



## MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11264

**concernente la revoca della risoluzione del Consiglio Comunale del 4 luglio 2017, attraverso la quale il Consiglio Comunale ha approvato il MMN. 9565, adottando la variante PQ 4 Piano di Quartiere Campo Marzio, mappali no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD Lugano (a) e la richiesta di un credito per la prosecuzione dell'iter per lo sviluppo di Campo Marzio Nord di CHF 306'000.- (b)**

Lugano, 22 settembre 2022

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione:

- a) la richiesta di revoca della variante del Piano Regolatore relativa al PQ 4 Piano di Quartiere del Campo Marzio, sui mappali no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD Castagnola, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 4 luglio 2017 con il MMN. 9565 e
- b) la richiesta di credito di CHF 306'000.- a copertura dei costi per la prosecuzione dell'iter per la realizzazione del Polo turistico congressuale a Campo Marzio Nord in collaborazione con investitori privati.

**Sommario**

1. Introduzione
  - 1.1 Istoriato generale
  - 1.2 Evoluzione pianificatoria
  - 1.3 Rete tram-treno del Luganese tappa 2
  - 1.4 Il progetto di Polo turistico congressuale in partenariato pubblico-privato
  - 1.5 Obiettivi e oggetto del presente messaggio
2. Strategia di sviluppo del Campo Marzio Nord
  - 2.1 Insegnamenti emersi dal concorso per investitori e architetti progettisti
  - 2.2 Contenuti previsti per Campo Marzio Nord
  - 2.3 Processo di sviluppo del Campo Marzio Nord
3. Abrogazione della modifica di PR adottata il 4 luglio 2017
4. Finanziamento della prosecuzione sviluppo
5. Conclusione e proposta di risoluzione

## 1. Introduzione

### 1.1. Istoriatto generale

Il comparto oggetto del presente messaggio è quello relativo al PQ 4 e concerne i mappali no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD di Castagnola, delimitati dagli assi stradali di Via Pietro Capelli ad ovest, Via Campo Marzio lungo il lato nord, Viale Castagnola lungo il lato sud e Viale dei Faggi ad est, delimitato con il tratto rosso nella sottostante immagine.



Foto aerea con indicazione dell'area PQ4

Il comparto include pure i posteggi pubblici attualmente presenti sui mappali no. 1 e 1518 e sulle strade che lo attorniano, in particolare sulla Via Campo Marzio e sulla Via del Tiglio.

I sedimi in oggetto hanno una superficie complessiva di circa 30'000 m<sup>2</sup>, sulla quale è stato edificato nel 1941 il primo padiglione espositivo, di ciò che poi nel corso degli anni è divenuto l'attuale Centro Espositivo (Padiglione Conza e MAC).

Gli edifici attualmente presenti sono obsoleti e hanno esaurito diversi cicli di vita. Essi occupano una superficie di circa 12'000 m<sup>2</sup>, il resto del sedime è prevalentemente adibito a vie di circolazione e posteggi pubblici presenti anche sulle strade che lo attorniano, in particolare sulla Via Campo Marzio e sulla Via del Tiglio.

Il comparto del Campo Marzio Nord, negli anni '40 si trovava sul limite degli allora due Comuni di Castagnola e Lugano. Oggi è un comparto centrale della Città, ben visibile dai dintorni, dalle falde del Monte Brè e anche dal ponte-diga di Melide, ubicato all'incrocio di due assi importanti: l'asse verde lungo il fiume Cassarate e uno dei principali assi stradali trasversali della Città, composto da Viale Castagnola (monumento storico) (1), Corso Enrico Pestalozzi e Viale Carlo Cattaneo. La presenza delle strutture fieristiche non è più consona alle odierne esigenze.

Lungo l'asse verde del fiume si affacciano già oggi molteplici spazi pubblici (es. studio-teatro Foce, ex Macello, campus USI/SUPSI, Polo Sportivo e degli Eventi) che in futuro acquisiranno importanza sia a livello urbanistico sia quale asse di mobilità lenta all'interno del tessuto cittadino.

Il luogo richiede un progetto capace di rispondere adeguatamente a due scale diverse: inserirsi nel paesaggio di Lugano a grande scala e diventare parte integrante del particolare tessuto urbano definito dal quartiere di Cassarate. Ciò impone un progetto che sappia distinguersi come un nuovo punto di riferimento nel contesto urbano, capace di far diventare l'area più aperta e verde.

## **1.2 Evoluzione pianificatoria**

Il comparto del Campo Marzio Nord è stato destinato allo sviluppo di un Polo turistico congressuale, una visione nata negli anni '80, con il piano regolatore del 1984.

Il piano regolatore in vigore prevede per questa area un piano di quartiere obbligatorio (denominato Piano di Quartiere PQ 4), che lascia ampia libertà, in merito ad altezze, aree verdi o non edificabili, ecc., fissando tuttavia un limite alla superficie utile lorda (l'Indice di sfruttamento è pari a 1.6) e prevedendo come contenuti un centro congressuale, un albergo, un autosilo in sostituzione dei posteggi in superficie e altri contenuti di interesse turistico-ricettivo.

Grazie a una variante di Piano regolatore (PR), adottata a larga maggioranza dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017, con l'approvazione del MMN. 9565, si è voluto introdurre la possibilità di inserire nel comparto anche un contenuto residenziale fino ad un massimo del 35% della SUL complessiva (di cui una quota minima del 75% per abitazioni primarie) per evitare la creazione di un quartiere dedicato esclusivamente ai congressi e al settore alberghiero e permettere allo stesso tempo lo sviluppo del comparto mediante un partenariato pubblico-privato.

(1) Dal 1896 a 1959 il Viale Castagnola era attraversato dalla linea del tram Paradiso-Lugano-Cassarate, che agevolava il collegamento tra il centro cittadino e la sponda sinistra del Cassarate.

L'introduzione della residenza nel comparto non costituisce un fattore di conflitto, né evidenzia particolari problematiche di ordine pianificatorio o urbanistico. Essa rientra appieno negli indirizzi di sviluppo della Città per il mantenimento e la promozione della funzione abitativa, prevalentemente primaria, nel centro cittadino. Il comparto del Campo Marzio Nord dispone infatti già di un'ottima connessione con la rete dei trasporti pubblici ed è vicino a importanti strutture a carattere pubblico come scuole, aree di svago, sportive e commerciali.

Si era colta questa occasione anche per adeguare la parte concernente il calcolo del fabbisogno dei posteggi privati sulla base del Regolamento cantonale in vigore (Rcpp).

Contro l'approvazione cantonale della variante, durante il mese di ottobre del 2017 sono stati interposti diversi ricorsi da parte di privati confinanti, i quali contestavano in particolare l'introduzione della funzione residenziale e la mancanza di determinati parametri edilizi minimi e massimi previsti dall'art. 54 cpv. 3 LST (2011) (2), come per esempio l'altezza massima e le distanze tra edifici nel comparto.

Considerata la volontà di trovare una soluzione urbanistica che permettesse di risolvere, o perlomeno lenire, le criticità sollevate dai privati, il Municipio della Città di Lugano - con l'accordo delle controparti - ha ritenuto opportuno sospendere la variante in oggetto, per poi riprenderla e verificarne i contenuti alla luce dei risultati dell'esito del concorso per investitori e architetti progettisti. Il Consiglio di Stato ha accolto la richiesta al 24 ottobre 2019. La variante adottata dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017 non è dunque ancora stata approvata dal Consiglio di Stato.

### **1.3 Rete tram-treno del Luganese tappa 2**

Il progetto rete tram-treno tappa 2, quale proseguimento della tappa prioritaria, prevede il prolungamento della linea tram dalla fermata "Lugano, Centro" fino alla zona Cornaredo-Resega e rispettivamente verso est collegando l'area di Campo Marzio. Tale scelta è scaturita dalla Delegazione delle Autorità in data 4 giugno 2020 e successivamente validata dal Municipio il 24 settembre 2020.

Le aree sportive di Campo Marzio Sud e quelle del futuro Polo turistico congressuale a Campo Marzio Nord potranno quindi godere di collegamenti ottimali di trasporto pubblico dalla valle del Vedeggio e dalla Stazione FFS di Lugano.

Attualmente, su mandato del Cantone e con il supporto della Commissione Regionale dei Trasporti del Luganese (CRTL) e della Città di Lugano, è in corso l'approfondimento dello studio di fattibilità per l'estensione della rete tram-treno e, in particolare per quanto attiene al perimetro oggetto del presente messaggio, è valutato/dettagliato l'inserimento del tracciato su strada e rispettivamente la scelta dell'ubicazione del capolinea. Si prevede la conclusione di tale studio per la primavera del 2023. Una volta giunti questi risultati sarà possibile inserirli nello sviluppo del progetto di Polo turistico congressuale.

(2) Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011  
<https://m3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398>

#### **1.4 Il progetto di Polo turistico congressuale in partenariato pubblico-privato**

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

Successivamente, nel 2011, è stata lanciata la prima fase di un concorso per investitori e architetti progettisti, secondo la relativa direttiva SIA (3).

Con tale processo si voleva identificare il partner privato con cui sviluppare realizzare il Polo turistico congressuale e concretizzare una proposta urbanistico-architettonica.

Nel 2013, dopo la valutazione dell'investimento necessario al risanamento dell'attuale Palazzo dei Congressi realizzato nel 1975 in Piazza Castello, il Municipio ha maturato la convinzione che il nuovo centro congressuale cittadino dovesse essere elemento imprescindibile del comparto del Campo Marzio Nord.

A fine 2015 il Municipio decideva la riattivazione della procedura di concorso, dalla cui prima fase era emersa la necessità di procedere ad un adeguamento delle basi pianificatorie, che ha portato alla presentazione e all'adozione da parte di codesto onorando Consiglio del MMN. 9565 menzionato nel precedente capitolo 1.2.

Con il contemporaneo MMN. 9564, adottato da codesto Consiglio a larghissima maggioranza nella seduta del 4 luglio 2017, il Municipio aveva chiesto un credito di CHF 1'000'000.- per il proseguimento del concorso per investitori e architetti progettisti, di cui CHF 750'000.- per gli eventuali indennizzi ai concorrenti in caso d'ingiustificata interruzione della procedura per colpa della Città. Con questo messaggio venivano anche confermati i contenuti previsti nella prima fase del concorso e si introduceva come contenuto obbligatorio nell'ambito del concorso un nuovo centro congressuale. Si autorizzava inoltre il trasferimento delle particelle no. 47 e 1518 RFD Lugano, Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune, il che avrebbe permesso l'alienazione a favore dell'investitore (come vendita o di diritto di superficie per sé stante e permanente) delle superfici relative ai contenuti residenziali e agli altri contenuti privati.

Era previsto che al termine del concorso in due fasi, il Municipio avrebbe sottoposto al Consiglio Comunale, per approvazione, l'accordo di partenariato pubblico-privato, comprensivo delle condizioni di messa a disposizione del terreno e del riacquisto dei contenuti pubblici con l'Investitore designato.

La seconda fase di concorso per investitori e architetti progettisti, suddivisa in due sottofasi con workshop intermedi, e a cui hanno partecipato due idonei e validi concorrenti, è terminata nel settembre del 2021.

(3) Direttiva "Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren - marzo 2012"

Dalle verifiche e dagli approfondimenti effettuati è emerso che i partecipanti non hanno fornito un'offerta economica completamente conforme alle condizioni contenute nel programma di concorso e, secondo Giuria e Collegio di esperti, anche le proposte urbanistico-architettoniche erano insoddisfacenti, in particolare a riguardo dell'impostazione urbanistica d'insieme del comparto.

Considerate le manchevolezze delle proposte urbanistico-architettoniche e delle relative offerte economiche, Giuria e Collegio di esperti hanno ritenuto che non vi fossero le basi per aggiudicare il concorso, risultato fatto proprio dal Municipio, il quale ha deciso di non aggiudicare e di chiudere così la fase concorsuale.

Visto l'esito del concorso, il Municipio non ha dovuto indennizzare i concorrenti e non ha pertanto fatto capo al credito a tale scopo allocatogli da codesto Consiglio.

L'Esecutivo ha tuttavia espresso la volontà di proseguire con il progetto di Polo turistico congressuale con una modalità di partenariato pubblico-privato avvalendosi della possibilità di procedere per incarico diretto, come ammesso dalle disposizioni in materia di commesse pubbliche, quando al termine di un concorso non sono presentate valide offerte, l'ente banditore è autorizzato a procedere con un incarico diretto (4).

In ogni caso, bisognerà garantire che i partner coinvolti adempiano i requisiti di idoneità necessari al raggiungimento degli obiettivi e a questo fine, tenuto conto del notevole sforzo (anche finanziario) da loro profuso, il Municipio ha inteso privilegiare i concorrenti che hanno partecipato fino al termine al concorso e che si sono dichiarati disposti a riunirsi in consorzio.

## **1.5 Obiettivi e oggetto del presente messaggio**

Il Municipio sottopone il presente messaggio a codesto Consiglio con un duplice obiettivo.

Innanzitutto, decidere su aspetti di competenza del Consiglio Comunale, quali la formale revoca delle modifiche pianificatorie al PQ 4 adottate dal Consiglio Comunale nella seduta del 4 luglio 2017 con il MMN. 9565.

In secondo luogo si chiede la concessione di un credito per la prosecuzione dell'iter per la realizzazione del Polo turistico congressuale a Campo Marzio Nord in collaborazione con investitori privati.

Allo stesso tempo, il Municipio intende informare il Consiglio Comunale anche sulla sua strategia futura a riguardo dello sviluppo del Campo Marzio Nord, fondamentale progetto per la Città.

(4) Vedi art. XIII dell'Accordo riveduto di Marrakech sugli appalti pubblici e art. 4 cpv. 4 e 7 cpv. 3 della Legge sulle commesse pubbliche

## **2. Strategia di sviluppo del Campo Marzio Nord**

### **2.1 Insegnamenti emersi dal concorso per investitori e architetti progettisti**

Se dalle offerte pervenute in fase di prequalifica sembrava economicamente realizzabile un accordo, in virtù del quale, contro la sola messa a disposizione del terreno, il partner privato consegnasse alla Città i contenuti pubblici consistenti nel nuovo centro congressi, l'autosilo pubblico e le aree pubbliche esterne, la fase finale di concorso, con offerte impegnative per i concorrenti, ha dimostrato che tale traguardo non è realisticamente attuabile, se non rischiando di snaturare la finalità del comparto con importanti contenuti residenziali, riducendo la qualità degli spazi pubblici e mettendo a disposizione il terreno nella forma della proprietà (e non del diritto di superficie).

Anche sotto il profilo urbanistico ed architettonico le due proposte non rappresentavano una soluzione in grado di veramente generare un valore aggiunto significativo al quartiere di Cassarate o alla Città di Lugano e hanno pertanto evidenziato un'elevata difficoltà nel gestire il programma richiesto, tanto da richiedere ulteriori riflessioni.

Giuria e Collegio d'esperti del concorso hanno anche osservato che le condizioni quadro sono cambiate nel corso degli ultimi 10 anni, non da ultimo a seguito della pandemia Covid, e che quindi sarebbe stato comunque opportuno verificare gli obiettivi della Città in relazione ai prospettati contenuti del comparto di Campo Marzio Nord, in particolare a riguardo dei seguenti aspetti:

- valutare anche in ottica post-pandemica l'opportunità della realizzazione di un nuovo Centro Congressuale a Lugano, supportando l'analisi con un business-plan aggiornato;
- riflettere su ulteriori contenuti per il Campo Marzio Nord, aggiornando quelli ipotizzati circa 20 anni fa dal PR-PQ4;
- confermare con un Masterplan le premesse urbanistiche e l'idoneità del Campo Marzio per la realizzazione dei contenuti previsti e il raggiungimento degli obiettivi.

Il concorso ha in ogni caso confermato il concreto interesse di almeno due importanti potenziali investitori svizzeri come il gruppo Implenia ed il gruppo Halter per la realizzazione del Polo turistico congressuale con una modalità di partenariato pubblico-privato, i quali hanno fornito validi elementi per comprendere a fondo quali siano le reali attese e le concrete esigenze di un potenziale partner privato della Città.

Tuttavia, occorre essere consapevoli che i limiti edificatori stabiliti dal PR in vigore (IS 1.6) e/o adottati sulla base del MMN. 9565 (max. 35% della SUL a destinazione residenziale) non permettono la suddivisione degli oneri finanziari tra partner privato e Città come ipotizzato nel MMN. 9564 e stabilito nelle condizioni di concorso.

## **2.2 Contenuti previsti per Campo Marzio Nord**

### **2.2.1 La struttura congressuale**

Il Polo turistico congressuale al Campo Marzio Nord rappresenta uno dei progetti prioritari per la crescita della Città, che vuole rafforzarsi quale destinazione turistica e attestarsi, in particolare, nel settore del turismo congressuale.

L'importanza dell'offerta congressuale per la nostra economia è evidente a tutti. Essa è in grado di destagionalizzare il nostro turismo, estendendo le presenze di ospiti sui dodici mesi dell'anno, e renderlo, almeno in parte, immune dai condizionamenti meteorologici che affliggono maggiormente il turismo ricreativo.

Oltretutto, a livello cantonale, Lugano è l'unica destinazione in grado di offrire tale prodotto. L'obiettivo di rafforzare il turismo congressuale è quindi una scelta strategica solida.

Il Palazzo dei Congressi in Piazza Castello, realizzato nel 1975, non è più in grado di soddisfare le mutate esigenze del settore. Nonostante i lavori svolti per assicurarne la funzionalità (vedi MMN. 8631) e gli interventi all'ex Asilo Ciani (vedi MMN. 7420), i suoi limiti appaiono sempre più evidenti, soprattutto se si vuole accrescere in modo significativo l'attrattiva della nostra Città per gli eventi congressuali oltre i confini regionali.

Proprio a seguito delle indicazioni del rapporto della Giuria e Collegio d'esperti del concorso, il Municipio ha nuovamente fatto verificare da un consulente esterno Christof Murer (Lemur Projects AG) se il posizionamento e le caratteristiche del centro congressuale definito nella seconda fase di concorso fossero ancora attuali, anche a seguito della pandemia Covid-19, oppure se si imponessero adeguamenti importanti.

La recente analisi ha confermato a grandi linee l'indirizzo già emerso nel 2018 e previsto nelle condizioni di concorso.

Pertanto, per potersi posizionare in modo competitivo sul mercato la nuova struttura congressuale dovrà poter ospitare congressi internazionali di almeno 1'200/1'500 persone per più giorni, con spazi flessibili e modulabili e una sala plenaria per almeno 1'300 persone.

La modularità di tali spazi permetterà esposizioni con dimensioni tali da consentire che una parte importante delle esposizioni attualmente organizzate al Padiglione Conza potrà essere ospitata nel nuovo Polo turistico congressuale.

In ogni caso, con il nuovo centro congressuale al Campo Marzio Nord si porranno le basi per un consolidamento e un rafforzamento a medio-lungo termine del turismo congressuale, con un'offerta di infrastrutture competitiva nuova in grado di reggere anche in futuro il confronto con le destinazioni concorrenti nazionali ed estere e quindi favorire l'allestimento di eventi congressuali di richiamo nazionale ed internazionale, che comportano le maggiori ricadute positive per il turismo d'affari e per quello ricreativo sul territorio.



## **2.2.2 Altri contenuti obbligatori**

Il Municipio intende mantenere l'obbligatorietà dei seguenti contenuti su Campo Marzio Nord strettamente sinergici con la struttura congressuale:

- autosilo aperto al pubblico con indicativamente circa 300 stalli, che integra il fabbisogno del centro congressuale e permette di eliminare i posteggi in superficie al Campo Marzio Nord e nei dintorni, possibilmente funzionalmente connesso con gli ulteriori posteggi per gli ulteriori contenuti su Campo Marzio Nord;
- moderna struttura alberghiera categoria 3/4 stelle o combinata 3-4;
- aree esterne di qualità, con adeguate e ragionevoli aree verdi (almeno 30%) con alberi ad alto fusto.

Ulteriori specifiche per tali contenuti obbligatori potranno essere stabilite al termine del processo di elaborazione del masterplan illustrato più avanti al capitolo 2.3.3.

## **2.2.3 Contenuti ammessi**

Al Campo Marzio Nord devono trovare spazio contenuti capaci di rafforzare i contenuti obbligatori, segnatamente quelli a carattere turistico, congressuale e ricettivo, come ristoranti, bar, locali notturni, ecc., spazi commerciali (esclusi i grandi magazzini).

Inoltre, anche per garantire la sostenibilità economica dell'operazione e per una migliore integrazione nel tessuto urbano è opportuno che possano essere ammessi anche contenuti residenziali, di cui almeno due terzi come abitazioni primarie e di cui almeno una parte destinata all'edificazione nella forma delle cooperative di alloggio ed ulteriori attività non moleste del terziario o dell'artigianato.

Al fine di trovare un corretto equilibrio all'insegna dello sviluppo sostenibile tra le esigenze urbanistiche-territoriali e quelle economico-finanziarie, con il processo di predisposizione del masterplan saranno elaborati diversi scenari pianificatori ed economici con un indice di sfruttamento fino a un massimo di 2.0 e con una quota massima di residenza fino al 50%. Ciò permetterà di comprendere a fondo le conseguenze del previsto successivo adeguamento pianificatorio.

## **2.3 Processo di sviluppo del Campo Marzio Nord**

### **2.3.1 Aspetti generali**

Come detto in precedenza, per la realizzazione del Polo turistico congressuale a Campo Marzio Nord, il Municipio intende adottare un modello di partenariato pubblico-privato e, tenuto conto dell'assenza di offerte valide nell'ambito del concorso, procedere tramite un incarico diretto possibilmente con i già concorrenti, i quali nel frattempo si sono a tale fine consorziati e rappresentano un unico partner.

Allo stesso tempo, viste le criticità emerse nel concorso, è opportuno risolvere prioritariamente l'impostazione urbanistica e planivolumetrica del comparto di Campo Marzio Nord, con l'allestimento di un masterplan, prima di individuare le possibili soluzioni architettoniche.

Nella specifica situazione risulta importante poter cogliere le opportunità di una procedura per incarico diretto e permettere il coinvolgimento precoce di ambo i partner pubblico e privato, già nelle fasi di elaborazione del masterplan e dello sviluppo del progetto, così da poter far confluire, in una logica di reciproco vantaggio, le rispettive esigenze, competenze e risorse.

### 2.3.2 La dichiarazione comune di intenti

Per stabilire di comune accordo, gli obiettivi, le condizioni quadro e la *road map* per giungere ad un auspicato accordo di partenariato pubblico-privato (precontratto) teso alla realizzazione del nuovo Polo turistico congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord, con un approccio orientato a considerare l'intero ciclo di vita dell'infrastruttura, il Municipio ed il partner privato formato dal consorzio delle ditte Halter AG e Implenia Svizzera SA hanno sottoscritto una dichiarazione comune di intenti.

Nell'elaborazione delle soluzioni per il Polo turistico congressuale e dell'accordo di partenariato pubblico-privato, le parti convengono di tenere in considerazione i seguenti principi:

- impiego efficiente delle risorse finanziarie;
- comprovato sviluppo sostenibile, in particolare a riguardo della sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
- adeguata qualità costruttiva;
- efficacia ed efficienza delle soluzioni per tutte le fasi del ciclo di vita del Polo turistico congressuale;
- allocazione dei rischi secondo le competenze.

L'ipotesi di processo generale si presenta come segue:



Si precisa che la dichiarazione comune di intenti ha validità solo nella fase iniziale del processo e sarà sostituita dal precontratto di partenariato pubblico-privato, che sarà sottoposto a tempo debito per ratifica a codesto Consiglio Comunale, unitamente al prospettato adeguamento pianificatorio.

Tale precontratto di partenariato pubblico-privato, che verrà sottoposto per approvazione a codesto Consiglio Comunale, regolerà tutte le basi necessarie per la futura collaborazione tra Città e partner privato nel rispetto dei principi sopra enunciati, in particolare quanto segue:

- contenuti definitivi previsti sul sedime di Campo Marzio Nord;
- ripartizione definitiva delle responsabilità e competenze tra Città e partner per i cicli di vita del Polo turistico congressuale a dipendenza dei diversi contenuti;
- modalità della selezione delle soluzioni architettoniche;
- quadro normativo e condizioni per la sistemazione fondiaria;
- quadro normativo e condizioni per la realizzazione dei contenuti, in particolare di quelli che saranno di proprietà della Città;
- quadro normativo per la collaborazione in fase di esercizio.

Nello sviluppo di tale accordo di partenariato pubblico-privato, le parti convengono di essere corrette e trasparenti nell'indicazione delle rispettive condizioni economiche e di adottare in tale ambito il principio del libro aperto. Inoltre, esse riconoscono che nella ripartizione della responsabilità l'assunzione del rischio vada adeguatamente remunerata.

Anche se i principi sono già abbozzati nella dichiarazione comune di intenti, la fase del processo successiva al precontratto di partenariato pubblico-privato sarà regolata in tale accordo.

Per maggiori dettagli si rinvia direttamente alla dichiarazione comune di intenti (documento che sarà trasmesso alla Commissione designata di esaminare il messaggio e allestire il relativo rapporto all'attenzione del Legislativo).

### **2.3.3 Il masterplan per Campo Marzio Nord**

Il masterplan è un documento di indirizzo strategico che formula un'ipotesi di sviluppo urbanistico o territoriale per un determinato comparto. Esso precede dunque la formale pianificazione (modifica del piano regolatore) e ne individua i principali contenuti.

Ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale, un masterplan è parificabile a uno studio di base; al proposito l'art. 18 cpv. 2 LST recita: "*i Comuni possono promuovere l'elaborazione di uno studio di base che stabilisce le grandi opzioni di organizzazione territoriale del comparto interessato*".

Per l'elaborazione di tale documento il Municipio ha selezionato ed incaricato, su consiglio del Collegio di esperti del concorso di mandato di studio in parallelo per il Piano direttore di Lugano, un gruppo di qualificati professionisti interdisciplinari composto da Salewski Nater Kretz di Zurigo (urbanistica e architettura), Stefan Rotzler di Gockhausen (architettura del paesaggio) e TEAMverkehr AG di Zugo (ingegnere del traffico) (5).

I lavori, che sono previsti a tappe, con un progressivo consolidamento, sono già in corso e per l'interazione tra committenza e progettisti si fa capo a diversi workshop.

In questi workshop la Città è rappresentata da un gruppo di lavoro inter-dicasteriale, con in particolare delegati della Divisione Edilizia Pubblica, della Divisione Pianificazione, Ambiente e Mobilità e della Divisione Spazi Urbani, nonché puntualmente delegati della Divisione Eventi e Congressi, come pure dai suoi consulenti esterni.

Anche i rappresentanti del consorzio delle ditte Halter AG e Implenia Svizzera SA sono coinvolti attivamente nei workshop ed apportano il loro prezioso contributo.

Come accennato in precedenza, nell'ambito dell'elaborazione del masterplan si formuleranno anche più scenari pianificatori ed economici, con diversi indici di sfruttamento e diverse quote massime di residenza (e conseguenti oneri finanziari più o meno importanti a carico della Città), così da poter disporre di diverse opzioni correlate tra impianto urbanistico e modello di partenariato pubblico-privato, che serviranno poi da base per una scelta consapevole e ragionata.

Grazie al masterplan sarà pertanto identificata la soluzione urbanistica su cui poggerà il prossimo adeguamento pianificatorio e il correlato modello di partenariato pubblico-privato, che sarà formalizzato con il relativo precontratto.

Sia l'adeguamento pianificatorio, sia il precontratto di partenariato pubblico-privato saranno a tempo debito sottoposti a codesto Consiglio Comunale per adozione, rispettivamente per ratifica.

### **3. Abrogazione della modifica di PR adottata il 4 luglio 2017**

Come già accennato sopra nel capitolo 1.2, la variante di Piano regolatore (PR), adottata a larga maggioranza dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017 con l'approvazione MMN. 9565 si è introdotta la possibilità di inserire nel comparto di Campo Marzio Nord anche contenuti residenziale fino ad un massimo del 35% della SUL, di cui  $\frac{3}{4}$  destinati all'abitazione primaria. Inoltre, si era provveduto a adeguare il calcolo del fabbisogno dei posteggi privati al Regolamento cantonale in vigore (Rcpp).

Contro la variante sono stati interposti diversi ricorsi da parte di privati confinanti, i quali contestavano in particolare l'introduzione della funzione residenziale e la mancanza di determinati parametri edilizi minimi e massimi, come ad esempio l'altezza massima e le distanze tra edifici.

Nel 2019 il Municipio - con l'accordo delle controparti - ha ritenuto opportuno sospendere la variante in oggetto, per poi riprenderla e verificarne i contenuti alla luce dei risultati del concorso per investitori e architetti progettisti.

(5) Vedi <https://salewski-nater-kretz.ch/#stadtebau>

Visto come il concorso per investitori e architetti progettisti non abbia prodotto soluzioni urbanistiche convincenti, vista la scelta di procedere con l'elaborazione di un masterplan che servirà da base per una modifica della norma pianificatoria, e considerato che la variante in essere è comunque incompleta poiché nel frattempo la giurisprudenza ha stabilito l'obbligo di stabilire tutti i parametri edilizi anche per le aree per attrezzature pubbliche (fino al 2017 ciò non era il caso), non ha senso mantenere in essere la contestata variante di piano regolatore adottata dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017 con l'approvazione MMN. 9565.

Il nuovo impianto pianificatorio per il comparto di Campo Marzio Nord elaborato sulla base del masterplan potrà essere ben più preciso e specifico e potrà dare migliori risposte ai dubbi sollevati dai ricorrenti.

Inoltre per la futura modifica pianificatoria si valuterà anche lo strumento di un Piano particolareggiato oltre ad un Piano di Quartiere, il quale verrà, se del caso, sottoposto per sua adozione a codesto Consiglio Comunale.

Pertanto, è opportuno che codesto Consiglio Comunale proceda con l'atto formale di revoca della variante di piano regolatore adottata il 4 luglio 2017 con l'approvazione MMN. 9565, oramai superata dagli eventi. Gli artt. 63 LOC e 37 del Regolamento comunale della Città di Lugano offrono al Consiglio comunale la possibilità di revocare una propria risoluzione, con il voto della maggioranza assoluta, riservati i diritti dei terzi.

#### **4. Finanziamento della prosecuzione sviluppo**

Come indicato in precedenza, con l'approvazione del MMN. 9564 il Consiglio Comunale, aveva concesso un credito di CHF 1'000'000.- per la prosecuzione del concorso per investitori e architetti, di cui CHF 250'000.- erano a disposizione a copertura delle spese relative alla procedura e i restanti CHF 750'000.- quali indennizzo in caso di interruzione del processo per colpa della Città.

Come accennato, non si è attinto alla parte di credito di CHF 750'000.-. Invece la parte di credito di CHF 250'000.-- è stata esaurita.

Per la prosecuzione dell'iter per lo sviluppo di Campo Marzio Nord si rende necessario disporre quindi di un ulteriore finanziamento, che permetta la prosecuzione dello sviluppo del masterplan e della trattativa con i partner privati, fino all'elaborazione della nuova variante pianificatoria (esclusa) e all'allestimento del precontratto di partenariato pubblico-privato.

Con il credito richiesto, il vostro Municipio disporrà dei fondi necessari per onorare le prestazioni di consulenza, in particolare legale, e accompagnamento al precontratto pubblico-privato, per attuare le opportune verifiche di ordine tecnico sul fondo (ad es. sondaggi del sottosuolo, misurazioni ecc.) e sulla sostanza edile (ad es. controlli delle matrici ambientali), per far fronte alle spese di comunicazione per interagire con i vari portatori d'interesse.

In particolare, si stimano i seguenti costi:

-	verifiche di ordine tecnico sul fondo	CHF	61'000.-
-	consulenza per l'allestimento del precontratto di PPP	CHF	140'000.-
-	comunicazione con portatori d'interesse	CHF	49'500.-
-	accompagnamento generale di progetto	CHF	20'000.-
-	imprevisti	CHF	13'525.-
		-----	
	totale	CHF	284'025.-
	IVA 7.7 % e arrotondamento	CHF	21'975.-
		-----	
	Totale richiesta di credito (IVA inclusa)	CHF	306'000.-
		=====	

## 5. Conclusione e proposta di risoluzione

Il Municipio ritiene che l'auspicato Polo turistico congressuale rappresenti un elemento fondamentale nell'ambito della strategia dei poli di sviluppo con cui si intende far crescere la nostra Città.

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

### risolvere:

1. La risoluzione del 4 luglio 2017 con cui il Consiglio comunale ha adottato la variante del Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Castagnola relativa al PQ 4 Piano di Quartiere Campo Marzio, mappali no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD Lugano-Castagnola, accogliendo il MMN. 9565 è revocata.
2. È concesso un credito di CHF 306'000.- (IVA inclusa) per il finanziamento della prosecuzione dell'iter per lo sviluppo del Polo turistico congressuale di Campo Marzio Nord.
3. Il credito (indice dei costi aprile 2022) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice Svizzero dei prezzi delle costruzioni.
4. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzate in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
5. Il credito decadrà se non utilizzato entro 4 anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio comunale.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 22/09/2022