

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10775**

**Centro Sportivo al Maglio – Credito di costruzione di CHF 37'210'000.- (IVA inclusa) e convenzione con il Comune di Canobbio**

---

All'Onorando  
Consiglio comunale  
6900 Lugano

Lugano, 23 dicembre 2020

Onorevole Signor Presidente.  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con l'approvazione del MMN 10472, licenziato il 28 novembre 2019, il Consiglio comunale aveva autorizzato il Municipio di Lugano a procedere con la progettazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e contenuti sportivi accessori, di cui il centro sportivo al Maglio è un tassello fondamentale.

Con il presente messaggio municipale sottoponiamo la conseguente richiesta di credito per la costruzione del nuovo Centro Sportivo al Maglio (CSMA), incluse le opere per la riqualifica dell'intera area creando un parco dello sport.

Con il presente messaggio municipale sottoponiamo anche la richiesta di approvazione della convenzione con il Comune di Canobbio che regola i reciproci rapporti per la progettazione, realizzazione e utilizzazione del nuovo CSMA.

## **1 Premessa**

---

Con riferimento al precedente MMN 10472, di seguito si ricordano gli aspetti principali alla base della necessità di progettare e realizzare un centro sportivo con campi da calcio nella zona del Maglio.

Lo sviluppo e la concretizzazione del cantiere del PSE comporta di fatto l'immediata dismissione di 2 campi ad est dell'attuale tribuna Monte Brè, utilizzati dalla prima squadra dell'FC Lugano per i propri allenamenti e dai settori giovanili di FC Lugano e FC Rapid per gli allenamenti settimanali e per le partite ufficiali del fine settimana.

Una dismissione che obbligherà nel contempo a trasferire gli allenamenti del FC Lugano sul campo D, in erba naturale, a sud dello stadio, rendendo di fatto inagibili ai settori giovanili tre campi.

Per questa ragione e con l'impellente necessità di trovare un unico comparto dove trasferire fin da subito gran parte delle attività delle circa cinquanta squadre presenti a Cornaredo, con un'occupazione totale dei campi nelle fasce orarie serali (dalle 17.30 alle 22.00), di quella pomeridiana del mercoledì e del fitto calendario di partite del fine settimana, si è identificata l'area del Maglio di Canobbio, con i suoi 90'000 m<sup>2</sup>, di fatto un'area verde seconda per dimensioni solo al parco Ciani.

Considerando da un lato la prevista realizzazione a tappe del comparto di Cornaredo, prima il Polo Sportivo con Stadio e palazzetto e in seguito la sistemazione del comparto sud (pista d'atletica, con nuovo campo di calcio in sostituzione dei due attuali, prevista per il 2025) e dall'altro la necessità di realizzare un centro sportivo con campi da calcio contigui, la zona del Maglio, visto il preesistente campo del Comune di Canobbio (già utilizzato al 50% dai settori giovanili delle società sportive di Lugano), è stata da subito indicata come l'area più adatta alla realizzazione di un centro sportivo ex novo. Il grosso vantaggio è dato dalla vicinanza con Cornaredo, lo svincolo autostradale, in un comparto che aveva già vissuto una prima importante rivalutazione ambientale negli scorsi anni.

## 2 Introduzione

---

La richiesta di approvazione del credito di realizzazione del nuovo Centro Sportivo al Maglio, formulata con il presente messaggio, rappresenta una risposta concreta alla esigenza espressa dal Dicastero cultura, sport ed eventi così come ampiamente espresso nei precedenti messaggi municipali, dei quali ripercorriamo le tappe principali.

### 2.1 Cronistoria

Con il presente messaggio, il Municipio intende sottoporre all'attenzione del Consiglio comunale l'ultimo decisivo atto per l'approvazione del credito di costruzione, diretta e coerente conseguenza di molti anni di approfondimenti e di scelte durante i quali lo stesso Consiglio comunale è stato chiamato ad esprimersi approvando le diverse richieste di credito.

Di seguito ripercorriamo brevemente le tappe principali:

#### **MMN 9755, del 12 ottobre 2017**, relativo al concorso di progetto

Con MMN 9755 del 12 ottobre 2017 il Municipio sottoponeva all'attenzione del Consiglio comunale la richiesta del credito di CHF 180'000.- per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio del Centro Sportivo al Maglio CSMA.

Con il MMN 9755 sono stati licenziati anche il credito di CHF 3'000'000.- per lo sviluppo del progetto di massima, fase 31 Norma SIA 112, del progetto PSE e il credito di CHF 350'000.- per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP).

#### **Ris. Mun. del 13 giugno 2019**, ratifica del rapporto del collegio degli esperti

Con la risoluzione municipale del 13 giugno 2019, il Municipio ha ratificato il rapporto finale del collegio degli esperti che raccomanda al committente l'attribuzione del mandato di progettazione definitiva al Team "Maglio 2019" composto dai seguenti studi di progettazione: studio di architettura Orsi & Associati SA, Land Suisse Sagl Lugano, Studio di ingegneria Lepori SA.

Il progetto è stato premiato per la chiara volontà di voler risolvere i contenuti richiesti nel bando di concorso con la creazione di un "parco dello sport" sfruttando le caratteristiche morfologiche del sito. Protagonista di questa composizione diventa il fiume Cassarate.

**Ris. Mun. del 25 settembre 2019**, inserimento al Maglio del contenuto “centro cantonale per il curling”

Con la risoluzione municipale del 25 settembre 2019, il Municipio ha approvato la richiesta della Federazione Ticinese di Curling di inserire un centro cantonale per la pratica dello sport del curling, con una partecipazione economica della stessa federazione per la copertura del 50% dell'investimento previsto.

**MMN 10472, del 28 novembre 2019**, relativo alle fasi 31-41 norma SIA 112

Il Municipio con Ris. Mun. del 28 novembre 2019 ha approvato e licenziato all'attenzione del Consiglio Comunale, il MMN No. 10472 con il quale si richiedeva un credito di CHF 3'300'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione per lo sviluppo dell'area al Maglio di Canobbio del Centro Sportivo al Maglio (fasi 31-41 Norma SIA 112).

Con il MMN No. 10472 sono stati licenziati anche il credito di CHF 9'390'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione del progetto Polo Sportivo e degli Eventi, comprensiva del progetto SALU sino alla procedura di autorizzazione, secondo le fasi 32 – 33 norma SIA 112 e il credito di CHF 300'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione per l'aggiornamento del piano di quartiere; Il MM No. 10472 è stato approvato con risoluzione del Consiglio Comunale nella seduta del 2 giugno 2020.

**Ris. Mun. del 10 settembre 2020**

Con Ris. Mun. del 10 settembre 2020, il Municipio ha risolto di rinunciare all'inserimento del centro del curling al Maglio a causa dell'importante aggravio dei costi d'investimento che sarebbe posto a carico della Città, come meglio spiegato al punto 2.2.

## **2.2 Rinuncia all'ubicazione di un centro regionale del curling (sport)**

Durante la fase di elaborazione del progetto di massima, la federazione Ticinese di Curling aveva manifestato l'interesse concreto all'inserimento di un centro di competenza regionale Swiss Curling nel comparto del Maglio.

La proposta, che prevedeva una partecipazione agli oneri di progettazione e realizzazione in ragione della metà delle spese da parte della federazione ticinese, aveva raccolto l'adesione dello scrivente Municipio, attento allo sviluppo di discipline olimpiche che potessero diventare centri regionali.

La Federazione Ticinese di Curling si era impegnata formalmente nel 2018 e successivamente nel 2019 a garantire la copertura dei costi previsti per l'investimento per il 50% del relativo importo, stimato allora in CHF 4'000'000.-, 1 mio a rink, sulla base dei dati d'investimento di altri centri del curling realizzati in Svizzera.

Con lo sviluppo della fase 32-33, i progettisti hanno aggiornato il preventivo d'investimento del comparto del Maglio e i costi per la parte curling sono aumentati a circa CHF 5.5 mio a causa, da un lato dell'interramento della struttura (prevista sotto il campo di calcio principale) e dall'altro di importanti esigenze tecniche per la produzione del ghiaccio e la messa costate in temperatura.

Confrontati con l'importante aumento degli oneri d'investimento e con l'impossibilità di garantire la copertura prevista del 50% dello stesso si è deciso di comune accordo, Municipio e Federazione Ticinese di Curling, di rinunciare all'insediamento del centro del curling al Maglio.

Dal profilo dello sviluppo del progetto del centro sportivo al Maglio, la rinuncia all'inserimento del centro sportivo del curling, permetterebbe un risparmio sull'investimento complessivo stimato in circa 3 mio di CHF (al netto dell'impegno assunto dalla federazione ticinese di curling). Inoltre il progetto degli impianti verrebbe sensibilmente semplificato evitando la realizzazione della macchina ad ammoniaca per la produzione del freddo specifico per il ghiaccio, che richiederebbe importanti misure tecnico/impiantistiche per garantire la sicurezza dello stesso impianto.

### **3 Progetto**

---

#### **3.1 Piano Regolatore Intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS)**

Il Piano della Stampa è situato ai margini dell'area urbana di Lugano - oltre il Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) - e occupa una superficie di circa 106 ettari. Si estende lungo la piana alluvionale del fiume Cassarate e interessa il territorio del Comune di Lugano (Quartieri di Davesco e Cadro) e del Comune di Canobbio.

Nel corso degli anni il comprensorio ha registrato uno sviluppo disordinato, sia dal punto di vista urbanistico sia delle funzioni insediate. Lo stato attuale è dunque la somma di due fattori: l'assenza di una pianificazione organica e l'identificazione del Piano della Stampa con un territorio poco pregiato, dove relegare i contenuti meno "nobili". Questa incoerenza insediativa ha causato problemi di ordine idrogeologico, di carico ambientale e di sicurezza infrastrutturale.

Sin dagli anni Novanta vengono effettuati studi ed elaborate proposte di soluzione che non sfociano in misure pianificatorie operative. Con l'apertura del portale est della Galleria Vedeggio-Cassarate e lo sviluppo del Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC), l'ubicazione del Piano della Stampa assume oggi un nuovo significato e un accresciuto interesse per il potenziale insediativo di un comparto con ampi spazi liberi, caratterizzati però da premesse urbanistiche che non valorizzano l'area. Per concretizzare le potenzialità offerte dal comparto è necessario rivedere la pianificazione dell'area per migliorare la qualità urbanistica, infrastrutturale e ambientale complessiva.

I Comuni di Lugano e di Canobbio decidono quindi di unire le forze e procedere insieme per coordinare strategie e politiche urbanistiche attraverso l'adozione di un Piano regolatore intercomunale che permetterà di ridisegnare la morfologia unitaria del comparto. Il PRIPS è uno strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello intercomunale, che stabilisce le politiche urbanistiche volte a garantire un consolidamento e un'evoluzione corretta rispetto agli equilibri territoriali, infrastrutturali e ambientali dell'area.

Grazie al PRIPS il ruolo del Piano della Stampa per il polo urbano del Luganese è destinato a consolidarsi e a riqualficarsi, in particolare nell'ambito artigianale e industriale, per ospitare attività di servizio indispensabili alla Città (magazzini, autorimesse, attività di servizio per le imprese e per l'agglomerato urbano) e attività capaci di valorizzare economicamente il territorio.

Da un lato, il Piano potrà continuare ad accogliere - con adeguati correttivi di carattere urbanistico e nell'ottica di un miglioramento delle condizioni quadro pianificatorie - quei contenuti artigianali che si trovano in difficoltà nei comparti centrali della Città (Nuovo Quartiere Cornaredo e lungofiume Cassarate); d'altro canto, saranno create condizioni tali da attrarre attività a più alto valore aggiunto, cogliendo le potenzialità di posizione date anche dalla nuova apertura della Galleria Vedeggio-Cassarate.

La contiguità fisica e i collegamenti con il NQC, compresi quelli pedonali e ciclabili, rende strategica per la Città la promozione delle attività di svago e del tempo libero legate alle attrezzature sportive esistenti, così come l'attivazione di sinergie fra queste attività, il potenziamento della fruibilità e della riqualifica paesaggistica e ambientale delle aree di interesse naturalistico, primo fra tutti il comparto fluviale del Cassarate.

Per quanto riguarda l'inserimento del progetto di Centro Sportivo Maglio nella pianificazione vigente (PRIPS), un adattamento di quest'ultimo si è rivelato necessario, poiché nella sua impostazione non permetteva un inserimento ottimale del progetto, così come concepito dal gruppo di progettazione.

Più precisamente è stato necessario adattare due aspetti della pianificazione del comparto: la delimitazione della zona di protezione delle acque di superficie del riale Maglio e il limite del bosco in due punti. La variante, quale compromesso per ribilanciare lo spazio riservato ai corsi d'acqua, ha reso necessario la rimessa a cielo aperto (rinaturazione) del riale "maglio" intubato immediatamente a sud del comparto. Per iscrivere tali modifiche nella pianificazione è stata realizzata una variante di PR secondo la procedura semplificata (modifica di poco conto artt 34 e 35 Lst) in concomitanza con una procedura di dissodamento.

La variante è stata approvata del Dipartimento del territorio e sarà pubblicata entro inizio dicembre 2020 per un periodo di 30 giorni. La sua crescita in giudicato è prevista per il mese di febbraio 2021.

## 3.2 Il progetto



*Parco dello Sport*

La volontà di integrare la valorizzazione del paesaggio unitamente alla necessità di realizzare le infrastrutture sportive hanno portato a sviluppare un concetto di parco sportivo integrato dove componenti del paesaggio e naturalistiche si associano armoniosamente con le componenti costruite dando vita ad un unico grande comparto sportivo ricreativo soprannominato **"Parco dello Sport"**.

Viene confermato il concetto di creare un grande prato naturale diffuso all'interno del quale trovano posto, liberamente, i campi da gioco e le infrastrutture necessarie al centro sportivo. Alle strutture sportive, piuttosto rigide e codificate in termini di dimensioni e ingombro sono contrapposti gli elementi naturali di disegno del paesaggio (profilo delle scarpate, gradonate, alberature, sentieri, passerelle, ...).

Il Parco dello Sport vuole essere aperto e fruibile il più possibile. Accessibile a tutti, non necessariamente solo a chi sta utilizzando le infrastrutture dedicate, intende offrire ampie aree verdi attrezzate e fruibili dai piedi della collina fino alla riva del fiume.





*Planimetria generale*

### 3.2.1 Il parco

È prevista la creazione di un percorso pedonale ad anello che permette di scoprire il Parco dello Sport e di percorrerlo nel suo interno passando attraverso i vari ambiti. Questo anello va a innestarsi con le preesistenze permettendo all'utente di sfruttare i percorsi già esistenti. In particolar modo il sistema è concepito per raccordarsi con il sentiero che conduce a Canobbio e con la tratta di passeggiata lungofiume che da Cornaredo porta fino alla Stampa.

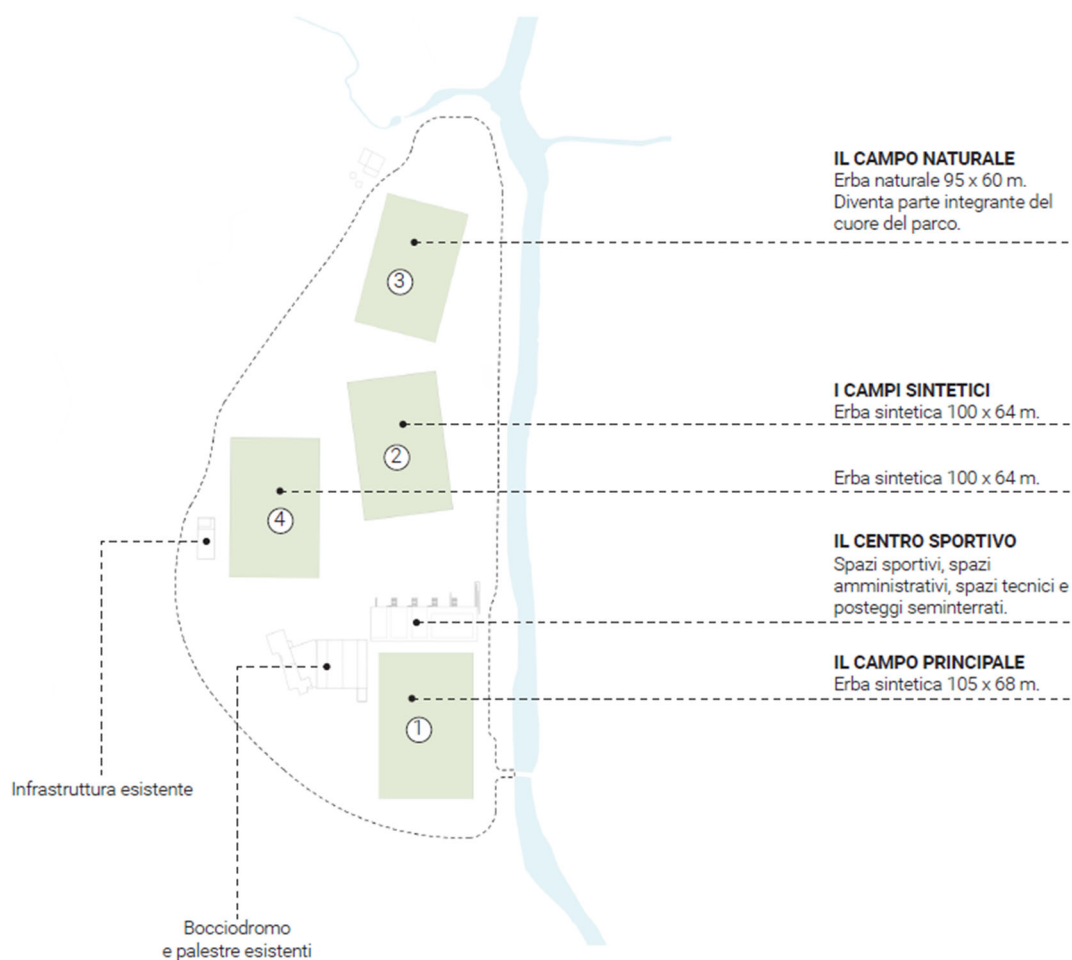
Il sistema della mobilità permetterà facilmente innesti e collegamenti nelle reti di gerarchia superiore, in particolar modo la pista ciclabile Canobbio-Tesserete e Lugano-Sonvico. All'interno del Parco dello Sport è prevista una rete di collegamenti pedonali subordinati all'anello che permetteranno di muoversi liberamente all'interno dello stesso.

Dal punto di vista della mobilità veicolare e di manutenzione delle superfici sportive il progetto prevede un impatto limitato ma efficace. Di principio tutti i veicoli, una volta varcato il ponte sul Cassarate, potranno stazionare nell'autorimessa coperta ricavata al di sotto del campo da calcio principale. I veicoli di servizio (fornitori e manutenzione) avranno invece accesso a tutti i livelli (campi da calcio, edifici nuovi ed esistenti, piazza verde,...) attraverso un sistema di strade di servizio puntuali in terra solida, con calibro 3.50 m, con pendenza massima del 6%. Il resto dei percorsi pedonali sarà realizzato in calcestr.

### 3.2.2 Campi da gioco per il calcio

Le superfici da gioco sono disposte in forma libera. Non sono legate tra loro da rigide geometrie. Il campo da calcio principale (105x68 m) è ubicato all'entrata del Parco dello Sport e posizionato a quota 328.00 m s.l.m.. Il secondo campo sintetico (100x64 m) e il terzo in erba naturale (95x60 m) hanno una posizione libera, leggermente ruotata e a quote intermedia tra il primo e il quarto campo (rispettivamente 337.70 e 338.40 m s.l.m.). Il quarto campo da calcio sintetico (100x64 m) posizionato alla quota (339.50 m s.l.m.) è quello esistente del FC Canobbio. Per tutti i campi da gioco è previsto un impianto di irrigazione.





*I campi da calcio*

### 3.2.3 Stabile multifunzione

Il progetto di Parco dello Sport prevede la creazione di un nuovo stabile multifunzionale strettamente legato al campo da calcio principale e con funzione di “cerniera” tra due livelli del Parco dove si attestano le principali funzioni.

All’interno della costruzione verranno concentrati tutti i contenuti previsti nel programma degli spazi e che saranno di supporto alle attività sportivo/ricreative.

L’ubicazione scelta ha una forte centralità e si pone nelle immediate vicinanze dell’entrata all’autorimessa e dell’accesso con la rete stradale. L’edificio è stato concepito come elemento di snodo tra i livelli del Parco dello Sport diventando idealmente una sorta di cerniera tra il fronte verso il nuovo campo principale e gli altri campi da gioco.

Il volume si sviluppa su tre livelli, due semi-interrati e l’ultimo totalmente fuoriterra.

I collegamenti tra i livelli sono garantiti da una rampa di scale e un ascensore che permetterà l’accesso anche a persone disabili. All’esterno dello stabile è prevista la creazione di una rampa pedonale che permetterà di accedere al livello principale “passeggiando” lungo il fiume.

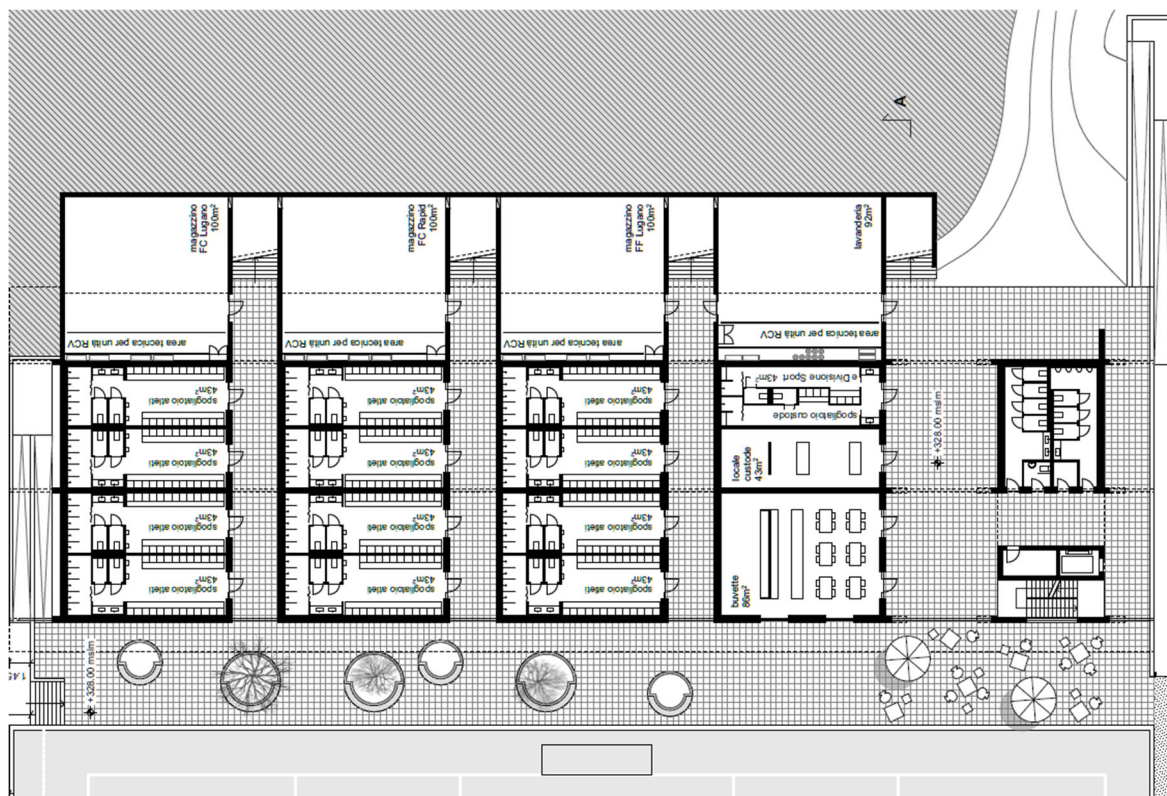
I contenuti dello stabile multifunzionale sono i seguenti:

Piano terra (quota 323.35 m s.l.m.)

Questo livello si trova alla quota della strada d'accesso. In questo piano sono dunque previsti i collegamenti diretti con l'autorimessa (a pagamento), i locali tecnici e gli spazi di lavoro del Divisione sport (officina e magazzini).

Piano primo (quota 328.00 m s.l.m.)

A livello del campo da calcio principale trova spazio un primo blocco di 12 spogliatoi con relativi depositi, la buvette, la lavanderia e gli spogliatoi con relativi spazi accessori dedicati al personale della divisione Sport, l'infermeria e la lavanderia. Tutti queste funzioni sono orientate verso il campo da calcio principale e beneficiano di un'ampia terrazza che si crea tra la superficie da gioco e l'edificio. Tre rampe di scale collegano questo livello con quello superiore, garantendo l'accesso ad altre funzioni e, soprattutto, al resto del Parco dello Sport. Dal punto di vista volumetrico l'alternanza tra pieni e vuoti favorisce la compenetrazione dei livelli riducendo al contempo l'impatto della nuova costruzione. Attorno al blocco scale trovano spazio i servizi igienici per uomini, donne e disabili.



Piano primo

Piano secondo (quota 331.55 m s.l.m.)

In questo livello sono organizzati i rimanenti spogliatoi per le squadre (8 blocchi), gli spogliatoi per gli arbitri, il locale fitness e l'infermeria. Su questo piano sono pure ubicati tutti gli spazi amministrativi e di lavoro (uffici, sale riunioni, sala polivalente). Come per il livello inferiore attorno al blocco scale trovano spazio i servizi igienici per uomini, donne e disabili.

Verso il campo da calcio si aprono importanti balconate che permettono il contatto e la vista del terreno da gioco. Verso il resto del Parco viene creata un'ampia terrazza/superficie pianeggiante da cui partono i percorsi pedonali che permettono di raggiungere tutti gli ambiti del parco e gli altri campi da gioco. Questo livello, organizzato completamente fuoriterra, dispone di ampi corridoi/ballatoi che, oltre a garantire una corretta distribuzione delle funzioni, permette anche piacevoli scorci di vista e affacci sul Parco dello Sport e sul fiume Cassarate.



*Piano secondo*

### 3.3 Contenuti del progetto

#### 3.3.1 Stabile multifunzione

Gli spazi del progetto sono stati sviluppati dal Team di progettazione sulla base delle esigenze della Divisione sport e possono essere riassunti per i seguenti utilizzi:

TOTALE SPAZI SPORTIVI (spogliatoi, buvette, fitness, infermeria)	1'324.5 m <sup>2</sup>
TOTALE SPAZI AMMINISTRATIVI (atrio e uffici)	366.5 m <sup>2</sup>
TOTALE LOCALI TECNICI (centrale tecnica)	369.5 m <sup>2</sup>
TOTALE LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI (WC e depositi ass Sportive)	563.0 m <sup>2</sup>
TOTALE LOGISTICA (autorimessa, magazzino, officina, locali operai)	886.0 m <sup>2</sup>
TOTALE AUTORIMESSA	2'243.5 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI NETTE DI PIANO</b>	<b>5'753.0 m<sup>2</sup></b>

In allegato è riportata la tabella dettagliata degli spazi.

#### 3.3.2 Campi da gioco per il calcio

Campo da calcio 1	8'436 m <sup>2</sup>
Campo da calcio 2	7'632 m <sup>2</sup>
Campo da calcio 3	6'868 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI CAMPI DA CALCIO</b>	<b>22'936 m<sup>2</sup></b>

#### 3.3.3 Il parco

Le superfici del parco possono essere così suddivise:

Parco (prato, fasce frutteto, giardini terrazzati, scarpate lungo fiume)	34'580 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI PARCO</b>	<b>34'580 m<sup>2</sup></b>
Anello perimetrale (compreso piazzale accesso)	5'358 m <sup>2</sup>
Percorsi carrabili interni	1'825 m <sup>2</sup>
Percorsi pedonali	1'580 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI PERCORSI</b>	<b>8'790 m<sup>2</sup></b>

Piazza a nord edificio spogliatoi	1'085 m <sup>2</sup>
Piazza bocciodromo	650 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI PIAZZE</b>	<b>1'735 m<sup>2</sup></b>
Area parco giochi	2'150 m <sup>2</sup>
Area Pic-nic	4'940 m <sup>2</sup>
Area fitness	1'310 m <sup>2</sup>
Area lungo fiume	515 m <sup>2</sup>
Punto panoramico	500 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI AREE TEMATICHE</b>	<b>9'415 m<sup>2</sup></b>

### 3.4 Descrizione della struttura

Il progetto prevede, come nella fase di concorso, l'utilizzo di pochi materiali da costruzione principali, scelti per le loro caratteristiche tecniche e per garantire un corretto inserimento nel contesto del parco.

Il livello inferiore è previsto in cemento armato gettato in opera con trattamento delle facciate mediante sabbiatura/idropressione. Nei due livelli superiori ad eccezione del nucleo scale (realizzato in C.A) tutta la struttura sarà concepita in legno con parti portanti in xlam e tamponamenti con sistemi intelaiati misti (legno e cartongesso).

### 3.5 Facciate e pareti perimetrali

Al piano terreno sono previste pareti in calcestruzzo armato lavate con idrogetto e trattate con prodotto resistente alle intemperie (idrofobizzante). Il fronte delle due autorimesse (pubblica e veicoli di servizio) è permeabile all'aria e realizzato mediante lamiera stirata a maglia larga, termolaccata secondo concetto colori architetto.

Internamente, negli spazi riscaldati è prevista la posa di contropareti in cartongesso nei locali operai della logistica (mensa e spogliatoi) e di mattoni silico-calcarei nell'officina, con un isolamento termico interposto.

Le due autorimesse e locali della tecnica sono in calcestruzzo armato a vista con trattamento antipolvere.

Al piano primo e al piano secondo sono previste Pareti in X-Lam rivestite con tavole di larice verticali segate di tre larghezze posate su listonatura orizzontale.

Internamente contropareti di rivestimento in cartongesso negli spazi asciutti (amministrazione, fitness e buvette) o di aquapanel negli spogliatoi, con un isolamento termico interposto secondo calcolo termico del fisico della costruzione. Pareti magazzini squadre in calcestruzzo armato a vista con trattamento antipolvere.

### 3.6 Volumetria e superfici SIA 416

I volumi e le superfici SIA del progetto sviluppato dal Team di progettazione, sono di seguito riportati:

Superficie di piano spogliatoi (SP): spazi sportivi, amministrativi, WC e depositi	2'750 m <sup>2</sup>
Superficie di piano centrale tecnica (SP)	475 m <sup>2</sup>
Superficie di piano logistica (SP)	975 m <sup>2</sup>
Superficie di piano autorimessa (SP)	2'280 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI DI PIANO (SP)</b>	<b>6'480 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Superficie di piano esterna spogliatoi (SPE)	1'630 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI DI PIANO ESTERNE (SPE)</b>	<b>1'630 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Volume edificio spogliatoi (VE): spazi sportivi, amministrativi, WC e depositi	13'235 m <sup>3</sup>
Volume edificio centrale tecnica (VE)	1'485 m <sup>3</sup>
Volume edificio logistica (VE)	3'345 m <sup>3</sup>
Volume edificio autorimessa (VE)	6'000 m <sup>3</sup>
<b>TOTALE VOLUME EDIFICIO (VE)</b>	<b>24'065 m<sup>3</sup></b>

### 3.7 Impiantistica, aspetti energetici ed ecologici

Le scelte impiantistiche si basano sulle varie destinazioni d'uso dei singoli spazi presenti nel progetto e su quanto stabilito nel Regolamento sull'Utilizzo dell'Energia (RUEn).

Secondo il RUEn gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo lo standard Minergie.

#### 3.7.1 Impianto di riscaldamento

L'approvvigionamento energetico principale avviene tramite la geotermia così da soddisfare i requisiti Minergie sull'efficienza degli impianti di produzione.

La produzione del calore è affidata a una pompa di calore acqua/acqua con sonde geotermiche e caldaia a gas metano con copertura di ridondanza al 100% per motivi di sicurezza.

La produzione di calore è a bassa temperatura per il fabbisogno di riscaldamento e ad alta temperatura per l'acqua calda sanitaria a uso spogliatoi campi di calcio; con l'alta temperatura sono quindi soddisfatti i requisiti che garantiscono la riduzione dei rischi legati alla proliferazione del batterio della legionella.



La centrale termica si situa nel locale tecnico generale al piano terra ed è stato verificato il posizionamento delle canne fumarie nell'insieme architettonico.

L'energia termica prodotta serve per:

- riscaldare gli ambienti (spogliatoi e spazi amministrativi)
- riscaldare l'aria immessa dai vari impianti di ventilazione (spogliatoi e spazi amministrativi)
- produzione di acqua calda sanitaria uso docce

L'emissione del calore avviene con serpentine a pavimento, con gruppi di distribuzione definiti in base alle utenze e ventilconvettori per spazi amministrativi.

Tutti i materiali previsti sono conformi alle normative-direttive attualmente in vigore.

Gli isolamenti termici saranno eseguiti secondo quanto richiesto dal RUE.

### 3.7.2 Impianto di ventilazione

Essendo un progetto di un ente pubblico lo standard Minergie è obbligatorio, per cui tutti gli spazi riscaldati devono essere muniti di un impianto di ventilazione con recupero del calore.

L'immissione e l'aspirazione dell'aria avverranno dall'alto con canali rettangolari e circolari a vista.

Sono previsti singoli impianti per blocco spogliatoi per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. L'ubicazione dei monoblocchi di trattamento dell'aria avverrà nei locali magazzino adiacenti agli spogliatoi.

È previsto un impianto comune per gli spazi amministrativi e la sala multiuso con la regolazione delle portate d'aria variabili per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. Il monoblocco di trattamento dell'aria è previsto nella lavanderia al livello magazzini.

Sono previsti singoli impianti per i locali logistici dato che presentano diverse destinazioni d'uso. Questo per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. L'ubicazione dei monoblocchi di trattamento dell'aria avverrà direttamente nei diversi locali.

Sono previsti singoli impianti per le due parti di autorimessa.

Per le autorimesse sono previsti impianti di evacuazione fumo e calore in caso di incendio.

### 3.7.3 Impianto di raffreddamento

Sfruttando il funzionamento delle termopompe per la produzione di acqua calda sanitaria è prevista la produzione e accumulo di freddo destinato ai seguenti gruppi di raffreddamento estivo:

- spazi amministrativi
- sala multiuso
- palestra e fitness

### 3.7.4 Impianto sanitario

Apparecchi sanitari per centri sportivi e quindi a maggiore resistenza contro danneggiamenti e vandalismi.

Distribuzione sanitaria delle docce con acqua premiscelata e dispositivi di risciacquo automatico programmato per limitare i rischi legati alla proliferazione del batterio della legionella.

Innaffiamento sia per il campo di calcio in erba naturale che quelli sintetici con acqua di recupero dei drenaggi e trattamento con impianto UV.

La presenza della condotta acqua potabile alta pressione è stata verificata con le Aziende Industriali di Lugano SA (AIL), confermandone la disponibilità nei quantitativi limitati all'uso interno agli immobili e il rabbocco della vasca dell'irrigazione campi.

## 4 Lotta alle neofite

---

### 4.1 Le neofite

Il previsto Centro Sportivo al Maglio si inserisce in un comparto in passato occupato da discariche e aree di lavorazione di materiali di scavo di diversa natura. Queste lavorazioni ed il successivo abbandono delle aree hanno favorito negli anni la proliferazione di numerose specie vegetali esotiche (piante neofite invasive) che in seguito si sono propagate nell'intero comparto ed in particolar modo lungo le sponde del fiume Cassarate.

La gestione delle neofite invasive nell'area del futuro Centro Sportivo al Maglio comporta l'intervento su una vasta superficie toccata in modo differenziato dal cantiere.

Viene pertanto proposto un approccio differenziato a seconda sia della specie che degli interventi previsti (scavo, riempimenti)

Sarà inoltre importante al fine di garantire la qualità degli interventi definire un'area tampone in modo da evitare il ripopolamento di queste specie una volta concluso il cantiere.

Il concetto di gestione terrà conto sia delle normative vigenti in materia che delle direttive cantonali per la gestione di queste specie (Ordinanza sull'emissione deliberata nell'ambiente (OEDA) e direttive del Gruppo di lavoro Organismi alloctoni invasivi GLOAI rispettivamente del gruppo AGIN).

### 4.2 Gestione delle neofite

Il progetto dovrà affrontare la problematica delle piante esotiche invasive predisponendo delle specifiche misure di contenimento e lotta, sia durante la fase di cantiere che nei primi anni di "post-gestione" dopo la realizzazione.

Ogni specie vegetale presenta caratteristiche fisiologiche e di riproduzione proprie e quindi diverse modalità di intervento.

Il materiale di scavo contenente semi, radici o rizomi di specie elencate all'allegato 2 dell'OEDA è considerato inquinato e deve essere smaltito a norma di legge. Per altre specie vale invece il concetto di non propagazione.

Le specie particolarmente problematiche sono considerate quelle difficilmente debellabili se non con sforzi tecnici e finanziari importanti. Nel perimetro in esame esse sono: il Poligono del Giappone e Ailanto.

#### **4.3 Concetto di gestione**

Nell'ambito della domanda di costruzione verrà elaborato e presentato un concetto di gestione delle specie neofite che terrà conto delle esigenze progettuali e farà capo alle disposizioni cantonali più attuali in materia. Questo documento fornirà le necessarie indicazioni operative e permetterà di affrontare al meglio la problematica durante il cantiere con possibili effetti positivi anche nelle aree naturali circostanti.

La tematica sarà gestita in collaborazione con le autorità cantonali preposte in materia.



### Legenda

#### Perimetri

- Area di cantiere indicativa
- Area tampone
- Confine comunale
- Strade progetto

#### Descrizione popolamenti

- 1 - Popolamento monospecifico/maturo  
copertura 100-80%
- 2 - Popolamento rado/giovane  
copertura minore 80%
- 3 - Popolamento a macchia di leopardo  
copertura totale minore 50%
- 4 - Sigole piante
- Singola pianta

#### Specie neofite invasive

- Ailanto
- Artemisia dei fratelli Verlot
- Balsamina ghiandolosa
- Buddleja
- Cremesina uva turca
- Palma di Fortune
- Poligono del Giappone
- Topinambur
- Verga d'oro del Canada / maggiore
- Paulownia
- Ailanto
- Buddleja
- Palma di Fortune
- Cremesina uva turca
- Verga d'oro del Canada / maggiore
- Paulownia

*Rilievo specie neofite invasive*

## 5 Preventivo dettagliato dei costi (+/- 10%)

Il preventivo dettagliato dei costi (con grado d'approssimazione di +/-10%), elaborato dal team di progettazione, è stato allestito sul codice dei costi di costruzione edilizia CCC che stabilisce una classificazione sistematica per genere di lavoro.

La realizzazione del nuovo Centro Sportivo al Maglio si attesta a CHF 36'835'090.- (IVA e onorari fasi SIA 31-53 inclusi), a cui vanno aggiunti i costi dovuti alla lotta contro le neofite di CHF 3'301'000.- (IVA inclusa) e i costi per la rinaturazione del riale "maglio" di CHF 365'500.- (IVA inclusa).

I costi per la realizzazione del nuovo Centro Sportivo al Maglio sono così suddivisi:

CCC 0	Fondo	CHF	41'060.-
CCC 1	Lavori preparatori	CHF	2'987'338.-
CCC 2	Edificio	CHF	16'029'727.-
CCC 4	Lavori esterni	CHF	12'918'853.-
CCC 5	Costi secondari	CHF	1'991'040.-
CCC 9	Arredo	CHF	233'551.-
Totale IVA esclusa, onorari inclusi		CHF	34'201'569.-
IVA 7.7%		CHF	2'633'521.-
Totale IVA inclusa, onorari inclusi		CHF	36'835'090.-

NB: sarà messo a disposizione dei relatori delle commissioni in formato cartaceo il preventivo dettagliato; piani di progetto in scala appropriata sono disponibili e consultabili presso i servizi.

Il credito di costruzione è quindi calcolato come segue:

Costo di realizzazione del nuovo Centro Sportivo al Maglio (IVA 7.7% e onorari inclusi)	CHF	36'835'090.-
Credito di progettazione MMN 10472 (IVA 7.7% inclusa)	CHF	- 3'300'000.-
Lotta alle neofite (IVA 7.7% inclusa)	CHF	3'301'000.-
Rinaturazione del riale "maglio" (IVA 7.7% inclusa)	CHF	365'500.-
<b>Totale richiesta credito di costruzione arrotondato (IVA 7.7% inclusa)</b>	<b>CHF</b>	<b>37'210'000.-</b>

## 5.1 Contributi Cantionali

Con decisione del 25 novembre 2020, il Consiglio di Stato ha confermato di voler sostenere il progetto con un contributo di CHF 1 mio, importo erogato tramite il fondo Sport-Toto.

Il Municipio si è attivato per richiedere al Cantone sussidi inerenti alla lotta alle neofite e alla Rinaturazione del riale "maglio".

## 6 Tempistiche

---

Il Centro Sportivo al Maglio è un tassello importante del progetto del Polo Sportivo e degli Eventi, quindi le tempistiche sono strettamente correlate e dettate dalle esigenze del PSE.

La realizzazione del Centro Sportivo al Maglio è prevista in due tappe:

- **Tappa 1**, realizzazione dei campi da gioco due, tre e rifacimento del campo quattro, del parco attorno a questi campi e la posa di spogliatoi provvisori che, fino al completamento della tappa 2, serviranno per rendere operativi i tre campi da gioco terminati.
- **Tappa 2**, realizzazione del campo da calcio principale, dello stabile multifunzione, dell'autorimessa e della porzione di parco circostante.

Dal cronoprogramma realizzato dai progettisti, si prevede che sia la tappa 1 che la tappa 2 abbiano una durata di circa un anno ciascuna.

Partendo dal presupposto che la crescita in giudicato della risoluzione del Consiglio comunale e della licenza edilizia possano avvenire entro la fine di maggio 2021, si possono indicare i seguenti termini:

- **Tappa 1**
  - Inizio lavori: giugno 2021
  - Fine lavori: luglio 2022
- **Tappa 2**
  - Inizio lavori: luglio 2022
  - Fine lavori: luglio 2023

La fase SIA 41, appalti, è all'interno del credito di progettazione votato con il MMN 10472 ed è prevista entro marzo 2021.

## 7 Convenzioni, autorizzazioni demaniali e procedure parallele

---

### 7.1 Convenzione con il Cantone del 11 aprile 2019/5 giugno 2019 (cfr. 3.3.4 del MMN 10472)

Cresciute in giudicato le decisioni di approvazione della convenzione da parte dei rispettivi organi legislativi, il 2 settembre 2020 la Città e il Cantone hanno sottoscritto l'atto di costituzione del diritto di compera sulle part. no. 267 e 270 RFD di Canobbio. Lo stesso è stato annotato a Registro fondiario il giorno successivo.

A partire dal 1° settembre la Città è subentrata negli oneri e nei diritti previsti dalle autorizzazioni d'uso e nei contratti di comodato concessi dallo Stato sui fondi in questione.



## 7.2 Autorizzazioni demaniali

La Città di Lugano ha disdetto tutti i comodati e tutte le autorizzazioni (eccettuate quelle relative al Bocciodromo e alla vicina palestra, che non interferiscono con il Centro Sportivo) per il 31 dicembre 2020. Su richiesta dei beneficiari alcune autorizzazioni sono state prolungate fino al 31 marzo 2021, nei limiti dei tempi previsti per l'inizio del cantiere. Ulteriori proroghe non verranno concesse.

## 7.3 Convenzione con il Comune di Canobbio

Il Comune di Canobbio è proprietario dei mappali n. 265 e 712 RFD Canobbio sui quali sorge il centro sportivo comunale (campo di calcio e spogliatoi) in località Maglio. Preso atto nel 2018 dell'interesse di Lugano a sviluppare e realizzare un centro sportivo di supporto al PSE, il Municipio di Canobbio ha confermato il suo interesse vedendo nel progetto un importante tassello di riqualifica paesaggistica della zona. Un progetto coerente con le indicazioni del Masterplan per la riqualificazione del fiume Cassarate, del PAL3 e del Piano Regolatore intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS).

Di comune accordo i due esecutivi hanno deciso di stipulare una convenzione, della durata di 30 anni, che regoli in particolare i reciproci rapporti per la progettazione, realizzazione e utilizzazione del nuovo Centro Sportivo e che viene sottoposto ai rispettivi legislativi per approvazione (allegata).

Il Consiglio comunale di Canobbio è stato informato dal suo Municipio in merito all'avanzamento delle procedure in atto nella seduta del 14 dicembre 2020.

### 7.3.1 Punti essenziali della Convenzione:

Costi di progettazione

- Si applica il principio di un riparto proporzionale di 1/30 in base al dato della popolazione residente per la progettazione e realizzazione dell'autorimessa sotterranea (copertura richiesta da Canobbio) e della sistemazione e riqualifica dell'area di riferimento (Parco).
- Costi per il rifacimento del campo di Canobbio a carico al 100% del comune di Canobbio
- Costi per la realizzazione dei 3 nuovi campi e delle strutture annesse a carico al 100% della Città di Lugano

Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- Costi a carico della Città di Lugano
- Il Comune di Canobbio, quale partecipazione ai costi di gestione dell'intero parco dello Sport, partecipa tramite la rinuncia al versamento da parte della città di Lugano di CHF 45'000.-/anno versati fino ad ora per l'occupazione del 50% del campo di Canobbio

## Gestione

La gestione del nuovo centro sportivo è di competenza della Città di Lugano con i seguenti servizi

- Divisione sport: aree sportive
- Divisione spazi urbani: area parco
- Divisione Gestione e manutenzione: per gli interventi di manutenzione straordinaria agli edifici
- Divisione spazi urbani: per lo smaltimento dei rifiuti
- Il Comune di Lugano si impegna a garantire al Comune di Canobbio la disponibilità del nuovo centro sportivo per le esigenze del raggruppamento San Bernardo, dell'AC Canobbio e comunque delle associazioni comunali, corrispondenti indicativamente ad un utilizzo al 50% settimanale di un campo di calcio.
- Le più precise modalità per l'utilizzo delle infrastrutture verranno stabilite con apposito regolamento d'uso

## **8 Concetto di gestione: conseguenze finanziarie su gestione corrente**

---

La gestione del futuro centro sportivo del Maglio verrà garantita dai servizi della città di Lugano. In particolare alla Divisione Sport compete la gestione e manutenzione ordinaria del centro, l'assegnazione delle griglie orarie di tutti i quattro campi previsti, compreso come da Convenzione con il Comune di Canobbio, di quella esistente e che verrà completamente rinnovato nel corso della prossima estate.

Per quanto attiene all'area parco la manutenzione verrà garantita dalla Divisione spazi urbani. Nei primi anni il nuovo parco necessiterà di cure maggiori dovute all'avviamento e alla corretta gestione delle specie vegetali indesiderate. Tali oneri di manutenzione accresciuta devono pertanto essere compresi nel presente MM. In seguito, una volta raggiunto un buon grado di copertura vegetale, dovrebbero naturalmente ridursi a semplici interventi di manutenzione ordinaria estensiva.

Nella gestione ordinaria saranno compresi tutti i piccoli interventi di riparazione e sistemazione dell'arredo urbano (panchine, tavoli, cestini, ecc.), dei percorsi pedonali (pavimenti, ecc.), di cura del verde orizzontale e di manutenzione degli alberi. Rientreranno pure gli oneri riconducibili alla pulizia dell'area, alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti (cestini, viali, littering, ecc.), così come il servizio minimo di manutenzione invernale del solo tratto di accesso, dopo il ponte: in effetti i percorsi interni e quello perimetrale non saranno oggetto di sgombero neve, trattandosi di percorsi ritenuti naturali e considerato che d'inverno i campi da calcio non saranno utilizzati. A queste attività si sommano i periodici controlli e le verifiche di sicurezza, sia dell'alberatura che degli elementi ludici, attraverso risorse proprie e specialisti esterni. Andrà inoltre posta particolare attenzione alla gestione degli organismi alloctoni invasivi durante la normale fase di esercizio dell'area, orientata alla prevenzione di nuove colonizzazioni. Questi interventi, onerosi, saranno in particolare necessari lungo il perimetro esterno del nuovo parco.

In termini di risorse da dedicare alle prestazioni elencate in precedenza, si segnala che attualmente la Divisione spazi urbani non ne dispone a questo proposito. A tempo debito occorrerà dunque prevedere, nei conti ordinari, le adeguate soluzioni.

Come indicato nel punto 3.9 del MM 10472, la Divisione Sport, per quanto attiene il comparto dei campi di calcio, approfitterà dello spostamento di gran parte della logistica da Cornaredo al Maglio riorganizzando la propria attività. Si ricorda che oggi sono 17 le unità attive tra Cornaredo, Pradello di Breganzona e squadra manutenzione dei campi esterni (Barbengo, Carona, Muzzano, Villa Luganese, Cadro e Sonvico). Una volta completato il centro sportivo al Maglio (2022) e con l'inizio del cantiere del PSE, la Divisione Sport avrà la seguente configurazione:

1 Capocentro PSE/stadio provvisorio e Cornaredo Sud	+ 5 operai generici/qualificati
1 Capocentro Parco al Maglio	+ 4 operai generici/qualificati
1 Caposettore manutenzioni per campi esterni	+ 5 operai generici/qualificati

## **8.1 Previsione di costi di gestione e ricavi**

Al capitolo 8.3 del MM 10472 si stimava un deficit di gestione per il parco al Maglio di CHF 1'279'500.- annui. Con lo sviluppo della fase 32-33 del progetto, tale importo è stato rivisto al ribasso, considerando in particolar modo i costi ridotti di gestione manutenzione dell'area parco/verde, che ricordiamo si estende su circa 40'000 m<sup>2</sup> e per la quale è previsto un costo approssimativo di CHF 7/m<sup>2</sup> anno per i primi 5 anni di manutenzione. Si prevede inoltre la diminuzione dei consumi energetici dovuti all'assenza del centro del curling.

Una previsione complessiva dei costi di gestione può essere oggi stimata in CHF 749'500.- con una proiezione di ricavi annuali stimate in CHF 106'000.- (il 60% dei proventi legati all'affitto degli 80 parcheggi dell'autosilo, il rimanente da affitti per i campi e la ristorazione).

### **8.1.1 Minori costi di gestione per Cornaredo**

Ad esecuzione terminata, con la realizzazione del corpo centrale al Maglio, che di fatto sostituirà i volumi oggi ubicati nella Tribuna Monte Brè, e la dismissione dei container provvisori adibiti a spogliatoi previsti per le tappe 1 e 2 del Maglio, la divisione sport avrà minori costi di gestione complessivi stimati in CHF 375'000.- (calcolati su costi di consuntivo 2019 per la tribuna Monte Brè e i campi B1 e B2 a Cornaredo).

## **8.2 Partecipazione finanziaria del Comune di Canobbio ai costi di gestione**

Il Comune di Canobbio, come indicato nelle condizioni della convenzione di gestione del Parco al Maglio (cfr. capitolo 7.3), conferma il suo impegno a rinunciare alla richiesta della tassa annua di CHF 45'000.- per la messa a disposizione della Divisione Sport del 50% di occupazione del campo di sua proprietà.

## 9 Conclusioni

---

Per le considerazioni sopra esposte l'approvazione del presente messaggio municipale è l'ultimo coerente passo necessario alla realizzazione di questa importante opera, indispensabile a garantire la continuità delle associazioni sportive che operano oggi a Cornaredo e che vedranno i loro spazi drasticamente ridotti nella fase di cantiere e con l'esecuzione finale del Polo Sportivo e degli Eventi.

A disposizione per qualsiasi ragguaglio o chiarimento supplementare il Municipio invita pertanto codesto lodevole Legislativo a voler

### risolvere:

1. È concesso un credito di costruzione di CHF 37'210'000.- (IVA inclusa) per la realizzazione del Parco dello Sport al Maglio.
2. È approvata la convenzione del 10.12.2020 con il Comune di Canobbio.
3. Il credito (indice dei costi di aprile 2020) sarà aggiornato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
4. Sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
5. Le spese saranno caricate sui costi investimento del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
6. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di 4 anni a decorrere della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:

Avv. M. Borradini  R. Brogi



Allegati:

- Convenzione con Canobbio
- Tabella degli spazi

Ris. mun. 23.12.2020

Dati generali dell'investimento				
Messaggio Municipale n.	10775	Credito concesso	37'210'000.00	
Descrizione dell'opera	Centro Sportivo al Maglio - credito di costruzione			

Calcolo dell'onere per ammortamenti									
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Ammortamenti 2020 e 2021			Durata utile dal 2022 (anni)	Ammortamento annuo dal 2022	
				Tasso	2020	2021		Importo	Ultimo anno
Credito di costruzione	143300 Impianti sportivi	Classico	37'210'000.00	5.50%	2'046'550.00	1'933'989.75	15	2'215'297.35	2036
<b>Totali</b>			<b>37'210'000.00</b>		<b>2'048'570.00</b>	<b>1'936'010.75</b>		<b>2'215'297.35</b>	

Calcolo dell'onere per interessi					Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile			Descrizione	Costi	Ricavi
		Tasso	Valore totale	Media per anno			
Credito di costruzione	37'210'000.00	1.53%	5'331'054.79	355'405.65			
<b>Totali</b>	<b>37'210'000.00</b>		<b>5'331'054.79</b>	<b>355'405.65</b>	<b>Totale per anno</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Osservazioni	
* Sogg. Lalia	L'incidenza sul fabbisogno di questi investimenti è pari al 30%, il 70% dei costi delle opere è infatti recuperato con i contributi LALIA
* Sogg. Tassa uso	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa d'uso delle canalizzazioni
* Sogg. Tassa rifiuti	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa rifiuti
* Classico	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è interamente da attribuire al fabbisogno da coprire tramite imposte

## **CONVENZIONE**

*(progetto)*

Fra

il **Comune di Canobbio**, rappresentato dal proprio Municipio, Canobbio

e

la **Città di Lugano**, rappresentata dal proprio Municipio, Lugano

Premesso che

- il Comune di Canobbio è proprietario dei mappali n. 265 e 712 RFD Canobbio, sui quali sorge il Centro sportivo comunale in località al Maglio;
- la Città di Lugano utilizza a sua volta tale Centro sportivo per le esigenze proprie, e meglio delle società calcistiche di Lugano, come all'accordo (*"concessione per l'uso speciale"*) rinnovato l'ultima volta nei mesi di maggio/giugno 2017;
- la Città di Lugano dispone di un diritto di compera di durata decennale, iscritto a Registro Fondiario il 3 settembre 2020, come pure del possesso sulle limitrofe particelle n. 267 e 270 RFD Canobbio, di proprietà Stato del Cantone Ticino, sulle quali, in aggiunta a quelle menzionate e in unione con il Comune di Canobbio, intende realizzare il nuovo *Centro sportivo/ricreativo al Maglio*, comprensivo di 4 campi da calcio e relative infrastrutture e della sistemazione e riqualifica di tutta l'area di riferimento, comprese in particolare le rive del Cassarate, accessibile alla popolazione;
- tale progetto è coerente con le indicazioni del Masterplan per la riqualificazione del fiume Cassarate, del PAL3 e del Piano regolatore intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS);
- la Città di Lugano, dopo l'esperimento di una procedura di mandato di studio in parallelo, d'intesa con il Comune di Canobbio ha attribuito il mandato di progettazione definitiva del nuovo Centro sportivo/ricreativo al team Maglio 2019;
- con la presente convenzione le parti intendono regolare i reciproci rapporti per la progettazione, realizzazione e utilizzazione del nuovo Centro sportivo/ricreativo;

si stipula e conviene quanto segue.



## 1. Competenze

La gestione generale del progetto nel rispetto del mandato è assunta dalla Città di Lugano tramite i suoi Servizi, e più precisamente:

- per quanto riguarda le fasi di progettazione e di realizzazione: la Divisione Edilizia Pubblica;
- per quanto riguarda le fasi di gestione e di manutenzione ordinaria: la Divisione Sport e la Divisione Spazi urbani (Verde Pubblico).

L'organizzazione per le fasi di progettazione e di realizzazione è descritta nell'organigramma allegato alla presente convenzione (**allegato 1**).

## 2. Impegno di collaborazione

2.1 Riservato quanto stabilito al precedente punto 1, le parti si impegnano a collaborare reciprocamente ai fini della realizzazione, a piena soddisfazione di entrambe, del nuovo Centro sportivo/ricreativo al Maglio.

2.2 Ai fini di quanto sopra esse costituiscono un gruppo di lavoro istituzionale intercomunale incaricato di collaborare e di agevolare le soluzioni alle tematiche di pertinenza istituzionale come pure di preavvisare all'intenzione dei rispettivi Municipi tutto quanto concerne le decisioni di loro competenza.

I rappresentanti sono designati dai rispettivi Municipi, e più precisamente:

2.2.1 Per quanto riguarda le fasi di progettazione e realizzazione:

- tre rappresentanti di Lugano (Sindaco o CD Cultura, sport ed eventi, direttore Divisione Edilizia Pubblica e direttore Divisione Sport);
- due rappresentanti di Canobbio (Sindaco o CD Sport e Segretario comunale o tecnico comunale).

2.2.2 Per quanto riguarda le fasi di gestione e di manutenzione ordinaria le stesse sono di competenza della Città di Lugano. Per eventuali problematiche che dovessero sorgere e necessitano di interazione con il Comune di Canobbio, si attiva un tavolo di lavoro formato come segue:

- tre rappresentanti di Lugano: (Sindaco o CD Cultura, Sport e eventi; direttore Divisione Sport o capocentro Al Maglio e direttore Divisione Spazi urbani o responsabile verde pubblico);
- due rappresentanti di Canobbio (Sindaco o CD Sport e Segretario comunale o tecnico comunale).

2.2.3 Per quanto riguarda le fasi di gestione e manutenzione straordinaria:

- tre rappresentanti di Lugano (direttore divisione sport, direttore Divisione Gestione e Manutenzione e Direttore Divisione Spazi urbani (responsabile per la fase di pertinenza));
- tre rappresentanti di Canobbio (Sindaco, Segretario comunale e capo dicastero Cultura, tempo libero e sport).

Per fasi di gestione e manutenzione straordinaria si cita ad esempio l'organizzazione di eventi particolari che necessitano dell'autorizzazione del Comune di Canobbio e interventi di manutenzione straordinaria agli edifici del comparto del Maglio (campi, precari, autorimessa, ecc).

2.3 Nell'ambito degli aspetti tecnici e operativi, il Comune di Canobbio tramite il suo Municipio, designa altresì 2 rappresentanti all'interno del gruppo di lavoro (gestito dal Capo progetto responsabile del raggiungimento degli obiettivi di progetto), e più precisamente:

- CD Dicastero Cultura, Tempo libero, Sport Economia, Agricoltura Turismo;
- responsabile Ufficio Tecnico.

Questi ultimi riferiranno al proprio Municipio tutti gli aspetti tecnici ed operativi di pertinenza.

Nel gruppo di lavoro siederanno anche i rappresentanti designati dal Cantone.

### **3. Costi per la progettazione e la realizzazione**

3.1 I costi per l'acquisto particelle n. 267 e 270 RFD Canobbio saranno assunti dal Comune di Lugano. Il Comune di Canobbio, da parte sua, mette a disposizione le particelle n. 264, 265, 266, 712 RFD per una superficie complessiva di circa mq 20'000 oltre alla particella n. 668 di mq 1912.

3.2 I costi per il rifacimento del manto (sintetico), degli impianti di illuminazione e di irrigazione del campo di calcio di proprietà del Comune di Canobbio, da eseguire in modo coerente con il progetto del nuovo Centro sportivo, saranno assunti dal Comune di Canobbio.

3.3 I costi per la realizzazione degli ulteriori campi di calcio (2 in sintetico e 1 in erba naturale) e di tutte le ulteriori infrastrutture (spogliatoi, magazzini, buvette, sale riunioni, tribuna, ecc.) del nuovo Centro sportivo saranno assunti dal Comune di Lugano.

3.4 I costi per la progettazione e realizzazione dell'autorimessa sotterranea (dotata di 80 posti auto a pagamento) saranno assunti dalle parti in ragione di una quota corrispondente alla rispettiva popolazione residente (29/30 Lugano, 1/30 Canobbio).

3.5 I costi per la progettazione e sistemazione / riqualifica dell'area di riferimento (Parco) saranno assunti dalle parti con la medesima chiave di riparto di cui alla precedente cifra 3.4, calcolati sui costi delle parti d'opera d'interesse comunale.

3.6 La partecipazione finanziaria del Comune di Canobbio non potrà ad ogni modo eccedere la quota di 1/30 dei costi di progettazione e realizzazione complessivi, calcolati sui costi delle parti d'opera d'interesse comunale.

#### **4. Costi di manutenzione**

- 4.1 I costi per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, del nuovo Centro sportivo (4 campi di calcio e relative infrastrutture) e dell'autorimessa interrata saranno assunti dal Comune di Lugano.
- 4.2 A far tempo dall'entrata in esercizio del nuovo Centro sportivo la tassa annua di CHF 45'000. - versata dalla Città di Lugano al Comune di Canobbio come all'accordo citato nelle premesse- non sarà più dovuta, valendo tale rinuncia quale partecipazione del Comune di Canobbio ai costi complessivi di manutenzione dell'intero centro sportivo/ricreativo e relative aree (parco compreso)

#### **5. Gestione**

- 5.1 La gestione del nuovo Centro sportivo (comprensiva anche del campo da calcio di proprietà del Comune di Canobbio), come pure del Parco, sarà assunta dal Comune di Lugano, che si impegna a mettere a disposizione le infrastrutture in uno stato idoneo all'uso stabilito nella presente convenzione.
- 5.2 Il Comune di Lugano si impegna a garantire al Comune di Canobbio la disponibilità del nuovo Centro sportivo (completato con i 4 campi) per le esigenze del Raggruppamento San Bernardo e dell'AC Canobbio, e comunque delle sue associazioni, corrispondenti indicativamente ad un campo da calcio con un grado di utilizzo del 50%.  
Le fasce d'orario riservate a favore del Comune di Canobbio verranno stabilite d'intesa fra le parti in base alle rispettive esigenze, con un programma ordinario d'occupazione annuale, da definire prima dell'inizio ufficiale della stagione calcistica.  
Ciascuna parte si impegna a designare un responsabile per tutte le questioni organizzative ed operative relative all'utilizzazione del nuovo Centro sportivo.  
In caso di divergenza su singoli oggetti di particolare rilevanza, decideranno di comune intesa i Municipi di Canobbio e di Lugano, sempre riservato quanto stabilito nel primo paragrafo.
- 5.3 Le più precise modalità per l'utilizzo delle infrastrutture verranno stabilite con apposito regolamento d'uso.
- 5.4 Ciascuna parte sarà direttamente responsabile, per quanto di sua pertinenza, nei confronti dell'altra per il corretto utilizzo delle infrastrutture e per il rispetto del vicinato.  
E', in particolare, applicabile l'Ordinanza municipale sulla repressione dei rumori molesti e inutili di data 26.03.2018 del Municipio di Canobbio.
- 5.5 La gestione dello smaltimento dei rifiuti come pure l'applicazione delle relative tasse saranno di esclusiva competenza del Comune di Lugano.
- 5.6 La gestione e l'incasso della tassa di parcheggio dell'autosilo saranno di esclusiva competenza del Comune di Lugano

**6. Durata**

- 6.1 La presente convenzione ha una durata di 30 anni, a decorrere dalla sua entrata in vigore.
- 6.2 Alla scadenza, le parti si impegnano a rinegoziare le condizioni per il suo rinnovo, nel rispetto degli scopi e delle modalità di cui ai punti che precedono.

**7. Costi della presente convenzione**

I costi della presente convenzione sono assunti dalle parti in ragione di ½ ciascuna.

**8. Validità**

La validità della presente convenzione è subordinata alla sua approvazione da parte dei rispettivi Consigli comunali, come pure all'ottenimento, da parte del Municipio di Lugano, dei crediti necessari per la realizzazione del Centro sportivo/ricreativo.  
Restano in ogni caso validi gli accordi presi per la progettazione dell'opera.

**Allegato 1:** organigramma per l'organizzazione per le fasi di progettazione e di realizzazione

Fatta in due esemplari, letta e approvata dalle parti che la sottoscrivono.

PER IL MUNICIPIO DI CANOBBIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

R. Lurati

F. Lurati

(ris. xx.xx.xxxx)

Canobbio, il 7 dicembre 2020

PER IL MUNICIPIO DI LUGANO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

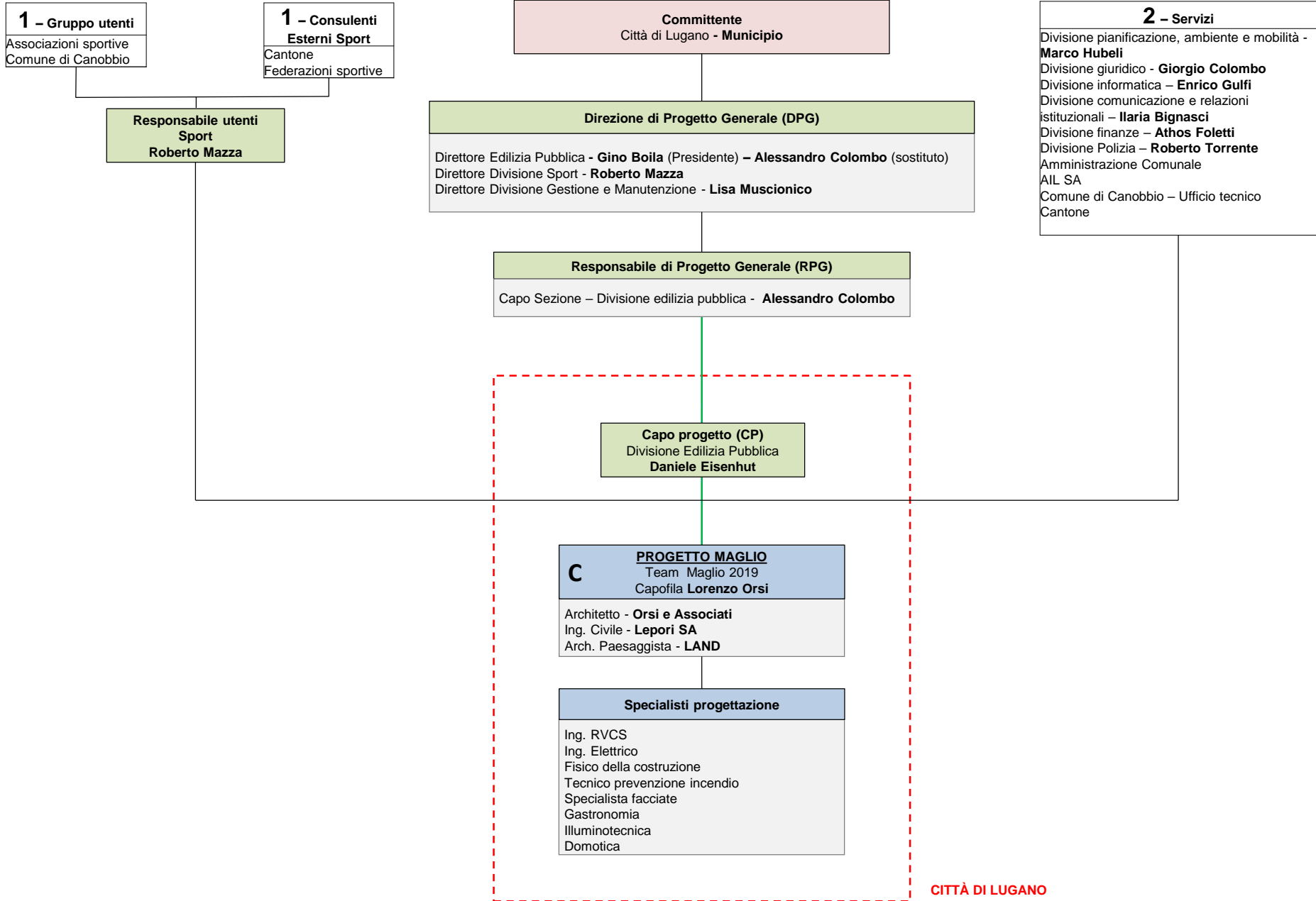
(ris. xx.xx.xxxx)

Lugano, il 10 dicembre 2020

Approvata dal Consiglio Comunale di Canobbio il ...

Approvata dal Consiglio Comunale di Lugano il ...

# Centro Sportivo al Maglio - ORGANIGRAMMA





## Tabella degli spazi

Gli spazi del progetto sono stati sviluppati dal Team di progettazione sulla base delle esigenze della Divisione sport così come di seguito riportati:

PIANO	ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	cabina di trasformazione AIL	20.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	18.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	12.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	14.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	14.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	14.5
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	3.5
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale elettrico	12.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	corridoio via di fuga	23.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale tecnico	10.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale tecnico	6.5
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale tecnico	162.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	vasca di raccolta acqua	51.0
<b>0</b>	LOCALI TECNICI	locale tecnico	9.0
<b>0</b>	AUTORIMESSA	autorimessa pubblica	2'243.5
<b>0</b>	LOGISTICA	autorimessa logistica	564.5
<b>0</b>	LOGISTICA	magazzino concimi e materiale di consumo	94.5
<b>0</b>	LOGISTICA	officina	113.5
<b>0</b>	LOGISTICA	mensa operai	46.0
<b>0</b>	LOGISTICA	spogliatoio operai	41.5
<b>0</b>	LOGISTICA	locale tecnico	20.0
<b>0</b>	LOGISTICA	locale elettrico	6.0
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	locale pulizia	3.0
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette uomini	20.5

<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette donne	21.0
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette disabili	3.0
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	ripostiglio	6.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	buvette centro sportivo	86.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	locale custode	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoi Divisione Sport e custode	42.5
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	lavanderia e impianto di ventilazione	110.0
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	deposito FF Lugano e impianto di ventilazione	115.0
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	deposito FC Rapid e impianto di ventilazione	115.0
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>1</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	deposito FC Lugano e impianto di ventilazione	115.0
<b>2</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	locale tecnico	3.0
<b>2</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette uomini	20.5
<b>2</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette donne	21.0

<b>2</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	toilette disabili	3.0
<b>2</b>	LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI	locale server	6.5
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	atrio/disimpegno	23.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	corridoio amministrazione	31.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	sala riunioni	30.5
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	sala riunioni	30.5
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	ufficio settore giovanile FF Lugano	37.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	ufficio settore giovanile FC Rapid	37.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	ufficio settore giovanile FC Lugano	37.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	sala multiuso	92.0
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	cucina	30.5
<b>2</b>	SPAZI AMMINISTRATIVI	ufficio capocentro Maglio	18.0
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	sala fitness	176.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	locale sanitario/infermeria	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio arbitri	21.0
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio arbitri	21.0
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio arbitri	21.0
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio arbitri	21.0
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5
<b>2</b>	SPAZI SPORTIVI	spogliatoio atleti	42.5