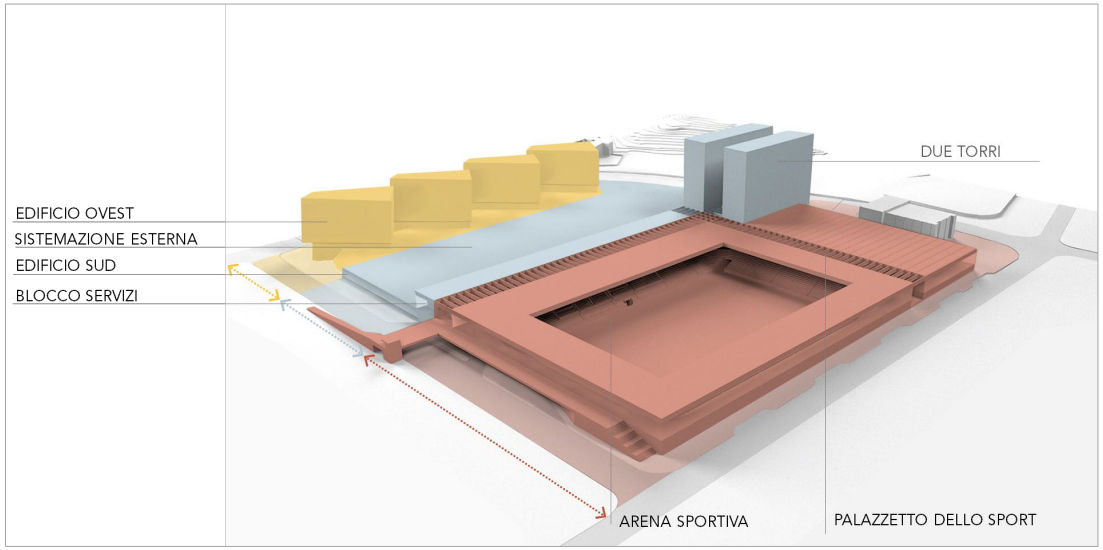
assetto normativo temporaneo, verrà sostituito dalle singole relazioni contrattuali (diritti di superficie, contratti di locazione e di leasing)

→ **Approccio orientato al ciclo di vita**

→ **Suddivisione per i diversi lotti**

Parti (cfr. MM capitolo 7.3.1)

- → Città di Lugano
- → HRS Real Estate AG
- → HRS Investment AG
- → Credit Suisse Funds AG, 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, 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, società anonima detenuta al 100% da HRS Investment AG e finalizzata alla realizzazione dell'Arena Sportiva del PSE



Suddivisione in lotti (cfr. MM capitolo 7.4.2)

→ il **PSE1-AS**, riservato per i contenuti sportivi e destinato **all'Arena sportiva (AS)**

→ il **PSE1-PS**, riservato per i contenuti sportivi e destinato al **Palazzetto dello sport (PS)**

→ il **PSE2**, riservato per i contenuti corona obbligatori e destinato alla **tappa 2**;
Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), al Blocco Servizi (BS), all'Edificio Sud (ES), all'autosilo per le 2T (AU-2T), all'autosilo per il BS (AU-BS), all'Autosilo Nord (AU-N) e agli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2);

→ il **PSE3**, riservato per i contenuti corona facoltativi e destinato alla **tappa 3**;
all'Edificio Ovest (EO), all'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO) e agli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3).

Doveri generali delle parti (cfr. MM capitolo 7.5)

→ Dovere di esemplarità

→ Responsabilità sociale e ambientale, legislazione applicabile al lavoro distaccato e principi delle commesse pubbliche, anche per subappaltatori e submandatari

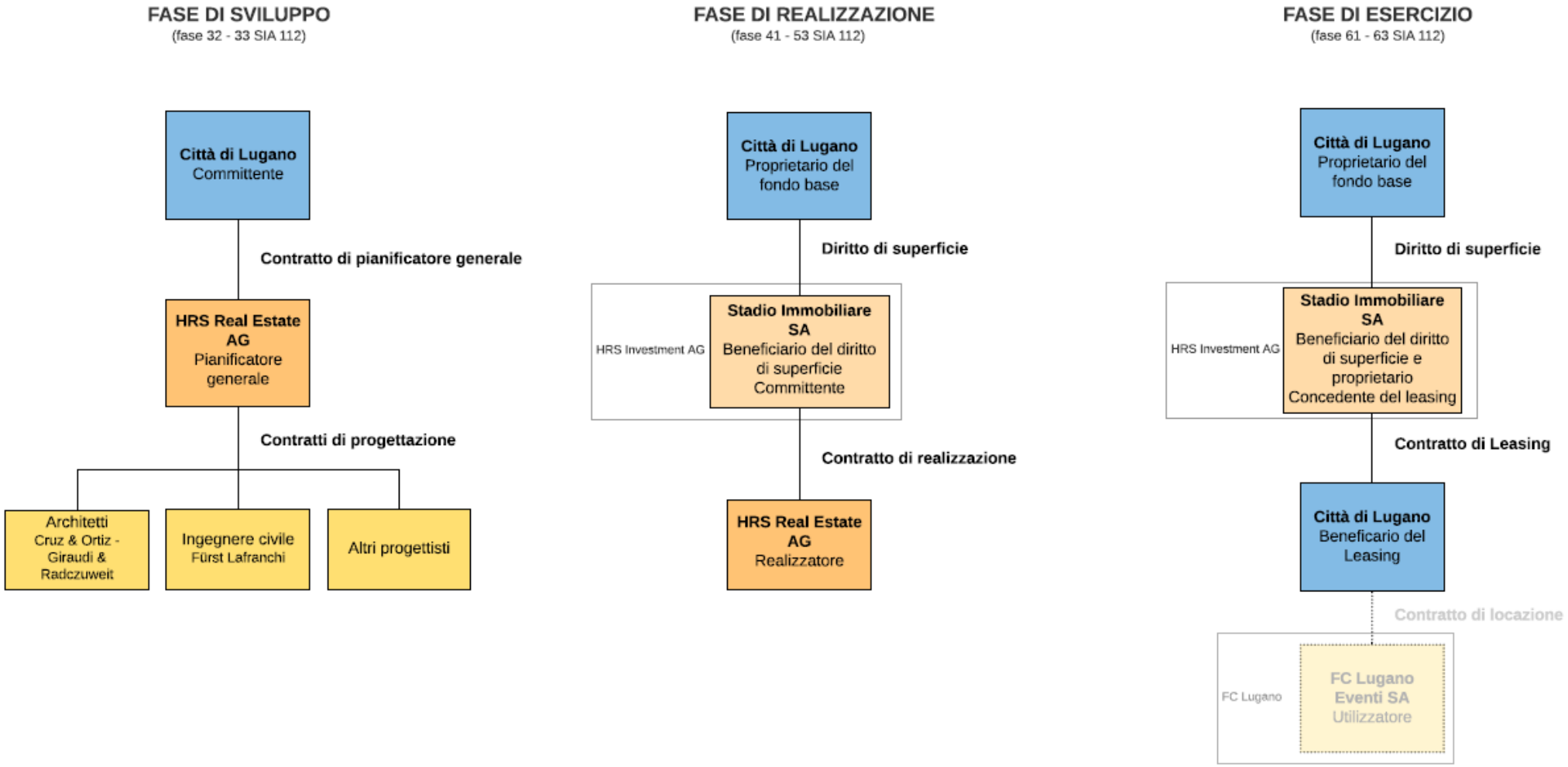
→ Privilegiare soluzioni economiche e tecniche durevoli, rispettare le norme tecniche in vigore, applicare le disposizioni legali relative alla protezione dei lavoratori

→ Ottemperare alle disposizioni legali svizzere volte alla lotta contro il riciclaggio di denaro e alle direttive regolatrici in vigore

→ Stadio Immobiliare SA: obbligo d'informazione, conformità LAFE, trasmissione dei conti annuali e diritto della Città di Lugano di prelazione su azioni

Infopoint - Polo Sportivo e degli Eventi

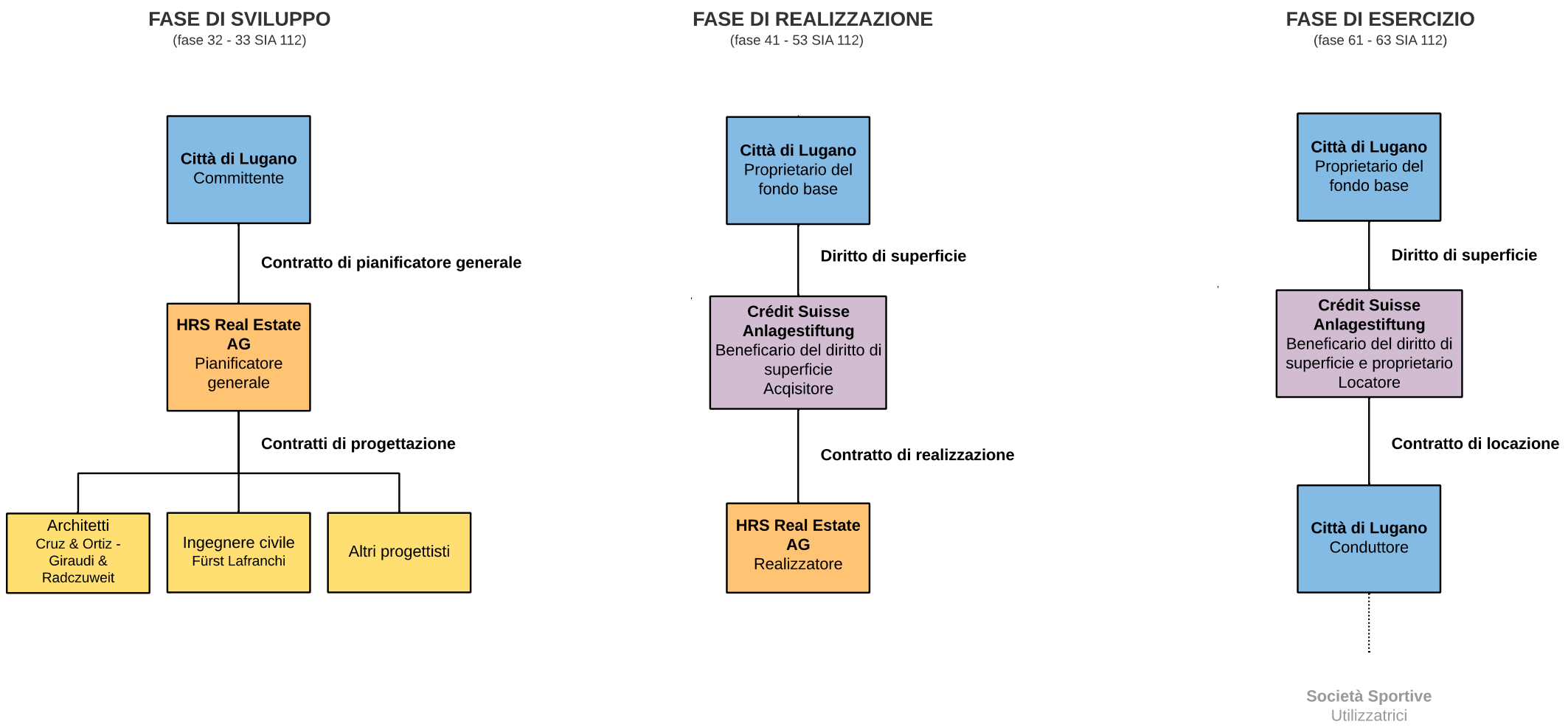
Concetto di gestione - Relazioni per l'Arena sportiva



Città di Lugano

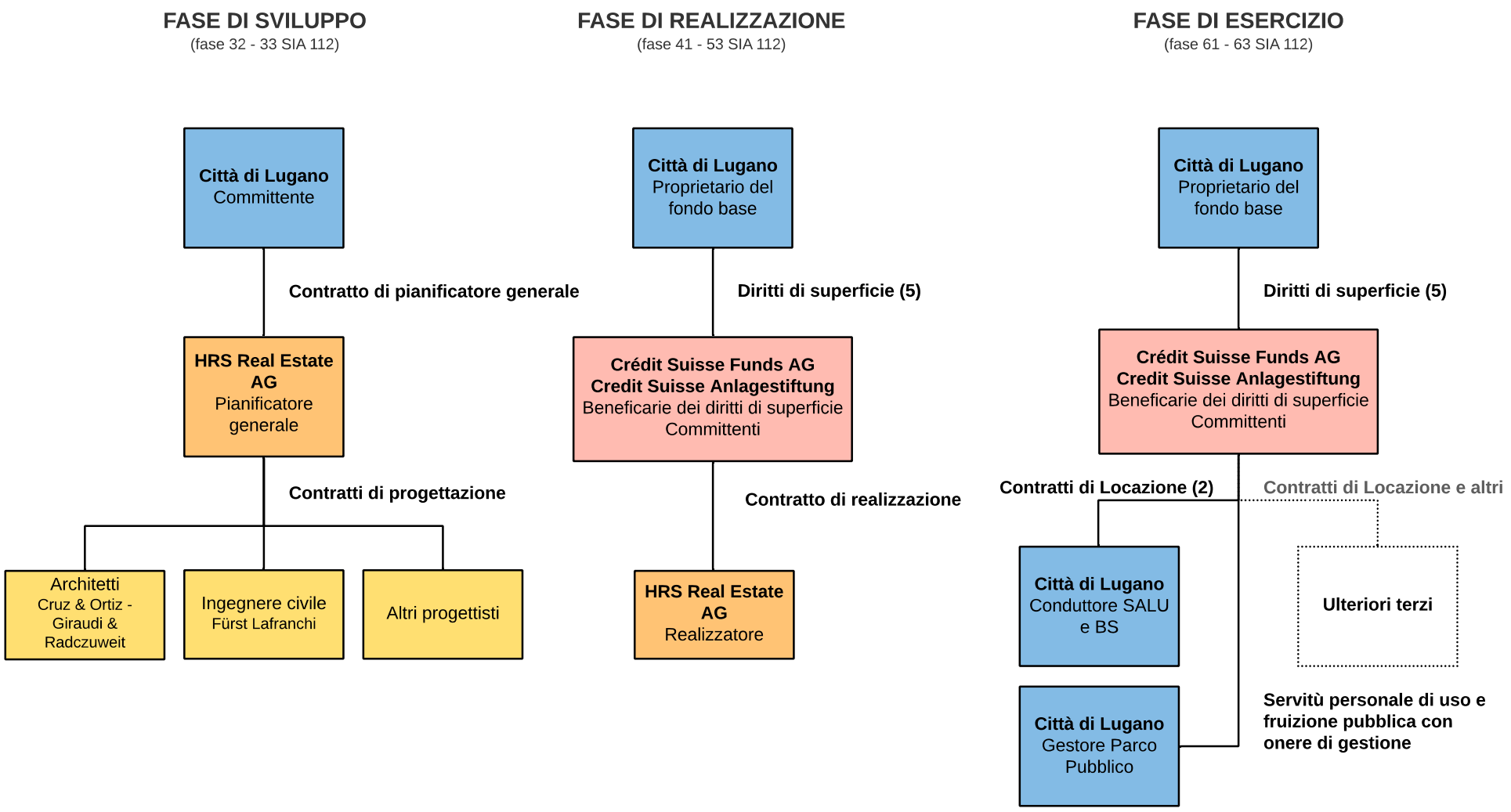
Infopoint - Polo Sportivo e degli Eventi

Concetto di gestione - Relazioni per il Palazzetto dello sport

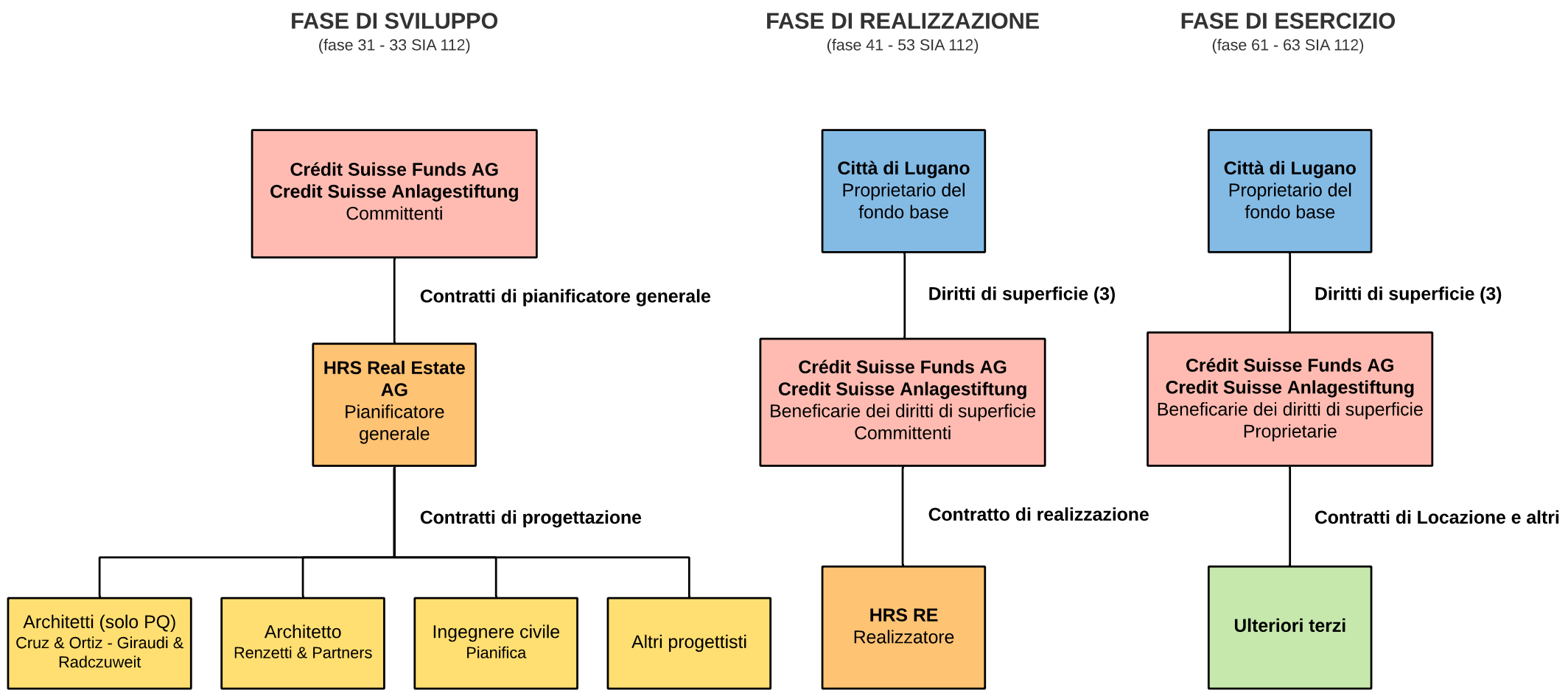


Città di Lugano

Infopoint - Polo Sportivo e degli Eventi
Concetto di gestione - Relazioni per il PSE2



Infopoint - Polo Sportivo e degli Eventi
Concetto di gestione - Relazioni per il PSE3



Costi determinanti dei contenuti pubblici

(cfr. MMN capitolo 7.6.3.2)

→ Gli oneri ricorrenti per i contenuti sportivi (canone leasing, rata ammortamento e canone di locazione) sono definiti sulla base dei costi determinanti, che sono stabiliti come segue:

→ I partner privati hanno garantito un tetto dei costi nell'accordo generale di PPP

→ Nella fase di progettazione definitiva HRS Real Estate AG è tenuta a proporre alla Città tutte le possibili e opportune ottimizzazioni per ridurre l'attuale tetto dei costi prima di avviare la costruzione. Questo tetto dei costi adeguato sarà quello definitivo.

→ Il **costo determinante** 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.

Locazione Palazzetto dello sport

(cfr. MM capitolo 7.6.3.4)

→ Durata pari alla **durata residua del diritto di superficie** (circa 27 anni).

→ Una **rata annua di ammortamento** stabilita nel diritto di superficie, che corrisponde all'investimento determinante suddiviso per gli anni residui del diritto di superficie.

→ Un **canone mensile** di locazione decrescente, calcolato sull'investimento residuo a inizio anno applicando per tutta la durata ordinaria un tasso del 3.08% pa.

→ Al termine della durata ordinaria della locazione e del diritto di superficie non è dovuta alcuna indennità di **devoluzione** e il Palazzetto dello sport diventerà di proprietà della Città.

→ Possibilità di **riacquisto immediato** del Palazzetto dello sport al prezzo determinate.

→ Dopo cinque anni, possibilità di **riacquistare ogni cinque anni** il Palazzetto dello sport 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 mio).

Leasing Arena Sportiva

(cfr. MMN capitolo 7.6.3.3)

- → Durata pari alla **durata residua del diritto di superficie** (circa 27 anni).
- → Una **rata annua fissa di ammortamento** del leasing, che corrisponde all'investimento determinante suddiviso per gli anni residui del leasing.
- → Una **rata mensile decrescente di remunerazione** del leasing, calcolata sull'investimento residuo ad inizio anno, applicando di prinicipio per i primi dieci anni un tasso del 2.38% pa.
- → Al termine della durata ordinaria del leasing e del diritto di superficie non è dovuta alcuna indennità di **devoluzione** e l'Arena Sportiva diventerà di proprietà della Città.
- → V'è la possibilità di **riacquisto immediato** alla consegna dell'Arena Sportiva al prezzo determinate.
- → Dopo cinque anni, **possibilità di riacquistare ogni anno** l'Arena Sportiva al prezzo dell'investimento determinante residuo.
- → Possibilità di versare **una rata di ammortamento iniziale** che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni leasing.
- → Dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno **rate di ammortamento straordinarie** che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri dei canoni leasing.

La Città sottopone al Consiglio comunale il messaggio in oggetto con l'invito a:

→ Approvare l'accordo generale di PPP e relativi allegati tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA.

→ Trasferire i fondi coinvolti nelle operazioni previste nell'accordo generale di PPP alla sostanza patrimoniale.

→ Concedere i diritti di superficie per se stanti e permanenti previsti nell'accordo generale di PPP alle condizioni stabilite.

→ Incaricare il Municipio del seguito della procedura e, in particolare, di rappresentare il Comune in tutte le relazioni contrattuali e accordi esecutivi previsti dall'accordo generale di PPP

Grazie per l’attenzione.

Città di Lugano