

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 10774 CONCERNENTE IL POLO SPORTIVO E DEGLI EVENTI (PSE) - ACCORDO GENERALE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

All'Onorando
Consiglio comunale
6900 Lugano

Lugano, 22 marzo 2021

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

in data 23 dicembre 2020 il lodevole Municipio di Lugano ha sottoposto alla Commissione dell'Edilizia e alla Commissione della Gestione il messaggio municipale no. 10774 relativo al Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) – Accordo generale di partenariato pubblico privato. Il progetto, che fa seguito all'approvazione del messaggio municipale no. 10472 del 28 novembre 2019, approvato dal Consiglio Comunale di Lugano in data 2 giugno 2020, ha permesso al nostro Esecutivo di procedere con l'affinamento del progetto PSE, sino alla procedura di autorizzazione, secondo le fasi 32-33 Norma SIA 112.

Il nuovo messaggio è stato presentato alle due Commissioni incaricate in data 11 gennaio 2021. Successivamente, i relatori hanno partecipato a due audizioni, la prima specificatamente organizzata dalla Commissione dell'Edilizia il 27 gennaio 2021; successivamente hanno partecipato all'audizione organizzata dalla Commissione della Gestione svoltasi il 15 febbraio 2021, presenti i Municipali incaricati del progetto, i funzionari coinvolti e i principali attori in rappresentanza dei partner privati.

Il messaggio richiede nello specifico, l'approvazione dell'accordo generale di partenariato pubblico privato, con i relativi allegati tra i seguenti partner:

- Città di Lugano;
- HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld;
- HRS Investment AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld;
- Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich;
- Credit Suisse Anlagestiftung, c/o Credit Suisse, Kalanderplatz 1, 8045 Zürich;
- Stadio Immobiliare SA, Via S. Salvatore 13, 6900 Paradiso.

Premessa

Il presente messaggio è il tassello conclusivo destinato alla costruzione del nuovo PSE, che prevede il coinvolgimento dei privati in un partenariato pubblico privato sulla base delle condizioni del concorso per investitori e dell'offerta vincitrice del gruppo HRS Real Estate SA di Frauenfeld. Tale accordo conclude il processo che permetterà una riqualifica urbana nel quartiere di Cornaredo, progetto che si integrerà al comparto NQC già in fase di realizzazione.

Tramite questo accordo si potrà quindi procedere alla realizzazione di un Palazzetto dello Sport (PS) multifunzionale predisposto per numerose discipline sportive. Il nuovo PS diverrà inoltre un centro di competenza regionale e nazionale per le discipline sportive della pallacanestro, scherma, ginnastica e judo e sarà inserito nella "Concezione degli impianti di importanza nazionale (CISIN)" in base all'art. 13 della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Altro importante elemento del progetto sarà la nuova Arena Sportiva (AS), uno stadio di calcio che potrà contare su una capienza massima di 10'000 spettatori, dotato di tutti gli spazi organizzativi, tecnici e logistici adeguati a soddisfare le condizioni e le esigenze di uno stadio di categoria A (A+) al fine di potervi disputare partite di Super League e di competizioni internazionali.

Attorno ai contenuti sportivi, l'accordo prevede l'edificazione di edifici denominati contenuti Corona (CC) che ottimizzeranno la qualità dei servizi dell'amministrazione cittadina. Viene infatti prevista una nuova struttura logistica denominata "Progetto Nuova Amministrazione (PNA)", dove si prevede l'accentramento di buona parte dell'amministrazione e della Polizia comunale in un solo edificio. In tale fase sono infatti previsti l'edificazione del Blocco Servizi (BS), dell'autosilo blocco servizi (AU-BS), le due torri (2T), l'autosilo due torri (AU-2T), l'edificio ovest (EO), l'autosilo edificio ovest (AU-EO) e l'edificio sud (ES).

Infine saranno realizzati i contenuti globali (CG) relativi agli spazi pubblici esterni (SE), alla passerella sopra via stadio (PvS), le infrastrutture sotterranee (IS) e l'autosilo nord (AU-EN).

1. Introduzione

Cronistoria

Il messaggio municipale oggetto di questo rapporto è l'ultimo decisivo atto previsto per consentire l'inizio della realizzazione del PSE, costituito dall'approvazione dell'accordo generale di partenariato pubblico privato. Di seguito le decisioni del Municipio e del Consiglio Comunale che hanno caratterizzato l'iter progettuale del PSE:

- Risoluzione municipale del 3 ottobre 2012, concorso di progettazione per gruppi interdisciplinari;
- Risoluzione municipale del 10 aprile 2013, ratifica del rapporto della giuria del concorso di progettazione;
- MMN. 9755, del 12 ottobre 2017, relativo alla progettazione di massima (fase 31 norma SIA 112);
- MMN. 10472, del 28 novembre 2019, relativo alla progettazione definitiva e procedura di autorizzazione (fasi 32-33 norma SIA 112);
- Il MMN. 10472 è stato approvato dal Consiglio Comunale nella propria seduta del 2 giugno 2020;
- Risoluzione municipale del 18 giugno 2020 per l'aggiudicazione del concorso per investitori;
- Risoluzione municipale del 13 agosto 2020, attribuzione mandato di pianificatore generale al Gruppo HRS RealEstate SA.

Progetti complementari al PSE

Al fine di consentire lo svolgimento continuo delle attività sportive principali del FC Lugano, dei settori giovanili e dei campionati minori, con l'inizio dei lavori per il nuovo PSE, le attività sportive dovranno essere riorganizzate.

Sono pertanto necessari i seguenti progetti complementari:

- **Centro Sportivo al Maglio (CSMA)** che sostituirà le infrastrutture che verranno a mancare con l'inizio dei lavori al PSE;
- **Tribune e spogliatoi provvisori** in sostituzione della Tribuna Monte Brè che verrà demolita;
- **Cornaredo Sud** con la riqualifica del comparto a sud di Cornaredo.

Vincolo imposto dalla SFL

Lo stadio Cornaredo non soddisfa i criteri previsti dalle direttive della Swiss Football League (SFL) sullo standard per gli stadi di categoria A, conformi per le partite di Super League. È stata rilasciata una deroga a tali direttive, per la quale il regolamento prevede una durata massima di 5 anni, che si esaurirà a termine della stagione agonistica 2020-2021.

Al termine della stagione calcistica 2020-2021 scadrà la deroga sulle direttive previste dalla SFL per lo Stadio di Cornaredo.

Alla luce del progetto PSE le parti si sono accordate con un'autorizzazione eccezionale annuale, col vincolo che vengano rispettate severe condizioni di avanzamento del progetto, fissate dalla commissione stessa. Occorre dunque che il piano lavori e i tempi indicati nel MMN. 10472 siano tutti rispettati e approvati prima dell'inizio della procedura di licenza per la stagione 2021-2022 (marzo-aprile 2021): in particolare l'inizio del cantiere dello stadio di Cornaredo (posa dello stadio provvisorio) deve avvenire nel corso dell'estate 2021, prima dell'inizio della stagione 2021-22.

Domanda posta al Municipio:

Le tempistiche ed i vari ingranaggi si incastrano al millimetro. Il Municipio ha valutato la % di rischio sulle varie fasi successive e sul ricevimento dei documenti necessari allo sviluppo delle prossime tappe e le azioni da adempiere affinché tutto fili liscio? Non vale la pena chiarire con la SFL il caso del Referendum?

In caso di mancato approvazione del messaggio municipale a fine marzo è a rischio la licenza di Super League per la stagione 2021-2022 (la procedura di concessione delle licenze termina a maggio 2021). In caso di referendum, che bloccherebbe i lavori per lo Stadio provvisorio e per il Maglio, si potrebbero perdere 6 mesi di tempo, dovendo posticipare i lavori alla pausa invernale 2021-2022 del campionato oppure ad ottobre 2021 a dipendenza della data del referendum.

2. Il progetto PSE – Polo Sportivo e degli Eventi

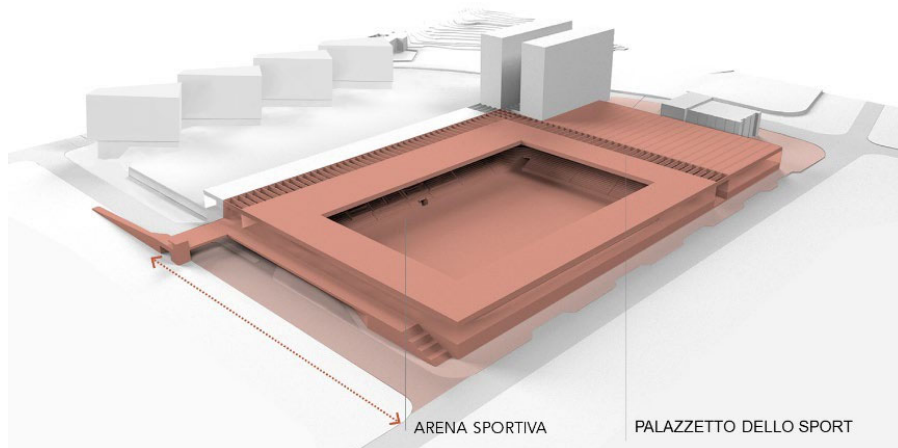


Figura 1 I Contenuti Sportivi (CS)

Il PSE forma, assieme al Polo Culturale e al Polo Congressuale, uno dei vertici del triangolo dei grandi progetti che caratterizzano lo sviluppo policentrico della Città di Lugano.

Contenuti Sportivi

Arena Sportiva (AS)

La nuova Arena Sportiva, che occuperà un'area di circa 151,75 m x 116,30 m, permetterà di edificare uno stadio di categoria A (A+) certificato per disputare partite di Super League e competizioni internazionali avrà una capienza massima di 10'000 spettatori. Nell'Arena Sportiva si potranno inoltre accogliere eventi musicali, seminari e convegni e altre manifestazioni compatibili con il campo da calcio. La superficie utile lorda (SUL) ammonta a ca. 12'016m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 122'137m³.

Domanda posta al Municipio:

Terreno da gioco: si è optato per il sintetico o come previsto al Maglio si userà una soluzione ibrida? che tipo di vantaggi porta? Quali sono state le considerazioni che hanno portato a questa scelta? È possibile una riconversione in un futuro in terreno naturale?

Il terreno da gioco sarà sintetico per le tre ragioni seguenti:

1. Possibilità di un maggior utilizzo rispetto al campo naturale: partite e allenamenti tutti i giorni rispetto a una partita e un allenamento alla settimana di un campo in erba;
2. Eventi: organizzare concerti ed eventi su un campo naturale ne comporta il rifacimento al termine di ogni manifestazione (il campo calpestato “brucia e muore”);
3. Di tipologia dello stadio: un campo in erba naturale inserito nello stadio “interrato” necessiterebbe di costi di manutenzione molto elevati (illuminazione artificiale nelle zone d'ombra, ecc...).

Come richiesto e concordato con FC Lugano, e sul modello di quanto previsto a Losanna, saranno realizzate le predisposizioni tecniche per un impiego come campo in erba naturale (es. proprietario del club che si vuole assumere tutti i costi di gestione, ritiro di federazioni nazionali per campi d'allenamento con finanziamento loro del campo in erba naturale, ecc...). È inoltre possibile una riconversione in erba naturale.

Domanda posta al Municipio:

Abbiamo eseguito dei paragoni con stadi simili (mi sembra si possa paragonare solamente con Thun!), presenti in Svizzera?

Si, Thun, San Gallo e più recentemente Losanna. I 10'000 spettatori sono il minimo previsto per la licenza di stadi di categoria A+, per giocare in Super League ed i turni di qualifica e i gironi delle competizioni europee. Per Lugano si è scelta la taglia ideale, non troppo grande considerato una media di 6-7'000 spettatori che potrà salire ai 10'000 per le partite più importanti (YB-Basilea-amichevoli di prestigio, ecc...).

Il palazzetto dello Sport (PS)

Il Palazzetto dello Sport (PS) sarà una costruzione multifunzionale destinata a discipline sportive “dedicate” quali basket, pallavolo, scherma, ginnastica, ecc., e sarà corredata da una serie di spazi flessibili e complementari che permetteranno lo svolgimento di altre attività quali arti marziali, ping-pong e fitness. Oltre alle attività sportive per gli utenti sportivi, il PS potrà ospitare competizioni sportive nazionali e internazionali con 3'000 spettatori così come eventi musicali dove la capienza aumenterà a ca. 4'300 spettatori. Il PS occuperà una superficie di ca. 48 x 102m con una SUL di ca. 14'132m², il volume SIA 416 di ca. 124'611m³.

Contenuti Corona

Il progetto Sigillo contempla, oltre alle infrastrutture sportive, anche gli edifici classificati come Contenuti Corona (CC), in particolare la realizzazione delle due torri e del blocco servizi. Le due torri amministrative sverteranno per 45 metri per un totale di 12 piani e occuperanno un'area di ca. 40 x 54.3 metri. Le due torri sono denominate Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO). Il futuro utilizzo dei due cespiti, viene indicato nel presente messaggio, in particolare nella Torre Est (TE), che disporrà di una SUN di ca. 8'235 m² per un totale di 361 postazioni di lavoro, sarà adibita ad ospitare gli spazi dedicati all'amministrazione comunale (SALU) occupate dai seguenti servizi: Dicastero Istituzioni (parziale), Dicastero Consulenza e Gestione, Dicastero Immobili (parziale), Dicastero Sviluppo Territoriale, Dicastero Sicurezza e Spazi Urbani (parziale), Dicastero Sport, Cultura ed Eventi (parziale). La Torre Ovest sarà invece di pertinenza dell'investitore privato il quale ha libertà sulla sua destinazione.

Adiacente alle due torri, sorgerà invece il blocco servizi (BS) che verrà occupato quale nuova sede della Polizia comunale. In totale, il BS potrà ospitare ca. 222 collaboratori della Polizia comunale e tutti gli spazi per le attività accessorie a essa correlate, essa occuperà una superficie di ca. 14.40 x 151.75m, con una SUL di circa 5'328m², e un volume secondo norma SIA 416 ca. 46'844m³ di cui circa 16'388 m³ fuori terra.

A complemento degli edifici prevalentemente pubblici (ad eccezione della Torre Ovest), è prevista la costruzione dell'Edificio Sud, con una superficie flessibile e adatta per qualsiasi contenuto la cui scelta di destinazione competerà all'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore e della progettazione dell'edificio Ovest (EO) composto da quattro edifici alti 30 m che si estendono verso nord a partire dall'incrocio fra via Stadio e via Trevano. La scelta sulla destinazione dell'EO è di competenza dell'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore. L'EO occuperà una superficie di ca. 2'532m² con una SUL di circa 20'515m² e il volume secondo norma SIA 416 a ca. 109'451 m³ di cui 68'287 m³ fuori terra.

Contenuti Globali (CG)

Spazi pubblici esterni (SE)

Si presenta come un esteso spazio aperto, un punto di interesse paesaggistico in grado di ospitare grandi eventi, a complemento delle attività già esistenti, ma anche uno spazio d'incontro per i cittadini di Lugano.

Si prevede la realizzazione di aree con caratteristiche variegate:

- **Il parco pedemontano**, direttamente collegato con la collina di Trevano, che ospiterà anche l'area di un pump track, complemento ideale al vicino skate park;
- **Il prato degli eventi**, che si pone al centro dello spazio pubblico del PSE con integrate due aree di basket 3x3;
- **La piazza principale** si estende lungo il fronte delle 2T e funge da entrata urbana al parco, dando ubicazione ai servizi legati alle attività dell'arena sportiva, come info-point, fan-shop e cassa;
- **La piazza degli eventi** ubicata all'estremità sud del prato degli eventi, in una posizione ottimale come balcone sulla Città, offre la possibilità di collocare palchi, utilizzando le antistanti gradinate come sedute per il pubblico;
- **Spazio esterno ovest** con un carattere più intimo portando in superficie il riale urbano dell'acqua delle vicine colline.

Gli spazi pubblici esterni occupano una superficie di 18'000m².

Domanda posta al Municipio:

Lo Spazio Esterno all'esterno o adiacente l'EO sarà destinato completamente ad uso pubblico oppure una parte è dell'investitore? Se vi sarà una divisione, con cosa verrà realizzata?

L'area oggetto delle servitù d'uso e fruizione rispettivamente di passo pedonale e ciclabile pubblici in favore del Comune è indicata nell'allegato 11 dell'Accordo generale di partenariato pubblico-privato e riguarda superfici ubicate su PSE 1 e PSE2.

Le superfici del PSE3, ove è ubicato l'EO, sono di competenza dell'investitore e non saranno oggetto delle suesposte servitù pubbliche.

La frase contenuta a pag. 13 del messaggio municipale si riferisce ad una possibile vocazione dei primi due livelli dell'EO, considerati ideali per commerci e servizi, in quanto legati al suolo e agli spazi pubblici, in particolare a riguardo della loro accessibilità anche da via Trevano.

Qualora l'investitore dovesse ritenere opportuno insediare contenuti commerciali ai livelli inferiori dell'EO è presumibile che l'area soprattutto verso Via Trevano sarà organizzata dall'investitore in modo da favorire l'accesso della clientela e quindi denotare caratteristiche non preclusive.

Impiantistica

La Commissione dell'Edilizia ha valutato l'impiantistica del comparto traendo le seguenti considerazioni. Tutti gli edifici del comparto PSE sono progettati secondo standard di costruzione Minergie, il che permetterà un consumo energetico esiguo alimentato da una percentuale elevata di energia rinnovabile. In base ai requisiti di legge della norma SIA 380/1:2009, gli involucri degli edifici relativi all'Arena Sportiva (AS) e al Palazzetto dello Sport (PS) e gli edifici relativi ai Contenuti Corona (CC) saranno dimensionati in modo tale da soddisfare il requisito supplementare MINERGIE ZA1.

Approvvigionamento energetico con rete anergetica

Il progetto PSE si lega inoltre al comprensorio NQC dove le AIL hanno realizzato una rete anergetica a circuito chiuso, in grado di permettere ai vari stabili di allacciarsi per produrre poi in proprio calore ad uso riscaldamento rispettivamente freddo ad uso raffreddamento. L'origine di questa rete è l'acqua di raffreddamento del Centro Svizzero di Calcolo Scientifico (CSCS) di Cornaredo, acqua prelevata dal Lago di Lugano nella zona del Parco Ciani e poi pompata con una condotta autonoma fino al citato stabile.

Sono previsti impianti fotovoltaici, in particolare per gli edifici pubblici a favore del raggiungimento del grado di certificazione Minergie.

Domanda posta al Municipio:

Si parla più volte all'interno del messaggio dell'installazione di pannelli fotovoltaici: dove verranno installati e in che misura?

È previsto un impianto fotovoltaico sui tetti come misura di compensazione al bilancio energetico necessario per la certificazione Minergie. La dimensione e posizione esatta verranno definiti con l'approfondimento del progetto.

È stato inoltre ipotizzato di installare stazioni di ricarica veicoli elettrici, da approfondire nelle prossime fasi di progettazione.

Impianti di sicurezza

Rammentiamo che gli edifici PSE rispondono ad un concetto antincendio specifico ed è stato denominato un garante della qualità (Swiss Safety Center) per la fase di sviluppo. Sono previsti impianti parafulmini esterni per la protezione delle scariche atmosferiche secondo le norme vigenti e il rapporto di conformità antincendio.

Gli impianti di videosorveglianza saranno presenti in tutto il PSE e, dove richiesto, sistemi di controllo accessi e impianti antintrusione interfacciati con il sistema di videosorveglianza ed un eventuale collegamento diretto con lo stabile BS, dove è presente la polizia.

Domanda posta al Municipio:

Per il controllo accessi sono state pensate ulteriori integrazioni oltre che con la video sorveglianza come ad esempio l'integrazione con un sistema di riservazione degli spazi oppure la gestione del pubblico pagante o anche per la suddivisione delle spese in base all'utilizzo?

Si, come per tutti gli stadi moderni in costruzione si lavora a sistemi tecnologici di controllo degli accessi. Sono temi che verranno gestiti dalla FC Lugano Eventi SA in accordo con la Città.

Fotovoltaico

Nell'ambito della certificazione Minergie per nuovi edifici viene richiesta la produzione di elettricità propria tramite un impianto fotovoltaico. Come valore indicativo, Minergie richiede una capacità installata di almeno 10 W/m² (massimo 30 kWp).

Domanda posta al Municipio:

Non vi è ancora la quantità necessaria di pannelli fotovoltaici che saranno definiti nelle prossime fasi progettuali. È lecito pensare che vista l'ampiezza del progetto e la sua natura il consumo di energia prevederà l'installazione su gran parte della superficie superiore di pannelli fotovoltaici?

È previsto un impianto fotovoltaico sui tetti come misura di compensazione al bilancio energetico necessario per la certificazione Minergie. La dimensione e posizione esatta verranno definiti con l'approfondimento del progetto. In ogni caso il PR NQC prevede che il 50% dei tetti deve essere sistemato a verde. I costi energetici saranno distinti secondo consumo per ogni singolo elemento del PSE.

3. Stato di avanzamento del progetto

Situazione pianificatoria e viabilità definitiva di Cornaredo

Situazione pianificatoria - Piano regolatore PR-NQC.

Nel mese di dicembre 2020 è stata inoltrata una variante al PQ approvato, comprensiva dell'assetto planivolumetrico di tutto il comparto del PSE; in questa prima fase il PQ non comprenderà contenuti residenziali, ma comprenderà lo spostamento della pista d'atletica al di fuori del perimetro del PQ. Parallelamente, è previsto l'inoltro di tre domande di costruzione, concernenti l'arena sportiva, il palazzetto dello sport e la tappa 2.

Successivamente alla crescita in giudicato della variante del PR NQC concernente l'introduzione della quota residenziale, vi sarà la necessità di inoltrare una nuova variante del PQ, con i nuovi contenuti residenziali, rispettivamente eventuali nuove varianti alle licenze edilizie.

Viabilità definitiva Cornaredo (Via Sonvico-Via Ciani)

Con risoluzione n. 3640 dell'8 agosto 2019, il Consiglio di Stato ha approvato il progetto stradale per la nuova viabilità definitiva di Cornaredo, che comprende Via Ciani, Via Sonvico e la nuova strada a sud del futuro PSE. Il progetto è stato coordinato tra i servizi cantonali ed i progettisti del PSE e sono ancora in corso approfondimenti volti a stabilire le modalità e le tempistiche (tappe) della costruzione di questa importante opera.

Programma di progettazione e realizzazione del PSE

La realizzazione del PSE è prevista in tre tappe, come illustrato nello schema successivo.

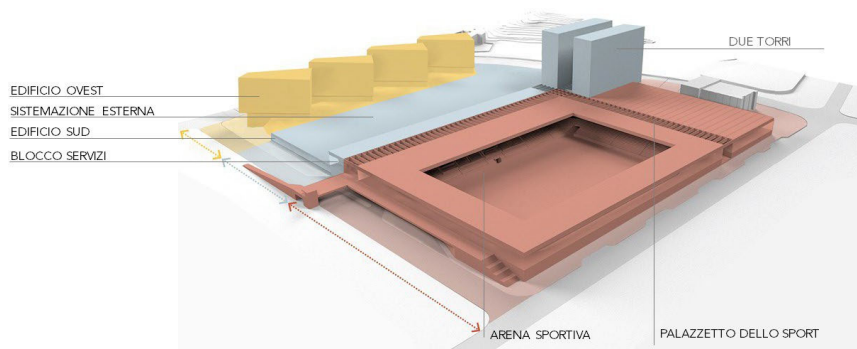


Figura 7 PSE: tappe realizzative

- **in rosso la prima tappa** realizzativa, relativa ai Contenuti Sportivi (CS), ossia l’Arena Sportiva (AS) e il Palazzetto dello Sport (PS);
- **in blu la seconda tappa**: le Due Torri (2T) e il Blocco Servizi (BS), con i relativi autosili (AU-2T e AU-BS), nonché l’Edificio Sud (SU) e l’Autosilo Nord (AU-N) e le relative Infrastrutture sotterranee (IS), come pure i principali Spazi Pubblici Esterni (SE); Importante rimarcare che la realizzazione di questa tappa può essere avviata solo una volta che l’Arena Sportiva (AS) sarà in esercizio;
- **in giallo la terza tappa** realizzativa con i contenuti liberi, segnatamente l’Edificio Ovest (EO) e l’Autosilo Edificio Ovest (AU-EO) e le relative Infrastrutture sotterranee (IS), come pure i relativi spazi esterni ad uso privato.

Per la realizzazione delle tre tappe si stimano le seguenti tempistiche, partendo dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale relativa al presente messaggio e inserendo come seconda pietra miliare la crescita in giudicato della licenza edilizia del piano quartiere con contenuto residenziale (licenza PQ tappa 3):

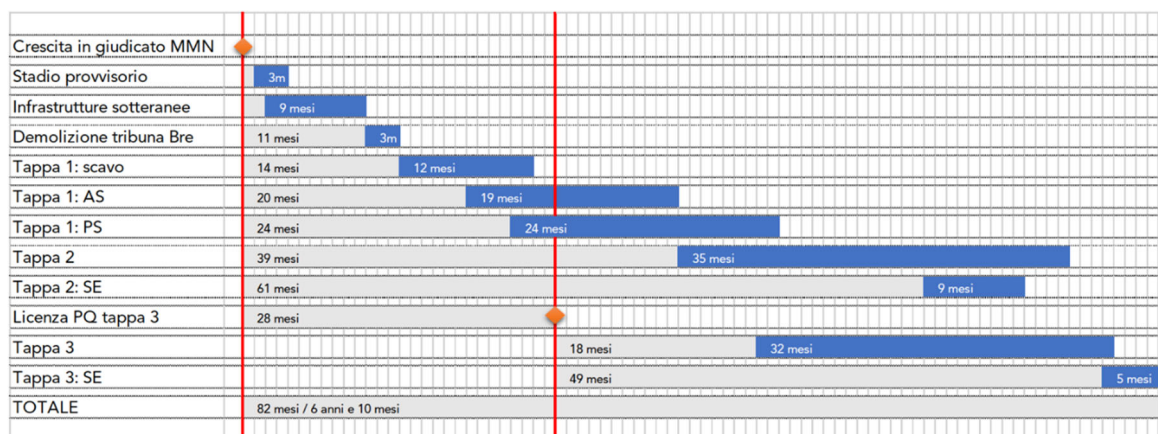


Figura 8 Tempistiche esecutive

È importante evidenziare che l’inizio del cantiere del PSE sarà possibile solo dopo aver terminato la tappa 1 del CSMA, in modo da garantire la continuità delle attività dei settori giovanili di Lugano e dei campionati minori.

4. Sussidi cantonali e federali

Il progetto PSE andrà a colmare un ritardo notevole nella realizzazione di stadi e palazzetti dello sport per tutto il Cantone Ticino. Tale ritardo si è palesato in particolare durante l’organizzazione del campionato europeo di calcio nel 2008 dove nel resto della Svizzera si era attivata la costruzione o il rinnovo di diversi stadi di calcio che anno potuto ospitare le partite del campionato. Dal 2007 la Swiss Football League ha emanato nuove direttive sullo standard degli stadi delle compagini di Super League (stadi di Categoria A) e Challenge League: quale conseguenza diretta anche le città di Thun, San Gallo, Lucerna e Sciaffusa hanno costruito nuovi stadi. Lo scorso mese di novembre è stato inaugurato anche lo stadio de la Tuilière di Losanna che, per dimensioni e modello di gestione, è stato attentamente analizzato dalla Divisione Sport, così come il complesso sportivo della Tissot Arena di Bienne, inaugurato nel 2017, con stadio di calcio e pista di hockey. Oltre al PSE sono oggi in fase di sviluppo anche gli stadi dell’Hardturm di Zurigo e quello di Aarau, mentre un progetto di ampio risanamento è previsto nei prossimi anni anche a Winterthur.

Il contributo del Cantone

Con risoluzione del 25 novembre 2020 il Consiglio di Stato, "considerato l'interesse sovra regionale del progetto PSE", ha confermato la sua disponibilità a mettere a disposizione un contributo, erogato tramite il fondo Swisslos, di complessivi CHF 6'000'000.-, suddivisi al 50% per le due opere sportive previste (Arena e Palazzetto). Tale contributo, di fatto dovuto, viene giudicato dalla Commissione dell'Edilizia molto al di sotto delle aspettative della Città di Lugano. Prendendo esempio da altri interventi simili, i governi cantonali hanno contribuito con sussidi che variano in percentuale tra il 10% e il 33% sul totale dei costi. Tale decisione è poco comprensibile proprio alla luce del fatto che il PSE viene comunque considerato un progetto infrastrutturale di valenza cantonale.

Domanda posta al Municipio:

Il Sussidio cantonale è di 6mio di CHF, non è un po' poco? A che punto sono le trattative con il Cantone? È presumibile pensare vista la valenza regionale del PSE che verrà accordato un sussidio maggiore?

Il Municipio ha scritto al Consiglio di Stato ad inizio gennaio 2021 auspicando una revisione al rialzo della propria decisione.

La Concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale (CISIN 5)

Oltre al contributo Cantonale legato ai fondi Swisslos, il PSE avrà la possibilità di beneficiare dei contributi del fondo CISIN 5 (Concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale), in particolar e per il palazzetto dello Sporto (PS) poiché essa sarà un centro di competenze nazionali per le discipline sportive della pallacanestro, scherma, ginnastica e judo.

Il contributo CISIN, che costituisce la base per la concessione di aiuti finanziari della Confederazione alle strutture sportive su scala nazionale ci permetterà di beneficiare di un sussidio da parte della Confederazione fra il 5 e il 25% dei costi di costruzione imputabili.

Con i decreti federali concernenti la concessione di aiuti finanziari a impianti sportivi di importanza nazionale, il Parlamento federale ha concesso quattro crediti per un totale di CHF 164 milioni per contributi d'investimento alla costruzione di determinati impianti importanti e urgenti da realizzare. Un quinto Messaggio (CISIN 5) sarà licenziato dal Consiglio Federale nel corso del primo trimestre del 2021 e dovrebbe poi essere approvato dalle Camere Federali nel corso dell'autunno del 2021. Si ricorda che per il polo sportivo di Lugano sono state inserite le richieste delle federazioni nazionali di pallacanestro, scherma, ginnastica e judo. L'effettivo ammontare dei contributi non è oggi conosciuto e si dovrà attendere l'evoluzione dell'iter parlamentare.

Domanda posta al municipio:

Si fa riferimento a degli aiuti da parte della Confederazione, si sa già circa di che entità?

Il Messaggio non è ancora stato licenziato dal CF. Lo sarà entro la primavera per un'approvazione entro l'autunno 2021. Non si conoscono le cifre che interessano il PSE.

5. SALU

La Commissione dell'Edilizia si è chinata profondamente su questa controversa tematica al fine di comprenderne i benefici e gli importanti aspetti. In particolare vi sono due considerazioni principali: la prima, lo spostamento dell'amministrazione e la seconda, la riqualifica dello stabile in Via della Posta 8.

Il SALU rientra nel progetto PNA (progetto nuova amministrazione), avviato nel 2015 il quale ha portato a un nuovo modello organizzativo organico volto ad amministrare e promuovere sempre più la realtà territoriale di Lugano e migliorare la qualità dei servizi in termini di efficienza e innovazione.

Nuovo concetto logistico dell'amministrazione cittadina

Una nuova sede dell'amministrazione rappresenta l'opportunità per innescare paradigmi innovativi a supporto dei nuovi valori dell'organizzazione. Produttività, benessere e sostenibilità potranno essere concretizzati in un moderno spazio di lavoro ad alte prestazioni, capace di adattarsi alle esigenze in continua evoluzione, al contrario degli edifici esistenti, cristallizzati in una struttura che ha ormai fatto il suo tempo e che nel giro di alcuni anni non saranno più in grado di ospitare tutti i collaboratori.

Inoltre le nuove modalità di lavoro come il telelavoro o le modalità ibride richiedono un cambiamento nel modo in cui funzionano gli edifici per uffici e anche del luogo di lavoro.

Lo spostamento dell'amministrazione, potrà rianimare la zona del centro, con altre e nuove funzioni e permetterà di ripensare il centro urbano con il fine di scongiurare il suo svuotamento.

Col Piano direttore comunale e il Masterplan del lungolago si potrà pensare a un utilizzo maggiormente misto e locale per rendere la Città più accessibile e più attrattiva: usi più residenziali e pedonali con maggiori spazi di incontro e la possibilità per famiglie di diversi ceti sociali, startup locali, piccole imprese, esercizi commerciali più innovativi a complemento delle attività più tradizionali o degli uffici di rappresentanza delle aziende più blasonate.

La Commissione dell'Edilizia è d'accordo che la Città debba trasformarsi in un luogo più interessante, multifunzionale, sano, sostenibile e divertente creando al contempo un ecosistema in grado di essere attrattivo, eterogeneo, accessibile e bello da vivere. È inoltre dell'opinione che lo spostamento dell'amministrazione comunale all'esterno del centro non creerà uno sconvolgimento ma potrà essere il principio di un virtuoso cambiamento che porterà benefici fra i collaboratori e fra gli utenti che usufruiranno dei servizi.

Nuovo stabile unico: contenuti e superfici

SALU (amministrazione comunale – Torre Est)

Il nuovo edificio amministrativo, incluso nella Torre Est del progetto PSE prevede, all'attuale stato di progettazione (PMax), ca. 8'235 m² SUN (361 posti di lavoro -PL- con orizzonte 2025) dei seguenti Dicasteri:

- Istituzioni (parziale);
- Consulenza e Gestione;
- Immobili (parziale);
- Sviluppo Territoriale;
- Sicurezza e Spazi Urbani (parziale);
- Sport, Cultura ed Eventi (parziale).

Il SALU potrebbe coprire le esigenze della Città fino al 2050/55 nell'ipotesi di una crescita dei servizi dell'1.0% annui (ca. 90/100 PL aggiuntive). Questi spazi, in una prima fase, potrebbero essere affittati a terzi.

Sono inoltre previsti 2'545 m2 SUL per l'Archivio amministrativo, archivi diversi, data center e archivi/depositi diversi.

Domanda posta al Municipio:

Nel messaggio si dice che alcuni spazi nella Torre Est, inizialmente saranno non utilizzati, e quindi potrebbero essere subaffittati. Questo evidentemente potrebbe ridurre i costi oggi calcolati. Vi è già un'idea, grosso modo, di quanto spazio inizialmente non verrebbe utilizzato all'interno della Torre Est e che quindi sarebbe possibile subaffittare?

Nell'ambito del progetto definitivo verranno verificate e approfondite le necessità che i diversi servizi dell'amministrazione hanno indicato per il PMax. Solo dopo questa ulteriore analisi sarà possibile valutare eventuali razionalizzazioni e, se del caso, identificare ipotetici spazi supplementari. Al momento non è dunque possibile ipotizzare il subaffitto di superfici nella TE.

Polizia (Blocco Servizi)

Il fabbisogno previsto per la Polizia comunale nei prossimi anni è stato quantificato in ca. 222 PL. In termini di spazi, le necessità si traducono in 2'260 m2 SUP a uso amministrativo e 2'425 m2 SUS di spazi accessori, per un totale di 4'685 m2. Ciò costituisce un aumento del 110% della superficie complessiva rispetto allo status quo (2'226 m2 totali).

Sulla base delle ipotesi formulate, il confronto tra la situazione attuale (mantenimento del servizino stabile di via Beltramina) e un trasferimento in una nuova sede rispondente a tutte le esigenze future della Polizia, evidenzia un aumento delle superfici SUP amministrative necessarie (+141%) a fronte di una crescita degli effettivi del 26% e un aumento significativo degli spazi accessori (+88%) oggi sottodimensionati e dei posteggi dedicati (+60%). Quanto indicato può essere inserito nel Blocco servizi del PSE, che garantisce tutte le superfici richieste.

Sottolineiamo che la sede di via Beltramina è già oggi ritenuta insufficiente per rispondere alle esigenze della Polizia.

Strategia di riconversione degli stabili esistenti

Elenco stabili esistenti e valore immobiliare

I servizi amministrativi (esclusa Polizia comunale) per i quali è stato ipotizzato un trasferimento in una sede unica occupano una superficie utile di 9'521 m² SUP a fronte di 298 posti di lavoro e sono oggi localizzati in 14 edifici, 3 in centro (circa 100 postazioni) e 11 sul territorio (circa 200 postazioni).

Dalla frammentazione delle sedi deriva un elevato consumo di superficie utile: la media attuale è di \varnothing 31.9 m²/PL (postazione di lavoro), contro i 17.5-18 m²/PL definiti dai benchmark di riferimento.

ID	Denominazione	Quartiere	Indirizzo	Pigione/anno (costi in CHF)	Valore (in CHF)
1	Palazzo Civico	Centro	piazza Riforma 1	proprietà	-
2	ex Dogane	Centro	via della Posta 8	proprietà	48'419'955
3	autosilo Balestra	Centro	via Balestra 4	affitto	130'730
4	Villa Carmine	M. Nuovo	via Trevano 53	proprietà	7'082'000
5	Villa Carmine - dependance	M. Nuovo	via Trevano 55	proprietà	Compreso in pt.4
6	Villa Carmine - ex Doninelli	M. Nuovo	via Trevano 51	proprietà	1'115'000
7	Stadio	M. Nuovo	via Trevano 100	proprietà	-
8	ex casa custode	Castagnola	via San Giorgio 28	proprietà	731'000
9	nuovo Centro Civico	Breganzona	via Polar 46	proprietà	5'124'000
10	ex Casa comunale	Pregassona	via Sala 13	proprietà	-
11	stabile via Industria	Pregassona	via Industria 18	affitto	264'452
12	appartamento Capannone	Pregassona	via Ceresio 25	proprietà	1'359'000
13	ex Casa comunale	Viganello	via Sara Frontini 1	proprietà	-
14	stabile Pergola	Viganello	via della Pergola 5	proprietà	4'460'000
				395'182	68'290'955

Figura 10 Le sedi attuali dell'amministrazione

NB. Nell'analisi delle possibili riconversioni non sono stati valutati gli edifici in cui la Città è in locazione (autosilo Balestra e stabile via Industria), la ex Casa comunale di Pregassona (utilizzata quale sede scolastica. Lo spazio amministrativo è ubicato al solo piano terra), la ex Casa comunale di Viganello (per la quale è già stata decisa la demolizione per la realizzazione del nuovo Centro scolastico), Palazzo Civico e lo stadio.

A questi vanno aggiunti CHF 68'000 per depositi diversi e gli spazi in affitto della Polizia comunale, con sede in via Beltramina, che occupa attualmente ca. 2'226 m²

ID	Denominazione	Quartiere	Indirizzo	Pigione/anno (costi in CHF)	Valore (in CHF)
15	via Beltramina	M. Nuovo	via Beltramina	affitto	775'608
				775'608	-

Il totale delle pigioni sostenute annualmente dalla Città per la locazione di spazi di proprietà di terzi è di CHF 1'238'790.

Proposta di riconversione/cessione in diverse forme (diritto di superficie / locazione / alienazione).

Proposta di riconversione

ID	Denominazione	Quartiere		Nessuna	Diritto di superficie	Locazione	Alienazione
1	Palazzo Civico	Centro	proprietà	X			
2	ex Dogane	Centro	proprietà		X		
3	autosilo Balestra	Centro	affitto				
4	Villa Carmine	M. Nuovo	proprietà	X			
5	Villa Carmine - dependance	M. Nuovo	proprietà	X			
6	Villa Carmine - ex Doninelli	M. Nuovo	proprietà	X			
7	Stadio	M. Nuovo	proprietà	X			
8	ex casa custode	Castagnola	proprietà				X
9	nuovo Centro Civico	Breganzona	proprietà		X	X	
10	ex Casa comunale	Pregassona	proprietà	X			
11	stabile via Industria	Pregassona	affitto				
12	appartamento Capannone	Pregassona	proprietà			X	
13	ex Casa comunale	Viganello	proprietà	X			
14	stabile Pergola	Viganello	proprietà			X	X

Figura 12 Le sedi attuali dell'amministrazione – proposte di riconversione

Focus riconversione ex Dogane in via della Posta

Studio di fattibilità – riconversione in edificio residenziale

Nello studio di fattibilità sono state allestite piante schematiche indicanti un possibile concetto di intervento, disposizione, numero e superficie degli alloggi. Lo studio dimostra la possibilità di ricavare 57 appartamenti per 163 persone



Figura 14 Esempio di riconversione di un piano tipo (P2)

A fronte del valore, non solo pecuniario, dello stabile una cessione definitiva dell'edificio non sembra essere opportuna. Una modalità più appropriata a salvaguardarne il pregio potrebbe invece essere il Diritto di superficie per sé stante e permanente. Modalità che la Città ha già sperimentato in diverse occasioni e che permetterebbe la cessione dello stabile per un periodo di tempo lungo, senza per questo perderne la proprietà.

Nelle condizioni del diritto di superficie potrebbero inoltre essere inserite eventuali clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile, sulla gestione e anche sulla tipologia degli inquilini (es. una X% applicando il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del comune di Lugano).

Il valore del diritto di superficie è stato definito considerando un tasso lordo del 2.15% con un valore venale del terreno pari a CHF 17'508'958 e una durata di 90 anni. Il canone annuo ammonta dunque a CHF 376'000.00, senza alcuna indennità di riversione allo scadere del diritto di superficie. Il valore indicato rappresenta la base che si potrebbe indicare in un futuro concorso per la concessione del diritto di superficie.

L'importantanza e il pregio dello stabile, caratterizzato da una posizione e da una conformazione estremamente particolare e caratteristica ha convinto la Commissione dell'Edilizia che questo oggetto non dovrebbe essere alienato ma riconvertito anche in funzione della crescita dell'organico amministrativo della città. Di fatto la crescita dell'amministrazione non sarà permessa in questo oggetto a causa del limitato spazio disponibile, ma potrebbe permettere lo sfruttamento di un altro importante principio a lungo termine: riportare residenti in centro Città.

Comparto via al Chioso a Cassarate

Il comparto in oggetto non è utilizzato dai servizi dell'amministrazione ma è necessario prenderlo in considerazione poiché la realizzazione del PSE avrà delle ripercussioni sui suoi contenuti.

Il comparto è composto da tre particelle di proprietà della Città di Lugano, ubicate nella sezione di Cassarate/Castagnola, così suddivise:

- mapp. 9 via al Chioso 9: Liceo Galileo Galilei – concesso in locazione - pigione annua: CHF 48'516.00;
- mapp. 898 via al Chioso 7: Polisportiva: società di tennistavolo, di scherma e di judo. Dopo la messa in esercizio del Palazzetto dello Sport, le società sportive si trasferiranno a Cornaredo;
- mapp. 1704 via Speranza 4: ex magazzini AIL – 5 appartamenti e alcuni depositi concessi in locazione – pigione annua CHF 78'330.00.

Tutte e tre le particelle (SUL 2'793 m²) sono ubicate in zona R7 (Variante approvata con decisione no. 1597 del 10/04/2018 del CdS).

Il Municipio ha già deciso di approfondire la destinazione del comparto grazie a uno studio di fattibilità che permetta di appurarne il potenziale edificatorio, considerando anche la soluzione di ricomposizione particellare con la proprietà vicina (mapp. 899 di proprietà privata). Lo studio prenderà il via dopo l'approvazione del presente messaggio municipale.

In via preliminare, a settembre 2020, è stata allestita una perizia immobiliare che ha stimato il valore di mercato del comparto in CHF 14'080'000 in base al massimo sfruttamento possibile concesso dal Piano Regolatore (R7).

Il perito ha altresì calcolato la possibilità di edificare uno stabile con SUL pari a ca. 4'470 m², un'automessa con 45 posti auto e 20 posti auto esterni. In questo scenario ipotetico, la pigione annua ammonterebbe a ca. CHF 1'300'000.

La Commissione auspica che il Municipio possa agire per tempo avviando lo studio di fattibilità su questo sedime tenendo presente le peculiarità del comparto edificando se possibile oggetti con il principio della pigione moderata e quello dell'intergenerazionalità.

Analisi finanziaria SALU

Il canone locativo di tutte le superfici per l'amministrazione (Torre Est) ammonta complessivamente a CHF 2'054'200 (cfr. par. 7.6.3.5).

Il confronto tra il mantenimento degli stabili attuali e il trasferimento dell'amministrazione in una sede unica, considerata anche la stima dei costi annui già utilizzata quale base per il calcolo dell'analisi economica del MMN. 10472 (comprensiva della stima delle finiture - CHF 2'485'400 e delle spese accessorie – fatturate dal locatore - Totale ca. CHF 2'755'000), evidenzia:

- una riduzione delle superfici amministrative (ca. -14%) a fronte di un aumento delle postazioni di lavoro del 21% (ca. +55% se considerate anche le riserve disponibili);
- una riduzione dei costi annui complessivi di circa il 14% (ca. - CHF 435'000 anno);
- complessivamente una riduzione dei costi annui per postazione da ca. CHF 10'700/PL a CHF 7'600/PL, ovvero - 29% (- 43% nel caso di piena occupazione dell'edificio).

Per quanto concerne gli spazi della Polizia nel Blocco Servizi, il canone di affitto annuo ammonta a CHF 1'111'700.

Il confronto tra la situazione attuale (mantenimento dei servizi nello stabile di via Beltramina) e un trasferimento nella nuova sede rispondente a tutte le esigenze future della Polizia, considerata anche la stima dei costi annui già utilizzata quale base per il calcolo dell'analisi economica del MMN 10472 (comprensiva della stima delle finiture - CHF 1'309'180 e delle spese accessorie fatturate dal locatore - Totale ca. CHF 1'415'000) evidenzia:

- un aumento delle superfici SUP necessarie (+141%) a fronte di una crescita degli effettivi del 26%;
- un aumento significativo degli spazi accessori (+88%) oggi sottodimensionati e dei posteggi dedicati (+60%);
- un incremento complessivo dei costi annui quantificato in circa +71% (ca. CHF 590'000 annui), ovvero un aumento per PL/effettivo del 36% da CHF 4'700 a CHF 6'400/PL.

-
Lo spostamento della sede della Polizia comunale non è da attribuirsi ad un vantaggio economico diretto, bensì a una necessità di ampliamento del servizio e di adeguamento della conformità della struttura, attualmente non garantita.

Globalmente è da computare un aumento dei costi annui complessivi di ca. 4% (ca. + CHF 155'000) a fronte di un aumento globale delle superfici del 15% (da 13'400 m² a 15'500 m²) e un aumento delle postazioni di lavoro del 23% (+42% se considerate anche le riserve disponibili).

L'incremento dei costi deriva dal confronto delle spese di locazione PSE con i costi attuali di gestione (o locazione) degli stabili attualmente utilizzati dall'amministrazione e dalla Polizia, aggiornati con i maggiori costi di interessi e ammortamenti che graverebbero in caso di mantenimento della situazione attuale, considerando un investimento per la manutenzione straordinaria/adeguamento di ca. CHF 41 Mio per l'amministrazione e ca. CHF 3 Mio per la Polizia per un totale di CHF 44 Mio.

Si segnala che la media attuale delle superfici per postazione di lavoro di ø 22.1 m² /PL scende a 18 m² /PL e che il costo annuo per postazione di lavoro scende del 16% (- 27% se considerata l'occupazione massima).

Da sottolineare che il costo delle pigioni definitivo verrà calcolato in base alle superfici utili (SU) effettivamente realizzate e locate.

La Commissione è dell'opinione che i maggiori costi sono giustificati dal potenziamento delle PL e dall'aumento della superficie nonché dall'ottimizzazione degli spazi adibiti ad ufficio per l'amministrazione. È inoltre chiaro alla commissione che la presente operazione porterà benefici ad entrambe le parti dei servizi, siano esse dipendenti oppure utenti.

6. L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP)

Impostazione del contratto di partenariato pubblico privato per il PSE

Parti del partenariato pubblico privato per il PSE

Il contratto di partenariato pubblico privato per il PSE consiste in un accordo generale con degli allegati quali sue parti costitutive.

Sono inoltre previsti ulteriori elementi contrattuali che, anche se non materialmente allegati all'accordo generale, costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale dello stesso, quali ad esempio il progetto di massima elaborato dal Team Sigillo e il contratto di pianificatore generale del 20 agosto 2020 tra la Città di Lugano (committente) e HRS Real Estate (pianificatore generale), che regola l'ultimazione dello sviluppo dei contenuti sportivi e dei contenuti corona obbligatori del PSE.

Lo scopo dell'accordo generale di partenariato pubblico privato è la definizione del quadro normativo nel quale si inseriscono le specifiche relazioni contrattuali tra le parti in relazione all'ultimazione dello sviluppo, alla realizzazione e all'esercizio del PSE con una modalità di PPP.

L'approccio dell'accordo è globale, nel senso che solo nel suo insieme possono essere correttamente tutelati i legittimi interessi di tutte le parti e una corretta allocazione tra i partner pubblici e privati dei rischi e delle opportunità.

La validità dell'accordo presuppone anche che si possa procedere con la realizzazione del Centro Sportivo al Maglio.

L'accordo generale di partenariato pubblico privato non va considerato come una società semplice ai sensi degli art. 530 ss. CO. Esso disciplina il partenariato pubblico privato regolando, tramite separate relazioni contrattuali, tutti i cicli di vita dell'edificazione in particolare i seguenti aspetti:

- ultimazione dello sviluppo del PSE;
- organizzazione fondiaria del PSE e rapporti di proprietà;
- realizzazione del PSE;
- esercizio e la conservazione del PSE.

L'accordo verrà sostituito dalle singole relazioni contrattuali in esso preconizzate e cesserà di esplicare i propri effetti una volta realizzate tutte le opere previste del PSE e una volta conclusi ed implementati anche tutti gli accordi previsti per la fase di esercizio e conservazione.

Domanda posta al Municipio:

Viene chiarito che un PPP non è da considerarsi come Società semplice, questo cosa comporta per la città?

La società semplice è regolata dagli art. 530 ss. CO e rappresenta un contratto in virtù del quale due o più entità si riuniscono per conseguire con forze o mezzi comuni uno scopo comune. Ogni socio ha una parte eguale nei guadagni e nelle perdite e verso terzi essi sono solidalmente responsabili delle spese fatte anche da uno solo di essi per gli affari della società semplice. Visto come partner privati e Città hanno quale scopo comune la realizzazione del PSE e tenuto conto di rischi inerenti ad una società semplice è bene escludere espressamente che Città, HRS e CS abbiano concluso a tale fine un simile contratto di società semplice. Infatti, l'Accordo generale di partenariato pubblico-privato prevede una chiara e distinta suddivisione dei ruoli e della responsabilità delle parti, a dipendenza della fase (sviluppo, realizzazione e esercizio) e del lotto (PSE1-AS, PSE1-PS, PSE2 e PSE3).

Ciò anche per evitare che la Città debba rispondere in via solidale per impegni presi dai partner privati nell'ambito dello sviluppo, realizzazione ed esercizio del PSE.

Per vincolare in modo chiaro i partner privati, l'accordo è già stato sottoscritto. Tuttavia, come previsto al capitolo Q.I dell'accordo, esso entra in vigore solo al realizzarsi anche delle seguenti condizioni cumulative:

- crescita in giudicato della ratifica del presente messaggio municipale da parte di codesto Consiglio Comunale;
- crescita in giudicato della risoluzione di codesto Consiglio Comunale relativa al MMN 10775 "Centro Sportivo al Maglio - Richiesta del credito di costruzione e convenzione con Canobbio".

Nell'accordo generale di partenariato pubblico privato è stato stabilito un meccanismo per la definizione dei costi determinanti, che prevede quanto segue.

I partner privati garantiscono un tetto dei costi, il quale, comprensivo anche di tutti costi accessori, ammonta attualmente a CHF 99'684'283.-- (IVA inclusa) per l'Arena Sportiva e CHF 67'268'371.-- (IVA inclusa) per il Palazzetto dello Sport. I dettagli dell'attuale tetto dei costi, suddivisi per CCC, sono indicati nell'allegato 4 dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

Domanda posta al Municipio:

Chi ha eseguito la calcolazione del costo dello stadio e del palazzetto dello sport?

Il tetto dei costi dello stadio e del palazzetto dello sport sono stati calcolati e offerti da HRS nell'ambito del concorso.

Nella fase di progettazione definitiva HRS Real Estate AG, quale pianificatrice generale, è tenuta a proporre alla Città tutte le possibili ed opportune ottimizzazioni al fine di poter ridurre l'attuale tetto dei costi prima di avviare la costruzione. Questo tetto dei costi adeguato sarà quello definitivo ed il costo determinante non può essere superiore; eventuali sorpassi di spesa oltre tale limite vanno interamente a carico del partner privato.

Inoltre, al fine di generare una dinamica virtuosa, i costi determinanti per il PSE1, base di calcolo degli oneri ricorrenti per i Contenuti sportivi, saranno definitivamente stabiliti adottando una media tra i costi effettivi, rendicontati anche alla Città secondo il principio del libro aperto, ed il tetto dei costi stabilito al termine della progettazione definitiva, suddividendo le economie operate in fase realizzativa nella misura di 1/3 in favore del partner privato e di 2/3 in favore della Città.

Il meccanismo su cui si basa la definizione del tetto dei costi, la tutela di non superare un determinato importo e la suddivisione dei risparmi effettuati sia a favore della Città che del costruttore trovano concordi la Commissione la quale crede che questo sistema porterà ad una situazione dove il principio di efficienza economica si presta a favore di entrambe le parti. La Commissione ci tiene a ribadire che questo principio non deve esimersi dal consegnare un'opera di qualità e che i lavori vengano fatti a regola d'arte.

Diritti di superficie ed esercizio dei diversi lotti del PSE

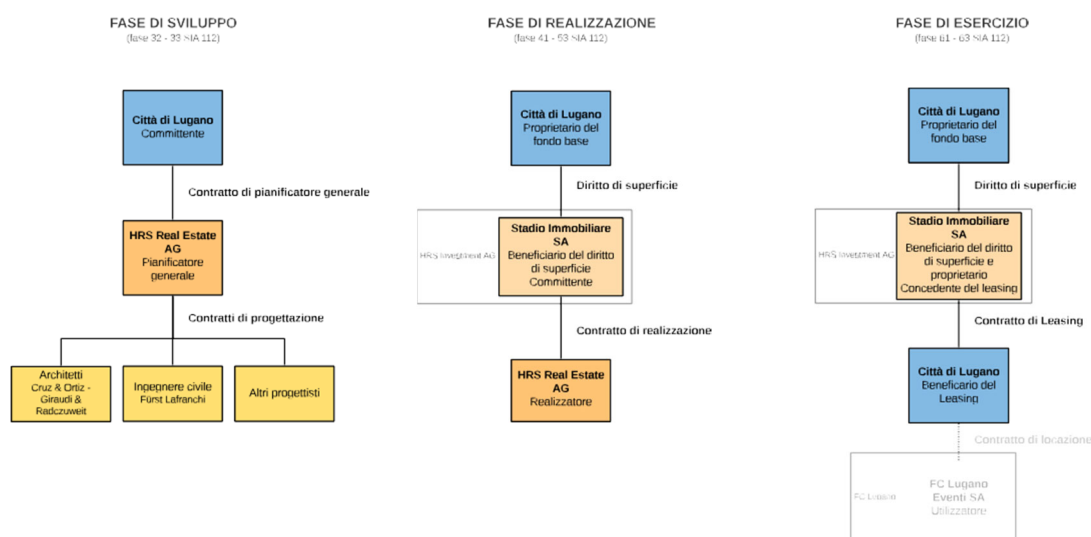
Suddivisione del PSE in lotti

Il comparto del PSE è stato suddiviso anche nell'accordo generale di partenariato pubblico privato nei seguenti quattro lotti principali:

- il PSE1-AS, riservato per i contenuti sportivi e destinato all'Arena Sportiva (AS);
- il PSE1-PS, riservato per i contenuti sportivi e destinato al Palazzetto dello Sport (PS);
- il PSE2, riservato per i contenuti corona obbligatori e destinato alle Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), al Blocco Servizi (BS), all'Edificio Sud (ES), all'autosilo per le 2T (AU-2T), all'autosilo per il BS (AU-BS), all'Autosilo Nord (AU-N) e agli Spazi Esterni Pubblici(SEPu-PSE2);
- il PSE3, riservato per i contenuti corona facoltativi e destinato all'Edificio Ovest (EO), all'AutosiloEdificio Ovest (AU-EO) e agli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3).

Qui di seguito i dettagli per singolo lotto:

PSE1-AS



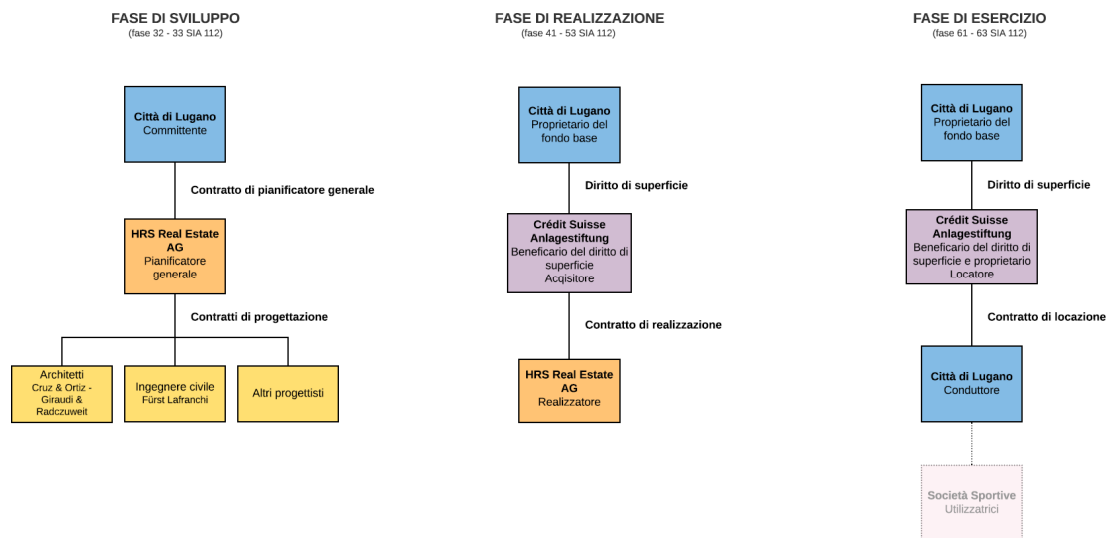
La Città, quale proprietaria, conferisce alla società Studio Immobiliare SA, quale superficiaria, un diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime che sarà occupato dall'Arena Sportiva con le seguenti caratteristiche:

- Durata: 30 anni dalla intavolazione.
- Scopo e destinazione: la realizzazione dell'Arena Sportiva, con le vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile e le relative infrastrutture sotterranee.
- Canone del diritto di superficie: nessuno.
- La superficiaria è tenuta a concedere l'Arena Sportiva in leasing alla società Città di Lugano per la durata residua del diritto di superficie.

La Città dispone inoltre delle seguenti opzioni:

- possibilità di riacquisto immediato dell’Arena Sportiva al momento della sua ultimazione e consegna ad un prezzo pari al costo determinante dedotte eventuali pene convenzionali per ritardi; in tale caso il leasing decade e la Città diviene proprietaria dell’Arena Sportiva;
- possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale che viene imputata sull’investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni leasing;
- dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinario che vengono imputate sull’investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri dei canoni leasing;
- dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni anno l’Arena Sportiva al prezzo dell’investimento determinante residuo, ossia dedotte tutte le rate di ammortamento (ordinarie, iniziale e straordinarie) già pagate.

PSE1-PS



La Città, quale proprietaria, conferisce a Credit Suisse Anlagestiftung, quale superficiaria, un diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado sul sedime che sarà occupato dall’Arena Sportiva con le seguenti caratteristiche principali:

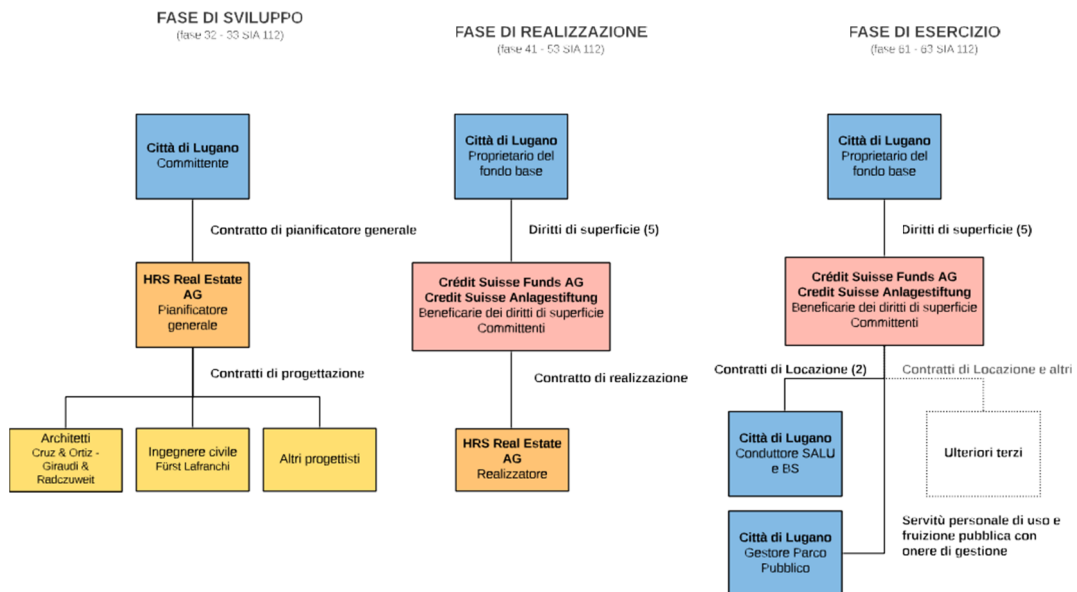
- Durata: 30 anni dalla intavolazione.
- Scopo e destinazione: la realizzazione del Palazzetto dello Sport, con le vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile e le relative infrastrutture sotterranee.
- Canone del diritto di superficie: nessuno.
- La superficiaria di primo grado è tenuta a concedere l’Arena Sportiva in locazione alla Città di Lugano per la durata residua del diritto di superficie.
- Ammortamento dell’investimento: la Città è tenuta a versare annualmente al superficiario una quota di ammortamento dell’investimento corrispondente all’investimento determinante suddiviso per gli anni residui del diritto di superficie.

La Città dispone a riguardo del Palazzetto dello Sport delle seguenti opzioni, che possono essere esercitate unilateralmente:

- possibilità di riacquisto immediato del Palazzetto dello Sport al momento della sua ultimazione e consegna ad un prezzo pari al costo determinante; in tale caso la locazione decade e la Città diviene proprietaria del Palazzetto dello Sport;
- possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale che viene imputata sull’investimento determinante, fino ad un massimo del 50% dell’investimento, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione;

- dopo cinque anni, possibilità di versare ogni cinque anni rate di ammortamento straordinario che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri del canone di locazione; con le rate di ammortamento straordinario non è consentito ridurre l'investimento determinante residuo sotto trenta milioni di franchi;
- dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni cinque anni il Palazzetto dello Sport al prezzo dell'investimento determinante residuo, ossia dedotte tutte le rate di ammortamento (ordinarie, iniziale e straordinarie) già pagate.
- Tuttavia, in tale caso è dovuta una penale per il recesso anticipato pari al 100% del canone di locazione previsto per l'anno successivo in caso di rescissione dopo 5 anni, al 75% in caso di rescissione dopo 10 anni e al 50% in caso di rescissione successivamente.

PSE2



La Città, quale proprietaria, conferisce a Credit Suisse Anlagestiftung e a Credit Suisse Fund AG, quale superficiarie, cinque diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime del PSE2. In particolare, si tratta dei seguenti diritti di superficie per sé stanti e permanenti:

- Torre Est (PSE2-TE) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 212'000.--;
- Torre Ovest (PSE2-TO) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 178'000.--;
- Blocco Servizi (PSE2-BS) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 136'000.--;
- Edificio Sud (PSE2-ES) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 28'000.--;
- Autosilo Nord (PSE2-AUN) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 46'000.--.

Tutti i diritti di superficie denotano le seguenti caratteristiche principali comuni:

- Durata: 90 anni dall'intavolazione.
- Scopo e destinazione: la realizzazione del PSE2, segnatamente delle Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), del Blocco Servizi (BS), dell'Edificio Sud (SU), dell'autosilo per le 2T (AU-2T), l'autosilo per il BS (AU-BS), l'Autosilo Nord (AU-N), gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2), e le relative Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).

- Pagamento e adeguamento del canone del diritto di superficie: il canone va pagato anticipatamente ogni anno e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- Il superficiario è tenuto a concedere la Torre Est (TE) e il Blocco Servizi (BS), nonché l'autosilo per il BS (AU-BS) in locazione alla Città per una durata di 25 anni (con due opzioni di prolungamento a favore della Città di 10 anni ciascuna).
- Servitù personale di uso e fruizione: obbligo di concedere a carico del diritto di superficie una servitù personale d'uso e fruizione pubblica in favore della Città di Lugano sugli Spazi Esterni Pubblici del PSE2 per garantire la loro fruibilità collettiva; la Città di Lugano si assume in contropartita gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Città dispone inoltre di un'opzione per far eseguire tutte le finiture degli spazi oggetto di locazione dalla rispettiva locataria. In tale caso, i canoni di locazione verranno adeguati, nella misura del 5.6% (cinque virgola sei per cento) del costo delle finiture calcolato secondo il principio del libro aperto, senza margini né indennità di rischio.

Di seguito le pigioni:

Pigione Torre Est

Destinazione	Livello	Unità ⁵	Pigione unitaria	Pigione tot.
- Archivio	-3	1'985 m ²	CHF 160.- / m ²	CHF 317'600.-
- Magazzini	-2	560 m ²	CHF 160.- / m ²	CHF 89'600.-
- Conferenze	-1	535 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 107'000.-
- Reception	0	550 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 110'000.-
- Uffici	+1 a +11	7'150 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 1'430'000.-
Totale		10'780 m²		CHF 2'054'200.-

Pigione Blocco Servizi

Destinazione	Livello	Unità ⁶	Pigione unitaria	Pigione tot.
- Posteggi auto	-1	66	CHF 240.- / mese	CHF 190'080.-
- Posteggi moto	-1	46	CHF 60.- / mese	CHF 33'120.-
- Locali secondari	-1	2'425 m ²	CHF 180.- / m ²	CHF 436'500.-
- Reception	0	375 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 75'000.-
- Uffici	+1	1'885 m ²	CHF 200.- / m ²	CHF 377'000.-
Totale				CHF 1'111'700.-

Domanda posta al Municipio:

Le condizioni riguardanti il contratto d'affitto per l'amministrazione pubblica e la sede della Polizia sono già stati grosso modo definiti o sono ancora da contrattare?

Le condizioni principali dei contratti di locazione per la TE (amministrazione) e per il BS (PolCom) sono già state stabilite e sono indicate ai § J.IV.b dell'Accordo generale di partenariato pubblico privato.

Gli ulteriori dettagli saranno negoziati dopo l'approvazione dello stesso da parte del legislativo, tenuto conto di quanto già stabilito e delle disposizioni legali applicabili.

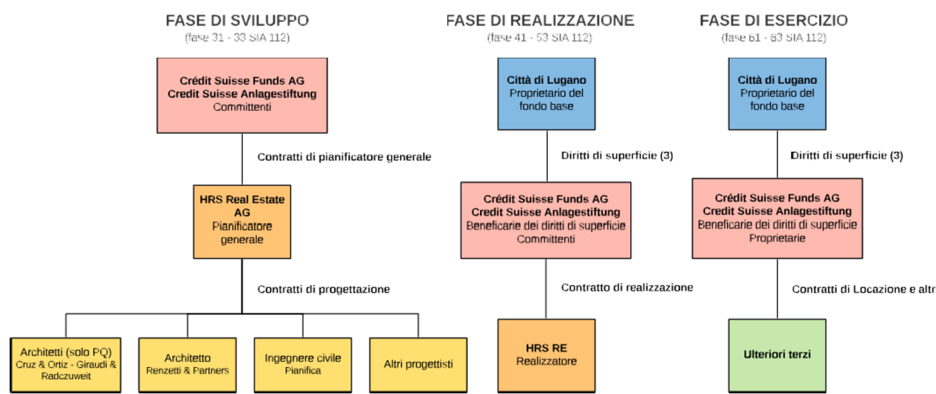
Domanda posta al Municipio:

La città avrà a disposizione un certo numero di parcheggi in affitto o compresi nell'affitto all'interno degli autosili del PSE? Se sì ha già un'idea di come verranno utilizzati? Sarà lo stesso pure per la sede della PolCom al Blocco servizi?

Come descritto al § 602 dell'Accordo generale di partenariato pubblico privato oggetto del contratto di locazione per il BSn (PolCom) sono anche 66 posteggi auto e 46 posteggi moto, per i veicoli di servizio della PolCom.

Le utenze ed i collaboratori potranno, oltre che servirsi dei mezzi pubblici con la fermata al nodo intermodale ubicato vicino alle Due Torri, fare capo all'Autosilo Nord e all'Autosilo delle Due Torri del PSE dai quale sarà possibile accedere agli uffici comunali. Inoltre nell'immediata vicinanza è prevista la realizzazione anche dell'autosilo del Park & Ride.

PSE3



La Città, quale proprietaria, conferisce a Credit Suisse Anlagestiftung e a Credit Suisse Fund AG, quale superficiarie, tre diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime del PSE3. In particolare, si tratta dei seguenti diritti di superficie per sé stanti e permanenti:

- Blocco 1 (PSE3-B1) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 80'000.--;
- Blocco 2 (PSE3-B2) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 80'000.--;
- Blocco 1 (PSE3-B3+4) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 160'000.--;

Tutti i diritti di superficie denotano le seguenti caratteristiche principali comuni:

- Tipo: diritto di superficie permanente e a sé stante, da iscrivere a registro fondiario quale fondo indipendente.
- Durata: 90 anni dalla costituzione e intavolazione, ridotta a 65 anni in caso di canone unico anticipato.
- Scopo e destinazione: la realizzazione del PSE3, segnatamente dell'Edificio Ovest composto dai Blocchi 1, 2, 3 e 4, dell'Autosilo Edificio Ovest e degli Spazi Esterni Privati.
- Pagamento e adeguamento del canone del diritto di superficie: il canone va pagato anticipatamente ogni anno e adeguato ogni cinque anni all'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- Opzione per un canone unico: La Città di Lugano può pretendere, invece del canone ricorrente, un canone unico anticipato pari complessivamente a CHF 9'290'000.--.

La conservazione e la manutenzione di tutti gli spazi e contenuti del PSE3, spettano interamente a Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG, che possono far capo anche a terzi. Esso deve avvenire in modo compatibile con le norme pianificatorie ed edilizie e Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG sono tenuti ad una impeccabile conservazione e manutenzione dei contenuti e delle costruzioni. Anche eventuali posteggi destinati al pubblico sul PSE3 devono essere integrati nel sistema informativo cittadino sui posteggi disponibili e le loro tariffe allineate con quelle praticate in Città.

Domanda posta al Municipio:

Come sono stati calcolati i canoni del diritto di superficie?

I canoni dei diritti di superficie si basano sull'offerta formulata da HRS nell'ambito del concorso. A riguardo dei diritti di superficie per il PSE2, in fase negoziale e di affinamento contrattuale il partner privato ha migliorato la sua offerta iniziale a fronte di incremento della durata del diritto di superficie. Come rilevabile al § K.II.e dell'Accordo generale di partenariato pubblico-privato, per i diritti di superficie del PSE3 la Città dispone di un diritto d'opzione per richiedere il pagamento dell'indennizzo per il diritto di superficie con un canone unico capitalizzato, il quale però a conti fatti, risulta però meno interessante per la Città rispetto al canone annuo ricorrente, indicizzato al costo della vita.

Come si evince dalle domande la calcolazione dei diritti di superficie scaturiscono dall'offerta proposta da HRS in fase di concorso e cosa importante, riportano delle interessanti opzioni a favore della Città.

La Commissione crede che l'elaborato intreccio di accordi particolari e unici per ogni lotto produca un sistema sostenibile con interessanti diritti di opzione che permettono alla Città una certa flessibilità nelle decisioni future. È inoltre opinione della Commissione che, in base alla situazione finanziaria della Città, l'esercizio delle opzioni di ricompera o di ammortamento debba essere utilizzato appena possibile al fine di ridurre il costo per l'interesse sull'investimento.

7. Concetto di gestione

Il concetto di gestione dell'Arena Sportiva

La Città di Lugano durante la fase di esercizio affiderà la gestione operativa, sul modello di quanto fatto a San Gallo, ad una società privata, di proprietà, ma economicamente indipendente del FC Lugano. Le esperienze maturate presso altri club hanno dimostrato la capacità di poter preventivare le proprie entrate in modo molto accurato grazie ad una stima realistica del numero di spettatori (una fluttuazione dei numeri di spettatori, a seconda del successo sportivo, rappresenta di regola il 10% dei budget totali di un club).

Si dovranno adattare misure adeguate a garantire una chiara separazione finanziaria tra FC Lugano SA e la società di gestione dell'Arena Sportiva.

Dichiarazione d'intenti con il FC Lugano SA

A questo scopo è stata sottoscritta una lettera d'intenti tra il Municipio di Lugano e FC Lugano nella quale sono ancorati i seguenti principi:

- la Città di Lugano affida la gestione operativa dell'Arena Sportiva al FC Lugano SA per il cui scopo s'impegna a costituire una società di gestione finanziariamente indipendente dalla SA, che ha come scopo sociale quella di gestire il club professionistico;
- le parti s'impegnano a sottoscrivere un contratto di locazione per l'arena sportiva una volta l'opera finanziata e realizzata;
- FC Lugano SA costituirà a questo scopo una società di gestione finanziariamente indipendente.

Servizi finanziari e di compensazione

A livello finanziario, la ripartizione degli oneri salienti tra i tre soggetti coinvolti prevista è la seguente:

Città di Lugano

- copertura dei costi di manutenzione corrente, compresa la grande manutenzione e i lavori di ripristino, ad eccezione delle spese a carico dell'affittuaria (FC Lugano Eventi SA) conformemente al contratto di locazione

FC Lugano Eventi SA

- pagamento di un canone annuo per l'utilizzo dello stadio di ca. CHF 400'000 per la Super League e ca. CHF 200'000 per la Challenge League;
- piccola manutenzione fino a CHF 20'000 per ogni singolo caso;

FC Lugano SA

- quale società di gestione e responsabile del marketing della prima squadra e dei contributi di sponsor e mecenati, FC Lugano SA deve finanziare l'intera gestione della prima squadra.

Domanda posta al Municipio:

La nuova società costituita dal FC Lugano si occuperà di gestire il club o lo stadio?

La FC Lugano Eventi SA, come indicato nei MM, gestirà lo stadio e non la società di calcio che farà capo come fino ad ora alla FC Lugano SA.

Domanda posta al Municipio:

Nelle responsabilità di FC Lugano Eventi SA figura la sicurezza all'interno dello stadio. Questo vale sempre oppure solo per gli eventi sportivi relativi all'FC Lugano?

La sicurezza all'interno dello stadio vale per tutti gli eventi organizzati dalla FC Lugano Eventi, di regola in caso di concerti la sicurezza è garantita dal promotore.

Il concetto di gestione del Palazzetto dello sport

La gestione del Palazzetto dello Sport verrà garantita dalla Divisione Sport della Città di Lugano con le adeguate risorse a livello di personale (creazione di 6 nuove unità in ambito amministrativo e manutenzione/custodia).

La Commissione vede di buon auspicio la gestione dell'AS tramite una società terza seppur sempre collegata all'FC Lugano la quale potrà usufruire di interessanti sinergie come già successo in altri stadi nazionali.

Il palazzetto dello sport invece, grazie alla sua multifunzionalità, darà un tetto moderno a numerose società sportive di Lugano che avranno finalmente spazi adeguati per allenamenti, competizioni regionali, nazionali ed internazionali, e idonei spazi amministrativi. A pochi metri di distanza, tra la Corner Arena, l'Arena Sportiva ed il Palazzetto dello Sport, si creeranno importantissime sinergie per lo sport della città favorendo l'integrazione e la multidisciplinarietà.

È opinione della Commissione che questa importante opera darà finalmente risposta alle innumerevoli richieste di spazi conformi alle esigenze delle Associazioni sportive le quali da anni necessitano di una soluzione che oggi si concretizza con il Palazzetto.

8. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Già nel capitolo 8 del MMN. 10472 era stata esposta un'ipotesi dei costi che dovrebbero andare a gravare sui conti della Città di Lugano con la realizzazione del PSE, indicando in vista del concorso investitori solamente dei valori raggruppati e sintetici.

Le stesse cifre ora hanno potuto essere confermate e completate dove necessario, su base dell'offerta ricevuta dal gruppo HRS, sul tetto dei costi e sulla stima dei costi di costruzione +/- 20% allestita dal Buero fuer Bauoekonomie su incarico della Città di Lugano.

Canone annuale Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport.

Nell'ipotesi di una durata residua di 27 anni, gli oneri complessivi (ammortamento e remunerazione dell'investimento) medi annui sulla base dell'attuale tetto dei costi ammontano a CHF 4'922'508.- per l'Arena Sportiva e CHF 3'565'702.- per il Palazzetto dello Sport.

Affitti

Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

Con l'impegno sottoscritto da FC Lugano SA per il tramite da lettera d'intenti e le stime elaborate dalla Divisione Sport per quanto attiene il Palazzetto dello Sport, si prevedono i seguenti ricavi per affitti:

- AS: FC Lugano: L'accordo prevede un canone per la nuova AS di CHF 400'000;
- PS: Associazione Cantonale Ticinese di Ginnastica e affitto per eventi e concerti: CHF 100'000.

Per quanto attiene all'AS, al netto degli attuali introiti per affitti dello Stadio di Cornaredo (CHF 60'000) avremo un incremento complessivo di CHF 440'000.

Con la realizzazione del Palazzetto dello Sport ed il relativo trasferimento delle attività al suo interno, avremo un risparmio di oneri per affitti a favore di terzi complessivi di CHF 184'000.

Torre Est e Blocco Servizi SALU

Con il trasferimento dell'amministrazione comunale, considerati i costi attuali di gestione (o affitto) degli stabili attualmente utilizzati dall'amministrazione e dalla Polizia, aggiornati con i maggiori costi di interessi e ammortamenti che graverebbero in caso di mantenimento della situazione attuale (considerando un investimento per la manutenzione straordinaria/adeguamento di ca. CHF 41 Mio per l'amministrazione e ca. CHF 3 Mio per la Polizia), si prevede un risparmio di oneri per affitti di ca. CHF 435'000 per quanto riguarda gli uffici dell'amministrazione posti nella Torre Est (TE) e un incremento di ca. CHF 590'000 per quanto riguarda gli spazi della polizia all'interno del Blocco Servizi (BS) per un aumento complessivo dei costi annui di ca. CHF 155'000.

Manutenzione e Gestione

I costi di gestione del nuovo stabile comprendono le spese di riscaldamento, consumo energia elettrica, consumo acqua potabile, tasse canalizzazioni, tasse rifiuti, abbonamenti di manutenzione e costi di pulizia.

Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

L'onere per la manutenzione ordinaria e per la manutenzione straordinaria pianificata e per la costituzione di un fondo di rinnovamento delle strutture sportive, è quantificabile in CHF 2mio corrispondente al 2% dell'investimento netto, ossia dedotti onorari, oneri finanziari e costi di scavo.

Attualmente i costi di gestione e manutenzione delle strutture sportive Cornaredo e Palestra polisportiva sono i seguenti (consuntivo 2019):

- Centro Sportivo Cornaredo: CHF 959'769' di cui CHF 320'000 per lo stadio (campo A e tribuna principale), 375'000 per la tribuna Monte Brè ed i campi B1 e B2, 22'000 per gli uffici/officina Divisione sport (ovvero i contenuti che vengono trasferiti al CSMA) e 240'000 per il comparto Sud (4 campi di calcio e skatepark);
- Palestra polisportiva (dismessa dopo il trasferimento delle attività al Palazzetto dello Sport) : CHF 42'000 di costi di gestione + 10'000 di contributi alle società per spese di pulizia, per un totale di CHF 52'000.

I costi di gestione della futura Arena Sportiva sono stati stimati in CHF 722'000, rispetto ai CHF 320'000 dell'attuale stadio Cornaredo stadio (campo A e tribuna principale), porta ad un incremento dei costi di gestione pari a circa CHF 402'000.

I costi di gestione del nuovo Palazzetto dello Sport sono stimati in CHF 588'000, (costi del personale esclusi, cfr. punto 9.5.1) rispetto ai CHF 52'000 della piccola palestra polisportiva, portano ad un incremento dei costi di gestione pari a CHF 536'000.

Torre Est e Blocco Servizi (SALU)

I costi di manutenzione sono assunti dal locatore. I costi di gestione sono invece a carico del conduttore già considerati nelle spese indicate per l'Amministrazione e Polizia.

Spazi Pubblici Esterni

La conservazione e manutenzione degli Spazi Pubblici Esterni (SE) e l'assunzione dei relativi costi sono a carico della Città di Lugano. Basata sulla stima dei costi eseguita dalla Divisione Verde pubblico, la quota per i costi di gestione e manutenzione a carico della Città di Lugano può essere indicata con CHF 200'000.

Conseguenze sul personale

Divisione Sport

L'organico della Divisione Sport, rispetto al preventivo 2019, è già stato potenziato nel 2020 di un'unità supplementare (per le esigenze urgenti del Centro al Pradello di Breganzona): per la gestione e manutenzione dell'Arena Sportiva, del CSMA, di Cornaredo Sud e dei campi esterni sono confermate le attuali 16 unità.

Per quanto attiene la gestione e manutenzione del Palazzetto dello Sport, preso atto dei contenuti e della sua multifunzionalità e vista la necessità di promuoverne le attività in ambito di eventi, verranno create 6 nuove unità a partire dal biennio 2022-2023, questo per permettere un'adeguata presa a carico della gestione e della promozione del nuovo centro sportivo.

La Divisione Sport vedrebbe quindi un incremento, a livello di oneri per il personale, di CHF 550'000,-, passando dagli attuali di CHF 1'092'060,- (16 unità, oneri sociali incl.) ad un totale di CHF 1'642'060,- (16 + 6 unità, oneri sociali incl.).

Gettito fiscale

Con l'ultimazione di tutte e tre tappe del PSE si possono presumere delle maggior entrate fiscali annuali per circa CHF 670'000 (calcolo prudenziale).

Costi annuali di gestione corrente

Aggregato il maggiore fabbisogno annuale che graverà sui conti della Città, partendo da una stima prudentiale si può ricapitolare come segue:

Centro di Costo / attività	Incremento costi		Incremento ricavi		Incremento fabbisogno	
9.1 Canone annuale						
Leasing AS	CHF	4'922'508				
Locazione PS	CHF	3'565'702				
Total Leasing / Locazione	CHF	8'488'210			CHF	8'488'210
9.2 Diritto di superficie						
Tappa 2			CHF	600'000	CHF	-600'000
Tappa 3			CHF	320'000	CHF	-320'000
9.3 Affitti						
AS + PS			CHF	440'000	CHF	-440'000
Risparmio affitti	CHF	-185'000			CHF	-185'000
TE e BS	CHF	155'000			CHF	155'000
9.4 Gestione e Manutenzione						
AS e PS - manutenzione	CHF	2'000'000			CHF	2'000'000
AS - gestione	CHF	402'000			CHF	402'000
PS - gestione	CHF	536'000			CHF	536'000
TE e BS	incl. in 9.3.2					
SE	CHF	200'000			CHF	200'000
9.5 Conseguenze sul personale						
Divisione Sport	CHF	550'000			CHF	550'000
9.6 Gettito fiscale						
			CHF	670'000	CHF	-670'000
	CHF	12'146'210	CHF	1'990'000	CHF	10'156'210

Altri costi e ricavi

Al di fuori del quadro della gestione corrente vi sono altri costi e ricavi generati dal progetto PSE che vanno considerati in un quadro completo.

Riconversione edifici

L'analisi del parco immobiliare della Città di Lugano riportata precedentemente illustra la proposta di riconversione di alcuni edifici, che potrebbero generare delle future entrate.

Nuovi affitti

ca. CHF 320'000/anno (Nuovo centro civico Breganzona, appartamento capannone Pregassona, stabile Pergola Viganello).

Diritto di superficie

Via della Posta – stabile ex Dogane: CHF 376'000.00/anno con una durata di 90 anni, calcolato senza indennità di riversione.

Cessioni

ca. CHF 730'000 (casa custode Castagnola).

Per quanto concerne il comparto di via al Chioso a Cassarate sarà necessario un approfondimento relativo alla concessione in diritto di superficie, dopo l'allestimento di uno studio di fattibilità ad hoc che permetta di stabilirne esattamente il potenziale edificatorio. La perizia immobiliare allestita in via preliminare indica un valore di mercato del fondo di ca. CHF 14'000'000 e la possibilità, dopo una riconversione a contenuto interamente residenziale, di ca. CHF 1'300'000/pigioni/annue.

Allestimento e arredamento Torre Est e Blocco Servizi

L'allestimento, l'arredamento e le attrezzature di servizio per l'amministrazione comunale e la Polizia saranno oggetto di un MM dedicato con relativa richiesta di credito.

Cornaredo Sud

La progettazione del comparto sarà avviata prossimamente grazie al credito già stato stanziato con il MMN 10472; al momento la stima dei costi (+/- 20%) per la realizzazione del comparto ammonta a CHF 9.3mio. In attesa si dovrà prevedere inoltre un investimento supplementare di CHF 700'000 per il rifacimento del manto sintetico del campo F, a scadenza dei suoi 10 anni di utilizzo.

Centro Sportivo al Maglio

Il CSMA e i relativi costi per la realizzazione e gestione del comparto sono oggetto di un messaggio municipale dedicato, inoltrato in parallelo al presente messaggio.

Domanda posta al municipio:

Gli appalti dovranno sottostare alla Legge sugli appalti pubblici?

Si premette che l'investitore è stato designato al termine di una procedura di concorso, coerente con le esigenze sulle commesse pubbliche.

L'Accordo generale di PPP impone ai partner privati per tutti i lotti del PSE un dovere di esemplarità, che riguarda anche i principi delle commesse pubbliche.

In proposito il § E.II dell'Accordo generale di PPP espressamente quanto segue:

Anche i Partner Privati s'impegnano di conseguenza a contribuire ad ottemperare a questo dovere di esemplarità, tanto con la concezione e la realizzazione del PSE, che con il loro comportamento generale negli ambiti della responsabilità sociale, della responsabilità ambientale, della legislazione applicabile al lavoro distaccato o dei principi del diritto sulle commesse pubbliche.

In particolare, ma non esclusivamente, i Partner Privati privilegiano soluzioni economiche e tecniche durevoli, rispettano le norme tecniche in vigore, applicano le disposizioni legali relative alla protezione dei lavoratori, rispettano rigorosamente le condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e rispettano i principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna e si impegnano a conteggiare e saldare tempestivamente tutti i debiti relativi ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali.

Inoltre, le Parti si impegnano ad ottemperare alle disposizioni legali svizzere volte alla lotta contro il riciclaggio di denaro e le direttive regolatrici in vigore, segnatamente la legge federale relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo del 10 ottobre 1997 (RS 955.0), l'ordinanza dell'11 novembre 2015 relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo (RS 955.01).

Le Parti si impegnano parimenti ad adottare le misure necessarie per evitare ogni ulteriore comportamento suscettibile di nuocere alla loro rispettiva reputazione.

Le Parti si impegnano a far rispettare questi obblighi e queste regole generali di comportamento anche ai loro ausiliari, subappaltatori, submandatari e ad eventuali terzi a cui affidano l'esecuzione del contratto nella misura ammessa dall'Accordo.

A riguardo dei contenuti sportivi (PSE1), i § I.IV.g e I.V.g dell'Accordo generale di PPP precisano ulteriormente quanto segue, introducendo un diritto di veto della Città:

Gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE della realizzazione di PSE1-AS (PSE1-PS).

Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è ammesso. È per contro di principio vietato l'ulteriore subappalto del subappalto.

La designazione degli appaltatori e fornitori spetta a HRE, che prima di confermare gli incarichi devono richiedere loro la documentazione comprovante il rispetto rigoroso da parte degli appaltatori e fornitori, nonché da parte dei subappaltatori e/o subfornitori delle condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e dei principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna, come pure il tempestivo conteggio e pagamento di tutte le obbligazioni relative ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali e informano compiutamente CLU in proposito.

CLU ha il diritto di porre il veto sull'incarico qualora gli appaltatori e fornitori, nonché subappaltatori e/o subfornitori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni sulle commesse pubbliche, oppure in contrasto con gli obblighi enunciati al capoverso precedente, oppure dovessero pregiudicare in altro modo i principi enunciati al § E.II.

Le disposizioni che precedono si applicano per analogia anche nel caso di sostituzioni di appaltatori e/o fornitori, nonché di subappaltatori e/o subfornitori.

Contrattualmente tutti gli appaltatori e fornitori sono vincolati con HRE, che ne assume tutti i costi e sottopone le relazioni contrattuali con tutti gli appaltatori e fornitori alle rispettive norme SIA, tenuto conto delle specificità stabilite nel presente accordo.

Nei confronti di CLU, SIM e HRE sono solidalmente interamente responsabili anche per l'operato di loro mandataria, appaltatori e/o fornitori, nonché submandatari, subappaltatori e/o subfornitori ed altri ausiliari. Si applicano esclusivamente le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione in particolare dell'art. 399 CO.

Inoltre, per la realizzazione del PSE2, il § J.III.d.545 dell'Accordo generale di PPP stabilisce quanto segue: Durante tutta la fase di realizzazione, per quanto concerne la Torre Est (TE), il Blocco Servizi (BS) e l'autosilo per il BS (AU-BS) e gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella di un committente, in particolare in merito alla qualità, ai tempi di esecuzione e al rispetto del dovere di esemplarità, con le modalità previste nel presente Accordo.

Inoltre, per la realizzazione del PSE3, il § K.III.c dell'Accordo generale di PPP stabilisce quanto segue: HRE, CSF e CSA si impegnano nei confronti di CLU a rispettare i doveri generali previsti al § E.I e quelli di esemplarità enunciati sopra al § E.II e ad attenersi a tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della realizzazione.

Il progetto produrrà un'ulteriore spesa di circa 10 Mio chf che possono essere tradotti il 2/3 punti di moltiplicatore. Va considerato che l'entità del progetto e i benefici che porterà alla popolazione, compresa anche l'urgenza nel bisogno delle strutture di questo messaggio, possono giustificare un presumibile aumento del moltiplicatore di questa entità. È quindi opinione della commissione che l'aumento potrebbe essere motivato ma si richiede al Municipio di fare i necessari sforzi per evitare un aumento senza però ledere o ridimensionare i servizi già esistenti.

Come esplicitato nella domanda sovrastante, HRS dovrà sottostare al principio di esemplarità e rispettare le normative vigenti a protezione dei lavoratori. Questo principio permetterà di dare lavoro a molte società attive sul nostro territorio che potranno quindi ricavarne dei benefici. Ci è stato comunicato che può essere considerata una percentuale attorno al 70% dei lavori totale che verranno eseguiti da ditte ticinesi. È quindi chiaro che vi sarà un importante ritorno economico non considerato nel messaggio come conseguenza dell'approvazione che porterà indotto indiretto al tessuto economico cittadino.

A lato di questo progetto vi sarà inoltre un'importante opportunità di riconversione degli stabili esistenti con la possibilità di sviluppare nuovi comparti che oltre a portare indotto potranno innescare virtuosi meccanismi a favore della Città.

9. Riporto dal rapporto della Commissione della Gestione

La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene il PSE un tassello fondamentale per la Lugano del futuro ed auspica che questo passo possa finalmente essere intrapreso a favore dello sport, dei giovani, delle numerose associazioni sportive attive in Città nonché della rivalutazione del quartiere di Cornaredo nel suo complesso. Tuttavia, a fronte di un progetto così complesso e con un impatto finanziario di grande rilevanza, la maggioranza della vostra Commissione ha individuato sette punti principali sui quali chiede al Municipio di chinarsi e attivarsi di conseguenza dando seguito alle "azioni richieste", richiamate anche dal nuovo punto 5 del dispositivo di voto:

1) Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti della Città

- a) La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene che il Municipio si debba ulteriormente adoperare per aumentare i sussidi Federali / Cantionali / Regionali a favore del PSE e del Centro sportivo al Maglio.

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 l'Esecutivo ha già fornito alcune rassicurazioni in questo senso:

Sussidi e contributi

Il Municipio ha formalmente richiesto un contributo a fondo perso da parte dell'Ente regionale di sviluppo del Luganese affinché esso riconosca il valore regionale del progetto PSE e del Centro Sportivo al Maglio, garantendo nel contempo alla regione importanti indotti economici in caso di organizzazione di eventi e manifestazioni al PSE di carattere nazionale o internazionale (es. festa della lotta Svizzera, candidatura per competizioni internazionali in ambito sportivo, ecc), Nella sua risposta del 01.03.2021 il Comitato l'ERSL, preso atto della richiesta, riconosce l'importanza regionale (e cantonale) del progetto e, confermando la piena disponibilità nella ricerca

di possibili soluzioni, rinvia un coinvolgimento dei Comuni dopo il voto del CC. Considerando la confermata valenza regionale del progetto, alla luce anche dell'attesa conferma del riconoscimento da parte del Consiglio Federale per il tramite dei contributi del fondo CISIN 5, il Polo Sportivo dovrà ricevere un sostegno finanziario maggiore rispetto ai 6 mio conferiti dal Consiglio di Stato per il tramite del fondo Swiss Los. Oltre a una lettera di sollecito da parte del Municipio, che verrà trasmessa in questi giorni (vedi bozza allegata), si chiede di estendere un apposito atto parlamentare alla deputazione di Lugano in Gran Consiglio.

Riqualifica del comparto Maglio

Con lettera del 05.02.2021 il Dipartimento del Territorio conferma:

- *Contributo per i posteggi: Il DT è disposto ad entrare nel merito di una partecipazione dei costi della realizzazione dell'autosilo.*
- *Piante neofite: possibili contributi potranno essere valutati dopo che il Municipio avrà sottoposto al Gruppo di lavoro Organismi alloctoni invasivi (GL OAI) uno specifico progetto per la valutazione tecnica.*
- *Riqualifica del riale Maglio: anche in questo caso il DT, Ufficio corsi d'acqua, entrerà in discussione per un sussidio (ca. 65%) sulla base di un progetto specifico.*

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della Gestione: Preso atto di quanto sopra, si chiede al Municipio perseverare su questa via e di aggiornare trimestralmente per iscritto il Consiglio Comunale sull'evolvere della negoziazione fino a decisione finale sui sussidi, da concretizzare eventualmente anche attraverso la stipulazione di convenzioni con i Comuni limitrofi.

- b) La maggioranza della Commissione della Gestione considera le opzioni di riacquisto anticipato/ammortamento straordinario di PS e AS interessanti leve per l'ottimizzazione dei costi a carico della Città.

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

Riacquisto immediato delle opere Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

L'accordo generale prevede già la possibilità sia dell'acquisto immediato che successivo delle strutture sportive. Tuttavia, la conferma di voler procedere al riacquisto immediato deve essere trasmessa per iscritto a HRS al più tardi 6 mesi prima della consegna delle opere, fermo restando la sostenibilità finanziaria dell'investimento da parte della Città. Un eventuale MM per approfondire questa opzione dovrebbe quindi poter essere votato dal CC entro questo termine. Per quanto riguarda il riacquisto successivo, si ricorda che comunque rientra nella facoltà del CC di usufruire di tutti gli strumenti concessi dalla LOC.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: Preso atto di quanto sopra, si chiede al Municipio di voler a tempo debito analizzare attentamente le opzioni di riacquisto anticipato / ammortamento straordinario di PS e AS e presentare un relativo messaggio al Consiglio Comunale.

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

La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene importante che il Municipio si impegni per garantire una qualificata presenza di funzionari comunali che vigilino e verifichino il rispetto dei principi e dei meccanismi antidumping e di tutela ambientale in conformità del contratto con i partner privati. Questo in particolare in caso di subappalto, sia sulle parti pubbliche, sia su quelle private. Nel solco della dichiarazione di HRS, si invita nondimeno a limitare il ricorso al sub del subappalto anche nella fase di realizzazione del PSE2 e del PSE3. Il cantiere dovrà essere l'occasione per sostenere la formazione di apprendisti, la riqualifica professionale di persone residenti senza lavoro e le attività economiche locali.

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

Subappalto del subappalto

Per poter affrontare tutte le fasi di progettazione e realizzazione del PSE l'Amministrazione comunale si è dotata di un organico efficiente, scegliendo profili professionali idonei, grazie al naturale ricambio del personale in seno al Dicastero Immobili.

Il Committente è e sarà rappresentato da una Direzione di progetto composta da 6 membri e da una Commissione di progetto ad essa collegata, composta da 5 membri fissi con l'aggiunta di altri consulenti chiamati all'occorrenza in base alle esigenze.

Si garantisce pertanto che il Municipio potrà espletare tutte le funzioni di competenza del Committente sul cantiere, adoperandosi per avere misure di controllo efficaci in collaborazione con gli enti preposti.

Segnaliamo, inoltre, che l'Accordo generale di PPP impone ai partner privati per tutti i lotti del PSE un dovere di esemplarità. In proposito il § E.II dell'Accordo generale di PPP espressamente quanto segue:

“Anche i Partner Privati s'impegnano di conseguenza a contribuire ad ottemperare a questo dovere di esemplarità, tanto con la concezione e la realizzazione del PSE, che con il loro comportamento generale negli ambiti della responsabilità sociale, della responsabilità ambientale, della legislazione applicabile al lavoro distaccato o dei principi del diritto sulle commesse pubbliche.

In particolare, ma non esclusivamente, i Partner Privati privilegiano soluzioni economiche e tecniche durevoli, rispettano le norme tecniche in vigore, applicano le disposizioni legali relative alla protezione dei lavoratori, rispettano rigorosamente le condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e rispettano i principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna e si impegnano a conteggiare e saldare tempestivamente tutti i debiti relativi ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali.

Inoltre, le Parti si impegnano ad ottemperare alle disposizioni legali svizzere volte alla lotta contro il riciclaggio di denaro e le direttive regolatrici in vigore, segnatamente la legge federale relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo del 10 ottobre 1997 (RS 955.0), l'ordinanza dell'11 novembre 2015 relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo (RS 955.01).

Le Parti si impegnano parimenti ad adottare le misure necessarie per evitare ogni ulteriore comportamento suscettibile di nuocere alla loro rispettiva reputazione.

Le Parti si impegnano a far rispettare questi obblighi e queste regole generali di comportamento anche ai loro ausiliari, subappaltatori, submandatari e ad eventuali terzi a cui affidano l'esecuzione del contratto nella misura ammessa dall'Accordo.

A riguardo dei contenuti sportivi (PSE1), i § I.IV.g e I.V.g dell'Accordo generale di PPP precisano ulteriormente quanto segue, introducendo un diritto di veto della Città: "Gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE della realizzazione di PSE1-AS (PSE1-PS)."

Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è ammesso. È per contro di principio vietato l'ulteriore subappalto del subappalto.

La designazione degli appaltatori e fornitori spetta a HRE, che prima di confermare gli incarichi devono richiedere loro la documentazione comprovante il rispetto rigoroso da parte degli appaltatori e fornitori, nonché da parte dei subappaltatori e/o subfornitori delle condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e dei principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna, come pure il tempestivo conteggio e pagamento di tutte le obbligazioni relative ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali e informano compiutamente CLU in proposito. CLU ha il diritto di porre il veto sull'incarico qualora gli appaltatori e fornitori, nonché subappaltatori e/o subfornitori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni sulle commesse pubbliche, oppure in contrasto con gli obblighi enunciati al capoverso precedente, oppure dovessero pregiudicare in altro modo i principi enunciati al § E.II. Le disposizioni che precedono si applicano per analogia anche nel caso di sostituzioni di appaltatori e/o fornitori, nonché di subappaltatori e/o subfornitori. Contrattualmente tutti gli appaltatori e fornitori sono vincolati con HRE, che ne assume tutti i costi e sottopone le relazioni contrattuali con tutti gli appaltatori e fornitori alle rispettive norme SIA, tenuto conto delle specificità stabilite nel presente accordo.

Nei confronti di CLU, SIM e HRE sono solidalmente interamente responsabili anche per l'operato di loro mandatari, appaltatori e/o fornitori, nonché submandatari, subappaltatori e/o subfornitori ed altri ausiliari. Si applicano esclusivamente le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione in particolare dell'art. 399 CO."

Per la realizzazione del PSE2, il § J.III.d.545 dell'Accordo generale di PPP stabilisce quanto segue: "Durante tutta la fase di realizzazione, per quanto concerne la Torre Est (TE), il Blocco Servizi (BS) e l'autosilo per il BS (AU-BS) e gli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) a CLU dovrà essere garantita una possibilità di controllo parificabile a quella di un committente, in particolare in merito alla qualità, ai tempi di esecuzione e al rispetto del dovere di esemplarità, con le modalità previste nel presente Accordo".

Per la realizzazione del PSE3, il § K.III.c dell'Accordo generale di PPP stabilisce quanto segue: "HRE, CSF e CSA si impegnano nei confronti di CLU a rispettare i doveri generali previsti al § E.I e quelli di esemplarità enunciati sopra al § E.II e ad attenersi a tutte le norme tecniche (in particolare norme SIA, SN, ecc.) in vigore all'atto della realizzazione".

A complemento di quanto sopra si segnala che HRS, con uno scritto del 23 febbraio 2021, amplia le garanzie relative al subappalto del subappalto, confermando:

“Nell'accordo quadro § I.V.g 316 e 317 è scritto quanto segue per il PSE1: Gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE della realizzazione di PSE1-PS. Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è ammesso. È per contro di principio vietato l'ulteriore il subappalto del subappalto. Questi paragrafi possono essere adottati anche per il PSE2 e il PSE3 come segue: gli appaltatori e fornitori rappresentano le entità incaricate da HRE per la realizzazione di PSE2 e il PSE3. Il subappalto da parte di appaltatori e fornitori incaricati da parte di HRE è ammesso. È per contro di principio vietato l'ulteriore il subappalto del subappalto. Il subappalto di interi contratti di subappalto è vietato.”

Impiego di aziende locali

Per quanto concerne l'impiego di aziende locali, sempre nello scritto del 23 febbraio 2021, HRS conferma: “HRS considera sempre le aziende dell'area economica. Per HRS è molto importante che il valore aggiunto delle proprie opere abbia ricadute economiche positive nella regione. Sappiamo per esperienza che con questa filosofia, il 75% - 80% delle commesse può sicuramente essere assegnato a livello regionale. Tuttavia, è anche molto importante che le imprese edili e i fornitori partecipino alle gare d'appalto.

Dumping salariale

HRS vuole far capo a WORKcontrol, azienda leader che supporta gli appaltatori nell'applicazione della legge sui lavoratori distaccati, che contiene disposizioni volte a prevenire il dumping dei salari e delle condizioni lavorative, e della responsabilità solidale nel settore delle costruzioni, fornendo una piattaforma in cui è possibile archiviare tutti i documenti richiesti per legge, nonché convalidare la presenza dei lavoratori tramite l'utilizzo di un badge, che consente di eseguire facilmente i controlli del mercato del lavoro e degli accessi.

HRS collabora con WORKcontrol nella Svizzera tedesca e francese nell'ambito di progetti di grandi dimensioni. HRS vorrebbe coinvolgere la società per applicare questo sistema innovativo nell'ambito del cantiere del PSE. Si tratterebbe di una “prima” ticinese, volta a garantire completa trasparenza delle modalità di trattamento dei lavoratori.

Azioni richieste al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: Preso atto di quanto sopra, si invita il Municipio a voler tener conto degli auspici sopraindicati e a voler diligentemente espletare le proprie funzioni di controllo nei gremi preposti secondo quanto previsto. Per quel che concerne la lotta al dumping salariale si valuta positivamente il coinvolgimento di WORKcontrol e si invita il Municipio ad adoperarsi per perseguire questo obiettivo interpellando anche i sindacati competenti. Infine si chiede al Municipio di allestire un reporting su base annuale nel quale vengono riportati la situazione su esito controlli / coinvolgimento di ditte locali e dumping salariale.

3. Spazi verdi di qualità e più estesi possibile

La maggioranza della Commissione della Gestione è sensibile alla creazione di spazi verdi di qualità con anche alberi a radicazione profonda. La collocazione di buona parte di questi spazi sopra parti di edificio interrato pone dei limiti evidenti a questa visione. Si chiede di valutare soluzioni per il contenimento al minimo richiesto le autorimesse interrate a nord e a est verso il blocco servizi.

Nelle sue osservazioni del 1 marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

Gli spazi pubblici

La parte verde ha sempre avuto una particolare cura e priorità e il Municipio si impegna a valutare delle modifiche di progetto atte a aumentare le superficie con possibilità di radicazione profonda e verdi in generale per i fini ambientali sopra citati.

In ogni caso, le zone verdi sono oggetto di continui approfondimenti coordinati con le autorità cantonali competenti in materia.

Il progetto per gli spazi pubblici risponde alle diverse esigenze del programma funzionale. I suoi contenuti e l'impostazione seguono la volontà di creare luoghi multifunzionali e flessibili, in grado quindi di ospitare eventi diversi con flussi d'affluenza variabili, dalla quotidianità all'eccezione.

Per le attività previste nel comparto, il progetto deve conciliare requisiti di funzionalità e sicurezza, quest'ultimi imprescindibili (pompieri, luci blu, visibilità senza ostacoli in caso di eventi). L'asimmetria delle zone alberate nel parco, maggiormente densificate verso ovest per creare ambienti più intimi, reagisce alla necessaria apertura verso le strutture pubbliche a est dove concetti mirati a una visibilità agevolata in modalità evento sono indispensabili alla Polizia. Gli alberi del PSE sono oltre 200 e contemplano piante anche secolari che marcheranno il quartiere di una propria identità per le generazioni future, ubicandosi secondo logiche funzionali rispetto ai contenuti sportivi e civici, in un processo di reinterpretazione e mutazione del verde della Collina di Trevano verso il contesto urbano. Sono previsti soprattutto tigli, gelsi e pini silvestri.

I temi ambientali sono un requisito prioritario in tutte le fasi di sviluppo del progetto PSE dove le zone verdi, siano sopra parti di edifici interrati o libere da costruzioni sottostanti, contribuiscono al benessere ambientale nei seguenti ambiti: riduzione delle isole di calore, trattenimento delle polveri fini, ritenzione dell'acqua piovana, attenuamento dell'impatto fonico di precipitazioni intense.

L'idrologia ha un ruolo importante all'interno del progetto. Introducendo l'elemento naturale dell'acqua nell'area si vuole infatti tematizzare l'idrologia esistente estendendola nel PSE, reinterpretandone il significato in un segno artificiale: una linea passante da Nord a Sud a demarcazione della Tappa 3 e dei suoi contenuti più riservati. La presenza di uno specchio d'acqua, integrato nelle aree più ombreggiate e intime del comparto, favorisce sensazioni positive impegnando i cinque sensi di percezione soprattutto nelle stagioni calde. Facilita anche luoghi d'incontro e sosta per tutte le generazioni.

Lo studio relativo alla viabilità permette di comprendere quale sarà lo sviluppo futuro dell'area. In particolare modo la riorganizzazione del traffico in Via Sonvico, il declassamento a strada di servizio, la riqualifica della sua sezione stradale a favore della ricucitura con la Collina di Trevano, della continuità del verde e degli spazi pubblici restituendo un ruolo attivo nel contesto a beni culturali e naturali ad oggi isolati e silenti, accerchiati da traffico e posteggi che ne impediscono qualsiasi interazione.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: La maggioranza della Commissione della Gestione saluta positivamente l'apertura del Municipio in merito alle proprie richieste. Si invita il Municipio a voler completare le proprie valutazioni e a voler comunicare in forma scritta al Consiglio Comunale le risultanze di questo esercizio con particolare riferimento a modifiche di progetto atte a aumentare la superficie verde e aree con la possibilità di impiantare alberi a radicazione profonda.

4. Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3

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.

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

Il Municipio auspica che si possa raggiungere un accordo per l'inserimento di una percentuale di alloggi a prezzi accessibili in tappa 3. Per questo motivo ha condiviso la proposta con il partner privato. Si confida di poter arrivare a una proposta condivisa nelle prossime settimane, possibilmente prima della prossima seduta CC.

Il tema dell'alloggio accessibile sarà comunque oggetto di uno studio approfondito che il Dicastero Immobili condurrà per la riqualifica di tutto il comparto via Trevano / via Torricelli (area "case del 48").

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della Gestione: 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.

5. Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città

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).

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

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 mapp. 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. Ricordiamo anche che il Municipio si è dotato di un nuovo Regolamento per l'assegnazione degli alloggi che garantisce quanto richiesto nella domanda (residenza primaria, condizioni per l'assegnazione, limiti di reddito e di sostanza dell'inquilino, ecc.). L'approvazione della cessione del bene in DS sarà sottoposta al Consiglio Comunale tramite apposito Messaggio Municipale.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: 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 mapp. 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.
Si richiama inoltre l'impegno della Città a mantenere una sede del Puntocittà nel Centro cittadino.

6. Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili

La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene che la realizzazione del PSE e lo sviluppo del quartiere di Cornaredo devono impegnare il Municipio a concretizzare i percorsi ciclabili e pedonali e a far accelerare i tempi per la costruzione della tratta del tram Cornaredo-Centro (coinvolgendo le autorità cantonale e federale).

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

Percorsi ciclabili e pedonali

Il percorso pedonale prioritario e maggiormente attrattivo del quartiere di Cornaredo è quello che corre lungo il fiume Cassarate, per poi proseguire fino al Centro Città. Tale collegamento è oggetto di un progetto cantonale di sistemazione idraulica del fiume, accompagnato dalla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo l'intero tratto, quale logico proseguimento delle opere realizzate alla foce e al Piano della Stampa. La parte più a nord si trova ad uno stadio di progettazione avanzata e per la quale il Cantone prevede la pubblicazione dei percorsi di mobilità lenta nel breve, mentre per la parte più a sud la procedura seguirà temporalmente.

In ogni caso, un punto cardine del PSE è la netta scissione tra i flussi pedonali e il traffico veicolare. Gli spazi per la mobilità lenta si estendono in tutta la sistemazione esterna, un piano orizzontale permeabile al pubblico da ogni lato.

Il traffico veicolare, che scorre nelle strade perimetrali a livello campagna, è nettamente separato. Ne consegue che il PSE concretizza tutta superficie esterna disponibile per i percorsi ciclabili e pedonali.

Le piste ciclopedonali già pianificate vengono completate lungo tutto il perimetro del progetto e intensificate nella parte centrale creando un attraversamento per la mobilità lenta largo 12 m, generoso e gradevole. All'estremità sud, l'asse ciclopedonale è connesso a rampe e ascensori che garantiscono la continuità verso i campi d'allenamento e la nuova ubicazione della pista di atletica, riqualificando l'area con destinazioni sportive sino al cimitero.

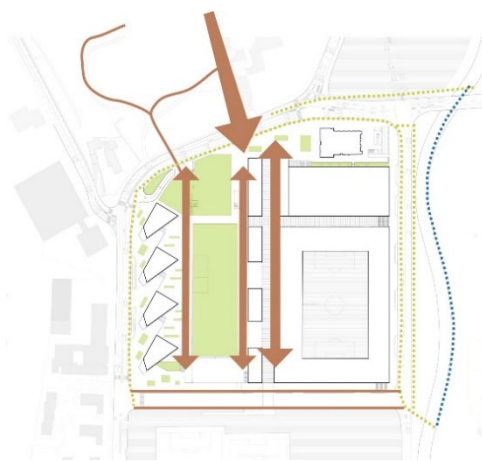
Quest'impostazione genera due importanti opportunità:

- *un percorso ciclopedonale a monte del cimitero, fra via Ciani e via Trevano, in corrispondenza della passerella sul fiume Cassarate e della rinaturalizzazione del riale Cassone, nel punto di ideale coincidenza con l'asse urbano che condurrà al futuro parco Viarnetto;*
- *un ulteriore attraversamento per la mobilità lenta nella parte centrale del comparto a sud, fra la nuova pista di atletica e i campi a Sud.*

A Nord del PSE è previsto il declassamento di Via Sonvico, fra la Masseria di Cornaredo e l'ex-Centrale Termica, che prevede nel futuro il solo transito limitato al Trasporto Pubblico (Bus e Tram) e ai veicoli di servizio. Questa premessa, oltre a consolidare intenti di ordine superiore, viene colta dal progetto PSE per promuovere la continuità del territorio da nord a sud, in particolare:

- *dei sentieri nel parco pedemontano della Collina di Trevano attraverso il PSE, in una sequenza di percorsi e spazi pubblici;*
- *del piede della Collina di Trevano, un cammino di forte potenziale verso contesti naturali e altri contenuti sportivi quali la Resega.*

Il PSE, a destinazione sportiva e civica, promuove l'insegnamento della disciplina e dell'ordine, della solidarietà e dell'amicizia. Incentiva sia la cura individuale del proprio corpo e della mente sia il senso di responsabilità verso il bene collettivo e l'ambiente. In questo contesto, la mobilità lenta è una priorità che il progetto intende sviluppare in modo esemplare per sensibilizzare la collettività verso una graduale mutazione delle abitudini ai fini della sostenibilità ambientale.



Trasporto pubblico

Il collegamento principale tra la zona di Cornaredo e il Centro Città è garantito in sponda destra del Cassarate tramite le linee urbane dirette "7" e "S".

In particolare con il potenziamento del trasporto pubblico, entrato in vigore il 13 dicembre 2020, sono state aumentate le frequenze ed ampliato il servizio nel fine settimana. La linea 7 ha frequenze di 10' durante il giorno e di 15' nelle ore serali durante la settimana, mentre sabato e domenica prevede un servizio ogni 15'. L'estensione oraria è per tutti i giorni della settimana 06.00-24.00. In aggiunta dal lunedì al venerdì si sommano le corse nelle ore di punta della linea S ogni 10', rispettivamente prolungamento da Cornaredo al Pian della Stampa ogni 30'.

Inoltre l'area sportiva è già oggi servita da linee passanti per la stazione FFS (linee 4 e 6) e rispettivamente lungo la sponda sinistra del Cassarate (linea 3).

Nel medio-lungo termine il PSE sarà collegato anche tramite l'estensione della rete tram-treno attraverso un tracciato diretto che riprenderà quello delle attuali linee 7 e S

L'attuale offerta, potenziata e con buone relazioni di connessione tra il Centro e Cornaredo, potrà secondo esigenze e potenziali di utenza essere ulteriormente potenziata. Da ultimo si segnala anche il potenziamento della linea di trasporto pubblico verso il Maglio.

Progetto Tram-treno del Luganese

Il progetto della rete Tram-treno del luganese è in fase di approvazione del progetto definitivo per la tratta prioritaria (Molinazzo Centro e Molinazzo-Manno). Per questa prima fase è pure assicurato il finanziamento.

Per la linea Centro –Cornaredo e Centro-Pian Scairolo lo stato del progetto è quello dello studio di fattibilità.

Nel frattempo, il Dipartimento del territorio ha provveduto ad aggiornare lo studio in ottica di verifica del vettore e del tracciato, valutando anche l'introduzione - possibilmente in tempi più brevi, di un bus ad alta capacità di servizio (Agglobus) per le tratte in questione. La Città aveva pure chiesto di valutare da subito anche un prolungo del collegamento dal Centro a Campo Marzio.

Lo studio si è concluso nel giugno del 2020: la Delegazione delle Autorità ha deciso che il nuovo asse strutturante del trasporto pubblico urbano sarà composto dalla tratta Tram-Treno dal Centro fino a Cornaredo, compreso un prolungamento verso Campo Marzio, mentre dal Centro fino al Pian Scairolo sarà introdotto un servizio bus ad alta capacità di servizio (Agglobus).

La CRTL nella sua ultima riunione ha approvato il concetto proposto dalla Delegazione delle Autorità.

I prossimi passi saranno l'elaborazione del o dei progetto/i di massima, nonché l'avvio delle procedure necessarie per assicurarsi il finanziamento, da attuarsi verosimilmente nel quadro dei futuri Programmi d'agglomerato.

La tempistica per la tratta del Tram-Treno dal Centro a Cornaredo esula pertanto chiaramente dall'orizzonte temporale previsto per l'apertura del PSE.

Ciò non di meno, il comparto gode di un ottimo allacciamento al trasporto pubblico, che potrà essere ulteriormente potenziato in funzione dell'utenza, qualora vi fosse la necessità.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: Si invita il Municipio ad attivarsi nei confronti degli enti preposti e a voler presentare a scadenza annuale a partire dall'apertura del cantiere un rapporto con lo stato avanzamento lavori opere mobilità lenta e trasporto pubblico fino al loro completamento.

7. Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale

La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene che il Municipio si debba impegnare affinché possa essere inserita una clausola per riscattare gli spazi occupati dall'Amministrazione comunale e dalla Polizia comunale a Cornaredo (durante la durata del contratto d'affitto di 25 + 10 + 10 anni). Questa opzione a favore della Città dovrebbe poter tener anche conto degli affitti già versati al locatore fino al momento del riscatto.

Nelle sue osservazioni del 1. marzo 2021 il Municipio ha espresso le seguenti precisazioni a riguardo:

La Città dispone per tutti i diritti di superficie di un diritto di prelazione (anche per gli spazi occupati dall'Amministrazione comunale e dalla Polizia), con un periodo di esercizio prorogato a 6 mesi. Pertanto, dovesse intervenire un caso di prelazione (in particolare vendita) del diritto di superficie, in particolare della Torre Est e/o del Blocco Servizi, la Città lo potrà esercitare e acquistare al prezzo convenuto con il terzo.

A riguardo della possibilità di riscatto, il Municipio è in trattativa con il partner privato, che ha accettato l'entrata in materia. Si prevede di poter arrivare a una proposta condivisa nelle prossime settimane, possibilmente prima della prossima seduta CC.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della Gestione: La maggioranza della Commissione della Gestione chiede al Municipio di proseguire con decisione le negoziazioni in corso con il partner privato e di comunicare in forma scritta al Consiglio Comunale l'esito della discussione non appena possibile.

10. Conclusione

Il progetto PSE comporta uno sforzo finanziario importante vista anche l'elevata esposizione finanziaria della Città. Sulla base della pianificazione degli investimenti dei prossimi 5/10 anni nonché degli investimenti collaterali al PSE, il CSMA e Cornaredo Sud, la Città non potrà investire direttamente e quindi la realizzazione tramite la modalità di Partenariato Pubblico Privato del PSE permetterà di poter investire dilazionando l'investimento e potrà godere dell'opera senza esporsi. Va precisato che la gestione attuale dell'indebitamento ha portato ad un riconoscimento positivo da parte di Moody's (agenzia di valutazione del rating della Città, rating ufficiale AA3 stabile) e ha permesso di sottoscrivere importanti prestiti con condizioni favorevoli. Un'esposizione maggiore non garantirebbe questo rating e andrebbero perse le condizioni positive godute attualmente le quali ci hanno permesso di far fronte a necessità di liquidità temporanee tramite finanziamenti di terzi a breve termine con tassi negativi che oltre a non gravare sui conti cittadini hanno prodotto ricavi.

L'importanza del progetto PSE, i termini di realizzazione delle infrastrutture, dettati anche dagli obblighi imposti dalla SFL e tenuto conto degli altri impegni per investimenti inderogabili o ricorrenti che annualmente devono affluire nel piano degli investimenti della Città, giustificano la scelta di procedere attraverso una collaborazione con investitori privati, così da sgravare la Città dal finanziamento iniziale delle nuove importanti infrastrutture sportive.

La soluzione del partenariato pubblico privato genera una serie di opportunità altrimenti non conseguibili:

Competenze del privato: HRS ha una comprovata esperienza nella realizzazione di strutture simili (ma anche di dimensioni maggiori) al PSE. Dispongono infatti di importati riferimenti nazionali per l'edificazione di opere affini come La Maladière a Neuchâtel, la Tissot Arena a Bienne, la Stockhorn Arena a Thun, il Kybunpark a San Gallo ed altri in corso, come l'Hardturm a Zurigo.

Va inoltre precisato che il privato è di per se più flessibile dell'apparato pubblico e questo permetterà una riduzione dei tempi di realizzazione, anche solo considerando le procedure di concorso a cui dovrebbe sottostare l'ente pubblico.

La Città dovrà tuttavia vigilare con i progettisti e chi realizzerà il PSE affinché - durante la fase di costruzione - venga garantita la qualità nell'ambito della realizzazione dell'arena sportiva, del palazzetto dello sport, delle torri e dei servizi (tappe 1 e 2), attraverso il controllo dei lavori di dettaglio, la scelta dei materiali e le modalità di lavoro.

Peculiarità dell'accordo: Il sistema adottato fa sì che la Città non debba affrontare gli oneri e le incombenze in qualità di committente ma sfrutti un meccanismo per la definizione dei costi che evita sorpassi di credito che sarebbero a carico della Città e prevede la suddivisione dei risparmi secondo un principio virtuoso e che favorisce la ricerca della soluzione più efficiente garantendo la qualità dell'opera.

Area di Cornaredo: la realizzazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport permetterà la sistemazione di tutta l'area di Cornaredo e, oltre ai ricavi dei diritti di superficie (920'000.- chf/anno), darà alla popolazione potrà godere di un'importante area verde pubblica e della ristrutturazione di un comparto attualmente poco funzionale rendendo Lugano una città policentrica e moderna con un biglietto da visita, la porta Nord, bello e attrattivo.

Finanziamento: Con il PPP è garantito il finanziamento per l'AS e il PS per tutta la durata dei diritti di superficie e a seconda degli accordi ma al più tardi alla scadenza dei citati diritti di superficie le opere sportive passeranno di proprietà della Città senza nessun ulteriore indennizzo. Nel caso di esercizio dell'opzione di ricompra oppure di versamento di ammortamenti alle scadenze predefinite nell'accordo si potrà ridurre considerevolmente i costi ricorrenti annuali.

La Commissione dell'Edilizia ritiene che il presente accordo sia equilibrato e permette di avere interessanti vantaggi dalla modalità di Partenariato Pubblico Privato decisa per questo progetto.

Le caratteristiche intrinseche al carattere privato del costruttore sono, assieme alle numerose referenze, garanzia di buona esecuzione e la ripartizione dei risparmi permetterà di ottenere un'efficienza finanziaria che soddisfa tutte le parti. In base alle disponibilità finanziarie della Città la Commissione ritiene importante che il Municipio preveda l'esercizio dell'opzione di ricompra o d'ammortamento così da limitare i costi ripetuti negli anni.

L'importanza delle opere sportive nonché l'urgenza di realizzarle non hanno dato la possibilità di valutare alternative a questo progetto e la modalità di presentazione nel sull'iter non ha concesso a questo consesso di esprimersi su diversi punti, ciò nonostante la commissione ritiene valido e favorevole l'accordo presentato.

Alla luce di quanto espresso in questo rapporto la Commissione dell'Edilizia è convinta che sia dovuto un segnale di coraggio alla popolazione e con fermezza sostiene questo messaggio, ultimo vero tassello di nostra competenza che porterà di fatto all'esecuzione di quest'importante opera.

Invitiamo quindi il lodevole Consiglio Comunale a voler:

risolvere:

1. L'accordo generale di partenariato pubblico privato e relativi allegati tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA è approvato.
2. I fondi coinvolti dalle operazioni previste nell'accordo generale di partenariato pubblico privato sono trasferiti alla sostanza patrimoniale.
3. Sono concessi i diritti di superficie per sé stanti e permanenti previsti nell'accordo generale di partenariato pubblico privato alle condizioni in esso stabilite.
4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura. In particolare, è incaricato di rappresentare il Comune in tutte le relazioni contrattuali e accordi esecutivi previsti dall'accordo generale di partenariato pubblico privato.
5. Il Municipio si impegna a dare seguito alle "azioni richieste" esposte nel capitolo "Considerazioni politiche finali" del rapporto della commissione della Gestione.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL'EDILIZIA
Marco Bortolin, relatore
Rinaldo Gobbi, relatore
Michael Nyffeler, relatore
Antonio Bassi
Benedetta Bianchetti
Alain Bühler
Ugo Cancelli - con riserva
Demis Fumasoli - con riserva
Lucia Minotti
Angelo Petralli
Rodolfo Pulino
Paolo Toscanelli