2025

Polo sportivo e degli eventi

TERZO RAPPORTO SEMESTRALE ALL'ATTENZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI LUGANO

OTTOBRE 2025

Sommario

1 Riepilogo 2
1.1 Aggiornamenti 2
1.2 Avanzamento 2
2 Situazione contrattuale 3
2.1 Parti contrattuali 3
2.2 Relazioni contrattuali 4
2.3 Stato dei contratti 4
3 Avanzamento progettazione 5
3.1 Arena sportiva (AS) 5
3.2 Palazzetto dello sport (PS) 5
3.3 Torre est (TE) 5
3.4 Blocco servizi (BS) 5
3.5 Sistemazione esterna (SE) 5
3.6 Contenuti privati, tappa 2 5
3.7 Contenuti privati, tappa 3 6
4 Avanzamento lavori 6
4.1 Arena sportiva 6
4.2 Palazzetto dello sport 7
4.3 Torre est 8
5 Costi determinanti 8
5.1 Principio 8
5.2 Tetto dei costi 8
5.3 Modifiche di progetto 8
5.4 Conguaglio posizioni budget 9
5.5 Stima costo determinante 10
5.6 Appalti 11
5.7 Sussidi 11
6 Rischi 12
7 Qualità, sostenibilità e esemplarità 12
7.1 Azioni richieste 12
7.1.1 Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti 12
7.1.2 Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente 13
7.1.3 Spazi verdi di qualità e più estesi possibile 13
7.1.4 Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3 13
7.1.5 Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città 14
7.1.6 Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili 15
7.1.7 Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale 15
7.2 Sicurezza 15
8 Comunicazioni verso terzi 15
9 Allegati 15
Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari 16
Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali 18
Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti 21

1 Riepilogo

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

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

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

Area d'Intervento	Inizio Previsto	Fine Prevista	Stato Attuale	Data Effettiva di conclusione
Arena sportiva	07/2023	02/2026	Lavori al 80%	
Palazzetto dello sport	03/2024	11/2026	Lavori al 35%	
Torre est	03/2025	02/2028	Lavori al 5%	
Blocco servizi	08/2026	01/2028	Fase di progettazione	
Edificio sud	09/2026	11/2027	Fase di progettazione	
Autosilo nord	09/2026	12/2028	Fase di progettazione	
Torre ovest	09/2026	10/2028	Fase di progettazione	
Parco urbano	05/2027	02/2028	Fase di progettazione	
Edifici ovest	05/2026	05/2029	Fase di progettazione	

** in fase di verifica

1.1 Aggiornamenti

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

- Consegna Arena Sportiva: la realizzazione dell'Arena Sportiva procede ma con ritardi rispetto al programma HRS, soprattutto per quanto riguarda i test integrali e le opere appaltate da FC Lugano. La nuova data di consegna è fissata per il 27.2.2026
- PSE3: i progettisti incaricati dall'investitore hanno inoltrato le procedure di autorizzazione relative agli edifici ovest e alla variante del piano di quartiere
- Sussidi: in data 25 maggio 2025, il Consiglio di Stato ha deliberato la concessione di un incentivo di CHF 1'400'900 per il raggiungimento dello standard Minergie-A del Palazzetto dello sport.
- Tetto dei costi: rispetto all'ultima situazione presentata con il secondo rapporto all'attenzione del CC a maggio 2025, la DPG del PSE ha approvato ulteriori modifiche di progetto per un totale di CHF 1'379'293. Si è inoltre provveduto alla revisione delle stime di alcune *posizioni budget*, per un totale di CHF 2'799'722. Il tetto dei costi aggiornato al 30.09.2025 ammonta a CHF 190'102'412 (IVA 8.1% inclusa).

1.2 Avanzamento

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

Arena Sportiva: la realizzazione dell'Arena Sportiva procede ma con ritardi rispetto al programma HRS. Le opere strutturali principali e la copertura sono quasi completate, con una parte già collaudata e consegnata per l'installazione dei pannelli fotovoltaici. Internamente avanzano

impianti e finiture, mentre il campo da calcio è stato completato e seminato. Alcune opere legate a FC Lugano sono in ritardo: HRS, con il consenso della società, ha proposto di spostare la consegna a febbraio 2026, proposta approvata dal Municipio con condizioni specifiche, come meglio indicato a capitolo 4.1.

Palazzetto dello sport: i lavori per il nuovo Palazzetto dello Sport procedono secondo cronoprogramma e si concentrano sulle opere in cemento armato. Sono state completate le strutture del piano -3, che ospiterà diverse palestre, e gran parte delle pareti della palestra tripla al piano -2. È in corso la complessa realizzazione della soletta di copertura della palestra doppia, composta da travi precompresse e piastra collaborante. Avanzano anche le gradonate fisse e le opere di canalizzazione esterna, con termine lavori confermato a fine 2026.

Torre Est: Lo studio di architettura ha consegnato e ottenuto l'approvazione del progetto di massima per la nuova distribuzione interna della Torre Est, sviluppato secondo la strategia progettuale definita dal percorso di change management. Il Municipio, il 2 ottobre 2025, ha approvato anche l'avvio della progettazione definitiva (Fase SIA 32), includendo le modifiche strutturali validate dalla Direzione di Progetto Generale. Si attende ora la decisione del Consiglio di Stato relativa alla conferma o meno dell'interesse per gli spazi della Torre Est ai sensi della grida del 10 gennaio 2025 della Sezione della logistica e della Divisione della giustizia. La decisione municipale di avviare la Fase SIA 32 garantisce comunque il rispetto del cronoprogramma e la continuità del progetto.

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

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

Contenuti Privati, tappa 2: sono state presentate le domande di costruzione per la variante dell'autosilo nord (Au-N, inizialmente previsto sotto il parco eventi e successivamente portato sotto il BS per aumentare superficie verde estensiva del parco) e la variante delle due torri (progetto investitore torre ovest).

Contenuti Privati, tappa 3: la domanda di costruzione e la variante del piano di quartiere sono state sottoposte alle autorità a fine agosto e attualmente sono all'esame dei servizi preposti.

2 Situazione contrattuale

2.1 Parti contrattuali

Accordo PPP:

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

Contratti di locazione:

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

2.2 Relazioni contrattuali

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

2.3 Stato dei contratti

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

3 Avanzamento progettazione

3.1 Arena sportiva (AS)

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

3.2 Palazzetto dello sport (PS)

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

3.3 Torre est (TE)

Lo studio di architettura incaricato ha consegnato il progetto di massima (Fase SIA 31) relativo alla nuova distribuzione interna della Torre Est, sviluppato in coerenza con la strategia progettuale recentemente adottata.

Tale strategia deriva dal percorso di change management avviato per garantire una maggiore efficienza funzionale degli spazi e un allineamento ottimale con le esigenze operative della futura sede amministrativa.

In data 2 ottobre 2025 il progetto di massima è stato approvato dal Municipio, che nello stesso giorno ha autorizzato anche l'avvio della progettazione architettonica definitiva (Fase SIA 32) al fine di procedere con la revisione del layout interno della Torre Est, in linea con quanto definito nel progetto di massima approvato. Le modifiche necessarie per adeguare la struttura grezza alle indicazioni della nuova strategia progettuale sono state valutate e approvate dalla Direzione di Progetto Generale (DPG) e presentate al Municipio, il quale ne ha preso atto tramite la medesima Risoluzione municipale: esse saranno quindi parte integrante della nuova fase progettuale.

Si resta in attesa di una risposta da parte del Cantone in merito alla Grida per i servizi dell'Amministrazione cantonale. Il Cantone ha richiesto di prorogare fino a dicembre 2025 la validità dell'offerta della Città, consentendo così di mantenere aperta la possibilità di collaborazione. Una presa di posizione definitiva è attesa nelle prossime settimane, e costituirà un elemento determinante per la pianificazione dei passi successivi del progetto.

L'approvazione anticipata, da parte del Municipio, dell'avvio della Fase SIA 32 consente di rispettare il cronoprogramma complessivo e di garantire la continuità progettuale. Questa decisione preventiva assicura che, anche nell'eventualità in cui il Cantone dovesse ritirare il proprio interesse, il progetto possa procedere senza ritardi significativi, garantendo così le scadenze previste per la realizzazione della Torre Est.

3.4 Blocco servizi (BS)

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

3.5 Sistemazione esterna (SE)

A seguito della definizione del progettista per gli esterni da parte di HRS, è tuttora in corso il coinvolgimento degli utenti e servizi per verificare eventuali mutazioni delle esigenze

3.6 Contenuti privati, tappa 2

Per le modifiche desiderate dall'investitore sono state presentate le domande di costruzione in variante dell'autosilo nord (Au-N, inizialmente previsto sotto il parco eventi e successivamente

portato sotto il BS) e delle Due Torri (modifiche della facciata e modifiche interne). Sono state fatte delle richieste di completamento atti da parte dei servizi cantonali, che sono attualmente in evasione dai progettisti.

3.7 Contenuti privati, tappa 3

La responsabilità dell'ultimazione dello sviluppo del progetto PSE3 è attribuita ai Partner Privati e comprende della relativa variante del Piano di Quartiere (PQ), resasi necessaria con l'inserimento della quota residenziale nel PSE3 (inserimento approvato dal Consiglio di Stato in data 15.06.2022). La Domanda di Costruzione e variante PQ sono stati sottoposti alle autorità a fine agosto e sono attualmente all'esame dei servizi preposti.

4 Avanzamento lavori

4.1 Arena sportiva



Figura 1 Ortofoto AS del 10.09.2025

La realizzazione dell'Arena Sportiva procede, tuttavia sono stati rilevati ritardi rispetto al programma lavori presentato da HRS. Sebbene il completamento delle opere edili entro il 28 novembre 2025 sembri ancora raggiungibile, sarà difficile eseguire entro tale data tutti i test e le verifiche necessarie alla corretta messa in servizio e omologazione della struttura. Anche alcune opere negli spazi di pertinenza di FC Lugano, o oggetto di modifiche progettuali da parte della stessa società, risultano in ritardo rispetto al programma iniziale e non potranno essere completate entro il termine del 28 novembre 2025. A questo proposito, HRS, con l'avallo di FC Lugano, ha proposto di posticipare la consegna dell'Arena Sportiva alla Città al 28 febbraio 2026, al fine di consentire il completamento delle opere e di evitare collaudi e consegne parziali che avrebbero generato maggiori costi oltre che criticità in materia di garanzia e gestione dei difetti. Il Municipio ha approvato la proposta, subordinandola tuttavia ad alcune condizioni, in

particolare l'assenza di costi supplementari per la Città. Il rinvio della consegna al 27 febbraio 2026, in quanto rientra nel periodo di grazia previsto dall'accordo PPP e non comporta penali a carico di HRS.

Visto la dimensione del cantiere, per le opere da impresario costruttore esso è stato gestito in quattro lotti corrispondenti alle tribune, dove le opere in cemento armato risultano ultimate compresa la posa delle gradonate prefabbricate.

La posa della copertura è ultimata ad eccezione di alcuni dettagli nell'angolo sud-ovest, mentre la parte sud e sud est è stata già collaudata e consegnata alla Città che a sua volta l'ha consegnata a AIL SA per permettere l'inizio dell'installazione dei pannelli fotovoltaici.

Per gli interni si sta procedendo con la posa degli impianti e con le finiture: è in corso la posa delle piastrelle, delle porte interne, dei controsoffitti, dei pavimenti ecc..

È terminata la posa del pacchetto del campo da calcio naturale ibrido cucito comprendente l'impianto di irrigazione e riscaldamento. In data 11.09.2025 è stata eseguita la semina del prato.

4.2 Palazzetto dello sport

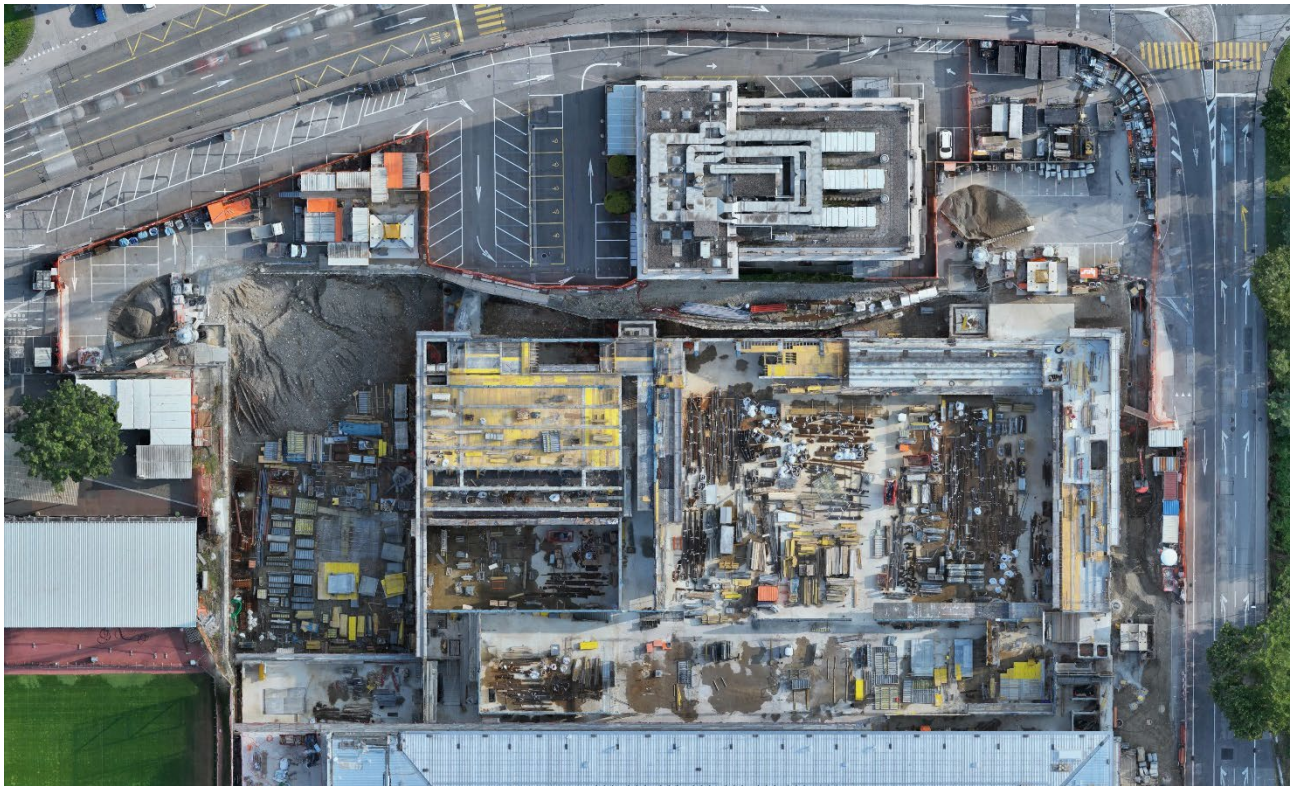


Figura 2 Ortofoto PS del 09.09.2025

Proseguono come da cronoprogramma i lavori per la realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport.

In questa fase, il cantiere è concentrato principalmente sulle opere in cemento armato. Sono già state completate le pareti e la soletta di copertura del piano -3, che ospiterà la palestra per la ginnastica ritmica e la pallavolo (palestra doppia) e le palestre per la scherma, il tennis tavolo e le arti marziali. Parallelamente, si è conclusa gran parte della realizzazione delle pareti della palestra tripla, collocata al piano -2.

È attualmente in corso la realizzazione della soletta di copertura della palestra doppia, un intervento particolarmente complesso: la soletta si trova infatti a circa 10 metri di altezza ed è

composta da travi precompresse con una luce di circa 28,5 metri, sovrastate da una piastra collaborante.

Proseguono anche i lavori per la realizzazione delle prime gradonate fisse, sempre in cemento armato, che circonderanno la palestra tripla e consentiranno al pubblico di assistere a eventi e competizioni sportive. Infine, sono in esecuzione le opere di canalizzazione esterna.

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

4.3 Torre est

Una parte dei lavori di scavo e sostegno dello scavo relativi alla torre est sono già stati eseguiti in concomitanza con lo scavo del Palazzetto dello sport per una questione di opportunità nell'ottimizzazione dei lavori. I lavori effettivi sono iniziati nel mese di settembre come da programma con le opere di sottoplatea e platea.

5 Costi determinanti

5.1 Principio

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

*Costi determinanti = Costi effettivi + 1/3 * (Tetto dei costi definitivo – Costi effettivi)*

Le posizioni budget invece entrano nei costi determinanti con l'importo effettivamente speso.

5.2 Tetto dei costi

Il tetto dei costi aggiornato al 30.09.2025 ammonta a **CHF 190'102'412 (IVA 8.1% inclusa)** suddiviso come segue:

- **Arena Sportiva:** **CHF 113'662'584**
- **Palazzetto dello Sport:** **CHF 76'439'828**

Il tetto dei costi da dicembre 2020 ha visto un aumento di CHF 23'149'758,- di cui CHF 15'198'472 relativi a:

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

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

5.3 Modifiche di progetto

Rispetto all'ultima situazione presentata con il secondo rapporto all'attenzione del CC a maggio 2025, la DPG del PSE rispettivamente il Municipio hanno approvato ulteriori modifiche di progetto per un totale di CHF 1'379'293:

- Acquisto container Gerra: il contratto di noleggio dei container spogliatoi nell'area Gerra, installati nell'ambito dello Stadio Provvisorio del PSE, giungerà a naturale scadenza a fine 2026. Nel contesto dell'evoluzione complessiva del comparto sportivo e delle valutazioni in corso sui diversi interventi programmati, si è ritenuto opportuno approfondire le modalità più adeguate per garantire la continuità funzionale delle strutture.
  Alla luce di considerazioni tecniche ed economiche il Municipio è orientato a procedere all'acquisto dei container per un importo di CHF 395'000 (IVA incl.). Tale scelta si configura come una soluzione equilibrata e coerente con le prospettive di sviluppo del comparto, consentendo di assicurare stabilità gestionale e ottimizzazione delle risorse fino alla definizione degli interventi successivi.
- Ventilazione e raffreddamento supplementare delle palestre al piano -3 del PS: si è reso necessario il potenziamento dell'impianto di ventilazione per garantire la possibilità di presenza di un maggior numero di persone nelle palestre del piano -3 e per offrire un raffreddamento supplementare della palestra per la scherma (ventilconvettore aggiuntivo). Nel contempo è stata prevista la predisposizione per il raffreddamento supplementare delle altre palestre del piano -3. Il costo supplementare per questa modifica, che garantisce l'utilizzo flessibile della struttura anche in futuro, ammonta a CHF 116'559.
- Accresciuta ermeticità del PS per passare da Minergie a Minergie-A: il progetto per la realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport prevedeva inizialmente l'adozione dello standard Minergie. Successivamente, il Municipio ha deciso di elevare lo standard prestazionale dell'edificio, puntando alla certificazione Minergie-A. Tale scelta è stata motivata dalla possibilità di coprire integralmente l'investimento necessario per il passaggio allo standard superiore attingendo al relativo sussidio cantonale. Lo standard Minergie-A si contraddistingue per l'elevata efficienza energetica e per l'obbligo di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, in particolare attraverso impianti fotovoltaici. Uno degli aspetti tecnici fondamentali per l'ottenimento della certificazione riguarda l'ermeticità all'aria dell'involucro edilizio, ossia la capacità dell'edificio di evitare infiltrazioni e dispersioni d'aria incontrollate, con conseguente riduzione dei consumi energetici. Nel caso specifico del Palazzetto dello Sport, il fabbisogno di autoproduzione energetica è già garantito grazie agli impianti fotovoltaici realizzati dalle AIL SA, installati sul tetto del PS e su metà del tetto dell'Arena Sportiva. Per quanto concerne invece l'ermeticità, si rende necessario adottare soluzioni costruttive più accurate, in particolare nella realizzazione dei giunti, per un costo supplementare di CHF 1'007'875. Si precisa che questo importo sarà riconosciuto a HRS solamente in caso di comprovato raggiungimento dell'ermeticità ai fini del rilascio della certificazione Minergie-A.
- Adattamenti vari all'interno del PS: le modifiche sono riconducibili ad ulteriori approfondimenti del progetto con gli utenti e le società sportive, così come a richieste risultate dei consulenti incaricati con l'allestimento dei concetti di sicurezza e gestione, per un totale di ca. CHF 75'000.
- Predisposizione collegamento impianto FV da AS a PS: l'analisi del progetto relativo all'impianto fotovoltaico e ai Raggruppamenti di Consumo Proprio (RCP) ha evidenziato che risulta più vantaggioso destinare una parte preponderante dell'impianto installato sulla copertura dell'AS all'autoconsumo del PS, struttura caratterizzata da un fabbisogno energetico costante a causa del funzionamento continuo degli impianti. Un ulteriore elemento positivo è la gestione diretta da parte della Città, che consente una riduzione dei costi operativi. Le modifiche necessarie ammontano a CHF 32'846.

5.4 Conguaglio posizioni budget

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

L'ammontare degli importi di conguaglio stimati per le posizioni elencate qui sotto ha portato a un aumento del tetto dei costi di CHF 2'799'722.

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

5.5 Stima costo determinante

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

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

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

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

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

La stima del prezzo lordo di acquisto del PS (senza tenere conto degli ulteriori sussidi già confermati) è di CHF 79'875'000.

5.6 Appalti

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

CCC	Denominazione	Parte Opera	Percentuale**	Svizzera	Estero
114	Lavori preparatori	IG	0.4%	0.4%	
172	Fondazioni speciali	IG	2.5%	2.5%	
201	Scavi	IG	6.5%	6.5%	
211	Opere da impresario costruttore	AS-PS	14.4%	14.4%	
212	Costruzione in calcestruzzo	AS	3.2%	3.2%	
213	Costruzione in acciaio	AS	5.7%	5.7%	
215	Costruzione di facciata	AS	1.0%		1.0%
230	Impianti elettrici	AS-PS	6.9%	6.9%	
222	Opere da lattoniere	AS	0.3%	0.3%	
224	Coperture di tetti	AS	0.5%	0.5%	
226	Intonaci e isolamenti di facciata	AS	0.2%	0.2%	
240	Impianti RVC	AS-PS	5.5%	5.5%	
250	Impianti sanitari	AS-PS	2.5%	2.5%	
261	Ascensori	AS-PS	0.4%	0.4%	
272	Opere da fabbro	AS	0.3%	0.3%	
281	Pavimenti	AS	1.6%	1.6%	
285	Trattamento di superficie interne	AS	0.2%	0.2%	
372	Riflettori	AS	0.5%	0.5%	
373	Trasmissione multimediale	AS	0.3%	0.3%	
377	Posti a sedere	AS	0.4%		0.4%
393	Campo da gioco	AS	0.6%		0.6%
691	Onorario architetto	AS-PS	2.3%		2.3%
6	Onorari	AS-PS	9.4%	9.4%	
7	Stadio provvisorio	AS	4.2%	4.2%	
8	Altri costi (escluso 804)	AS-PS	3.1%	3.1%	
9	Rincaro	AS-PS	4.1%	4.1%	
	Ancora da deliberare		23.1%		
	TOTALE		**100.0%**	**72.6%**	**4.3%**

*** rispetto al tetto dei costi*

Delle 22 categorie di opere deliberate a oggi, per un importo che rappresenta ca. il 75% del tetto dei costi, 19 sono state assegnate a ditte svizzere di cui 18 ticinesi (tutte ad eccezione dello stadio provvisorio e dei container). Tre opere, e meglio i posti a sedere, il campo da gioco e le costruzioni di facciata, sono state deliberate a offerenti provenienti dall'estero per motivi di peculiarità delle opere.

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

5.7 Sussidi

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

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

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

6 Rischi

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

- ritardi nella consegna del progetto: nella realizzazione dell'AS sono stati rilevati ritardi rispetto al programma lavori presentato da HRS. È attualmente in corso una verifica della situazione, la quale in ogni caso non dovrà portare a maggiori costi per la Città: molto probabilmente la data di consegna dell'AS slitterà dal 28 novembre 2025 al 28 febbraio 2026;
- rincari per congiuntura economica e andamento del mercato mondiale: le parti hanno concordato di voler determinare il rincaro su base dell'indice dei costi di costruzione Regione Ticino. L'importo compreso nel tetto dei costi al momento della determinazione del principio di calcolo è basato su una stima dell'evoluzione dell'indice e sarà conguagliato in funzione dell'effettivo indice delle costruzioni ad inizio e a fine lavori;
- rispetto del preventivo per le posizioni a budget: le posizioni a budget sono comprese nel tetto dei costi su base di un preventivo e entreranno nel costo determinante con l'importo effettivamente speso, che può essere più basso o più alto dell'importo preventivato. Per mitigare il rischio si è implementato un sistema di monitoraggio periodico per confrontare i costi effettivi con quelli preventivati, consentendo di intervenire tempestivamente in caso di scostamenti;
- gestione complessa degli stakeholder: il progetto coinvolge numerosi stakeholder con interessi e aspettative differenti, il che può portare a complessità nella gestione delle relazioni e nel raggiungimento di accordi. Inoltre, con alcuni di essi sarà necessario stipulare contratti specifici. Per mitigare il rischio si è provveduto ad una identificazione tempestiva di tutti gli stakeholder con i quali si mantiene una comunicazione chiara e trasparente così come un dialogo continuo. Se necessario si coinvolgono consulenti legali per supportare la negoziazione e redazione dei contratti specifici.

7 Qualità, sostenibilità e esemplarità

7.1 Azioni richieste

7.1.1 Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti

Contributi
Vedi capitolo 5.5 Sussidi

Stipulazione di convenzioni con i Comuni limitrofi
Non ci sono degli aggiornamenti rispetto all'ultimo rapporto.

Possibilità di riacquisto
In data 31 marzo 2025 il Consiglio comunale ha approvato il MMN 12194 concernente la richiesta di un credito di CHF 114'500'000 per l'acquisto dell'Arena sportiva.

Relativo al Palazzetto dello sport, la Divisione Finanze presenterà nel mese di Ottobre 2025 il Messaggio Municipale relativo al riacquisto.

Si ricorda che l'accordo PPP prevede le seguenti opzioni per la Città:

- possibilità di riacquisto immediato alla consegna al costo determinante:
- dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni cinque anni al prezzo dell'investimento determinante residuo e una penale decrescente;
- possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale (max. 50%) che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento;
- dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinarie che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento (soglia minima 30 milioni di franchi).

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

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

Dumping salariale
Continua il controllo degli accessi e l'identificazione di ogni soggetto presente in cantiere, tramite l'utilizzo di badge personali, emessi previa iscrizione sulla piattaforma Workcontrol, che verifica e registra i documenti di legge. L'accesso al cantiere è stato regolamentato tramite un tornello automatico e presidiato da un addetto alla sicurezza.

Per la progettazione e la realizzazione gli investitori si sono impegnati a far capo in larga misura a ditte ticinesi, nella misura di circa il 75-80% del volume delle opere. I lavori attualmente in fase di esecuzione sono stati deliberati nella misura del 100% a imprese locali, con sede o domicilio in Ticino. Per motivi di peculiarità dell'opera i lavori per le opere da campo sportivo e sedute per lo stadio sono stati appaltati a ditte italiane o spagnole. Sono inoltre stati affidati ad una ditta italiana i lavori relativi alla fornitura e posa degli elementi di facciata.

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

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

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

7.1.3 Spazi verdi di qualità e più estesi possibile

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

7.1.4 Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3

Nella seduta del 31.7.2025 il Municipio ha deciso di scrivere una lettera ad UBS con la richiesta di un incontro sul tema dell'alloggio a prezzi accessibili nel PSE 3 ed ha incaricato il Dicastero immobili di avviare gli approfondimenti per le negoziazioni con l'investitore privato per la realizzazione di alloggi accessibili ai sensi del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano del 7 ottobre 2019. La controparte ha chiesto al Municipio una riduzione dei canoni di diritto di superficie previsti dalla tappa 3 del PSE (in base al messaggio

10774 concernente il Polo sportivo e degli eventi al punto 9.2 il canone annuo iniziale per la durata di 90 anni ammonta a CHF 320'000).

Ricordiamo che il Consiglio comunale il 28 marzo 2021 ha approvato il dispositivo del Rapporto di maggioranza della Commissione della gestione sul Messaggio 10774, che rimanda alla seguente "Azione 4, Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3: Sulla scorta degli intendimenti sopraindicati, la maggioranza della Commissione della Gestione chiede al Municipio di proseguire le negoziazioni in corso con il partner privato e di comunicare in forma scritta al Consiglio Comunale l'esito della discussione non appena possibile. Il rapporto di maggioranza sul messaggio 10774 al capitolo Considerazioni politiche finali, punto 4 indica quanto segue per specificare tale Azione: "La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene che il Municipio debba impegnarsi nel ricercare un accordo con l'investitore privato affinché nella tappa PSE3 si realizzi una percentuale di almeno il 30% di alloggi a prezzi accessibili o per spazi di pubblica utilità. In caso di mancato accordo con l'investitore privato il Municipio è invitato a valutare una modifica del PR in tal senso."

Si ricorda pure che i partner privati nei loro scritti del 29/03/2021 hanno confermato la disponibilità a entrare in merito alla realizzazione di alloggi a prezzi accessibili.

Con la recente crescita in giudicato della fase 2 del PR-NQC è stata introdotta la possibilità di una percentuale massima di residenza per la zona B1c (parte del PSE) inferiore al 50% (di cui almeno il 50% per residenza primaria): a fine agosto 2025 è stata inoltrata la domanda di costruzione che prevede l'introduzione della quota residenziale di competenza del partner privato.

7.1.5 Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città

Il Consiglio comunale il 28 marzo 2021 ha approvato il dispositivo del Rapporto di maggioranza della Commissione della gestione sul Messaggio 10774, che rimanda alla seguente "Azione 5, Via Posta 8, Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città: si invita il Municipio a voler sottoporre nei prossimi anni uno specifico messaggio per un concorso per l'assegnazione del Diritto di Superficie per il mappale 281 (via della Posta 8) nel quale verranno chiaramente indicati la forma giuridica del beneficiario del DS, la destinazione degli appartamenti, le clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile e la tipologia degli inquilini, con il fine di trasformare le ex Dogane in un "edificio modello" del vivere la qualità urbana, della mescolanza di funzioni, di generazioni e di ceti diversi, in particolare quello medio."

Nella seduta del 31.7.2025 il Municipio ha confermato che il Dicastero immobili è incaricato di allestire uno specifico messaggio municipale 3 anni prima del trasloco dei servizi alla Torre Est del PSE, che secondo programma lavori non avverrà prima del 2028/2029.

Si ricorda l'indicazione del rapporto di maggioranza sul messaggio 10774, capitolo Considerazioni politiche finali, punto 5, che chiarifica tale azione: "In vista della futura centralizzazione degli uffici amministrativi a Cornaredo, la maggioranza della Commissione della Gestione ritiene importante che il Municipio si attivi affinché, a tempo debito, lo stabile Ex-Dogane in via della Posta 8 possa essere riconvertito in abitazioni primarie accessibili in particolare al ceto medio e alle famiglie sulla base della concessione di un diritto di superficie, possibilmente a favore di una cooperativa o di un'organizzazione di utilità pubblica ai sensi della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA)."

Nel citato rapporto del 2021 è contenuta la presa di posizione del Municipio:

Il Municipio ha approfondito la capacità dello stabile ex Dogane grazie a uno studio di fattibilità che dimostra che l'edificio potrà ospitare ca. 57 appartamenti di diverse tipologie e ospitare ca. 163 persone. La riconversione dell'edificio da amministrativo ha lo scopo di aumentare la quota di spazi destinati alla residenza con un chiaro focus sulle abitazioni primarie. L'iniziativa, infatti,

vuole attestarsi come operazione modello per la rivitalizzazione del centro, con il chiaro obiettivo di portare nuovi abitanti, che "vivano" il centro cittadino tutta la settimana e a tutte le ore del giorno. Nei prossimi anni verrà dunque allestito un messaggio municipale per un concorso per l'assegnazione del Diritto di Superficie per il mappale 281 (via della Posta 8) nel quale verranno chiaramente indicati la forma giuridica del beneficiario del DS, la destinazione degli appartamenti, le clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile e la tipologia degli inquilini, con il fine di trasformare le ex Dogane in un "edificio modello" del vivere la qualità urbana, della mescolanza di funzioni, di generazioni e di ceti diversi, in particolare quello medio.

Anche qualora l'opzione della Città fosse la vendita del fondo di Via della Posta 8 per abbattere il debito oneroso della Città, occorrerà definire delle condizioni pianificatorie o degli oneri per l'acquirente in modo da raggiungere gli obiettivi sopra indicati dal Consiglio comunale.

7.1.6 Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili
È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.1.7 Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale
È confermato quanto già esposto nel primo rapporto di novembre 2024.

7.2 Sicurezza
Non ci sono segnalazioni.

8 Comunicazioni verso terzi
La Città sta portando avanti un piano di comunicazione per accompagnare la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e mantenere la cittadinanza costantemente informata. L'obiettivo è duplice: trasparenza sullo stato di avanzamento e creare entusiasmo attorno a Lugano come Città dello Sport.

Negli ultimi mesi sono state realizzate le seguenti azioni:

- **Presenza sul territorio**: stand dedicato con visori per scoprire il progetto in realtà virtuale presentato a *Sportissima*; sviluppo di un nuovo flyer informativo con distribuzione nei Punti Città e nelle principali strutture sportive. Sono in preparazione altre iniziative insieme alle società sportive luganesi.
- **Canali digitali**: aggiornamenti regolari sul sito e sui social della Città; video in collaborazione con il Football Club Lugano con l'avanzamento dell'Arena Sportiva; avvio di una nuova rubrica social con sportivi locali; aggiornamento del modellino 3D del PSE, visitabile online sul sito del progetto e mostrato al pubblico in realtà virtuale.
- **Comunicati stampa**: diffusione puntuale delle principali notizie e avanzamenti di cantiere.
- **Visite al cantiere**: prevista per marzo/aprile 2026 una giornata di *porte aperte* al Palazzetto dello Sport.

Queste attività contribuiscono a rendere il progetto sempre più vicino ai cittadini e a rafforzare l'immagine di Lugano come città dinamica e sportiva.

9 Allegati
Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari
Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali
Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

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

Rapporti semestrali del Municipio all'attenzione del Consiglio comunale

Primo rapporto semestrale, novembre 2024
https://www.lugano.ch/dam/jcr:e348be82-5ea4-4e1b-8ede-13da53f75a83/PSE_rapporto%20al%20CC_2024.11.21_DEF-agg.02.pdf

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

Presentazioni pubbliche:

Presentazione sull'avvio dei lavori preparatori per il cantiere dell'Arena Sportiva (12 gennaio 2023)
https://www.lugano.ch/dam/jcr:937aceed-b65a-43fb-b51a-52a4feb92375/20230112-cs-lavori-preliminari-pse-presentazione.pdf

Presentazione dell'inizio del cantiere del PSE, Tappa 1 (15 giugno 2023)
https://www.lugano.ch/dam/jcr:cbbdcb4b-c2f7-444a-89d0-eb6c715dd8c0/20230615-cs-sviluppo-PSE-presentazione.pdf

Polo sportivo e degli eventi - Stato avanzamento PSE e risposte all'interrogazione 1432 (11 settembre 2024)
https://www.lugano.ch/dam/jcr:4f929b4f-4f61-4bbd-821c-f62911887ee6

Messaggi municipali:

MM 9755 sul Polo Sportivo e degli Eventi (12 ottobre 2017)
https://www.lugano.ch/dam/jcr:6b28edd7-279c-4acb-a6bb-15d6ebb4bea6/messaggio-municipale-9755.pdf

MM 10472 sul Polo Sportivo e degli Eventi e contenuti sportivi accessori - richiesta di un credito di progettazione per le fasi di sviluppo parziali 32-33 Norma SIA 112 (28 novembre 2019)
https://www.lugano.ch/dam/jcr:757edbd1-fd1e-4599-afbc-50a505043520/messaggio-municipale-pse-10472.pdf

MM 10774 sul Polo Sportivo e degli Eventi, accordo generale di partenariato pubblico privato (23 dicembre 2020)
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_10774.pdf&unid=2B23852E57AC1399C125864500302706&type=messaggi

MM 12194 concernente la richiesta di credito di CHF 114'500'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12194.pdf&unid=F6CBA5F7BF695510C1258C14004541E2&type=messaggi

MM 12441 concernente l'approvazione del contratto di locazione alla F.C. Lugano SA dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_12441.pdf&unid=9C0A8DC005C52C91C1258CE5004109FF&type=messaggi

Interrogazioni:

No. 1267 09/03/2022: "PSE: a che punto siamo?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1267.pdf&unid=C69E126440FA29E4C12588770053ADDC&type=risposte

No. 1291 05/07/2022: "Cosa succede al Polo sportivo e degli eventi?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1291.pdf&unid=A4336758700A8D1CC12588780037D800&type=risposte

No. 1321 16/02/2023: "Prima tappa del PSE: quali aggiornamenti in merito alla lotta al dumping salariale, alla tutela dell'ambiente, alla qualità delle opere e al sostegno all'economia locale?
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1321.pdf&unid=54D0D65EE315BC66C12589A5004F947D&type=risposte

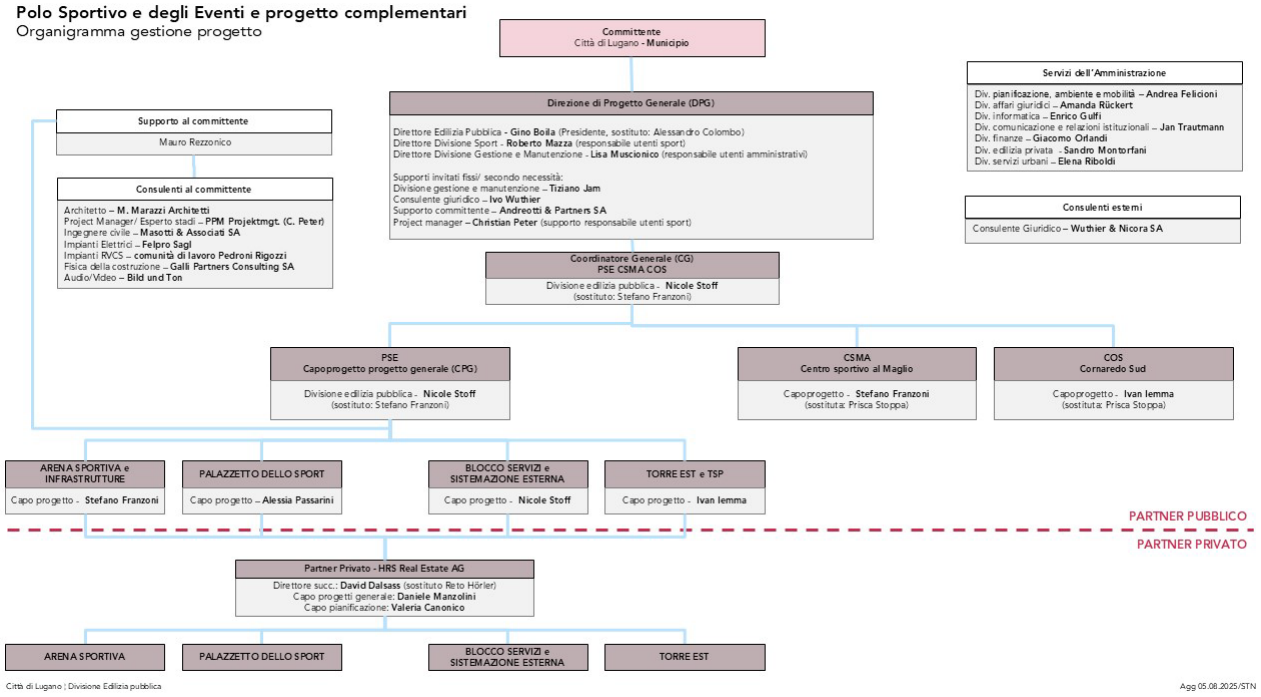
No. 1432 25/06/2024: "PSE / COS: quali aggiornamenti?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1432.pdf&unid=8765F49F8A9680AFC1258B8F0045FCB3&type=risposte

No. 1458 25/11/2024: "A proposito della trasparenza nella realizzazione del PSE"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1458.pdf&unid=4F908778F1DA6B49C1258BF2004A3394&type=risposte

No. 1469 31/01/2025: "PSE: … a conti fatti…???"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1469.pdf&unid=062ECB75302FA134C1258C54002A1FA6&type=risposte

No. 1506 16/06/2025: "Panem (et) aut circensem"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1506.pdf&unid=CEE884A7110E3D70C1258CE600492449&type=risposte

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



Direzione di progetto generale (DPG)

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

Rappresentanti Direzione di Progetto Generale:

- Rappresentante della Divisione edilizia pubblica (presidente): direttore Gino Boila, sostituto: Nicole Stoff;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (sport): Divisione sport, direttore Roberto Mazza;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (amministrazione): Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Muscionico;

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

Coordinatore generale (CG)

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

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

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

Rappresentante coordinatore generale:
- Divisione edilizia pubblica caposezione Nicole Stoff, sostituto: Stefano Franzoni;

Capoprogetto generale (CPG)

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

Rappresentante responsabile di progetto generale:
- Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff, sostituto Stefano Franzoni;

Capo progetto (CP)

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

Rappresentanti capi progetto:
- **Arena Sportiva (AS) e Spostamento Infrastrutture (SI)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Stefano Franzoni;
- **Palazzetto dello Sport (PS)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Alessia Passarini;
- **Blocco Servizi (BS) e Sistemazione Esterna (SE)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff;
- **Torre Est (TE) e Tribune e Spogliatoi Provvisori (TSP)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Ivan Iemma;

Responsabile utente (RU), Servizio beneficiario dell'opera

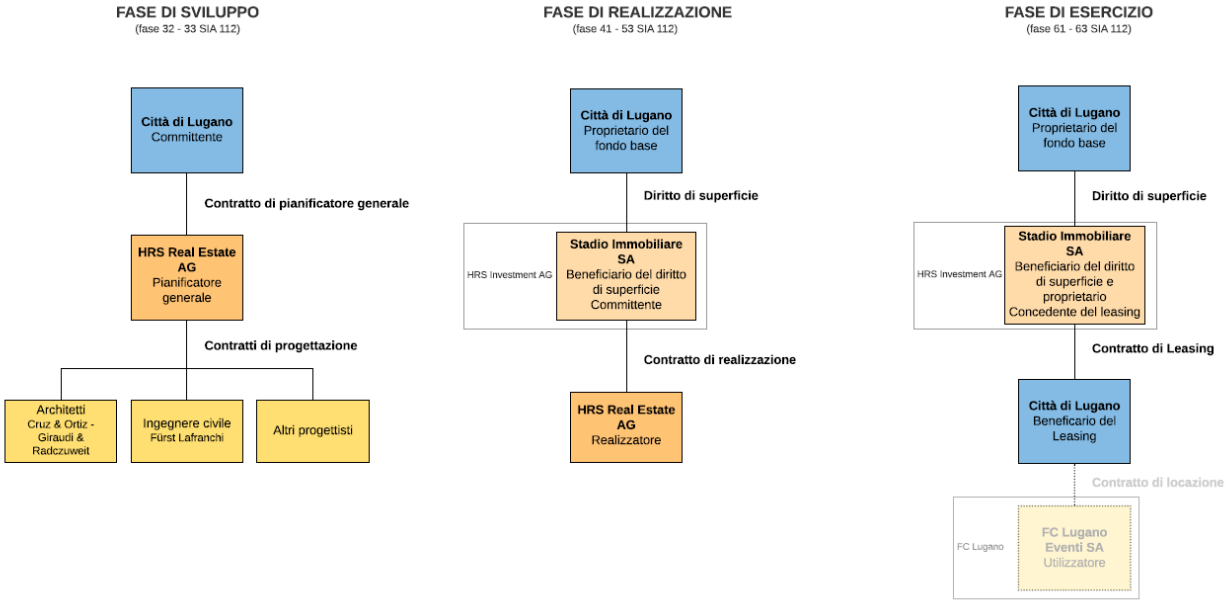
Ruolo e compito generale
Il Responsabile Utente funge da rappresentante di tutti gli utenti durante le fasi di progetto SIA 112 e rappresenta i portatori di interesse degli utenti finali dell'opera.
Partecipa alla formulazione delle esigenze specifiche degli utenti, dei requisiti inerenti al tipo, alle caratteristiche, alle dimensioni e alle caratteristiche tecniche dei locali.
Raccoglie, pianifica e coordina di conseguenza le esigenze funzionali degli utenti.
Partecipa all'elaborazione dei concetti di utilizzazione, sorveglia e assicura il raggiungimento dei propri obiettivi durante lo svolgimento del progetto.
Verifica la documentazione allestita dal progettista in riferimento ai requisiti specifici degli utenti.
Assicura quindi le informazioni necessarie al Capo progetto (CP) ed è il suo riferimento per quanto concerne le esigenze degli utenti e dei portatori di interesse.

Responsabili utente:
- Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Muscionico (Utenza amministrativa)
- Divisione sport, direttore Roberto Mazza (Utenza sport)

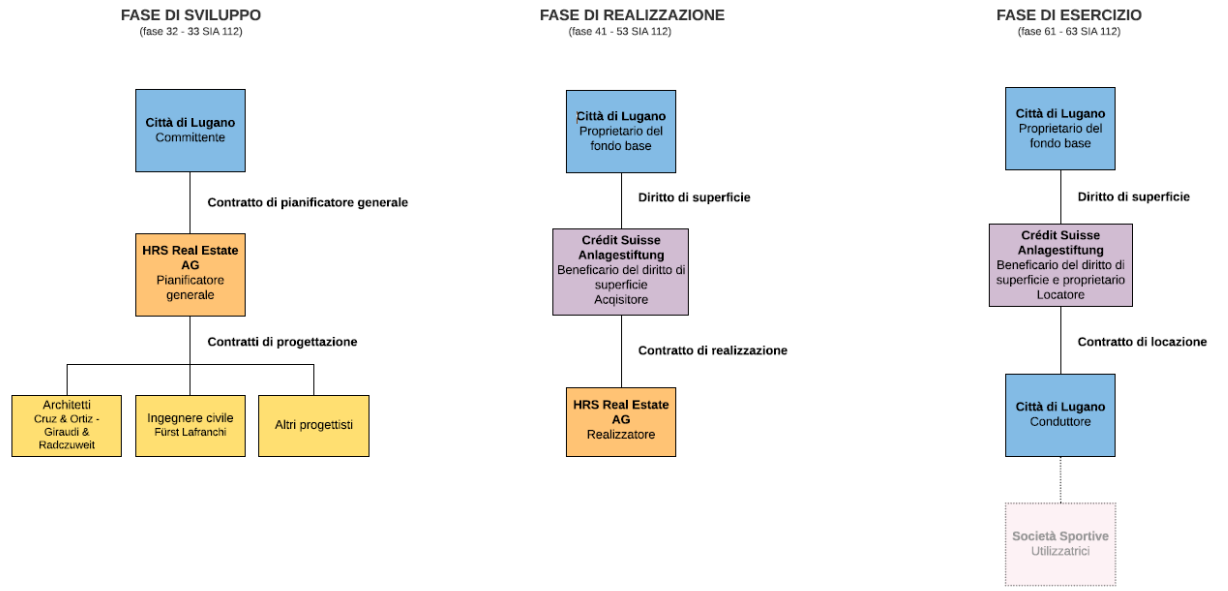
Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

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

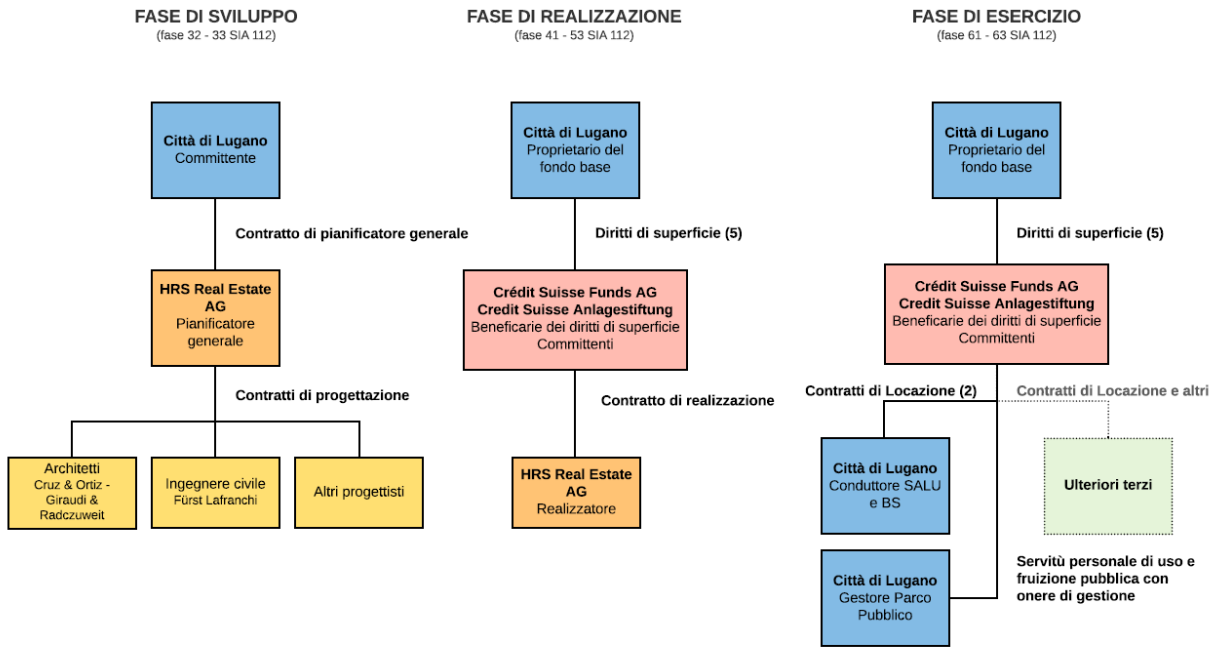
PSE1-AS



PSE1-PS



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE2



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE3

