

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10774

Polo Sportivo e degli Eventi (PSE)

Accordo generale di partenariato pubblico privato



Sommario

Sommario	2
1 Premessa.....	3
2 Introduzione	4
2.1 Cronistoria	4
2.2 Progetti complementari al PSE	5
2.3 Vincolo imposto dalla Swiss Football League	7
2.4 Riorganizzazione amministrazione pubblica	7
3 Il progetto PSE – Polo Sportivo e degli Eventi	8
3.1 Contenuti Sportivi	8
3.2 Contenuti Corona (CC) amministrativi/ commerciali/ residenziali	11
3.3 Contenuti Globali (CG).....	13
3.4 Impiantistica.....	14
4 Stato di avanzamento del progetto	17
4.1 Situazione pianificatoria e viabilità definitiva di Cornaredo.....	17
4.2 Programma di progettazione e realizzazione del PSE.....	19
4.3 Confronto programma termini PSE e CSMA.....	21
5 Sussidi cantonali e federali	21
5.1 Gli stadi in Svizzera e il sostegno degli enti pubblici.....	21
5.2 Il contributo del Cantone	22
5.3 La Concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale (CISIN 5).....	23
6 SALU. Spazi dedicati all'amministrazione comunale.....	24
6.1 Gli obiettivi del Municipio e la nuova amministrazione	24
6.2 Nuovo concetto logistico dell'amministrazione cittadina.....	25
6.3 Nuovo stabile unico: contenuti e superfici.....	29
6.4 Strategia di riconversione degli stabili esistenti	30
6.5 Analisi finanziaria SALU	37
7 L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP).....	39
7.1 Introduzione	39
7.2 Processo di identificazione del partner privato per il PSE e elaborazione dell'accordo di PPP	40
7.3 Impostazione del contratto di partenariato pubblico privato per il PSE.....	41
7.4 Struttura generale del partenariato pubblico privato per il PSE	42
7.5 Contenuto dell'accordo generale di partenariato pubblico privato	48
7.6 Le singole relazioni contrattuali previste dall'accordo di partenariato pubblico privato.....	49
8 Concetto di gestione.....	60
8.1 Il concetto di gestione dell'Arena Sportiva	60
8.2 Il concetto di gestione del Palazzetto dello sport	62
9 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente	62
9.1 Canone annuale Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport.....	63
9.2 Diritto di superficie tappa 2 e 3	63
9.3 Affitti	63
9.4 Manutenzione e Gestione	63
9.5 Conseguenze sul personale	64
9.6 Gettito fiscale	65
9.7 Costi annuali di gestione corrente	65
9.8 Altri costi e ricavi	65
10 Opportunità del partenariato pubblico privato	66
11 Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale.....	68
12 Conclusioni	69
13 Elenco allegati	70

All'Onorando
Consiglio comunale
6900 Lugano

Lugano, 23.12.2020

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

La Città di Lugano, quale proprietaria dei fondi part. 2083, 1780 e 2864 RFD Lugano, intende metterli a disposizione di un investitore che si impegni a realizzare il nuovo Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) nella forma di un partenariato pubblico privato. Con l'accettazione del MMN 10472 del 28 novembre 2019, approvato da codesto lodevole consesso nella propria seduta del 2 giugno 2020, il Municipio è stato autorizzato a procedere con l'affinamento del progetto PSE, sino alla procedura di autorizzazione, secondo le fasi 32-33 Norma SIA 112.

1 Premessa

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione l'accordo generale di partenariato pubblico privato destinato alla costruzione del nuovo PSE, allestito sulla base delle condizioni di concorso per investitori e dell'offerta del concorrente aggiudicatario, il gruppo HRS Real Estate SA di Frauenfeld. La necessità di realizzare il progetto del PSE, già comprovata dall'approvazione del MMN 10472, è pienamente riconfermata e va ricondotta ai seguenti principali aspetti:

- sviluppare un progetto di importante riqualifica urbana per un comparto che sarà la futura porta di accesso della Città, innestandosi su un tracciato in forte evoluzione che, partendo dalla foce, attraversa Campo Marzio sud, il nuovo Polo Congressuale, l'ex Macello, l'università e il nuovo campus, lungo il percorso urbano del raggio verde, sino al Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) e poi, verso nord, al Centro Sportivo al Maglio (CSMA) e al piano della Stampa. Il PSE, dunque, oltre a diventare un importante polo sportivo a livello regionale, insieme al Polo Culturale e al Polo Congressuale, si attesterà come uno dei cardini dello sviluppo policentrico della Lugano del futuro.
- realizzare un Palazzetto dello Sport (PS) multifunzionale predisposto per discipline sportive "dedicate", affiancate da una serie di spazi flessibili e complementari. La struttura avrà un importantissimo impatto a favore dello sviluppo degli sport indoor locali e, grazie alle sue caratteristiche strutturali, diventerà un centro di competenza regionale e nazionale. Il Palazzetto dello Sport sarà un contenitore di spazi per discipline sportive differenziate che andrà a colmare un vuoto in tutto il Cantone Ticino per eventi capaci di ospitare fino a 4'500 spettatori.
- dotare la Città di Lugano di una Arena Sportiva (AS) la cui struttura possa ospitare 10'000 spettatori e che disponga degli 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. La scelta ponderata di realizzare il terreno da gioco del futuro stadio in sintetico permetterà di ospitare anche eventi e manifestazioni.
- migliorare la qualità dei servizi dell'amministrazione cittadina, dotandola di una nuova struttura logistica performante e conforme al Progetto Nuova Amministrazione (PNA), con il quale la Città di Lugano ha avviato nel 2015 un importante processo finalizzato all'efficienza e all'ottimizzazione dell'organizzazione comunale. Il progetto permetterà l'accantonamento di gran parte dell'amministrazione e della Polizia comunale in un unico edificio con i seguenti importanti vantaggi: un servizio pubblico di migliore qualità, spazi di lavoro progettati ad hoc e adeguati alle esigenze attuali, ottimizzazione dei processi operativi e delle superfici di lavoro, riduzione dei costi di gestione e di manutenzione, possibilità di implementazione delle sinergie tra i singoli settori dell'amministrazione. Lo

stabile amministrativo unico (SALU) rappresenterà dunque l'opportunità di ripensare i contenuti degli stabili esistenti che, in ogni caso, non rispondono più alle esigenze dell'amministrazione, né in termini qualitativi né, tantomeno, quantitativi. Il nuovo polo rappresenterà il punto di riferimento per il cittadino, che potrà trovare tutti i servizi dell'amministrazione riuniti in un unico stabile.

2 Introduzione

2.1 Cronistoria

Con il presente messaggio, il Municipio intende sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale l'ultimo decisivo atto previsto per consentire l'inizio della realizzazione del PSE, costituito dall'approvazione dell'accordo generale di partenariato pubblico privato, diretta e coerente conseguenza di molti anni di approfondimenti durante i quali lo stesso Consiglio Comunale è stato più volte chiamato ad esprimersi, approvando le proposte e le richieste di crediti. Di seguito ripercorriamo brevemente le tappe principali delle decisioni del Municipio e del Consiglio Comunale, che hanno caratterizzato l'iter progettuale del PSE:

Ris. Mun. del 3 ottobre 2012, concorso di progettazione per gruppi interdisciplinari

Nella seduta del 3 ottobre 2012, il Municipio autorizzava l'avvio della seconda fase di concorso di progettazione del PSE a seguito del concorso di progettazione con procedura selettiva pubblicato in data 14 febbraio 2012.

Ris. Mun. del 10 aprile 2013, ratifica del rapporto della giuria del concorso di progettazione

Nella seduta del 10 aprile 2013, il Municipio prendeva atto e ratificava integralmente il rapporto della giuria del concorso d'architettura del PSE, assegnando il 1° primo premio al progetto SIGILLO, proposto dal Gruppo interdisciplinare Cruz Ortiz + Giraudi Radczuweit, Lugano. Nella stessa seduta il Municipio concedeva un credito di CHF 250'000.-, destinato ad affinare le condizioni quadro del progetto in funzione della richiesta di un credito di progettazione.

MMN 9755, del 12 ottobre 2017, relativo alla progettazione di massima (fase 31 norma SIA 112)

Grazie al credito di progettazione concesso dal Consiglio comunale attraverso l'approvazione del MMN 9755 del 12 ottobre 2017, pari a CHF 3'000'000.-, è stato possibile finanziare lo sviluppo del progetto di massima, fase 31 norma SIA 112, del progetto PSE, che comprende anche la progettazione delle infrastrutture provvisorie delle fasi di cantiere. Con il MMN 9755 sono stati approvati anche i crediti necessari per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori, secondo un modello di partenariato pubblico privato (PPP) pari a CHF 350'000.- e i crediti per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo del Centro Sportivo al Maglio (CSMA) sull'area del Maglio di Canobbio, pari a CHF 180'000.-.

MMN 10472, del 28 novembre 2019, relativo alla progettazione definitiva e procedura di autorizzazione (fasi 32-33 norma SIA 112)

Il Municipio, con Ris. Mun. del 28 novembre 2019 ha approvato e licenziato all'attenzione del Consiglio Comunale il MMN 10472, con il quale richiedeva un credito di CHF 9'390'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione e per l'affinamento del progetto PSE, comprensiva del progetto SALU sino alla procedura di autorizzazione, secondo le fasi 32 – 33 norma SIA 112. Nello stesso MM sono inoltre stati richiesti:

- un credito di CHF 300'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione per l'aggiornamento del piano di quartiere;
- un credito di CHF 3'300'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione per lo sviluppo di un centro sportivo nell'area del Maglio di Canobbio (fasi 31-41 norma SIA 112);

- l'approvazione della convenzione dell'11 aprile 2019 / 5 giugno 2019 tra la Repubblica e Cantone Ticino e il Comune di Lugano con concessione delle relative autorizzazioni per la vendita di un'area di 7232 mq della part. 885 RFD Lugano – Cadro al Cantone e la costituzione di un diritto di compera di durata decennale, non cedibile e indivisibile a favore del Comune di Lugano sulle part. 267 e 270 RFD Canobbio, nonché la concessione di un credito di CHF 8'050'000.- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dei citati fondi entro la scadenza dello stesso
- un credito di CHF 1'000'000 per il finanziamento degli oneri di progettazione per lo sviluppo del comparto Cornaredo Sud, completo con la nuova pista di atletica, secondo le fasi 31 - 32 - 33, norma SIA 112;

Il MMN 10472 è stato approvato dal Consiglio Comunale nella propria seduta del 2 giugno 2020.

Ris. Mun. del 18 giugno 2020 per l'aggiudicazione del concorso per investitori

Il concorso per investitori per la realizzazione del PSE è stato aggiudicato al Gruppo HRS Real Estate SA sulla base dell'offerta inoltrata in data 22 maggio 2020.

Ris. Mun. del 13 agosto 2020, attribuzione mandato di pianificatore generale al Gruppo HRS Real Estate SA

Con Ris. Mun del 13 agosto 2020 il Municipio ha attribuito a HRS la direzione generale del team di progettazione con funzioni di pianificatore generale per le fasi SIA 32 e 33 (secondo norma SIA 112): tale modalità era contemplata dalle condizioni del concorso per investitori e nel MMN 10472. Il mandato di pianificatore generale comprende i progettisti specialisti già previsti nell'offerta del gruppo HRS e i singoli membri del team Sigillo, composto dagli studi Cruz y Ortiz + Giraudi-Radczuweit (architetti progettisti) e lo studio Fuerst Laffranchi (ingegneri civili).

2.2 Progetti complementari al PSE

Con l'inizio dei lavori per il nuovo PSE, le attività sportive attualmente svolte presso l'area di Cornaredo dovranno essere riorganizzate. Sono pertanto necessari i seguenti progetti complementari, al fine di consentire lo svolgimento ininterrotto delle attività sportive principali, in particolare del FC Lugano, dei settori giovanili e dei campionati minori:

2.2.1 Centro Sportivo al Maglio (CSMA)

Il CSMA viene realizzato per sostituire le infrastrutture sportive che verranno a mancare con l'inizio del cantiere del PSE. In sostanza si tratta di realizzare tre nuovi campi da calcio che saranno aggiunti a quello esistente, di proprietà del Comune di Canobbio (il quale procederà al totale rifacimento del manto sintetico nel corso dell'estate 2021) e tutte le strutture amministrative e ricettive oggi ubicate nella tribuna Monte Brè dello stadio di Cornaredo. Un progetto essenziale per poter garantire, partendo dalla fase di cantiere del Polo Sportivo, la continuità delle attività dei settori giovanili di Lugano e dei campionati minori che attualmente si svolgono sui campi a sud dello stadio. Infatti la prima squadra dell'FC Lugano, che attualmente si allena sul sedime del futuro PSE (due campi a est della tribuna Monte Brè, che saranno dismessi per permettere l'inizio del cantiere), sposterà le proprie attività nel campo D in erba naturale e ubicato a sud dello stadio, rendendo di fatto inagibili i campi ai settori giovanili. La realizzazione della prima tappa del CSMA, prevede la messa in funzione di due campi da calcio a partire dal mese di giugno 2022. Ciò permetterà il trasferimento delle attività sportive e l'inizio dei lavori d'esecuzione dell'Arena Sportiva (AS).

La progettazione del CSMA è stata avviata in seguito all'approvazione del relativo credito concesso con l'approvazione del MMN 10472. Il messaggio relativo alla richiesta di concessione del credito di costruzione è stato presentato contemporaneamente al presente.

2.2.2 Tribune e spogliatoi provvisori

Con la demolizione della tribuna est (Monte Brè) - a partire dall'autunno 2021 - verranno di fatto a mancare non solo i posti per gli spettatori, ma anche diverse infrastrutture accessorie, quali in particolare spogliatoi, locali deposito e buvette, attualmente ospitate all'interno dell'edificio della tribuna. La continuità d'esercizio verrà garantita con tribune provvisorie sul sedime dell'attuale stadio Cornaredo e con dei container adibiti a spogliatoi provvisori, posti sullo sterrato Gerra.

Tribune stadio provvisorio

Esclusa l'ipotesi di giocare lontano da Lugano, con la Swiss Football League è stata concordata la soluzione di far disputare le partite di campionato del FC Lugano a Cornaredo, allestendo delle tribune provvisorie a nord e sud dello stadio, in sostituzione dei posti a sedere e coperti che verranno a mancare con la demolizione della tribuna Monte Brè.

A partire dalla stagione 2021-22 lo stadio provvisorio permetterà al FC Lugano di disputare le proprie partite casalinghe a Cornaredo con una capienza massima di 6'443 posti coperti.

Il progetto ha ricevuto l'approvazione dei competenti organi della Swiss Football League, che hanno valutato tutti gli aspetti tecnici, media TV e sicurezza degli spettatori. Lo stadio provvisorio, la cui realizzazione è vincolata all'approvazione del presente messaggio e necessita di un tempo di montaggio di tre mesi, programmato tra giugno e agosto del 2021, rimarrà attivo da settembre 2021 fino al termine del cantiere dell'arena sportiva e alla sua omologazione, prevista per luglio 2024.

La messa a disposizione delle tribune provvisorie per la durata dei lavori dell'arena sportiva rientrerà come lavoro preliminare nell'incarico dell'investitore privato ed è quindi compreso nel tetto dei costi meglio specificato al capitolo 7.6.2

Spogliatoi provvisori

Le funzioni accessorie attualmente ubicate nella tribuna comprendono spazi per la ristorazione, spogliatoi, magazzini, locali tecnici e amministrativi.

Gli spazi destinati alla ristorazione legata alle attività dello stadio verranno parzialmente recuperati nel contesto delle tribune provvisorie, mentre per le strutture accessorie dedicate alle attività quotidiane delle società sportive e della Divisione Sport della Città di Lugano verranno realizzate strutture provvisorie, composte da un totale di ca. 96 moduli prefabbricati, che permetteranno la continuità operativa del comparto di Cornaredo dal 2021 fino al termine del cantiere Cornaredo sud. I moduli verranno installati sul sedime dello sterrato della Gerra, lasciando il necessario spazio per le aree di sosta straordinarie.

Rispetto a quanto indicato nel MMN 10472, le strutture di rimpiazzo verranno modulate su 3 livelli e nei seguenti modi:

- Fase A (prima della demolizione della tribuna Monte Brè e della fine della tappa 1 del cantiere del CSMA): posa di 3 livelli di moduli con 16 spogliatoi per le squadre, 3 per gli arbitri, 1 infermeria, 220 m2 di depositi e uno spazio mescita/buvette (oggi in gestione al FC Rapid Lugano).
- Fase B (dalla fine della tappa 1 del CSMA alla realizzazione di Cornaredo Sud): smantellamento di 1 livello con 8 spogliatoi ed alcuni depositi e trasferimento al CSMA. Il costo d'affitto delle strutture a partire dal trasferimento, sarà oggetto del messaggio per la richiesta del credito di costruzione del CSMA.

Anche la messa a disposizione delle infrastrutture provvisorie per le fasi 1 e 2, così come le tribune provvisorie, rientra nell'incarico dell'investitore privato.

2.2.3 Cornaredo Sud

Una volta terminato il cantiere a nord di via Stadio, si procederà alla riqualifica del comparto a sud di Cornaredo, che vede oggi la presenza di tre campi di calcio, un campo per l'hockey su prato, depositi, uffici e uno spazio miscita gestito dal FC Rapid. I nuovi contenuti sono quelli già indicati al capitolo 3.8 del MMN 10472 e sono stati ulteriormente precisati in base alle esigenze della Società atletica Lugano (SAL) che non potrà più utilizzare la pista d'atletica dello stadio di Cornaredo a partire dall'estate del 2021, dovendo quindi trasferire le proprie attività all'arena sportiva di Capriasca fino al termine dei lavori nel comparto di Cornaredo sud.

2.3 Vincolo imposto dalla Swiss Football League

Come già evidenziato nei MMN 9755 e 10472, 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.

In accordo con il comitato della SFL, il FC Lugano, coordinato con altri club, ha sottoposto all'assemblea generale della SFL una proposta di modifica del regolamento per l'ottenimento della licenza di gioco in Super League, inserendo la possibilità di un prolungamento annuale della deroga, purché il club riesca a comprovare che sta portando avanti il progetto di adeguamento dello stadio in tutti i modi possibili e ragionevoli. (*"Toute exemption accordée peut être prolongée d'un an à la fois. À cette fin, le demandeur de licence doit fournir la preuve qu'il a fait tous les efforts raisonnables pour faire avancer le projet et qu'il n'est pas responsable des retards éventuels."*).

L'assemblea generale ordinaria della SFL, composta dai venti club di Super e Challenge League e tenutasi venerdì 20 novembre 2020 in forma scritta a causa delle restrizioni sanitarie vigenti, ha approvato una modifica al regolamento delle licenze essenziale per il FC Lugano per quanto riguarda i criteri infrastrutturali.

Scadevano, infatti, al termine della stagione in corso, i 5 anni di autorizzazione eccezionale massima per poter ottenere una licenza per la Super League pur non disponendo di uno stadio a norma. Il FC Lugano, in collaborazione con il FC Aarau, ha dovuto proporre all'assemblea generale della lega una modifica di regolamento equilibrata, che da un lato non stravolgesse il regolamento in vigore (in modo da poter essere accettata dagli altri club), e che dall'altra permettesse ai bianconeri di non essere retrocessi a tavolino a fine stagione.

Nello specifico, la soluzione adottata prevede che la commissione delle licenze possa accordare **di anno in anno un'estensione dell'autorizzazione eccezionale**, a patto che siano state **rispettate severe condizioni di avanzamento del progetto**, fissate dalla commissione stessa sulla base dell'evoluzione del progetto (che già da cinque anni viene condiviso regolarmente dal FC Lugano e dalla Città di Lugano con la SFL). In sostanza, 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) nel corso dell'estate 2021, prima dell'inizio della stagione 2021-22.

2.4 Riorganizzazione amministrazione pubblica

Come già confermato con i messaggi precedenti, la realizzazione del PSE offrirà anche l'opportunità di definire in modo compiuto la logistica dell'amministrazione cittadina, oggi

frammentata e frammentaria, riunendo in un unico edificio la maggior parte dei servizi che la compongono e la Polizia comunale. Il progetto del PSE rappresenta dunque anche un'occasione unica per concretizzare la nuova fisionomia dell'apparato amministrativo della Città di Lugano, dando una forma concreta alle strategie adottate dall'esecutivo cittadino nelle ultime legislature, come illustrato nel capitolo 6.

3 Il progetto PSE – Polo Sportivo e degli Eventi

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.

La costruzione si situa in una valle fluviale, condizione che suggerisce un volume orizzontale e unitario, così come lo è la piana del Cassarate. L'orizzontalità dell'insieme si contrappone verso nord all'emergenza verticale delle due torri parallele, destinate a contenuti amministrativi e terziari. Ambedue segnano e marciano l'accesso alla spina dorsale del complesso. Le due torri diventano un riferimento preciso, una porta d'entrata nella maglia urbana dell'agglomerato di Lugano mentre i corpi lungo via Trevano formano un filtro dall'asse urbano verso il PSE.

Il PSE rappresenta un reticolo di spazi pubblici che si possono suddividere in:

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

3.1 Contenuti Sportivi

Il progetto del nuovo PSE raggruppa tutta una serie di contenuti funzionali che rispondono a un concreto fabbisogno di infrastrutture sportive per la città. I contenuti sportivi rappresentano il tassello centrale dell'intero complesso del nuovo PSE e si estendono linearmente nell'area, in un profilo piano orizzontale e unitario.

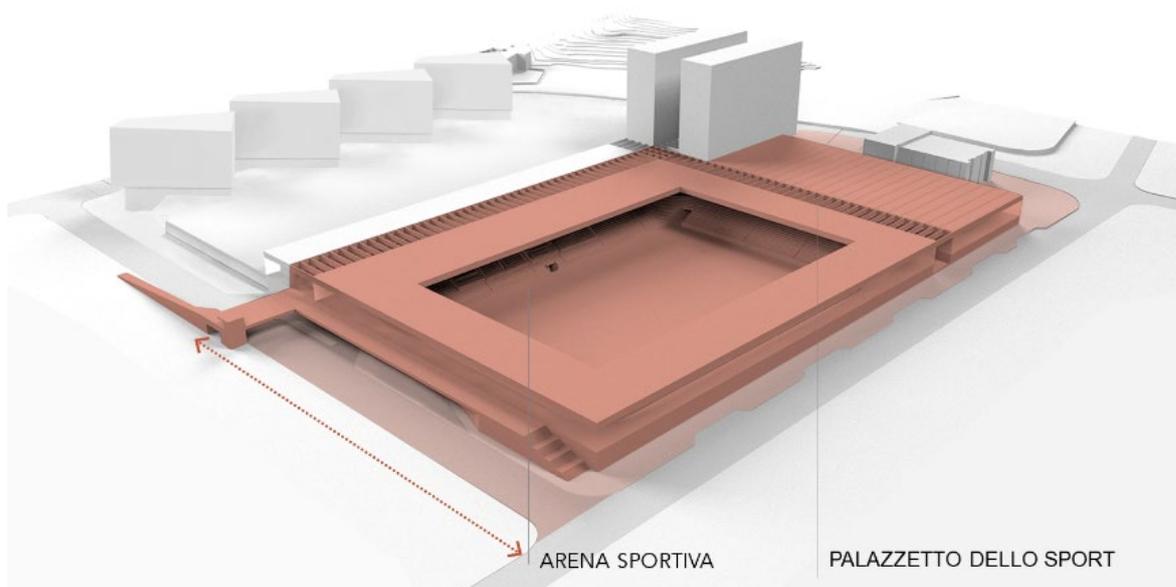


Figura 1 | Contenuti Sportivi (CS)

3.1.1 Arena Sportiva (AS)

Per estensione la superficie maggiore dell'intero complesso, l'AS è definita da una grande copertura piana che si appoggia con leggerezza su un prisma vetrato, un involucro totalmente trasparente che la racchiude. Con tutti gli spazi e le dotazioni necessarie allo svolgimento delle competizioni sportive di alto livello, studiato secondo le normative in vigore, il nuovo stadio potrà finalmente ospitare le partite di Super League (SFL) e incontri a carattere internazionale.



Figura 2 L'Arena Sportiva (AS)

L'arena occupa un'area rettangolare di circa 151,75 m x 116,30 m, studiata per ospitare un totale di 10'000 spettatori, seduti e coperti. Oltre alle partite di calcio può quindi accogliere eventi musicali, seminari e convegni così come altre manifestazioni compatibili con il campo da calcio.

L'accesso degli spettatori avviene attraverso l'anello di circolazione, alla quota piano terreno nella zona nord, sud e ovest, che coincide con il livello superiore delle tribune. Da quest'anello si ha la visione completa dell'arena, i cui spalti si adagiano nel terreno sino alla quota inferiore del campo da gioco, situato 6,80 m più basso rispetto alla corona di distribuzione. A est, lungo via Ciani, il pubblico accede alle tribune dal generoso marciapiede posto lungo la strada, sotto gli spalti. Nell'ala ovest dell'AS sono invece organizzati, nei piani inferiori, tutti i servizi legati all'organizzazione degli eventi sportivi: giocatori, arbitri, delegati, stampa, direzione, ecc.

La superficie utile lorda (SUL) ammonta a ca. 12'016m² il volume secondo norma SIA 416 a ca. 122'137m³.

3.1.2 Il palazzetto dello Sport (PS)

Il Palazzetto dello Sport è una struttura d'interesse locale e regionale. Una costruzione multifunzionale destinata a discipline sportive "dedicate" (basket, pallavolo, scherma, ginnastica), corredata da una serie di spazi flessibili e complementari, anche per altre attività come arti marziali, ping-pong e fitness. La costruzione, contigua allo stadio, con il quale condivide momenti di transizione, è parte del complesso unitario e orizzontale delle infrastrutture sportive, estese lungo il sedime est del comparto.

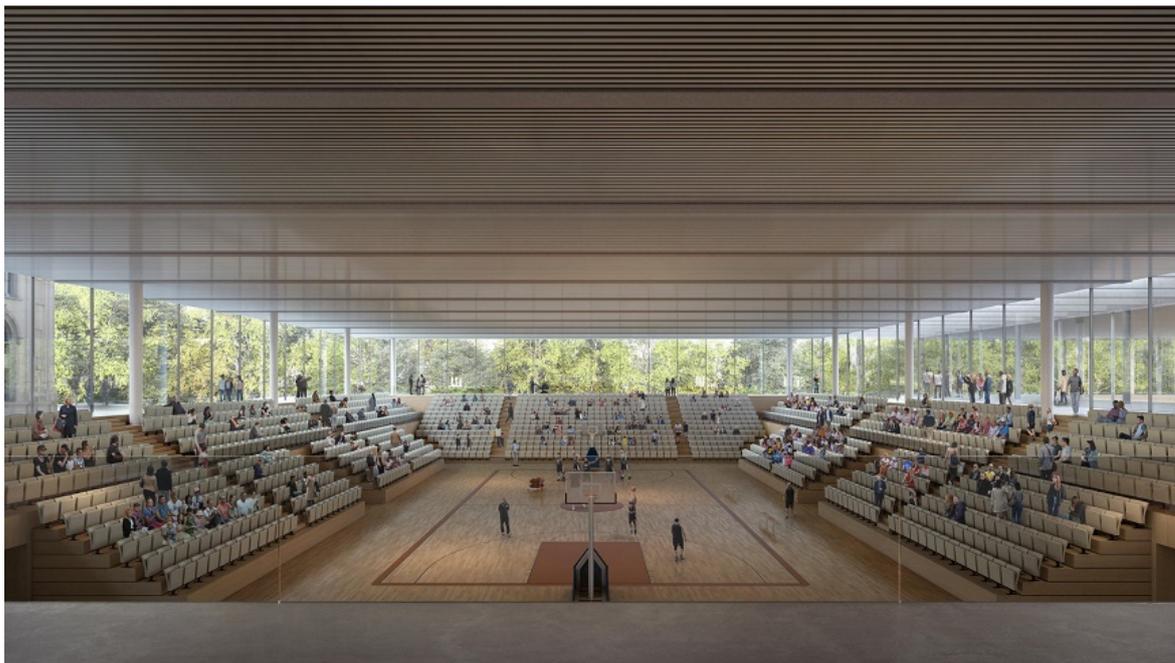


Figura 3 Il Palazzetto dello Sport (PS)

Nel PS le attività si svolgono sull'arco dell'intera giornata, dalle 07.30 alle 22.30, fine settimana compresi. Oltre alle attività quotidiane degli utenti sportivi, può ospitare competizioni sportive nazionali e internazionali sino a 3'000 spettatori così come eventi musicali sino a circa 4'300 spettatori.

In sintesi, i contenuti del PS sono:

- **Palestra per competizioni sportive (tripla palestra)** con accesso diretto dal foyer: capacità totale di 3'000 spettatori. Idonea per competizioni a livello nazionale e internazionale. In settimana, la tripla palestra è in uso tradizionale sui 3 campi da gioco per allenamenti delle squadre. La tripla palestra è dotata di 6 spogliatoi al piano, dei depositi e spazi di supporto al programma delle competizioni.
- **Palestra multifunzionale (doppia palestra)** ubicata sotto il foyer d'ingresso, idonea per competizioni e allenamenti.
- **Palestre dedicate a specifiche discipline per le società sportive** ubicate allo stesso livello della palestra doppia, con spazi per allenamenti, sala di fitness e area condivisa di recupero e relax.
- **Uffici** al primo piano per l'amministrazione del complesso, la Divisione Sport e le società sportive.
- **Spogliatoi** a livello della palestra tripla (9 spogliatoi) e doppia (14 spogliatoi), dedicati o ad uso flessibile.
- **Area Tecnica** e accessi dedicati alla logistica per eventi.

Il PS occupa al livello 0 una superficie di ca. 48 x 102m. La SUL ammonta a ca. 14'132m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 124'611m³.

3.2 Contenuti Corona (CC) amministrativi/ commerciali/ residenziali

I Contenuti Corona sono determinanti per l'identità e l'attrattività del nuovo quartiere, sia nella sua quotidianità sia quale supporto alle attività sportive, d'ogni giorno e in modalità evento.

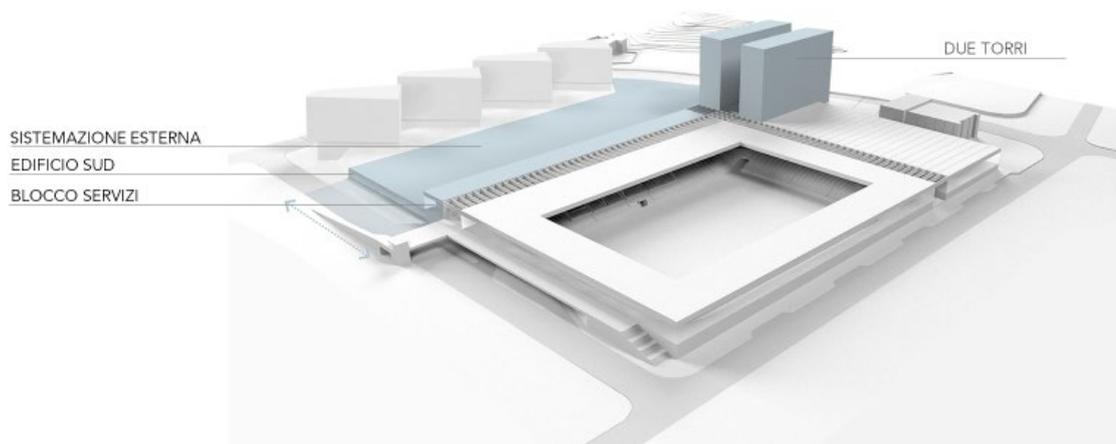


Figura 4 I Contenuti Corona

3.2.1 Due Torri (2T)

Le due torri rappresentano il punto di riferimento del complesso PSE. Sono composte da tre piani interrati collegati tra di loro e 12 piani fuori terra. Ognuna delle due torri occupa al piano terra una superficie di ca. 14.40 x 56.25 m. La SUL ammonta a circa 19'694m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 104'533m³ di cui 70'956m³ fuori terra.



Torre Est (TE)

La torre est ospita gli spazi dedicati all'amministrazione comunale (SALU) e vengono inglobati nell'edificio i seguenti servizi: Dicastero Istituzioni (parziale), Dicastero Consulenza e gestione, Dicastero Immobili (parziale), Dicastero Sviluppo territoriale, Dicastero Sicurezza e spazi urbani (parziale), Dicastero Sport cultura e eventi (parziale).

Il piano terreno, in continuità con il PS, è a destinazione pubblica: è uno spazio unico adibito a ricezione generale che vedrà l'ubicazione anche del Puntocittà, quale presenza riconoscibile e di riferimento. In prossimità si trovano la maggioranza delle sale riunioni condivisibili dai vari servizi. Ai piani dal +2 al +11 sono invece concentrati gli uffici dei servizi dell'amministrazione. Nei piani

sotterranei sono previste sale riunioni, l'archivio amministrativo e gli altri archivi dei servizi, magazzini, depositi, nonché il data center della Divisione informatica.

In totale, la Torre Est SALU può ospitare fino a 450 persone e soddisfa le esigenze di crescita dell'amministrazione su un orizzonte temporale di ca. 25 anni.

Torre Ovest (TO)

La torre ovest è concepita quale potenziale di superfici disponibili per lo sviluppo futuro da parte dell'investitore privato. La scelta concernente la destinazione della TO compete quindi all'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore.

La hall comune dell'edificio si trova al piano terra e vi si accede principalmente dalla galleria di circolazione tra le due torri. Accanto alla hall sono presenti spazi che potrebbero essere adibiti a sale riunioni e un bar caffetteria. Uno spazio a doppia altezza consente la relazione con il livello inferiore, nel quale si troverebbero altre unità per riunioni e aree d'incontro. I piani superiori sono ripartiti secondo uno schema per uffici individuali o multistazioni, la cui distribuzione definitiva verrà adattata alle esigenze dell'utente finale. Dal livello 7 all'11 potrebbe essere immaginato un uso alberghiero a supporto dell'attrattività del PSE, anche per ritiri di gruppi e società, per momenti di condivisione fra sport e natura.

3.2.2 Blocco Servizi (BS)

Il Blocco Servizi (BS), quale insieme geometrico e preciso, completa e definisce il lato Ovest dell'unità composta dall'Arena Sportiva (AS), dal Palazzetto dello Sport (PS) e dalle Due Torri (2T).

Al piano terreno, in chiara relazione con gli spazi pubblici, sono previsti tre elementi separati: quello centrale è riservato alla Polizia comunale, quelli a nord e sud sono invece disponibili per altri usi attrattivi lungo l'asse di maggiore percorrenza, come per esempio il ristorante del FC Lugano. I piani interrati e superiori sono interamente riservati ai servizi della Polizia comunale. Per quest'ultima sono previsti, al livello interrato, gli spogliatoi, gli archivi, i depositi, i locali tecnici, l'area detenuti e la sala operativa briefing. Gli uffici delle aree di comando, stato maggiore, polizia operativa e amministrativa, locali comuni e di pausa, sono invece distribuiti al primo piano.

In totale, il BS può ospitare ca. 222 collaboratori della Polizia comunale e tutti gli spazi per le attività accessorie a essa correlate.

Il BS occupa a una superficie di ca. 14.40 x 151.75m. La SUL ammonta a circa 5'328m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 46'844m³ di cui circa 16'388 m³ fuori terra.

3.2.3 Edificio Sud (ES)

L'ES, per tipologia di superficie e ubicazione, si distingue dalle altre superfici commerciali e completa la gamma di spazi e di opportunità per nuove destinazioni. Si tratta di una superficie attrattiva, perché posta al medesimo livello di Via Stadio ma allo stesso tempo include le connessioni verso lo spazio pubblico al livello 0, in forma del pavillon del caffè. L'edificio precisa il limite della Tappa 2, definendo una situazione urbanisticamente conclusa anche nelle fasi transitorie.

L'ES presenta una superficie di natura flessibile e adatta per qualsiasi contenuto. La scelta di destinazione compete all'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore.

La SUL ammonta a circa 1'221 m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 6'245 m³.

3.2.4 Edificio Ovest (EO)

L'EO rappresenta l'ultima parte d'opera lungo via Trevano. È composto da una sequenza di quattro elementi alti 30 m che si estendono verso nord a partire dall'incrocio fra via Stadio e via Trevano, rispetto alla quale sono leggermente arretrati e protetti da una piazza verde alla quota della strada. La scelta sulla destinazione dell'EO è di competenza dell'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore.



Figura 5 L'Edificio Ovest (EO)

Per significato e ubicazione, l'EO si presta a contenuti misti. I primi due livelli, legati al suolo e agli spazi pubblici, sono ideali per commerci e servizi. I piani superiori, orientati verso il paesaggio e la Città, offrono spazi attrattivi, flessibili nell'uso e nello sviluppo.

L'EO occupa a una superficie di ca. 2'532m². La SUL ammonta a circa 20'515m², il volume secondo norma SIA 416 a ca. 109'451 m³ di cui 68'287 m³ fuori terra.

3.3 Contenuti Globali (CG)

3.3.1 Spazi pubblici esterni (SE)

Lo spazio pubblico esterno agli edifici del PSE viene concepito quale continuazione della collina di Trevano e assume il ruolo di balcone sulla valle del Cassarate. 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.



Figura 6 Schema degli Spazi pubblici Esterni (SE)

Si prevede la realizzazione di aree con caratteristiche variegate:

- **Il parco pedemontano (1)**, 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 (2)**, che si pone al centro dello spazio pubblico del PSE con integrate due aree di basket 3x3
- **La piazza principale (3)** 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 (4)** 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 (5)**, con un carattere più intimo portando in superficie il riale urbano dell'acqua delle vicine colline

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

3.4 Impiantistica

L'impiantistica del comparto sarà oggetto di affinamento durante le prossime fasi progettuali. Di seguito vengono riassunti brevemente i principali concetti.

3.4.1 Certificazione Minergie

Tutti gli edifici del comparto PSE sono progettati secondo standard di costruzione Minergie, con involucri di facciata di elevata qualità e sistemi di rinnovo dell'aria con impianti di areazione controllata. Gli edifici saranno caratterizzati da un consumo energetico molto basso e una percentuale elevata di energia rinnovabile.

Per la domanda di costruzione vengono verificati i requisiti di legge richiesti dalla norma SIA 380/1:2009. Gli involucri degli edifici per l'AS, il PS ed i Contenuti Corona della tappa 2 sono stati dimensionati in modo tale da soddisfare il requisito supplementare MINERGIE ZA1 per il

fabbisogno termico. Il rispetto di questo requisito aggiuntivo serve come base per soddisfare i valori Minergie.

Il rapporto Minergie e l'inoltro delle richieste per la certificazione Minergie saranno oggetto della prossima fase di progettazione. Le indicazioni inerenti al riscaldamento, alla ventilazione, all'illuminazione ed alla produzione di elettricità mediante fotovoltaico dimostreranno che i requisiti Minergie vengono rispettati.

3.4.2 Approvvigionamento energetico con rete anenergetica

Nel comprensorio del NQC la AIL ha realizzato una rete anenergetica 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.

L'acqua derivante dal raffreddamento del CSCS viene raccolta in una vasca ad una temperatura di ca. 13°C, da cui, tramite scambiatore di calore, si alimenta la citata rete anenergetica.

Questa rete opera con una temperatura costante annuale di ca. 13°C verso gli immobili, la temperatura di ritorno invernale raggiunge ca. 6°C dopo l'utilizzo dalle pompe di calore acqua/acqua (lato evaporatore) ed estiva di ca. 25°C dopo l'utilizzo dalle macchine di raffreddamento (lato condensatore).

Nel PSE vengono così allacciate cinque centrali di riscaldamento e raffreddamento.

3.4.3 Impianti elettrici

Concetto fornitura elettrica

L'impianto elettrico del PSE è stato studiato con uno standard elevato per l'affidabilità della fornitura di energia e per il funzionamento dei sistemi di sicurezza.

Le alimentazioni degli edifici sono previste in bassa tensione con linee dell'azienda elettrica provenienti da tre diversi punti (nord-est / nord-ovest / sud). Oltre a queste tre linee di alimentazione, ci sarà la possibilità di predisporre una quarta linea in caso il fabbisogno energetico dello stabile 2T dovesse aumentare. I fabbisogni elettrici stimati sono i seguenti, la divisione dei conteggi sarà da definire in dettaglio nelle fasi successive:

- AS ca. 1,8MW
- PS ca. 1MW
- 2T / AU-EN ca. 600kW
- BS ca. 400kW
- ES ca. 200kW
- SE ca. 50kW
- EO ca. 1MW

Concetto fornitura telefonia e rete dati

L'introduzione della linea telefonica e dati in fibra ottica dimensionati in base alle esigenze dei singoli edifici.

Distribuzione delle sottostrutture

Sono da prevedere nuove linee di tracciati e spostamenti delle condotte esistenti per le aziende che forniscono l'introduzione degli impianti a corrente forte e corrente debole.

Illuminazione

L'illuminazione artificiale, in particolare quella che sarà prevista attorno e all'interno delle aree sportive (campi di calcio), dovrà tener conto delle linee guida elaborate sia a livello federale che cantonale, onde evitare preventivamente l'inquinamento luminoso.

L'illuminazione sarà dall'alto verso il basso di tipo LED; permetterà di convogliare la luce laddove serve non oltrepassando l'orizzonte ed evitando i disturbi verso gli altri edifici. Salvo motivi legati alla sicurezza, l'intensità luminosa sarà limitata al minimo indispensabile.

Sostenibilità energetica

La posa di impianti fotovoltaici rappresenta un provvedimento ormai standard. Sono previsti impianti fotovoltaici, in particolare per gli edifici pubblici a favore del raggiungimento del grado di certificazione Minergie.

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

Impianti di sicurezza

Per ogni edificio del PSE è stato elaborato un concetto antincendio specifico e denominato un garante della qualità. 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, esteso fino alle zone nevralgiche interne di ogni edificio. Dove richiesto, sistemi di controllo accessi e impianti antintrusione interfacciati con il sistema videosorveglianza ed eventualmente direttamente con lo stabile BS, dove è presente la polizia.

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).

Tuttavia, la quantità necessaria sarà oggetto di approfondimenti nelle prossime fasi progettuali, a dipendenza dell'esatto consumo di elettricità (per riscaldamento, ventilazione ed illuminazione) e della quantità di elettricità fotovoltaica consumata in proprio. Un consumo energetico basso dovuto a dispositivi efficaci ed un elevato utilizzo di corrente fotovoltaica in proprio hanno un effetto positivo sul bilancio energetico.

3.4.4 Concetto ambientale in fase di cantiere

In fase di cantiere si possono prevedere i seguenti concetti ambientali, che saranno da approfondire nelle prossime fasi di progettazione:

- installazione di un impianto di pompaggio per le acque meteoriche dalla fossa di scavo (con pozzi di pompaggio);
- installazione di un impianto di neutralizzazione delle acque di cantiere (specie in relazione alle pareti chiodate con guscio in calcestruzzo spruzzato);
- gestione dei materiali secondo il concetto gestione materiali;
- gestione delle acque di scarico del cantiere secondo norma SIA 431.;
- rispetto delle prescrizioni della "Direttiva aria cantiere" UFAM, con particolare attenzione alla produzione di polveri grossolane.
- rispetto delle prescrizioni della "Direttiva sul rumore dei cantieri" UFAM, con particolare attenzione agli orari permessi per attività rumorose e molto rumorose;
- installazione a tutti gli accessi al cantiere di vasche lavaggio ruote;

4 Stato di avanzamento del progetto

4.1 Situazione pianificatoria e viabilità definitiva di Cornaredo

4.1.1 Situazione pianificatoria - Piano regolatore PR-NQC

La pianificazione del comparto territoriale di Cornaredo (situato in territorio dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza) è stata avviata nel 2005, a partire dal Masterplan NQC, risultato formale di un concorso internazionale di urbanistica svolto per definire l'assetto territoriale del comparto con l'apertura della nuova galleria Vedeggio – Cassarate (avvenuta nel 2012). Il Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC), primo piano del suo genere a livello cantonale, è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 3370 del 30 giugno 2010.

Nella sua approvazione, il CdS apportava alcune modifiche (non approvazioni e modifiche d'ufficio), e segnalava alcune decisioni che richiedono l'adozione di una variante di PR.

L'Agenzia NQC, organo delegato dai Municipi di Canobbio, Lugano e Porza per le tematiche inerenti l'attuazione del PR-NQC, operativo sulla base di un mandato di prestazioni pluriennale dalla fine del 2012, avviava i lavori di adeguamento del PR-NQC seguito alle decisioni espresse in sede di adozione e pubblicazione del piano intercomunale ed inoltrava in data 1 dicembre 2015 un Piano di indirizzo con la richiesta di Esame preliminare dipartimentale (EP), atto che veniva rilasciato dal Dipartimento del territorio (DT) nel giugno 2016.

Nel frattempo, procedeva anche il consolidamento formale per la realizzazione delle infrastrutture viarie cantonali e comunali, così come la definizione progettuale degli spazi pubblici (Pratone di Trevano e Piazza sul fiume, con sistemazione idraulica del fiume Cassarate) e venivano avviati importanti progetti di sviluppo immobiliare privati, ed anche pubblici.

Di questi ultimi, va citato in primis il progetto per un nuovo Polo Sportivo e degli Eventi, risultante da un concorso di progettazione bandito dalla Città di Lugano, già oggetto della domanda di costruzione nella forma di Piano di quartiere (PQ). Seguito alle risultanze di queste progettazioni, l'Agenzia NQC ha quindi potuto verificare la coerenza delle proposte di adeguamento del PR-NQC alle reali esigenze di sviluppo, portando la proposta pianificatoria e il relativo EP in consultazione pubblica nel luglio 2017.

L'Agenzia NQC decideva quindi – soprattutto a seguito delle risultanze dell'EP riguardo al tema dell'introduzione delle quote residenziali nei comparti sinora puramente lavorativi, che avrebbe implicato importanti verifiche tecniche difficilmente compatibili con le esigenze di apporre i necessari correttivi formali al PR-NQC in tempi utili – di procedere nel consolidamento formale delle varianti in due fasi successive distinte, demandando il tema delle quote residenziali (e le necessarie verifiche tecniche) alla seconda.

Anche il tema dell'assetto pianificatorio del pratone di Trevano e la relativa questione del compenso pecuniario per la sottrazione (formale) di terreno agricolo, nonché quello della compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione (inattuale poiché non richiesta per ora, nelle varianti di Fase 1, l'inserimento della destinazione residenziale) sono stati affrontati in una seconda fase.

Visto quanto precede, le varianti di fase 1 sono state adottate dai consigli comunali di Canobbio, Lugano e Porza nel dicembre del 2017 e pubblicate dal 23 maggio al 23 giugno 2018. Le stesse sono state approvate dal CdS il 6 novembre 2019. Contro queste varianti sono stati interposti sei ricorsi al Tribunale cantonale amministrativo, che non toccano tuttavia aspetti legati al progetto del PSE. Lo scambio di allegati è concluso e si attende la decisione del tribunale.

Le varianti di fase 2 comprendono l'introduzione di quote residenziali in diversi comparti del PR-NQC.

Si ricorda che il Consiglio comunale di Lugano, in sede di adozione del PR-NQC, aveva richiesto l'esame successivo di 12 punti (dodecalogo NQC), in particolare chiedendo l'inserimento di una maggiore quota di residenza nel comparto.

Per quanto attiene al comparto del PSE, la variante introduce la possibilità di contenuti residenziali (ad oggi non ammessi nel comparto del PSE) per una quota massima della SUL pari al 50%, con la precisazione che il 50% di detta superficie deve essere destinata ad abitazione primaria.

Le varianti di fase 2 comprendono pure il tema di alcune modifiche necessarie allo sviluppo dell'attività della Croce Verde Lugano, già presente in loco. Queste varianti sono state adottate dai consigli comunali di Canobbio, Lugano e Porza tra il giugno del 2019 e il novembre del 2019, e quindi pubblicate dal 18 febbraio al 18 marzo 2020. Contro queste varianti sono pendenti 3 ricorsi, uno dei quali tocca numerose tematiche e contesta in particolare l'introduzione delle quote residenziali previste dalla variante adottata dai tre Comuni. Lo scambio degli allegati è terminato e si è in attesa della decisione del Consiglio di Stato.

Va considerato che senza l'entrata in vigore di tale modifica pianificatoria, non è possibile realizzare contenuti residenziali nel comparto del PSE: circostanza che risulta problematica ai fini della sostenibilità economica dell'operazione in ottica pubblico privato.

Nel frattempo, sulla base del PR attualmente in vigore, è tuttavia possibile procedere con l'inoltro delle necessarie istanze (variante al piano di quartiere e domande di costruzione, per ora senza contenuti abitativi). 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.

4.1.2 Viabilità definitiva Cornaredo (Via Sonvico-Via Ciani)

Con risoluzione n. 3640 del 08.08.2019, 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.

Contro l'approvazione del progetto sono insorti al Tribunale cantonale amministrativo alcuni privati e, con un ricorso congiunto, due associazioni; in totale vi sono 7 ricorsi. Le trattative tra il Dipartimento del territorio ed alcuni ricorrenti hanno permesso di giungere a diversi accordi, mentre nei restanti casi è in corso lo scambio di allegati. Ci si attende la conclusione dell'istruttoria a breve ed in seguito la decisione del tribunale.

La progettazione del PSE prevede la realizzazione di un accesso provvisorio all'autosilo AS, già coordinato con il progetto definitivo per Via Stadion, così da poter garantire il funzionamento del comparto anche nell'improbabile caso in cui i ricorsi fossero ancora pendenti.

4.2 Programma di progettazione e realizzazione del PSE

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

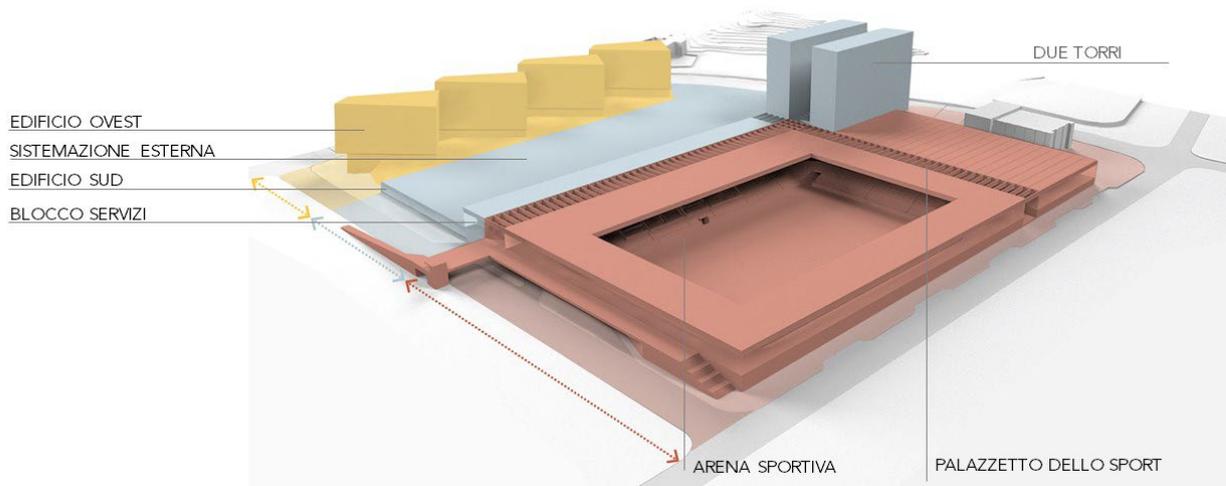


Figura 7 PSE: tappe realizzative

- 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 realizzativa** ovvero 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); 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):

Crescita in giudicato MMN			
Stadio provvisorio	3m		
Infrastrutture sotterranee	9 mesi		
Demolizione tribuna Bre	11 mesi	3m	
Tappa 1: scavo	14 mesi	12 mesi	
Tappa 1: AS	20 mesi	19 mesi	
Tappa 1: PS	24 mesi	24 mesi	
Tappa 2	39 mesi	35 mesi	
Tappa 2: SE	61 mesi	9 mesi	
Licenza PQ tappa 3	28 mesi		
Tappa 3		18 mesi	32 mesi
Tappa 3: SE		49 mesi	5 mesi
TOTALE	82 mesi / 6 anni e 10 mesi		

Figura 8 Tempistiche esecutive

Le tempistiche sopra indicate non tengono conto di potenziali ritardi procedurali dovuti, ad esempio, a opposizioni sulle varie procedure edilizie o a eventuali ulteriori procedure in caso di contenziosi.

Premettendo quindi che codesto onorando Consiglio comunale approvi il presente messaggio entro la fine di marzo 2021, con relativa crescita in giudicato entro il 30.04.2021, si possono prevedere le tempistiche progettuali e realizzative che seguono:

4.2.1 Lavori preliminari

I lavori preliminari comprendono la realizzazione delle tribune e delle strutture provvisorie, la demolizione della tribuna est (Monte Brè) così come lo spostamento delle infrastrutture sotterranee in conflitto con i nuovi corpi d'opera.

Il programma e i termini di progettazione dei lavori preliminari sono i seguenti:

- per quanto concerne le tribune e le strutture provvisorie nella zona della Gerra, la domanda di costruzione è stata inoltrata nel mese di dicembre 2020 e si prevede di ottenere la licenza edilizia entro marzo 2021; la progettazione esecutiva è in corso.
- lo spostamento delle infrastrutture sotterranee e la demolizione tribuna est sono parte integrante della domanda di costruzione per i lavori previsti alla tappa 1, inoltrata nel mese di dicembre 2020, con ottenimento della licenza previsto per il mese di aprile 2021; la fase di progettazione esecutiva e appalti si svolgerà da gennaio 2021 a giugno 2021

Il programma e i termini dei lavori preliminari previsti sono i seguenti:

- le tribune provvisorie verranno posate subito dopo la crescita in giudicato della risoluzione del presente MM. Il montaggio ha una durata di tre mesi ed è vincolato alla pausa della stagione calcistica che termina alla fine del mese di maggio 2021; rimarranno attive da settembre 2021 fino al termine del cantiere dell'arena sportiva, previsto per luglio 2024;
- l'inizio dei lavori per lo spostamento delle infrastrutture sotterranee è previsto per luglio 2021 e avrà una durata di ca. 10 mesi;
- la posa delle strutture provvisorie nella zona della Gerra è prevista ad inizio 2022, con messa in funzione a partire da fine marzo 2022.

4.2.2 Tappe realizzative del PSE

Oggetto	Progettazione			Realizzazione			
	DDC	Licenza edilizia	Progetto definitivo, esecutivo e appalti	Inizio lavori di scavo	Inizio costruzione grezza	Messa in esercizio	Consegna
TAPPA 1							
AS	12.20	04.21	12.20-07.22	08.22	12.22	05.24	07.24
PS	12.20	04.21	12.20-01.23	02.23	05.23	02.25	05.25
TAPPA 2							
TE (Città di Lugano)	12.20	04.21	12.20-07.24	07.24	02.25	03.27	04.27
TO (HRS)					02.25	04.27	06.27
BS (Città di Lugano)					05.25	09.26	10.26
AU-N					03.26	02.27	02.27
SE							02.27
TAPPA 3							
EO	12.22	07.23	08.23-01.25	02.25	07.25		07-10.27
Sistem. Est.							02.28

4.3 Confronto programma termini PSE e CSMA

I due progetti prevedono un programma condiviso e correlato. Le fasi per l’inoltro della domanda di costruzione e dei MM per l’approvazione del accordo generale di partenariato pubblico privato del PSE e del credito di costruzione del CSMA procedono in modo parallelo.

È importante evidenziare che l’inizio del cantiere del PSE, programmato a partire dal mese di luglio 2022 esclusi i lavori preliminari, 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.

Tenuto conto della ratifica del presente MM e di quello relativo al CSMA da parte del Consiglio Comunale entro la fine del mese di marzo 2021 e delle relative crescite in giudicato, si possono riassumere le tappe principali dei progetti PSE e CSMA come da schema seguente:

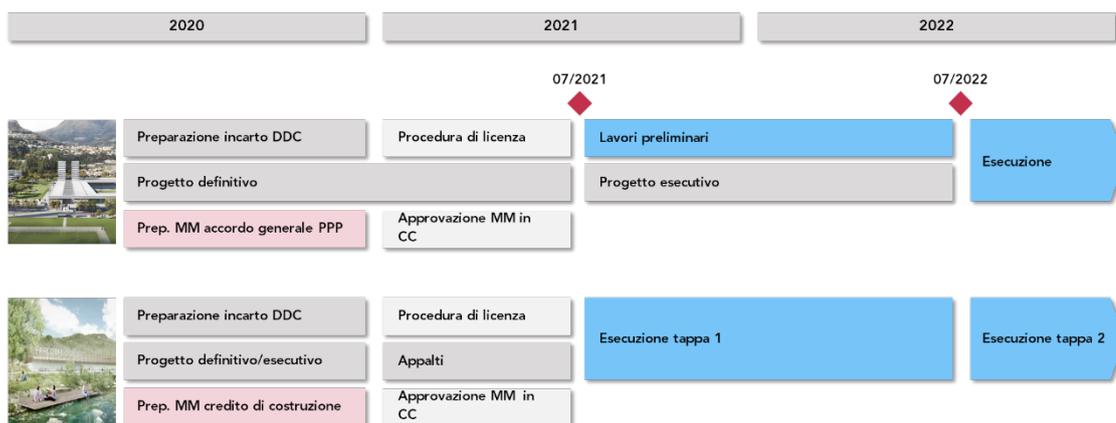


Figura 9 Confronto programma termini

5 Sussidi cantionali e federali

Alla luce dei contenuti proposti e del ritardo accumulato in Ticino in ambito di realizzazione di stadi e palazzetti dello sport rispetto a tutto il resto del panorama nazionale, siamo fermamente convinti che le strutture sportive del PSE permetteranno un ulteriore sviluppo del movimento sportivo della Città e dell’intero Cantone. Si ricorda infatti che nessuno degli stadi ticinesi - Chiasso, Locarno e Bellinzona - dispone delle adeguate strutture per la Super League e che vi è penuria di spazi per l’attività di sala in orari scolastici. Un tema conosciuto del resto anche dalle autorità cantonali, alle quali è stato presentato il progetto e che hanno garantito un sostegno finanziario al PSE.

5.1 Gli stadi in Svizzera e il sostegno degli enti pubblici

Sull’onda dell’organizzazione del campionato europeo di calcio del 2008 nel resto della Svizzera si è attivata la costruzione o il rinnovo di alcuni stadi che hanno ospitato le partite, quali quelli di Zurigo, Berna, Ginevra e Basilea, per investimenti complessivi superiori ai 500 mio.

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 messo in cantiere la costruzione di 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.

Per completezza d'informazione si evidenziano di seguito quali sono stati i costi di realizzazione degli stadi in Svizzera nel periodo 1999-2020.

Luogo	Nome dello stadio	Costruzione	Capienza	Costi (in mio CHF)
Losanna	Stade de la Tulière	2018-2020	12'000	76.6
Neuchâtel	Maladière	2005-2007	12'000	40
Zurigo	Stadion Letzigrund	2005-2007	25'000	110
San Gallo	AFG Arena	2005-2008	19'568	80
Thun	Arena Thun	2010-2011	10'000	50
Lucerna	Swissporarena	2009-2011	17'000	100
Bienne	Tissot Arena	2013-2015	6'000	25
Sciaffusa	Lipo Park	2015-2017	8'000	60
Aarau	Torfeld Süd	2021-2023	10'000	40

Di seguito vengono indicati i contributi a fondo perso erogati dai singoli Cantoni a parziale copertura degli investimenti:

Cantone	Stadio	Anno	Investimento (in mio CHF)	Contributi cantone (in mio CHF)	Altri contributi
Vallese	Tourbillon (Sion)	1996 e 2013	21	7	
Basilea	Sankt Jakob Park	2001-2008	90	9	
Ginevra	Stade de Genève	2003	102	24	4.75 mio (Sport Toto)
Zurigo	Letzigrund	2007	110	30	
Lucerna	Swissporarena	2011	100	15	1 mio (ZG, OW, NW)
Berna	Tissot Arena e pista ghiaccio Bienne	2016	77 (complessivo)	11	

5.2 Il contributo del Cantone

Nel corso di una presentazione del progetto PSE al Consiglio di Stato del Canton Ticino lo scorso 14 ottobre, è stata ribadita l'importanza di un polo che permetterà all'intero Cantone di colmare la lacuna in ambito infrastrutturale per lo sport. Un progetto che risponde alle richieste del governo cantonale che già nel 2008, per voce dell'allora capodipartimento del DECS, Gabriele Gendotti, spingeva per la creazione di uno stadio di calcio per l'intero Ticino:

"In Ticino nessuno degli attuali stadi comunali (Chiasso, Lugano, Bellinzona e Locarno) è omologato per le partite di Super League. Un tema che si trascina ormai da decenni e che di fatto precluderebbe la sopravvivenza del calcio d'élite nel nostro Cantone toccando tutto il movimento calcistico dei club e del Team Ticino. «Sarebbe ora che si costruisse uno stadio degno di questo nome anche da noi. Il Ticino lo merita. E l'ideale sarebbe uno stadio che possa servire più società calcistiche". Quale l'esempio? «Quello di Neuchâtel potrebbe essere perfetto anche per il nostro cantone. L'ideale sarebbe infatti uno stadio nuovo con una capienza di circa 10/15 mila spettatori e le modernità che si richiedono oggi". "Il Ticino dovrà lavorare su un progetto di questo tipo. Ad una sorta di "Stadio Ticino", per il quale si potrebbero anche trovare i finanziamenti. Bisogna ricominciare a pensare in termini cantonali. Ed in questo caso il contributo cantonale potrebbe

andare dal 25 al 30% della spesa. D'altra parte a Basilea o a Berna nessuno pensa a due stadi cantonali..." (Gabriele Gendotti, direttore DECS, 11 aprile 2008¹)

Alle dichiarazioni di Gabriele Gendotti ha fatto seguito l'interrogazione parlamentare promossa dall'allora deputato al Gran Consiglio Christian Vitta, dal titolo "Dove sorgerà il nuovo Stadio Ticino?"² in cui di fatto si chiedeva, in data 2 giugno 2008, d'intraprendere i necessari passi pianificatori per identificare l'ubicazione ideale ed ancorare lo stadio cantonale attraverso una scheda particolare, nel Piano direttore cantonale allora in consultazione. Un progetto, ricordava Vitta, che "potrebbe essere realizzato grazie a un partenariato pubblico privato sui modelli di altri stadi realizzati in Svizzera"

Il Consiglio di Stato ha dato risposta all'interrogazione ribadendo quanto segue:

*"Il Cantone sta fornendo e fornirà tutto il sostegno necessario dal punto di vista pianificatorio e di supporto all'analisi di fattibilità per la realizzazione di una simile struttura. Ciò vale anche dal punto di vista finanziario, beninteso nei limiti delle risorse a disposizione e tenuto conto delle rimanenti priorità politiche cui lo Stato deve far fronte, e che le risorse finanziarie per realizzare una struttura di questo genere dovrebbero provenire dal Fondo lotteria intercantonale."*³

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).

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

Lugano si doterà di un centro di competenza unico a livello nazionale: diversi sono infatti i modelli di palazzetti dello sport indoor in Svizzera, ma nessuno prevede al proprio interno un così alto e diversificato numero di attività sportive. Una struttura, che risponderà da un lato alla storica mancanza di un centro sportivo per gli sport di squadra indoor e dall'altro permetterà importanti sinergie tra federazioni nazionali e società sportive luganesi.

Ricordiamo che per le attività del basket, della scherma e del judo, il palazzetto dello sport è stato segnalato all'Ufficio Federale dello Sport *da Swiss Basket e Swiss Fencing* affinché sia inserito nella "Concezione degli impianti di importanza nazionale (CISIN)" che si basa sull'art. 13 della Legge federale sulla pianificazione del territorio e a tale titolo funge da strumento di pianificazione e di coordinamento.

Con la CISIN si creano validi presupposti per le federazioni sportive svizzere. La CISIN costituisce la base per la concessione di aiuti finanziari della Confederazione alle strutture sportive su scala nazionale che soddisfano i requisiti richiesti. I contributi della Confederazione si aggirano 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 decreto federale (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.

¹ Fonte: <https://www.ticinsonews.ch/ticino/per-gendotti-ci-vuole-lo-stadio-ticino-KETCN13595>

² Vd. interpellanza IN1363 presentata il 2 giugno 2008 da Christian Vitta e cofirmatari

³ Vd. Risposta del 3 giugno 2008 all'interpellanza presentata il 2 giugno 2008 da Christian Vitta e cofirmatari.

Un eventuale riconoscimento dei suddetti crediti comporterà l'impegno scritto da parte della Città di Lugano, della messa a disposizione annuale di ore e spazi d'allenamento e tornei/partite nazionali e internazionali prioritarie, rispetto agli utilizzatori delle strutture sportive locali, secondo appositi contratti con il gerente della struttura e coordinati con le varie società. Un apposito piano di occupazione verrà di conseguenza allestito dopo la ratifica degli accordi di sostegno finanziario nel corso del 2022.

6 SALU. Spazi dedicati all'amministrazione comunale

6.1 Gli obiettivi del Municipio e la nuova amministrazione

Quando si parla di SALU ci si riferisce a uno stabile unico in cui sia possibile far convergere la maggior parte dei servizi dell'amministrazione cittadina, con il fine di renderne più funzionale ed efficiente l'operato.

Questo indirizzo, come già indicato nei MM precedenti, è certamente legato alla situazione contingente in cui si trovano gli stabili dell'amministrazione e ai limiti che sempre più si palesano, *"riconducibili alle dimensioni e alla morfologia degli edifici attuali. La Città, infatti, non dispone, se non in rari casi, di edifici progettati ad hoc per l'amministrazione, bensì di una serie di stabili adattati nel corso del tempo per ospitare i contenuti amministrativi ma realizzati con altre finalità"*. Ma dotandosi di infrastrutture logistiche performanti e moderne la Città può anche supportare il raggiungimento degli obiettivi che si è posta nel corso delle ultime legislature.

Il primo passo di fondamentale importanza è stato il **progetto PNA** (progetto nuova amministrazione), avviato nel 2015, che ha portato a una decisiva riorganizzazione con la riduzione dei dicasteri da 15 a 7 (uno per ogni Municipale), con l'implementazione di un modello organizzativo solido e 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.

Sempre nello stesso anno, con lo scopo di rispondere alla necessità di rinnovare l'immagine dell'Amministrazione, adeguandola all'evoluzione dei tempi e, per la prima volta, creare un'identità visiva trasversale, in grado di rafforzare l'immagine di Lugano, è stato anche intrapreso il processo di ridefinizione della **Corporate Identity** che dopo un avvio difficoltoso (causato da un ricorso poi giudicato irricevibile), sta adesso procedendo a pieno regime. L'identità visiva ha lo scopo di dare della Città di Lugano un'immagine unitaria e coesa, immediatamente riconoscibile ai propri referenti interni ed esterni.

Nel 2017 è iniziato il processo di **revisione del Regolamento organico dei dipendenti (ROD)** che, con un approccio più moderno nella gestione del personale, ha proposto delle modifiche coerenti con la strategia del PNA, in particolare, l'introduzione di concetti quali la conduzione per obiettivi o la valutazione delle prestazioni, al fine di generare un processo di miglioramento continuo e di rispondere alla finalità della politica del personale: valorizzare le risorse umane e contribuire alla qualità dei servizi dell'amministrazione.

Nel 2018 il Municipio ha predisposto, per la prima volta, un documento contenente le proprie **Linee di sviluppo** per il decennio successivo. Sono stati dunque definiti la visione, la missione e i valori della Città, sulla scorta dei quali sono stati elaborati gli obiettivi strategici che hanno il compito di definire la road map dell'amministrazione. Il cittadino e le sue necessità rappresentano il fulcro delle linee di sviluppo della Città che, per il tramite di un apparato agile, efficiente e che si avvale delle più moderne tecnologie, vuole erogare servizi pubblici di qualità che rispondano ai bisogni della collettività e del territorio, con responsabilità, secondo principi coerenti e rispettosi delle risorse disponibili, in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Nel solco di questo programma lungimirante e innovativo si inserisce la **strategia digitale 2020/25**, approvata a giugno 2020. Un'amministrazione efficiente e digitalizzata è il presupposto

indispensabile alla crescita, alla creazione di valore, all'aumento di efficienza e trasparenza e al consolidamento della fiducia dei cittadini. L'obiettivo è di avvicinare maggiormente l'amministrazione ai bisogni dell'utenza, favorendo flessibilità e dinamismo, capacità essenziali per sostenere l'innovazione e adattarsi rapidamente alle nuove esigenze. Questa trasformazione ha come diretta conseguenza la riduzione dei tempi di esecuzione dei processi amministrativi, il miglioramento della loro qualità, il contenimento della crescita delle risorse necessarie alla gestione amministrativa e, di conseguenza, l'aumento dell'efficienza dell'amministrazione nell'erogazione dei propri servizi e il miglioramento nell'offerta di prestazioni a cittadini e imprese.

6.2 Nuovo concetto logistico dell'amministrazione cittadina

SALU rappresenta uno dei tasselli per completare la nuova fisionomia dell'apparato amministrativo della Città di Lugano e ha come obiettivo quello di dare una forma ai principi e alle strategie indicate nel paragrafo precedente. Rappresenta l'opportunità per affrontare con maggior efficacia le sfide che l'amministrazione sarà chiamata a sostenere nel prossimo futuro, offrire un servizio pubblico di miglior qualità, garantire una maggiore efficienza dell'amministrazione (legata anche a spazi di lavoro progettati ad hoc e adeguati alle esigenze attuali), supportando l'ottimizzazione dei processi operativi e delle superfici di lavoro e riducendo i costi di gestione e di manutenzione.

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, è bene precisarlo, nel giro di alcuni anni non saranno più in grado di ospitare tutti i collaboratori.

6.2.1 Le opzioni

La Città necessita di nuovi spazi per gli uffici. Una nuova soluzione logistica si esprime chiaramente con un edificio unico, perché non è ipotizzabile pensare di implementare i nuovi requisiti di efficienza indicati nelle linee di sviluppo con una serie di edifici sparpagliati sul territorio.

Come già indicato nel MMN 10472 le opzioni per il futuro dell'amministrazione sono tre: non fare nulla, risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali o trasferire l'amministrazione in un nuovo edificio.

Opzione A. Non fare nulla

Questa opzione non è percorribile, perché la possibilità di proseguire nelle condizioni attuali è estremamente limitata nel tempo. Verificata anche la prospettiva di crescita dell'amministrazione, che su un orizzonte temporale 2025/2028 potrebbe arrivare, con riferimento ai servizi di cui è ipotizzato lo spostamento, a 361 collaboratori (rispetto agli attuali 300), appare palese che "non fare nulla" significa, in pochi anni, ritrovarsi in edifici non più idonei a livello strutturale e dimensionale.

Opzione B. Risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali

Presuppone la continuazione dell'utilizzo degli stabili attuali a fronte di alti costi di investimento legati alla ristrutturazione degli edifici, alle sedi provvisorie (in affitto) durante le fasi di cantiere e ai diversi traslochi. Non garantisce, inoltre, la possibilità di aumentare le superfici utili. Infatti, l'ipotesi di mantenimento negli edifici attuali richiederebbe già nel 2025 la ricerca e l'occupazione di nuovi spazi. Una crescita futura necessiterebbe dunque di un'ulteriore estensione del parco immobiliare a oggi ancora non definita.

Il solo costo di risanamento degli edifici attuali è stato stimato in ca. CHF 41'000'000, ovvero ca. CHF 4'300 /m² SUP. Per l'edificio principale, in via della Posta, sono stati considerati costi per ca. CHF 31 milioni (CHF 6'000 /m² SUP, ristrutturazione totale e aumento degli uffici con modifica

sostanziale degli spazi ad es. sventramento e ricostruzione con mantenimento delle facciate), mentre per gli stabili rimanenti sono calcolati complessivamente ca. CHF 10 milioni (da CHF 2'000 a 3'000 /m2 SUP).

Per lo stabile della Polizia comunale in via Beltramina, sono stati ipotizzati costi di adeguamento/aggiornamento delle infrastrutture pari a ca. 3 Mio.

Il totale dei costi di risanamento ipotizzato è dunque di ca. 44 Mio.

Opzione C. Trasferire l'amministrazione in un nuovo edificio

Presuppone lo spostamento della maggior parte dell'amministrazione e la Polizia in un nuovo edificio. Considerato che la Città non dispone di una struttura di sua proprietà, le possibilità restano due: l'edificazione di un nuovo edificio (ev. sedime da acquistare da terzi) oppure l'acquisto/affitto di uno stabile esistente (superficie > 10'000 m2 amministrazione e ~ 5'000 m2 Polizia). In questa seconda variante, oltre al costo dell'acquisto/affitto, andranno considerati anche i costi per gli adeguamenti.

In termini qualitativi, una nuova sede, proprio perché progettata ad hoc per l'amministrazione comunale, avrà uno standard superiore rispetto a quello attuale e offrirà una flessibilità d'utilizzo nettamente accresciuta. Oltre a ciò sono ipotizzabili consistenti semplificazioni e ottimizzazioni in termini di processi interni (vicinanza dei servizi) e infrastrutturali (condivisione spazi, rete IT) non considerati nell'analisi economica ma espressione di un alto valore aggiunto.

Definita l'importanza strategica del PSE, la sua posizione centrale e di semplice raggiungibilità, la facilità di connessione con il centro urbano grazie all'implementazione del trasporto pubblico, la forte connotazione qualitativa degli spazi, la soluzione di spostare l'amministrazione nella torre EST e rispettivamente la Polizia nel Blocco Servizi è sicuramente la più efficiente in termini di tempistiche, garanzia del risultato e costi.

Prima di esaminare l'opzione C al fine di illustrarne i vantaggi, pare sensato fare un approfondimento su temi di grande attualità, legati all'emergenza sanitaria in corso che ha avuto e sta avendo ripercussioni sull'intero stile di vita, attività lavorativa compresa.

6.2.2 Telelavoro e nuove modalità ibride

Il rapporto con il tempo e con lo spazio è cambiato molto in questi ultimi mesi. La pandemia ha mostrato come le modalità di lavoro possano mutare radicalmente attraverso l'uso della tecnologia e accelerato bruscamente dei processi che erano già in corso da tempo e che sicuramente avranno un impatto sul mondo del lavoro del futuro: automazione di interi settori, nuove opportunità e professioni create da tecnologie emergenti quali intelligenza artificiale e blockchain, telecomunicazioni che permettono di ripensare il lavoro a partire dal cosiddetto telelavoro con notevoli risparmi e minor inquinamento, fino al concetto di smart working, che consente flessibilità e miglior gestione del tempo.

Sono cambiati il senso del tempo e della spazialità ma prima o poi la pandemia finirà. Certo, l'ufficio del futuro (prossimo) abbraccerà una realtà ibrida, il posto di lavoro cambierà per sempre. Non faremo un passo indietro semplicemente "tornando" ai nostri ex uffici, che non sono già più adeguati al cambiamento.

Il nuovo posto di lavoro verrà modificato incorporando nuove pratiche, nuovi protocolli e nuove tecnologie. Questi cambiamenti avranno luogo in risposta alla nostra crescente preoccupazione per la trasmissione di malattie e le implicazioni per la prossima pandemia (che, purtroppo, sicuramente arriverà) e includeranno quanto abbiamo appreso dal nostro lungo tempo di lavoro da casa, un'esperienza che ha aperto gli occhi a molte persone sui modi in cui la tecnologia può supportarci nel nostro lavoro e liberarci dalla presenza costante in ufficio.

Ci siamo anche abituati a una routine quotidiana che può essere esente dagli oneri degli spostamenti casa-lavoro. Tutto ciò si traduce in un futuro in cui le persone vorranno lavorare da casa più frequentemente di quanto non facessero prima della pandemia.

Il telelavoro, però, non sostituirà mai il posto di lavoro all'interno delle aziende. Il telelavoro permanente non è sostenibile per la cultura e lo sviluppo delle competenze dei collaboratori né è in grado di promuovere la collaborazione e quella fiducia interpersonale che si costruiscono attraverso gli incontri faccia a faccia e con le relazioni e le interazioni fisiche. È per questo motivo che è più plausibile ipotizzare ecosistemi di lavoro flessibili e ibridi.

Dopo il periodo del lockdown è apparso chiaro che le persone desiderano tornare in ufficio per la maggior parte della settimana. Questo, chiaramente, se il posto di lavoro offre sicurezza: spazi adeguati, pulizia e piani di protezione. Le postazioni di lavoro dovranno essere più distanziate, sarà auspicabile poter garantire superfici maggiori con, ad esempio, tavoli più grandi, ma anche corridoi o spazi di passaggio sufficientemente larghi da garantire il transito in sicurezza.

Ma perché i dipendenti vogliono tornare in ufficio? La maggior parte delle persone desidera la connessione sociale e poter stare con i propri colleghi. È innegabile che anche i meno avvezzi alla tecnologia siano riusciti a lavorare da casa. Da più fonti abbiamo appreso che i lavoratori, durante il periodo di confinamento a casa, sono stati tanto produttivi quanto lo sono in ufficio. Ma non possiamo sottovalutare il fatto che l'essere umano sia una creatura sociale, che necessita di contatti e che preferisca le interazioni fisiche rispetto a quelle virtuali. E forse è questa la conseguenza meno prevedibile anche se potenzialmente più dirompente. Quello che più ci è mancato e che vogliamo riconquistare (e non perdere) sono quegli incontri casuali che si susseguono ogni giorno in ufficio. Sono quei momenti intermedi, ciò che accade prima e dopo le riunioni formali e vicino alla macchinetta del caffè. Queste sono le occasioni in cui le idee germinano, le innovazioni nascono. Sono il palcoscenico per il contatto sociale informale che ci unisce e costruisce la nostra cultura aziendale.

Una realtà lavorativa "ibrida" richiede un cambiamento nel modo in cui funzionano gli edifici per uffici e il luogo di lavoro. La collaborazione, il lavoro di team e le riunioni che costituiscono la nostra vita lavorativa quotidiana dovranno abbracciare modalità commiste - una miscela di analogico e partecipazione virtuale che potrebbe ridefinire il modo in cui lavoreremo in futuro.

Le postazioni di lavoro tradizionali non sono facilmente configurabili per gli "incontri" in remoto. In che modo l'ambiente fisico dell'ufficio integrerà i partecipanti virtuali? Che tipo di interventi dovremo fare? Dovremo sicuramente riorganizzare il posto di lavoro per una maggiore collaborazione virtuale. Che aspetto avrà? Installeremo più schermi nelle sale riunioni? Come possiamo ridisegnare l'esperienza in modo che i partecipanti in remoto non siano relegati a uno status minore? Non c'è fine a ciò che possiamo immaginare in questa nuova realtà: strumenti di collaborazione digitale integrati, conferenze di livello superiore, sensori e altre tecnologie intelligenti.

Ma questo non significa che i fondamenti della cultura dell'ufficio verranno a mancare, perché i benefici sociali del lavorare insieme e la condivisione di idee che genera innovazione sono concetti imperituri. Non assisteremo dunque a un cambio di paradigma totale ma piuttosto all'integrazione di ciò che abbiamo appreso negli scorsi mesi. È come se stessimo aggiungendo nuovi strumenti tecnologici e innovativi al "kit" della nostra postazione di lavoro.

Come adattare stabili esistenti che già ora non sono più adeguati a questo cambiamento? La pandemia ci spinge a sfruttare l'opportunità di realizzare un nuovo edificio per poter disporre di un ambiente flessibile in grado di soddisfare le necessità di oggi e del futuro. La proposta di inserire SALU nel contesto del PSE ci consente di raggiungere l'obiettivo in tempi brevi: cosa che non sarebbe possibile fare in nessun altro luogo. È proprio questo il momento in cui dobbiamo considerare strategie e soluzioni a lungo termine per preparare e pianificare un ambiente più sano,

una migliore esperienza di utilizzo, definito che il lavoro in presenza non verrà mai sostituito dal telelavoro.

6.2.3 Ripercussioni sul centro urbano

Una delle questioni che più ha fatto discutere in merito a SALU è la preoccupazione che, spostando un centinaio di persone a Cornaredo, il centro di Lugano possa subire delle ripercussioni negative. Ebbene, anche per questo tema, la pandemia ci ha consentito di fare un test concreto, proponendoci lo scenario peggiore con uffici ma anche bar, ristoranti e negozi chiusi.

Nelle fasi di successive alla riapertura, quando la città si è gradualmente riempita, strade e piazze, comunque meno trafficate, a Lugano come anche nel resto del mondo, sono state convertite in spazi pedonali, dando la possibilità agli esercizi commerciali di allargare le loro terrazze nel rispetto delle distanze di sicurezza e alla gente di poterle utilizzare con maggior tranquillità.

In tutto il mondo, quando le aziende hanno chiuso gli uffici del centro, i ristoranti e i negozi vicini, spesso frequentati dai lavoratori, hanno sofferto. I centri urbani sono diventati rapidamente zone deserte con edifici amministrativi vuoti, ristoranti, bar e luoghi di incontro chiusi.

Questo potrebbe essere il momento di sfruttare l'opportunità irripetibile per un ripristino della loro identità e del loro rapporto con il resto del territorio. Si potrebbe dunque immaginare un nuovo modello di crescita, più inclusivo, resiliente, sostenibile e sano. Alla base di questo riequilibrio ci sono le questioni fondamentali dell'accessibilità economica, del lavoro e dell'economia del settore immobiliare.

Da analisi fatte in diverse città è emerso che, quando le economie hanno iniziato a riaprirsi, le persone avevano voglia di tornare a fare esperienza di persona in quegli ambiti in cui la "vita virtuale" non è una valida alternativa: incontrare amici e familiari, visitare spazi pubblici aperti, frequentare bar e ristoranti, comprare generi alimentari e fare shopping di persona.

Anche per quanto concerne l'attività lavorativa, è emerso che le persone non vogliono lavorare costantemente da casa, ma necessitano del contatto con i colleghi in ufficio. In diversi sondaggi è risultato che i lavoratori preferirebbero un modello di lavoro ibrido, che permetta loro di stare in ufficio per la maggior parte del tempo ma con la possibilità di sfruttare il lavoro a distanza per una miglior conciliabilità con la vita privata.

Per i centri storici questo significa verosimilmente meno pendolari giornalieri e densità di popolazione inferiore nei giorni feriali anche dopo che l'allerta sanitaria e le chiusure saranno terminate.

Impatti della pandemia sui centri urbani

Sebbene il centro urbano sia un'area densa e connessa, che spesso funge da punto nodale per i sistemi di trasporto, la maggior parte dei centri è squilibrata e sbilanciata verso usi commerciali e funzioni aziendali. Hanno quindi importanti oscillazioni della popolazione nei giorni feriali, che hanno reso particolarmente pronunciato l'impatto del COVID-19. Non per niente, storicamente, anche a Lugano la maggior parte di bar e ristoranti del centro hanno il loro giorno di chiusura proprio la domenica.

Un po' ovunque, le città si sono mosse rapidamente e hanno cercato di rispondere con innovazioni pop-up, anche un po' improvvisate, cercando di usare in modo creativo le strade e le superfici non più occupate dalle auto. Anche a Lugano ciò è avvenuto, con la chiusura del lungolago, la creazione di piste ciclabili temporanee, ecc. Anche in questo caso, la pandemia ha, per molti versi, accelerato le tendenze che avevano già iniziato a trasformare sottilmente i centri urbani con un più ampio mix di usi, maggiore attenzione all'esperienza e alla destinazione, al loro accesso alle persone, alle famiglie e ai turisti.

Probabilmente è il momento giusto per ripensare il centro urbano e scongiurare quello che potrà essere il suo svuotamento, SALU o meno, "torri della discordia" o meno. Non sarà infatti lo spostamento dell'amministrazione cittadina a modificare l'equilibrio del centro. Lo saranno invece quei trend, decisamente più impattanti, che si stanno verificando a Lugano così come in altri centri urbani. E lo spostamento dell'amministrazione, al contrario, potrà essere uno dei tasselli iniziali di un più ampio cambiamento, promosso con l'obiettivo di rianimare questa zona, con altre e nuove funzioni.

Il Piano direttore comunale e il Masterplan del lungolago saranno gli strumenti adeguati e concreti per rivedere i contenuti e la pianificazione di questa area centrale del territorio di Lugano. Si potrà così pensare a un utilizzo maggiormente misto e locale per rendere la città più accessibile e più attrattiva: usi più residenziali e pedonali con più spazi di incontro e 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. Reinventare in modo creativo le vetrine abbandonate può attrarre cultura, arte, diversità, seminando un DNA nuovo e autentico. Ciò richiederà un ripensamento degli edifici, per accogliere un nuovo mix di funzioni, conquistando anche una fascia più giovane e diversificata.

Anche la ricerca, lo sviluppo e la tecnologia potrebbero crescere, stringendo collaborazioni con i distretti dell'innovazione già presenti sul territorio, grazie a legami e vicinanza con istituti eccellenza e di istruzione superiore come l'USI o la SUPSI che, a partire dal prossimo anno, avranno un nuovo campus proprio a Lugano, nel quartiere di Viganello.

L'opportunità da cogliere è quella di trasformare il centro in una destinazione più attraente e ospitale, non solo 5 giorni alla settimana dalle 9 alle 17, ma tutti i giorni e a tutte le ore.

Dare priorità alla diversificazione per una maggiore resilienza, sfruttando la correlazione tra quest'ultima e la rigenerazione urbana, vista come un processo di rinnovamento, ripristino e crescita che rende gli ecosistemi resilienti. E la resilienza urbana è la capacità di persone, comunità, istituzioni, imprese e sistemi all'interno di una comunità di sopravvivere, adattarsi e prosperare, indipendentemente dal tipo di stress cronico o shock acuto che sperimentano.

Il nuovo centro urbano deve ridurre il rischio e trasformarsi in un luogo più interessante, multifunzionale, sano, sostenibile e anche, perché no, divertente. Questo non significa chiaramente che le aziende e i loro uffici lo debbano abbandonare, anzi. Significa semplicemente sviluppare un equilibrio di funzioni e di attività, una diversificazione capace di assorbire i contraccolpi di possibili crisi che possono colpire uno o l'altro settore (vedi quanto successo al settore bancario negli scorsi anni) creando al contempo un ecosistema in grado di essere attrattivo, eterogeneo, accessibile e bello da vivere.

Pare dunque evidente che lo spostamento dell'amministrazione comunale all'esterno del centro non creerà uno sconvolgimento ma potrà essere un modello per affrontare e anticipare il cambiamento in corso.

6.3 Nuovo stabile unico: contenuti e superfici

Qui di seguito si riassumono i contenuti del nuovo stabile, già illustrati nel MMN 10472, che indicano come, sviluppando l'opzione C indicata al par. 6.2.1 nell'ambito del PSE, la Città possa beneficiare dell'opportunità di disporre in tempi relativamente brevi (orizzonte 2027-28) di un aumento sostanziale degli spazi a disposizione, con una razionalizzazione delle superfici per postazione di lavoro e un costo annuo praticamente identico a quello che si dovrebbe sostenere optando per lo scenario B (risanamento degli edifici esistenti).

Per quanto concerne l'implementazione del telelavoro, che occuperà comunque una percentuale limitata dell'attività ordinaria dei collaboratori dell'amministrazione, si sottolinea come il calo delle presenze contemporanee nel posto di lavoro verrà compensato dalla necessità di disporre di superfici più ampie e meglio adeguate a mantenere il distanziamento fisico. Ricordiamo, inoltre,

che l'attività amministrativa dell'ente pubblico non può prescindere dal contatto con i cittadini e la popolazione, che resta un fattore che riveste estrema importanza.

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).

In fase di progettazione definitiva verranno approfondite e razionalizzate le richieste dei servizi, verificando la possibilità di ottimizzare le superfici. Sulla scorta dei benchmark di riferimento, SALU, così come dimensionato oggi, potrebbe coprire le esigenze della Città nell'ipotesi di una crescita dei servizi dell'1.0% annui fino al 2050/55 (ca. 90/100 PL aggiuntive). Questi spazi, in una prima fase, potrebbero essere affittati a terzi.

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

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 dei servizi nello 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. Pertanto, per la Divisione, si dovrà gioco forza individuare una soluzione alternativa nei prossimi anni.

6.4 Strategia di riconversione degli stabili esistenti

6.4.1 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.

Di questi ultimi, tre si trovano in centro città (un centinaio di postazioni pari a ca. il 37%), mentre i restanti 11 sono distribuiti sul territorio cittadino (ca. 200 postazioni pari al 63%).

Oltre a importanti interventi di ristrutturazione, che dovranno essere avviati nel prossimo futuro (5-10 anni massimo), risulta palese che la frammentazione delle sedi porta con sé anche 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		
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, chiaramente, 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	-

Figura 11 La sede della Polizia

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

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

ID	Denominazione	Quartiere		Proposta di riconversione			
				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

Analisi e proposte

1. Palazzo Civico.
Lo stabile manterrà chiaramente la propria identità quale sede principale dell'amministrazione.
2. Ex Dogane (via della Posta).
Si rimanda all'approfondimento nel capitolo successivo.
3. Autosilo Balestra.
Spazi in locazione
4. 5. 6. Villa Carmine e gli stabili annessi (dependance ed ex Doninelli).
La loro destinazione deve ancora essere confermata ma si ipotizza una trasformazione in "punto sociale" ossia nella sede dove raccogliere tutti i servizi legati alla Divisione Socialità, al fine di avere in un unico luogo quegli sportelli e uffici a supporto delle fasce più deboli della popolazione, riservando loro uno spazio più discreto e raccolto. Villa Carmine è un complesso di pregio (gli edifici sono tutelati a livello locale), a ridosso del centro e immerso in un parco pubblico di ca. 2'500 m2 pertanto non è contemplato alcun tipo di cessione definitiva. Per tutto il complesso, il referto peritale di stima indica un valore di CHF 8'197'000.-
7. Stadio (uffici della Divisione Sport).
Verranno integrati nel PSE.
8. Ex casa custode in via San Giorgio a Castagnola.
Si tratta di uno dei pochi edifici per i quali è ipotizzabile un'alienazione. Utilizzata fino a qualche anno fa come casa del custode della vicina residenza per anziani il Castagneto, negli ultimi tempi è stata destinata a servizi d'appoggio e temporanei della Divisione Eventi. Dimensioni (ca. 100 m2), posizione (inserita in una zona boschiva a pochi metri dalla chiesa di San Giorgio e a ca. 4 km dal centro città) e morfologia la rendono a tutti gli effetti una piccola casa monofamiliare che potrebbe essere messa sul mercato a un prezzo interessante, dal momento in cui il valore peritale è di CHF 731'000.-.
9. Nuovo centro civico di Breganzona.
Si tratta di un edificio costruito a tappe, in epoche diverse, ma rinnovato a ridosso dell'aggregazione con Lugano nel 2004. Era la sede delle scuole del quartiere e oggi ospita l'Autorità regionale di protezione, lo Stato Civile del Cantone (che corrisponde una pigione annua di CHF 45'000.-) e lo sportello degli agenti di quartiere della Polizia comunale. Al piano seminterrato è presente una grande sala multiuso a uso della popolazione e delle associazioni. Per questo stabile sono aperti diversi scenari: si potrebbe ipotizzare una cessione in diritto di superficie o una locazione (ca. CHF 150-200'000/anno al prezzo di mercato attuale della zona), considerando l'utilizzo amministrativo come il più adeguato per la sua struttura.
10. Ex Casa comunale di Pregassona.
Lo stabile è utilizzato quale sede scolastica. Lo spazio amministrativo è ubicato al solo piano terra e potrà essere riconvertito in spazi scolastici.
11. Stabile via Industria, Pregassona.
Spazi in locazione
12. Appartamento capannone Pregassona / via Ceresio 25.
L'edificio è adiacente al capannone di Pregassona, al quale è collegato tramite un passaggio interno. Utilizzato come casa di un custode alle dipendenze della Città, è poi stato trasformato in uffici durante i lavori per la ristrutturazione della ex Casa comunale. Oggi ospita la sede dell'ufficio quartieri e, al piano terra, due sale riunioni utilizzate principalmente per lo spazio lavoro, i laboratori creativi di Kreiart, l'aiuto allo studio, gli incontri della commissione di quartiere. Definita posizione e struttura, non sembra ipotizzabile altra destinazione se non quella residenziale/amministrativa ma sempre in locazione (pigione ca. CHF 20-30'000/anno)

13. Ex Casa comunale di Viganello.

Verrà demolita per la realizzazione del nuovo centro scolastico.

14. Stabile Pergola a Viganello.

L'edificio, datato anni '80, è composto da un corpo a uso residenziale (6 appartamenti di diverse tipologie, pigione annua totale ca. CHF 70'000) e uno a uso amministrativo, edificato per ospitare l'ufficio tecnico dell'allora comune di Viganello. Oggi ospita la sede amministrativa del centro di formazione delle risorse umane, la squadra del verde pubblico di Viganello e quella della nettezza urbana. Lo stabile potrebbe essere trasformato totalmente in edificio residenziale, arrivando a 10 appartamenti. Da analisi di mercato si rilevano canoni di locazione nel quartiere per appartamenti in edifici ristrutturati tra 225.- CHF/m2/annuo e 305.- CHF/m2/annuo, con una media pari a circa 265.- CHF/m2/annuo. Dopo la riconversione e la ristrutturazione dello stabile, si può dunque ipotizzare un valore medio di mercato delle pigioni di ca. CHF 150-200'000.-/anno. Trattandosi di un bene patrimoniale, per l'edificio potrebbe anche essere presa in considerazione l'alienazione (valore peritale CHF 4'460'000).

6.4.3 Focus riconversione ex Dogane in via della Posta

Per verificare concretamente il potenziale dello stabile ex Dogane sono state commissionate valutazione immobiliare e studio di fattibilità per valutarne una riconversione a uso residenziale.

L'immobile si trova direttamente di fronte alla Posta di Lugano, vicino alla sede dell'UBS e al piazzale ex-scuole e davanti al Quartiere Maghetti. La posizione risulta molto centrale, nei pressi del nucleo della città e nella nuova zona semipedonale. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra più un piano interrato dove sono presenti cantine, depositi e locali tecnici. Al piano terreno si trovano spazi commerciali per la vendita al dettaglio e sportelli dell'amministrazione, mentre ai piani superiori si trovano spazi per uffici, sempre dell'amministrazione comunale.

L'immobile è stato edificato nel 1916. L'edificio non mostra danni particolari e la manutenzione rientra in linea di massima nella norma per questo tipo di stabilimento. Chiaramente vi sono evidenti segni di vetustà dell'impiantistica (ventilazione, condizionamento, antincendio, corrente, IT, acqua, condutture, ecc.), che sarebbe da rinnovare completamente. Sono invece stati ammodernati gli ascensori, la maggior parte delle finestre, i riscaldamenti e alcuni pavimenti. La manutenzione regolare è ridotta al minimo necessario per il funzionamento dell'amministrazione. Nel caso di cambio di destinazione o consegna per affitti a terzi, sono da prevedere importanti lavori sulla tecnica impiantistica.

Lo stabile sfrutta molto bene il sedime coprendo l'intera area della particella, mentre il rapporto tra la superficie di piano e la superficie netta risulta basso e inferiore alla media per via di ampi vani scala, lunghi corridoi e spessi muri di facciata.

Lo stabile ha layout flessibile, diverse entrate, una buona altezza interna e diversi collegamenti verticali. Un uso diverso - ad esempio Abitativo - necessiterebbe dunque di lavori di trasformazione importanti.

L'immobile dispone di ottima visibilità e di un'alta frequenza di transito pedonale. La dimensione dell'oggetto, la posizione, il contesto macro e microgeografico, la possibilità di ottima locazione sul mercato, fanno dell'immobile un investimento ricercato per qualsiasi investitore, sia privato che istituzionale. La vendita per stabili a reddito di queste dimensioni sarebbe da ritenersi interessante, anche a una portata nazionale e internazionale a condizione di rinnovi eseguiti, pieno esercizio con contratti a lungo termine.

Stato della costruzione

La manutenzione ordinaria risulta media / mediocre. Alcuni elementi costruttivi sono stati rinnovati negli anni, mentre diversi altri elementi costruttivi sono ancora allo stato originale. L'immobile, così

come si presenta oggi, non corrisponde più ai moderni fabbisogni e standard per spazi amministrativi e commerciali e necessita di un rinnovo nei prossimi 10-15 anni.

Dall'analisi di mercato si rilevano:

Canoni uffici

Secondo i canoni nel Comune di Lugano, zona centro per stabili esistenti solo parzialmente rinnovati, con uffici in affitto del medio-grande taglio tra 200.- e 1'000.- CHF/m2/anno, con una mediana pari a 280.- CHF/m2/anno, il canone sostenibile per uffici nella presente valutazione è compreso tra 390.- e 500.- CHF/m2/anno.

Canoni negozi

Tenendo conto dei canoni nel Comune di Lugano, zona centro per stabili esistenti solo parzialmente rinnovati, zona centro per stabili non nuovi con negozi in affitto del medio taglio tra 300.- e 1500.- CHF/m2/anno, con una mediana pari a 350.- CHF/m2/anno, il canone sostenibile per i negozi nella presente valutazione è pari a 900.- CHF/m2/anno circa.

Prezzi immobili a reddito

I prezzi per stabili a reddito nella zona centro si collocano tra 9'000.- e 20'000.- CHF/m2, con una mediana pari a 11'000.- CHF/m2 a dipendenza dalla posizione, dalla vista e dalla qualità e vetustà della costruzione.

Appartamenti in locazione

I Prezzi per la locazione degli appartamenti nella zona centro si situano tra CHF 280.- e 425.-/m2 p.a. a dipendenza delle dimensioni.

Studio di fattibilità – riconversione in edificio residenziale

Per verificare concretamente il potenziale dello stabile ex Dogane in via della Posta 8, è stato commissionato uno studio di fattibilità all'arch. Roberto Briccola con l'obiettivo di stabilire quante persone potrebbero abitare nell'edificio, dopo la conversione da stabile amministrativo a stabile residenziale. La richiesta è stata quella di predisporre degli alloggi con uno standard normale, al fine di garantire la possibilità di accesso a tutte le classi sociali. Ci si è inoltre concentrati su appartamenti di 2.5 e 4.5 locali, avendo definito che si tratta della configurazione più richiesta, ma meno presente negli edifici residenziali di proprietà della Città.

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.

Si sottolinea che nello studio non sono indicati posteggi dal momento in cui lo stabile non dispone delle caratteristiche per poterne realizzare. Questa assenza è ampiamente soddisfatta dalla posizione centrale dell'edificio, dalla vicinanza di tutti i principali servizi (negozi, bar, ristoranti), dalla presenza di un'ampia offerta di mezzi pubblici e di stazioni per la mobilità condivisa (biciclette e automobili), nonché, in ogni caso, di tre autosili comunali nel raggio di 200-300 metri.

	PC	PT	1P	2P	3P	4P	5P	TE	Totale	Persone
1.5 locali							3		3	3
2.5 locali			3	6	6	6	8		29	58
3.5 locali			2	2	2	2	1		9	27
4.5 locali			2	3	3	3			11	44
6.5 locali			1	1	1	1			4	24
7.5 locali							1		1	7
Comm/ amm		X								
Servizi		X	X	X	X	X	X	X		
Cantine	68									
Locali tecnici	X									
Lavanderie			X							
Tetto/ terrazza								X		
Corte		X								
									57	163
									App.	Persone

Figura 13 Riconversione Via della Posta: ipotesi utilizzo

Concetti e criteri adottati:

- mantenimento integrale delle pregevoli facciate esistenti;
- mantenimento della struttura muraria portante interna parallela alle facciate che, unitamente alle stesse, definisce la fascia degli spazi principali con affaccio sulla città; e rimozione di tutti i manufatti (caotici e casuali) realizzati all'interno oltre tale fascia che, nonostante la riduzione della superficie occupata, permette un'occupazione più intensiva e razionale del sedime;
- creazione di un nuovo spazio esterno di qualità (corte) per la città e per i nuovi abitanti dello stabile in sostituzione della disordinata situazione esistente, creando una nuova intensa relazione tra città e edificio garantita dal possibile attraversamento della corte passando dai tre portoni esistenti;
- creazione di una fascia per i nuovi servizi (ingressi, bagni, docce, cucine, ascensori) con relativa impiantistica (scarichi, allacciamenti, ventilazione, ecc.). Tutti gli spazi di servizio, le cucine in particolare, si orientano sulla corte garantendo, oltre alla necessaria illuminazione, possibili occasioni di socializzazione; la fascia dei servizi (ingressi, bagni e cucine) funge da zona tampone tra gli spazi abitabili (soggiorni e camere) e gli spazi esterni di circolazione (abitabili) rivolti sulla corte;
- all'austerità delle facciate esterne corrisponde un interno informale, ricco di vita e di occasioni di incontro;
- variati spazi esterni, non scontati nel centro città, qualificano gli alloggi: la corte centrale, gli spazi distributivi (estensione dell'abitazione), le terrazze esistenti e il generoso tetto/terrazza;
- destinazione del piano terreno ad uso commerciale e/o amministrativo;

Lo studio si spinge quindi oltre la pura "fattibilità" e, concretizzando gli obiettivi indicati nei paragrafi precedenti, dimostra come uno stabile amministrativo poco razionale possa trasformarsi in un "edificio modello" del vivere la qualità urbana, della mescolanza di funzioni, di generazioni e di ceti diversi.

Il progetto dell'abitare ha sempre avuto il ruolo di adeguare gli spazi del vivere quotidiano alle logiche generali indotte dai processi economici, produttivi e sociali in atto, seguendo e indirizzando l'evoluzione del modo di vivere. Nel caso delle ex Dogane, il programma si attiva attraverso un ritmo trasversale di pieni e vuoti, di spazi funzionali e spazi intermedi, dove la proposta del modello urbano riesce a creare la possibilità di una casa singola all'interno della casa collettiva, colloquiando

con il resto della città. Utilizzando il concetto di flessibilità all'interno del progetto, si attiva un processo attraverso cui gli spazi intermedi e la fascia dei servizi diventano parte integrante delle unità abitative. Come dispositivi che interagiscono direttamente e in maniera determinante sulla qualità dello spazio, lasciando quel grado di versatilità dedicato alle differenti modalità di appropriazione da parte degli utenti. Nasce così un progetto ibrido sia nella sua tipologia che nella sua funzione, in grado di offrire una soluzione per gruppi di persone variegati, con differenti condizioni di vulnerabilità e ricchezza, mirando quindi all'integrazione degli stessi nella società, attivando un mix sociale, che alterna spazi privati ad ambienti comuni.



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 pare 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, verificatane la sostenibilità economica per l'investitore, anche sulla tipologia degli inquilini (es. una X% applicando il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del comune di Lugano).

È stata quindi richiesta una valutazione dell'immobile e la determinazione del valore del diritto di superficie, considerando la sua trasformazione da stabile commerciale in stabile abitativo per i piani superiori e stabile commerciale con uffici e negozi per il piano terreno.

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.

6.4.4 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. La Polisportiva accoglie oggi le società di tennis tavolo, di scherma e di judo. Un programma dettagliato di occupazione settimanale consente l'allenamento dei diversi gruppi di atleti e di discipline. 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).

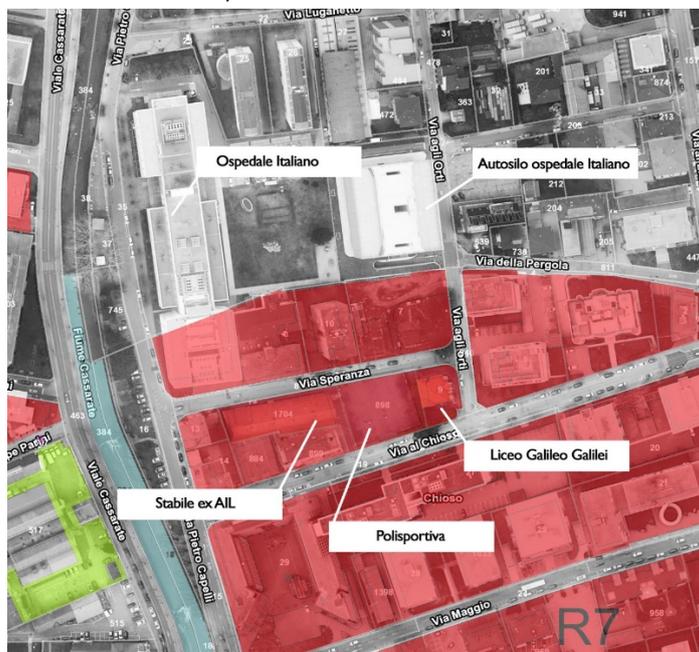


Figura 15 Ubicazione comparto via al Chioso (sovrapposizione PR piano delle zone)

Il Municipio ha già deciso di approfondire la destinazione del comparto grazie a uno studio di fattibilità che permetta di appurare 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 MM.

In via preliminare, a settembre 2020, è stata allestita una perizia immobiliare per le tre particelle che, ipotizzando la demolizione e lo sgombero di quanto oggi edificato, ha analizzato il valore dei terreni in base al massimo sfruttamento possibile concesso dal Piano Regolatore (R7) e stimato il valore di mercato in CHF 14'080'000.

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

6.5 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).

Sulla base delle ipotesi formulate al par. 6.2.1, il confronto tra lo scenario B (mantenimento degli stabili attuali) e lo scenario C. (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 complessiva 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 (cfr. par. 7.6.3.5).

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 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 a 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)

Il leggero incremento dei costi scaturisce 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.

Fonti:

- Deloitte – Center for Government insights – Transforming government post COVID -19 – Responding, recovering, and preparing to thrive in the future work (aprile 2020);
- Deloitte – Center for Government insights – COVID -19 and the virtualization of government – How flipping orthodoxies can reinvent government operating models (giugno 2020);
- Wüest Partner – Wird die Covid 19 Pandemie Architektur und Design nachhaltig verändern?;
- Cushman & Wakefield – The future of workplace (agosto 2020);
- Cushman & Wakefield – Global office impact study & recovery timing (settembre 2020);
- Cushman & Wakefield – Purpose of place (ottobre 2020);
- Gensler – Back to the office (maggio 2020);
- Gensler Research – Cities Amid COVID-19 – The shifting equation of Urban Life (agosto 2020);
- Gensler Research - articolo del 4 novembre 2020 di Mark Erdly e Sofia Song;
- Corriere del Ticino – 9 Novembre 2020 pag. 8 (Chiara Nacarolgu) e 10 Novembre 2020 pag. 10 (John Robbiani e Lidia Travaini).

7 L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP)

7.1 Introduzione

7.1.1 Definizione e caratteristiche di un PPP

Un partenariato pubblico privato PPP rappresenta una forma di collaborazione cooperativa tra il settore pubblico e l'economia privata in cui si mobilitano risorse e competenze specifiche tipiche del settore privato per l'adempimento di compiti pubblici.

Nasce nei paesi anglosassoni e nell'Europa continentale si è diffusa negli ultimi decenni, soprattutto in Germania.

Le caratteristiche costitutive di un rapporto di PPP, che possono essere presenti con gradi d'intensità differenti, sono le seguenti:

- adempimento di un compito pubblico;
- partner pubblici e privati;
- condivisione della responsabilità, in cui il partner privato fornisce la prestazione secondo i principi economici per conto del partner pubblico, che rimane garante dell'adempimento dei compiti pubblici, segnatamente di service public;
- impiego di risorse finanziarie, mezzi di produzione e know-how in un'ottica di vantaggio reciproco e per incremento dell'efficienza;
- allocazione consapevole del rischio secondo le competenze;
- approccio a lungo termine teso a considerare l'intero ciclo di vita di un immobile o infrastruttura.

7.1.2 Principali opportunità e rischi di una PPP

Come in qualsiasi relazione contrattuale, anche in una PPP vi sono per le parti coinvolte opportunità e rischi che vanno correttamente gestiti.

In genere, gli stessi possono essere riassunti come segue:

	Partner pubblico	Partner privato
Opportunità	<ul style="list-style-type: none"> - diminuzione dell'aggravio finanziario e rafforzamento dell'efficacia grazie ad un'ottimale allocazione dei rischi - accelerazione della realizzazione di progetti - ottimizzazione delle prestazioni di service public - accesso al know-how del partner privato - trasferimento dei compiti operativi mantenendo il controllo delle prestazioni offerte - miglioramento dell'immagine dell'ente pubblico come partner affidabile degli enti pubblici nei confronti dell'economia - plusvalore economico anche sotto forma di ricadute positive indirette 	<ul style="list-style-type: none"> - accesso a nuovi mercati, per sviluppare al meglio le proprie capacità e di pianificarle sul lungo termine - attrattiva dei partner del settore pubblico in termini d'immagine, affidabilità e solvibilità - incremento delle possibilità di successo grazie ad una procedura comune con l'ente pubblico

	Partner pubblico	Partner privato
Rischi	<ul style="list-style-type: none"> - impegno a lungo termine che può impedire degli adattamenti rapidi o generare spese per l'abbandono del progetto - complessità dei progetti ed accordi di PPP - minaccia all'interesse pubblico per la percezione diversa degli obiettivi a dipendenza della propria natura (ente pubblico/privato) 	<ul style="list-style-type: none"> - impegno a lungo termine poiché il cambiamento delle condizioni quadro possono mettere in difficoltà il partner privato che si è impegnato in progetti di lunga durata - divergenze d'interesse, tenuto anche conto del rischio finanziario sopportato dal partner privato - processo decisionale di lunga durata che comporta la necessità per il privato di mobilitare delle risorse importanti prima ancora che iniziata la realizzazione del progetto

7.1.3 Tipologie di PPP

Una caratteristica della PPP è l'approccio improntato a considerare tutto il ciclo di vita di un'infrastruttura che consiste nelle seguenti fasi:

- fase di sviluppo
- fase di realizzazione
- fase di esercizio e conservazione
- fase di dismissione

A dipendenza delle responsabilità trasferite al partner privato nell'ambito delle differenti fasi del ciclo di vita di un'infrastruttura - e quindi della diversa allocazione del relativo rischio - è possibile individuare diverse tipologie di PPP.

Come si vedrà più avanti, a seconda dei contenuti, per il PSE sono stati tenuti in considerazione in particolare seguenti modelli di PPP:

- *Design - Build - Finance - Transfert (DBFT)*: il partner privato è incaricato del co-sviluppo e della co-progettazione, gli viene messo a disposizione il fondo, procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione trasferisce la struttura all'ente pubblico che ne diviene proprietaria e si occupa dell'esercizio;
- *Design - Own - Build - Finance - Lease (DOPFL)*: il partner privato è incaricato co-sviluppo e della co-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione concede la struttura di interesse pubblico in locazione a lungo termine all'ente pubblico che si occupa dell'esercizio e fornisce il service public
- *Design - Own - Build - Finance - Operate (DOPFO)*: il partner privato è incaricato del co-sviluppo e della co-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e si occupa dell'esercizio e conservazione della struttura.

7.2 Processo di identificazione del partner privato per il PSE e elaborazione dell'accordo di PPP

Per l'identificazione del partner privato per il PSE si è provveduto ad un concorso pubblico, soggetto alle disposizioni dell'art. 180 LOC e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici

(CIAP), con una fase di prequalifica ed una di offerta, al termine del quale è stato scelto il gruppo HRS (composto da HRS Real Estate AG e HRS Investment AG), che si è proposto d'intesa con il gruppo Credit Suisse (composto da Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung).

La decisione del Municipio del 18 giugno 2020 di aggiudicazione del concorso è cresciuta in giudicato senza ricorsi.

Successivamente, sulla base delle condizioni di concorso e dell'offerta dell'aggiudicatario, si è provveduto ad elaborare l'accordo generale di partenariato pubblico privato, con tutti i suoi allegati, che è oggetto del presente messaggio.

7.3 Impostazione del contratto di partenariato pubblico privato per il PSE

7.3.1 Parti del partenariato pubblico privato per il PSE

Le parti del partenariato pubblico privato sono le seguenti:

- la Città di Lugano;
- HRS Real Estate AG, CHE-105.857.85, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, il cui scopo principale è l'acquisizione e lo sviluppo di immobili, nonché la costruzione, la gestione e la vendita di immobili per conto proprio e di terzi; essa vanta una pluriennale esperienza nello sviluppo e nella realizzazione di progetti simili al PSE, quali ad esempio Kybunpark St. Gallo, Tissot Arena Biel e Stadion Wankdorf Berna;
- HRS Investment AG, CHE-103.596.498, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, il cui scopo principale è l'esecuzione di operazioni finanziarie e la gestione di investimenti e altri valori patrimoniali;
- Credit Suisse Funds AG, CHE-102.923.465, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich, il cui scopo principale è la gestione, l'amministrazione, la distribuzione e la vendita di fondi d'investimento; in particolare, essa rappresenta anche i fondi di investimento immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse 1a Immo PK, che non hanno personalità giuridica propria;
- Credit Suisse Anlagestiftung, CHE-109.418.754, c/o Credit Suisse, Kalandplatz 1, 8045 Zürich, è una fondazione secondo il diritto svizzero ed è un istituto che serve alla previdenza professionale e mira all'investimento e all'amministrazione comune del patrimonio previdenziale; essa rappresenta anche i gruppi di investimento CSA Real Estate Switzerland e CSA Real Estate Switzerland Commercial, CSA Real Estate Switzerland Residential che non hanno personalità giuridica propria.
- Stadio Immobiliare SA, CHE-443.788.574, Via S. Salvatore 13, 6900 Paradiso, è una società anonima detenuta al 100% da HRS Investment AG e finalizzata alla realizzazione e detenzione dell'Arena Sportiva del PSE; si precisa che la società sta trasferendo la propria sede a Lugano.

7.3.2 Schema del contratto di 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.

Nell'accordo generale sono già specificate le principali condizioni dei contratti di costituzione dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti, del contratto di leasing e dei contratti di locazione, che le parti si impegnano a finalizzare, negoziando in buona fede, sottoscrivere ed eseguire una volta realizzate le condizioni previste nell'accordo generale.

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 di data 20.08.2020 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.

7.3.3 Finalità dell'accordo generale di partenariato pubblico privato per il 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.

È pertanto esclusa una sua adozione solo parziale o subordinata a condizioni non già contemplate dall'accordo stesso. Inoltre, la validità dello stesso 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 ed 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.

Esso 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.

7.3.4 Entrata in vigore dell'accordo

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

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

7.4 Struttura generale del partenariato pubblico privato per il PSE

7.4.1 Regolamentazione dei rapporti contrattuali a dipendenza dei cicli di vita

L'accordo generale è strutturato coerentemente con l'approccio a lungo termine teso a considerare l'intero ciclo di vita dell'infrastruttura, caratteristico di un partenariato pubblico privato.

7.4.2 Suddivisione del PSE in lotti

A dipendenza delle finalità dei contenuti, delle parti coinvolte e del rispettivo ruolo e modello di collaborazione, nonché delle tappe realizzative 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'Autosilo Edificio Ovest (AU-EO) e agli Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3).

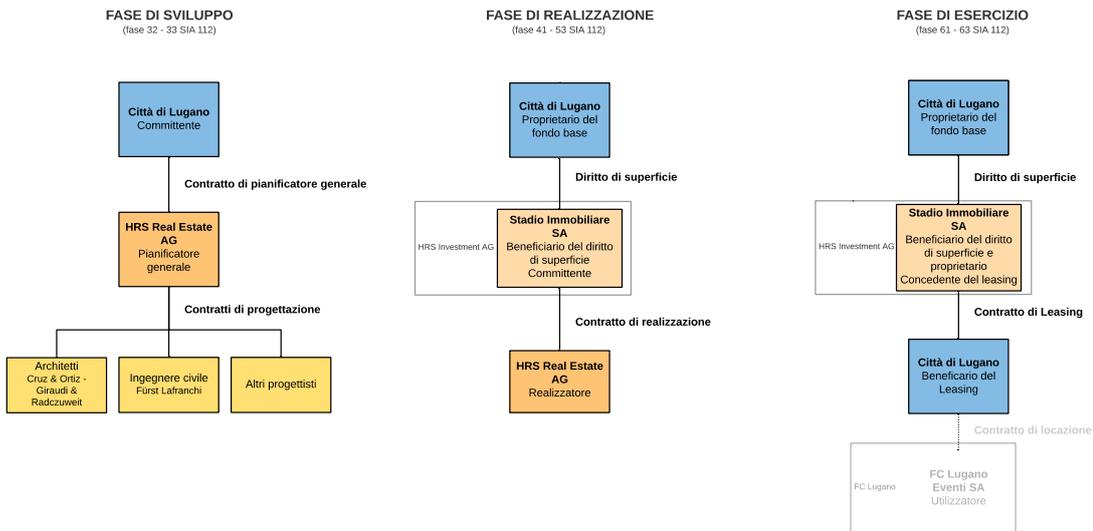
7.4.3 Parti e rispettivi ruoli per il PSE1-AS

Le parti del partenariato pubblico privato per il PSE1-AS sono la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG e Stadio Immobiliare SA che, a dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, assumono i seguenti ruoli:

- Fase di ultimazione dello sviluppo
 - Città di Lugano:
 - committente e mandante delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRS Real Estate AG;
 - HRS Real Estate AG:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con Città di Lugano;
- Fase di realizzazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Stadio Immobiliare SA per il sedime PSE1-AS;
 - Stadio Immobiliare SA:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime PSE1-AS concesso da Città di Lugano;
 - committente delle prestazioni di realizzazione/costruzione dell'AS sulla base del contratto di realizzazione con HRS Real Estate AG;
 - HRS Real Estate AG:
 - realizzatore e costruttore dell'AS sulla base dei contratti di realizzazione con Stadio Immobiliare SA;
 - HRS Investment AG:
 - azionista unico di Stadio Immobiliare SA;
- Fase di esercizio e conservazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Stadio Immobiliare SA per il sedime PSE1-AS
 - beneficiaria di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile sulle vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile del PSE1-AS;
 - beneficiaria del contratto di leasing concesso da Stadio Immobiliare SA avente per oggetto l'AS;
 - locatrice dell'AS nei confronti della società di gestione operativa dell'Arena Sportiva riconducibile al FC Lugano;
 - Stadio Immobiliare SA:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime PSE1-AS concesso da Città di Lugano;
 - proprietaria dell'AS edificata sul diritto di superficie per sé stante e permanente;

- concedente del leasing in favore della Città di Lugano avente per oggetto l'AS;
- concedente di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile sulle vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile del PSE1-AS;
- HRS Investment AG:
 - azionista unico di Stadio Immobiliare SA.

Graficamente i rapporti tra le parti a seconda dei diversi cicli di vita del lotto PSE1-AS possono essere riassunti come segue:



Le condizioni delle singole relazioni contrattuali vengono illustrate più avanti ai punti 7.6.1.1, 7.6.2.2 e 7.6.3.3.

7.4.4 Parti e rispettivi ruoli per il PSE1- PS

Le parti del partenariato pubblico privato per il PSE1- PS sono la Città di Lugano, HRS Real Estate AG e Credit Suisse Anlagestiftung che, a dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, assumono i seguenti ruoli:

- Fase di ultimazione dello sviluppo
 - Città di Lugano:
 - committente e mandante delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRS Real Estate AG;
 - HRS Real Estate AG:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con Città di Lugano;
- Fase di realizzazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Stadio Immobiliare SA per il sedime PSE1- PS;
 - Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado per il sedime PSE1-PS concesso da Città di Lugano;
 - HRS Real Estate AG:

- beneficiaria di una servitù personale di superficie di secondo grado per il sedime PSE1-PS concesso da Credit Suisse Anlagestiftung per la sola fase di realizzazione;
- realizzatore e costruttore del PS sulla base dei contratti di realizzazione con Credit Suisse Anlagestiftung;
- Fase di esercizio e conservazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Stadio Immobiliare SA per il sedime PSE1- PS
 - beneficiaria di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile sulle vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile del PSE1- PS;
 - conduttrice nel contratto di locazione con Credit Suisse Anlagestiftung avente per oggetto il PS;
 - Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficiaria del diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime PSE1-PS concesso da Città di Lugano;
 - proprietaria del PS edificato sul diritto di superficie per sé stante e permanente;
 - locatrice nel contratto di locazione la Città di Lugano avente per oggetto il PS;
 - concedente di una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile sulle vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile del PSE1-PS;

Graficamente i rapporti tra le parti a seconda dei diversi cicli di vita del lotto PSE1-PS possono essere riassunti come segue:

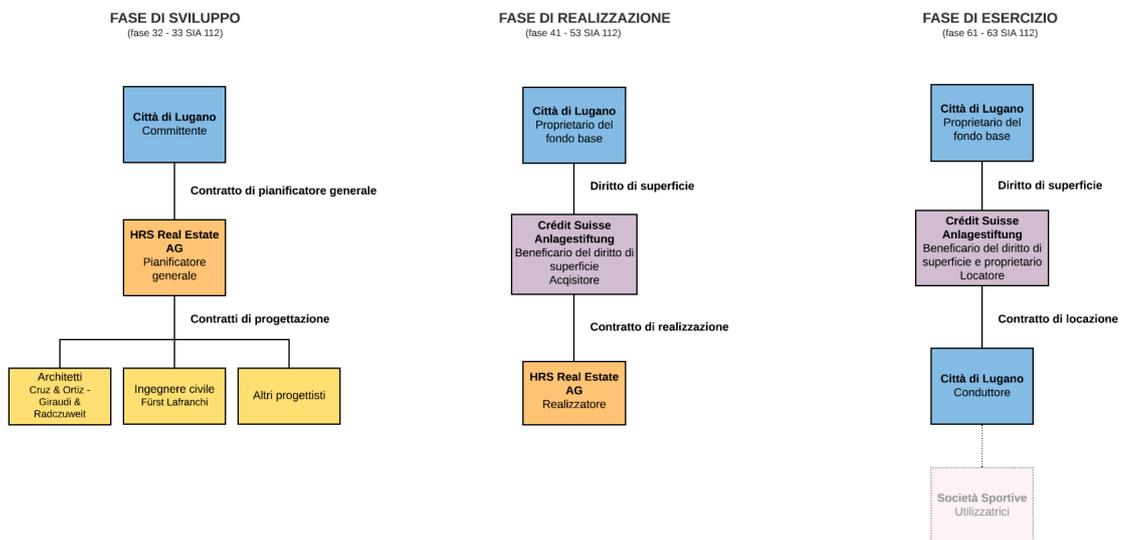


Figura 16 Organigramma PSE1

Le condizioni delle singole relazioni contrattuali vengono illustrate più avanti al punto 7.6.1.1, 7.6.2.3 e 7.6.3.4.

7.4.5 Parti e rispettivi ruoli per il PSE2

Le parti del partenariato pubblico privato per il PSE2 sono la Città di Lugano, HRS Real Estate AG e Credit Suisse Funds AG, nonché Credit Suisse Anlagestiftung che, a dipendenza della fase del ciclo di vita dell'edificazione, assumono i seguenti ruoli:

- Fase di ultimazione dello sviluppo
 - Città di Lugano:

- committente e mandante delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRS Real Estate AG;
- HRS Real Estate AG:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con Città di Lugano;
- Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - beneficiari dei risultati dello sviluppo;
- Fase di realizzazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung sul sedime PSE2;
 - Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE2;
 - committenti delle prestazioni di realizzazione/costruzione delle edificazioni previste sul sedime PSE2;
 - HRS Real Estate AG:
 - realizzatore e costruttore delle edificazioni previste sul sedime PSE2 sulla base del contratto di realizzazione con Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung.
- Fase di esercizio e conservazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente del diritto di superficie per sé stante e permanente in favore di Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung sul sedime PSE2;
 - conduttrice nei contratti di locazione stipulati con Credit Suisse Anlagestiftung, nonché Credit Suisse Funds AG aventi per oggetto la TE, nonché il BS e l'AU-BS;
 - beneficiaria di una servitù d'uso e fruizione pubblica concessa da Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung avente per oggetto gli Spazi Esterni Pubblici del PSE2;
 - Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE2 concesso da Città di Lugano;
 - proprietarie delle costruzioni nel PSE2 sul diritto di superficie per sé stante e permanente per il sedime PSE2;
 - locatrici nei contratti di locazione stipulati con Città di Lugano aventi per oggetto la TE (destinato al SALU), nonché il BS e l'AU-BS;
 - concedenti di una servitù d'uso e fruizione pubblica in favore di Città di Lugano avente per oggetto gli Spazi Esterni Pubblici del PSE2.

Graficamente i rapporti tra le parti a seconda dei diversi cicli di vita del lotto PSE2 possono essere riassunti come segue:

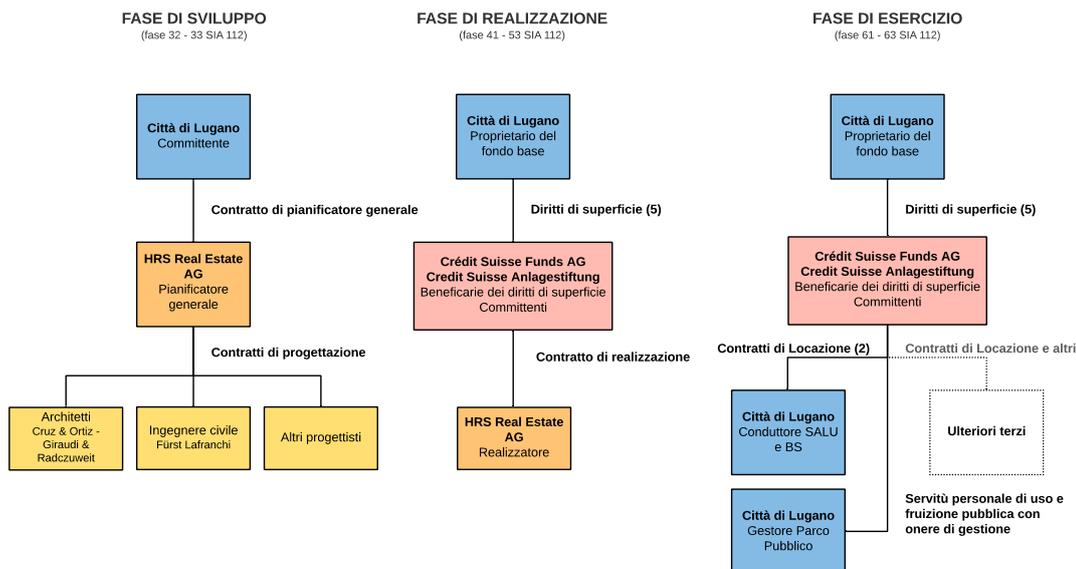


Figura 17 Organigramma PSE2

Le condizioni delle singole relazioni contrattuali vengono illustrate più avanti ai punti 7.6.1.1, 7.6.2.4, 7.6.3.5 e 7.6.3.6.

7.4.6 Parti e rispettivi ruoli per il PSE3

- Fase di sviluppo
 - Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - committenti e mandanti delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con HRS Real Estate AG;
 - HRS Real Estate AG:
 - pianificatore generale e mandatario delle prestazioni di progettazione, sulla base del contratto di pianificatore generale con Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung;
- Fase di realizzazione
 - Città di Lugano:
 - proprietaria del fondo base e concedente dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti in favore di Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung sul sedime PSE3;
 - Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficiarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE3 concesso da Città di Lugano;
 - committenti delle prestazioni di realizzazione/costruzione delle edificazioni previste sul sedime PSE3;
 - HRS Real Estate AG:
 - realizzatore e costruttore delle edificazioni previste sul sedime PSE3 sulla base del contratto di realizzazione con Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung;
- Fase di esercizio
 - Città di Lugano:

- proprietaria del fondo base e concedente dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti in favore di Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung sul sedime PSE3;
- Credit Suisse Funds AG e Credit Suisse Anlagestiftung:
 - superficiarie dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti sul sedime PSE3 concesso da Città di Lugano;
 - proprietarie delle costruzioni nel PSE3 sui diritti di superficie per sé stanti e permanenti per il sedime concesso da Città di Lugano.

Graficamente i rapporti tra le parti a seconda dei diversi cicli di vita del lotto PSE3 possono essere riassunti come segue:

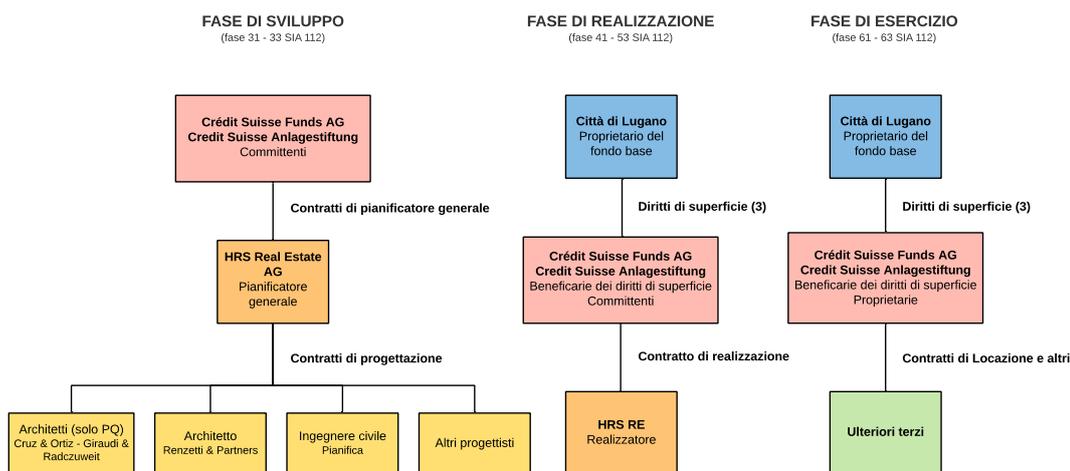


Figura 18 Organigramma PSE3

Le condizioni delle singole relazioni contrattuali vengono illustrate più avanti ai punti 7.6.1.2, 7.6.2.5 e 7.6.3.7.

7.5 Contenuto dell'accordo generale di partenariato pubblico privato

L'accordo generale di partenariato pubblico privato prevede il seguente contenuto:

- Una prima parte introduttiva, rappresentata dai capitoli A, B e C dell'accordo generale, in cui si precisano le parti, le premesse, lo scopo, l'oggetto, gli elementi e le definizioni dell'accordo. Particolarmente degna di nota è la precisazione prevista al § C.I secondo cui l'accordo di partenariato pubblico privato non debba essere considerato come una società semplice, motivo per cui è esclusa ogni responsabilità solidale delle parti, sia tra di loro sia nei confronti di terzi, salvo laddove espressamente prevista.
- Una seconda parte, composta dal capitolo D dell'accordo generale, che si occupa della organizzazione societaria dei partner privati e delle facoltà di controllo in proposito da parte della Città. In particolare, i partner privati devono comunicare alla Città ogni variazione rilevante della loro organizzazione societaria e vengono stabiliti per la società che edificherà e sarà proprietaria dell'Arena sportiva (Stadio Immobiliare SA), vincoli in relazione a modifiche del capitale sociale, al suo scopo, al trasferimento di azioni (con un diritto di prelazione in favore della Città), ai principi contabili e alla dotazione di capitale proprio.
- I doveri generali delle parti e il dovere di esemplarità sono regolati al capitolo E dell'accordo generale. Sulla base di quest'ultimo impegno, i partner privati s'impegnano ad essere esemplari, 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 e dei principi delle commesse pubbliche e si impegnano a far rispettare

questi obblighi e queste regole generali di comportamento anche ai loro ausiliari, subappaltatori, submandatari. Soprattutto in fase di realizzazione, alla Città sono conferiti validi strumenti per la verifica del rispetto di tali disposizioni. Sempre nello stesso capitolo si stabilisce che il trasferimento di relazioni contrattuali, come pure la cessione o la dazione in pegno di pretese necessitano del preventivo accordo dell'altra parte coinvolta.

- Tema del capitolo F dell'accordo generale sono gli obiettivi, le finalità e l'organizzazione del partenariato pubblico privato. Oltre a stabilire i contenuti e il progetto del PSE, si stabiliscono le procedure da adottare per le modifiche di progetto e le condizioni finanziarie per la sua realizzazione, in particolare a proposito dei Contenuti sportivi (PSE1-AS e PSE1-PS)
- Con il capitolo G dell'accordo generale si specificano le peculiarità della situazione pianificatori e delle procedure di piano di quartiere.
- I ruoli delle parti indicati sopra sono formalizzati nel capitolo H.
- Nei corposi capitoli I, J e K dell'accordo generale sono definite le relazioni contrattuali tra le parti, suddivise per lotti e per fase dei cicli di vita dell'edificazione. Sul contenuto di tali capitoli si tornerà più avanti al punto 7.6.
- Il capitolo L dell'accordo generale contiene le disposizioni generali comuni relative alla fase di sviluppo e realizzazione, in particolare a riguardo della gestione documentazione di progetto, delle garanzie d'offerta, della comprova del finanziamento, delle garanzie di buona esecuzione, della gestione di cantiere, nonché in merito al rischio di ipoteche legali sui fondi base della Città.
- Nel capitolo M dell'accordo generale figurano le disposizioni generali comuni relative alla fase di esercizio.
- Il capitolo N dell'accordo generale affronta il tema della fase di dismissione, rinviando tale aspetto ai singoli contratti di diritto di superficie.
- Con i capitoli O e P dell'accordo generale si regolano aspetti diversi, quali la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, la lingua del partenariato pubblico privato, l'elencazione degli allegati parti costitutive dell'accordo.
- Infine, nel capitolo Q dell'accordo generale vengono stabiliti in particolare l'entrata in vigore dell'accordo e le modalità di risoluzione di eventuali controversie.

7.6 Le singole relazioni contrattuali previste dall'accordo di partenariato pubblico privato

Come visto in precedenza, l'accordo di partenariato pubblico privato prevede tra le diverse parti specifiche relazioni contrattuali, a dipendenza dei ruoli evidenziati sopra.

Di particolare interesse sono le relazioni che vedono coinvolte la Città.

7.6.1 Ultimazione dello sviluppo del PSE

7.6.1.1 *Il contratto di pianificatore generale tra la Città di Lugano e HRS Real Estate AG per il PSE1 e PSE2*

Sulla base del credito per la progettazione definitiva dei contenuti sportivi (PSE1) e corona obbligatori (PSE2) previsto nel MMN 10472 approvato da codesto Consiglio il 2 giugno 2020, e tenuto conto delle disposizioni e del risultato del concorso per investitori, anche per garantire una chiara coerenza delle responsabilità, il Municipio ha risolto di attribuire l'ultimazione dello sviluppo (fasi 32 e 33 SIA 112) ad HRS Real Estate AG che funge da pianificatore generale ai sensi della norma SIA 112 e coordina sotto di sé l'intero team di progettazione, tra cui i progettisti autori del progetto di massima, assumendosi la piena responsabilità nei confronti della Città per tutti i servizi di progettazione e pianificazione secondo le norme SIA 102, 103, 105, 108 e 112.

Il relativo contratto è stato sottoscritto in data 20 agosto 2020 e prevede che HRS Real Estate AG fornisca in particolare le seguenti prestazioni:

- allestimento del progetto definitivo dei contenuti sportivi (PSE1) e dei contenuti corona obbligatori (PSE2);
- elaborazione di tutti i documenti necessari per la procedura di autorizzazione (sia varianti di piano di quartiere sia domanda/e di costruzione definitiva/e);
- individuazione di ottimizzazioni dei costi e varianti con l'obiettivo di ridurre i costi di realizzazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport;
- elaborazione rispettivamente aggiornamento del preventivo dei costi dettagliato per l'Arena Sportiva e il Palazzetto dello Sport;
- elaborazione di un concetto energetico globale e di allacciamento dell'intera area con tutti servizi e tutte le infrastrutture (elettricità, acqua, riscaldamento, raffreddamento e telecomunicazione), compresa la rete di teleriscaldamento e altre fonti energetiche rinnovabili per tutta la zona;
- preparazione di tutti gli studi e di tutti i rapporti necessari per le autorizzazioni edilizie (sia varianti di piano di quartiere sia domanda/e di costruzione definitiva/e), compresi eventuali studi specialistici e/o settoriali (traffico, sicurezza in particolare contro gli incendi, rumore, energia, ecc.), anche se relativi all'interazione con i comparti territoriali circostanti;
- preparazione delle basi necessarie per le domande di sussidi, sponsoring e contributi.

7.6.1.2 Lo sviluppo del PSE3

Lo sviluppo dei contenuti corona liberi (PSE3) non fa parte del contratto di pianificatore generale tra la Città di Lugano e HRS Real Estate AG, poiché - come visto in precedenza - si tratta di un rapporto diretto e separato tra Credit Suisse Funds AG rispettivamente Credit Suisse Anlagestiftung e HRS Real Estate AG.

Tuttavia, la domanda di variante di piano di quartiere (per l'inserimento di contenuti residenziali) e il progetto definitivo devono essere preventivamente sottoposti e approvati dalla Città, la quale può opporvisi per importanti e giustificati motivi, in particolare in caso di mancata conformità con il progetto di massima o in presenza di altri pregiudizi per i restanti spazi del PSE utilizzati dalla Città.

7.6.2 La sistemazione fondiaria del PSE e la sua realizzazione

7.6.2.1 Aspetti generali

Come accennato in precedenza, l'area del PSE verrà concessa ai partner privati nella forma di un diritto di superficie per sé stante e permanente secondo gli art. 779 ss. CC.

Più precisamente si tratterà dei seguenti distinti diritti di superficie per sé stanti e permanenti:

- uno per l'Arena Sportiva (PSE1-AS),
- uno per il Palazzetto dello Sport (PSE1-PS),
- cinque per i Contenuti Corona Obbligatori (PSE2);
- tre per i Contenuti Corona Liberi (PSE3).

Le rispettive condizioni si differenziano a dipendenza delle finalità e delle esigenze di ognuno dei lotti.

Per tutta la durata del diritto di superficie, i rispettivi superficiari sono proprietari delle opere realizzate.

I superficiari sono pertanto di principio anche i committenti dei contratti di realizzazione (in particolare di appalto generale), ritenuto comunque che la Città disporrà di ampi poteri di controllo e verifica, in particolare per quanto concerne i contenuti ch'essa utilizzerà quale conduttrice, beneficiaria del leasing o beneficiaria di servitù d'uso e fruizione pubblica, ed a proposito del rispetto del dovere di esemplarità da parte dei partner privati.

7.6.2.2 Il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto l'Arena sportiva (PSE1-AS) e sua realizzazione

Alle condizioni previste dall'accordo generale di partenariato pubblico privato (nel capitolo I.II), la Città, quale proprietaria, conferisce alla società Stadio Immobiliare SA, quale superficiaria, un diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime che sarà occupato dall'Arena Sportiva avente le seguenti caratteristiche principali:

- 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.
- Obbligazioni positive della superficiaria: la realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato dalla Città e approvato dalle competenti autorità edilizie dell'Arena Sportiva, con le vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile e le relative infrastrutture sotterranee. Inoltre, la superficiaria è tenuta a concedere l'Arena Sportiva in leasing alla società Città di Lugano per la durata residua del diritto di superficie.
- Riversione ordinaria: in caso di riversione ordinaria dopo la scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie non è dovuta un'indennità di riversione per la devoluzione delle opere essendo la stessa già inclusa nelle rate del leasing.
- Scioglimento anticipato del diritto di superficie: alla scadenza, anche anticipata, del leasing, la Città può richiedere scioglimento anticipato del diritto di superficie e la riversione delle costruzioni; l'indennità per la devoluzione è pari al saldo delle quote residue di ammortamento. Inoltre, anche nel caso di esercizio dell'opzione di riacquisto immediato, la Città può richiedere lo scioglimento anticipato del diritto di superficie e la devoluzione delle costruzioni. Queste opzioni sono analizzate in modo più specifico sotto al punto 7.6.3.3
- Riversione straordinaria: se la superficiaria eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione dei suoi obblighi contrattuali, può essere richiesta la riversione anticipata; in un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%.

Maggiori dettagli sulle condizioni del diritto di superficie per sé stante e permanente sono stabiliti al capitolo I.II dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

La realizzazione dell'Arena Sportiva sarà eseguita dalla superficiaria Stadio Immobiliare SA, che assumerà il ruolo di committente ed incaricherà a tale proposito quale appaltatrice generale HRS Real Estate AG.

In particolare, al capitolo I.IV dell'accordo generale di partenariato pubblico privato vengono regolate in modo preciso le modalità di realizzazione dell'Arena Sportiva, segnatamente a proposito della facoltà di controllo della Città, nell'ambito della preparazione della realizzazione, in quello della esecuzione e della messa in esercizio, dell'organizzazione, degli appaltatori e fornitori, della gestione della qualità, delle scadenze, delle assicurazioni e della responsabilità per difetti.

7.6.2.3 *Il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Palazzetto dello Sport (PSE1-PS) e sua realizzazione*

Alle condizioni previste dall'accordo generale di partenariato pubblico privato (nel capitolo I.II), 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 avente 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.
- Obbligazioni positive della superficiaria e della superficiaria di secondo grado: la realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato dalla Città e approvato dalle competenti autorità edilizie del Palazzetto dello Sport, con le vie pubbliche di transito pedonale e ciclabile e le relative infrastrutture sotterranee. Inoltre, la superficiaria di primo grado è tenuta a concedere l'Arena Sportiva in locazione alla Città di Lugano per 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.
- Riversione ordinaria: in caso di riversione ordinaria dopo la scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie non è dovuta un'indennità di devoluzione al superficiario, in quanto già pagata con le quote di ammortamento.
- Scioglimento anticipato del diritto di superficie: alla scadenza, anche anticipata, della locazione, la Città può richiedere scioglimento anticipato del diritto di superficie e la riversione delle costruzioni; l'indennità per la devoluzione è pari al saldo delle quote residue di ammortamento. Inoltre, anche nel caso di esercizio dell'opzione di riacquisto immediato, la Città può richiedere lo scioglimento anticipato del diritto di superficie e la devoluzione delle costruzioni. Queste opzioni sono analizzate in modo più specifico sotto al punto 7.6.3.4.
- Riversione straordinaria: se la superficiaria eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di importante violazione dei suoi obblighi contrattuali, può essere richiesta la riversione anticipata; in un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%.

Per la durata della fase di costruzione, Credit Suisse Anlagestiftung concede ad HRS Real Estate AG una servitù personale di superficie di secondo grado, affinché quest'ultima provveda all'edificazione del Palazzetto dello Sport.

Al termine dell'edificazione del Palazzetto dello Sport per opera di HRS Real Estate AG, la servitù personale di superficie di secondo grado di estinguerà, con conseguente devoluzione del Palazzetto dello Sport in favore di Credit Suisse Anlagestiftung, contro un'indennità pari costo determinante di edificazione.

In particolare, al capitolo I.V dell'accordo generale di partenariato pubblico privato vengono regolate in modo preciso le modalità di realizzazione dell'Arena Sportiva, segnatamente anche a proposito della facoltà di controllo della Città, nell'ambito della preparazione della realizzazione, in quello della esecuzione e della messa in esercizio, dell'organizzazione, degli appaltatori e fornitori, della gestione della qualità, delle scadenze, delle assicurazioni e della responsabilità per difetti.

7.6.2.4 I diritti di superficie per sé stanti e permanenti aventi per oggetto il PSE2 e sua realizzazione

Alle condizioni previste dall'accordo generale di partenariato pubblico privato (nel capitolo J.II), 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:

- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto la Torre Est (PSE2-TE) a favore di Credit Suisse Anlagestiftung (gruppo di investimento senza personalità giuridica CSA Real Estate Switzerland Commercial), con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 212'000.--;
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto la Torre Ovest (PSE2-TO) a favore di Credit Suisse Funds AG (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus"), con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 178'000.--;
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco Servizi (PSE2-BS) a favore di Credit Suisse Funds AG (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK"), con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 136'000.--;
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto l'Edificio Sud (PSE2-ES) a favore di Credit Suisse Funds AG (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK"), con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 28'000.--;
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto l'Autosilo Nord (PSE2-AUN) a favore di 32.8% CSA (22.5% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Commercial e 10.3% per il gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential), 27.7% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a Immo PK"), 39.5% CSF (menzione a RF: "Quota di comproprietà appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus") 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.
- Obbligazioni positive del superficiario: la realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato dalla Città e approvato dalle competenti autorità edilizie 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). Inoltre, 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) alle condizioni indicate più avanti al punto 7.6.3.5.
- Riversione ordinaria: in caso di riversione ordinaria dopo la scadenza della durata contrattuale

del diritto di superficie è dovuta un'indennità di riversione al superficiario nella ragione del 70% (settanta per cento) del valore di mercato (coefficiente di ponderazione: 2 x valore di reddito e 1 x valore reale, tenuto conto della vetustà) delle opere devolute.

- Riversione straordinaria: se la superficiaria eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di importante violazione dei suoi obblighi contrattuali, può essere richiesta la riversione anticipata; in un caso simile, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%; in ogni caso al massimo il valore residuo calcolato come segue degli investimenti intrapresi dalla superficiaria:
 - per la costruzione grezza: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 2.5% (due e mezzo per cento) all'anno sul valore iniziale;
 - per le finiture: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 7% (sette per cento) all'anno sul valore iniziale;
 - per le attrezzature di esercizio: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 10% (dieci per cento) all'anno sul valore iniziale.
- 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.

Le condizioni dettagliate dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti relativi al PSE2 sono disciplinate al capitolo J.II dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG si impegnano anche nei confronti della Città di Lugano a procedere con la realizzazione del PSE2, ossia delle Due Torri con relativo autosilo, del Blocco Servizi con relativo autosilo, dell'Edificio Sud, dell'Autosilo Nord (AU-N) e degli Spazi Esterni Pubblici secondo il progetto definitivo del PSE2 sviluppato con le modalità previste sopra al punto 7.6.1.1 e accettato dalla Città di Lugano e approvato dalle competenti autorità edilizie.

L'edificazione del PSE2 potrà essere avviata solo una volta che l'Arena Sportiva sarà in esercizio e, salvo imprevisti, deve di principio essere avviata entro 6 mesi e conclusa entro 3 anni dalla messa in esercizio dell'Arena Sportiva.

Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG affideranno la realizzazione di tutte le opere di PSE2 a HRS Real Estate AG, tenendo conto di tutte le disposizioni dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

In particolare, al capitolo J.III dell'accordo generale di partenariato pubblico privato vengono regolate in modo preciso le modalità di realizzazione del PSE2, segnatamente a proposito della facoltà di controllo della Città, nell'ambito della preparazione della realizzazione, in quello della esecuzione e della messa in esercizio, dell'organizzazione, degli appaltatori e fornitori, della gestione della qualità, delle scadenze, delle assicurazioni e della responsabilità per difetti.

7.6.2.5 I diritti di superficie per sé stanti e permanenti aventi per oggetto il PSE3 e sua realizzazione

Alle condizioni previste dall'accordo generale di partenariato pubblico privato (nel capitolo L.II), 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:

- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco 1 (PSE3-B1) a favore di CSA (gruppo di investimento CSA Real Estate Switzerland Residential) con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 80'000.--;
- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco 2 (PSE3-B2) a favore di CSF (menzione a RF: "Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse 1a

Immo PK”), con un canone iniziale annuo per il diritto di superficie di CHF 80'000.--;

- il diritto di superficie per sé stante e permanente avente per oggetto il Blocco 1 (PSE3-B3+4) a favore di CSF (menzione a RF: “Immobile appartenente al fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus”), 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.--.
- Obbligazioni positive del superficiario: la realizzazione secondo il Progetto definitivo accettato dalla Città di Lugano e approvato dalle competenti autorità edilizie del PSE3, segnatamente dell’Edificio Ovest composto dai Blocchi 1, 2, 3 e 4, dell’Autosilo Edificio Ovest e degli Spazi Esterni Privati.
- Riversione ordinaria: in caso di riversione ordinaria dopo la scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie è dovuta un’indennità di riversione al superficiario pari a valore di mercato (tenuto conto della vetustà) delle opere devolute.
- Riversione straordinaria: se la superficiaria eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di importante violazione dei suoi obblighi contrattuali, può essere richiesta la riversione anticipata; in un caso simile, è dovuta un’indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, ridotta del 25%.

Le condizioni dettagliate dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti relativi al PSE3 sono regolate al capitolo K.II dell’accordo generale di partenariato pubblico privato.

Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG si impegnano anche nei confronti della Città di Lugano a procedere con la realizzazione del PSE3, secondo il progetto definitivo sviluppato con le modalità previste sopra al punto 7.6.1.2 e approvato dalle competenti autorità edilizie.

L’edificazione del PSE3 potrà essere avviata solo una volta che l’Arena Sportiva sarà in esercizio e, salvo imprevisti, deve di principio essere avviata entro 1 anno e conclusa entro 4 anni dalla messa in esercizio del l’Arena Sportiva.

Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG affideranno la realizzazione di tutte le opere di PSE2 a HRS Real Estate AG, tenendo conto di tutte le disposizioni dell’accordo generale di partenariato pubblico privato.

In particolare, al capitolo K.III dell’accordo generale di partenariato pubblico privato vengono regolate le modalità di realizzazione del PSE3, segnatamente a proposito del diritto all’informazione e controllo della Città.

7.6.3 Esercizio del PSE

7.6.3.1 *Aspetti generali*

Come accennato in precedenza, determinati contenuti saranno destinati ad un utilizzo da parte della Città.

Destinati all'uso da parte della Città sono i seguenti contenuti:

- l'Arena Sportiva nel PSE1, che da parte sua la Città affida in gestione ad una società riconducibile al FC Lugano;
- il Palazzetto dello Sport nel PSE1, che da parte sua la Città mette a disposizione delle diverse associazioni sportive cittadine;
- la Torre Est nel PSE2, destinata ad ospitare l'amministrazione comunale;
- il Blocco Servizi nel PSE2, destinato ad ospitare la polizia cittadina;
- gli Spazi Esterni Pubblici del PSE2 (parco), destinati come zona di svago per la popolazione.

Le modalità della messa a disposizione alla Città durante la fase di esercizio del PSE sono analizzate di seguito.

Sugli altri contenuti, i partner privati possono disporre liberamente, nell'ambito delle disposizioni pianificatore, edilizie e dei rispettivi diritti di superficie.

7.6.3.2 *Modalità di calcolo dei costi determinanti per il PSE1*

Come si vedrà più avanti, per la determinazione degli oneri ricorrenti per i Contenuti sportivi (canone leasing per Arena Sportiva, nonché rata ammortamento e canone di locazione per il Palazzetto dello Sport) al capitolo F.V dell'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.

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.

7.6.3.3 *Esercizio dell'Arena Sportiva*

Una volta pronta all'esercizio, la Stadio Immobiliare SA concede l'Arena Sportiva in leasing alla Città per una durata pari a quella residua del diritto di superficie per sé stante e permanente. Tenuto conto che l'intavolazione del diritto di superficie da cui decorre la durata trentennale ha luogo al più tardi prima dell'edificazione, la durata del leasing ammonterà circa a 27 anni.

In virtù del contratto di leasing, la Città beneficia dell'uso e godimento dell'Arena Sportiva e la può locare a terzi in parte o per intero, così come accordare a terzi altri diritti di godimento.

Il canone del leasing per l'Arena Sportiva è composto da due elementi:

- una rata annua di ammortamento del leasing fissa, che corrisponde all'investimento determinante suddiviso per gli anni residui del leasing;
- una mensile rata di remunerazione del leasing decrescente, calcolata sull'investimento residuo ad inizio anno, tenuto conto delle rate di ammortamento già pagate, applicando di principio per i primi dieci anni un tasso del 2.38% pa.; successivamente il tasso potrà essere adeguato tenuto conto dell'evoluzione del tasso SARON⁴.

L'investimento determinante corrisponde al costo determinante stabilito con le modalità evidenziate sopra al punto 7.6.3.2, a cui va dedotta un'eventuale rata iniziale che la Città dovesse versare a Stadio Immobiliare SA, come pure eventuali pene convenzionali per ritardi.

Al termine della durata ordinaria del leasing tenuto conto di tutte le rate di ammortamento pagate, all'atto della riversione del diritto di superficie non è dovuta alcuna indennità di devoluzione.

Per contenerne l'impegno a lungo termine, la Città dispone a riguardo dell'Arena Sportiva delle seguenti opzioni, che possono essere esercitate unilateralmente:

- 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.

Nei casi di riacquisto, come previsto al capitolo I.II dell'accordo generale di partenariato pubblico privato, il diritto di superficie viene sciolto anticipatamente e l'Arena Sportiva diviene di proprietà della Città.

Le ulteriori condizioni del contratto di leasing e tutte le opzioni in favore della Città sono disciplinate al capitolo I.VI dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

7.6.3.4 Esercizio del Palazzetto dello Sport

Una volta pronto all'esercizio, Credit Suisse Anlagestiftung concede il Palazzetto dello Sport in locazione alla Città per una durata pari a quella residua del diritto di superficie per sé stante e permanente. Anche in questo caso, tenuto conto che l'intavolazione del diritto di superficie da cui decorre la durata trentennale ha luogo al più tardi prima dell'edificazione, la durata della locazione ammonterà circa a 27 anni.

In virtù del contratto di locazione, la Città beneficia dell'uso e godimento del Palazzetto dello Sport che può mettere a piacimento disposizione di terzi, in particolare delle società sportive.

Come accennato in precedenza al punto 7.6.2.3, per il Palazzetto dello Sport, l'ammortamento annuo dell'investimento determinate è stabilito con il diritto di superficie. In termini economici, il meccanismo è analogo a quanto previsto per l'Arena Sportiva, nel senso che anche in questo caso la Città versa al superficiario una rata annua di ammortamento dell'investimento, che corrisponde all'investimento determinante suddiviso per gli anni residui del diritto di superficie.

⁴ Il tasso SARON ha sostituito il tasso LIBOR

Anche per il Palazzetto dello Sport, l'investimento determinante corrisponde al costo determinante stabilito con le modalità evidenziate sopra al punto 7.6.3.2, a cui va dedotta un'eventuale rata iniziale che la Città dovesse versare a Credit Suisse Anlagestiftung. Eventuali pene convenzionali per ritardi nell'edificazione non vengono per contro dedotte, poiché esse vanno dovute alla Città direttamente da HRS Real Estate AG.

Pertanto, il canone mensile dovuto in virtù del contratto di locazione è decrescente ed è calcolato sull'investimento residuo ad inizio anno, tenuto conto delle rate di ammortamento già pagate in virtù del diritto di superficie, applicando all'esposizione a inizio anno un tasso fisso per tutta la durata della locazione pari a 3.08% pa.

Anche per il Palazzetto dello Sport, al termine della durata ordinaria della locazione, tenuto conto di tutte le rate di ammortamento pagate in virtù delle disposizioni del diritto di superficie, all'atto della riversione di quest'ultimo, non è dovuta alcuna indennità di devoluzione.

Sulla base delle combinate disposizioni sul diritto di superficie e sul contratto di locazione contenuti ai capitoli I.III e I.VII, sempre per moderare l'impegno a lungo termine, 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.

Nei casi di riacquisto, con lo scioglimento anticipato del diritto di superficie il Palazzetto dello Sport diviene di proprietà della Città.

Le ulteriori condizioni del contratto di locazione sono disciplinate al capitolo I.VII dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

7.6.3.5 Esercizio dei contenuti del PSE2 utilizzati dalla Città

Una volta pronta all'esercizio, Credit Suisse Anlagestiftung concede la Torre Est in locazione alla Città per una durata ordinaria di 25 anni, oltre a due opzioni di prolungo alle medesime condizioni per la Città di 10 anni ciascuna.

La Torre Est è destinata all'amministrazione cittadina.

La pigione annua iniziale per gli spazi della Torre Est locati e messi a disposizione semifiniti è la seguente:

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.-

Inoltre, Credit Suisse Fund concede il Blocco Servizi in locazione alla Città, anch'esso per una durata ordinaria di 25 anni, oltre a due opzioni di prolungo alle medesime condizioni per la Città di 10 anni ciascuna.

Il Blocco Servizi è destinato alla polizia cittadina.

La pigione annua iniziale per gli spazi del Blocco Servizi locati e messi a disposizione semifiniti è la seguente:

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.-

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 summenzionati 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.

La pigione mensile va pagata anticipatamente ogni mese a partire dal primo giorno del mese che segue la consegna degli enti locati ed è indicizzata ogni cinque anni nella misura di 3/4 all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Salvo per le finiture, se eseguite dalla Città, e per le piccole riparazioni, gli oneri di manutenzione sono a carico del locatore.

I dettagli di questi contratti di locazione sono regolati al capitolo J.IV.b dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

Per garantire la pubblica fruizione degli Spazi Pubblici Esterni del PSE2 sarà costituita una servitù personale in favore della Città di Lugano.

Tutti i costi di realizzazione degli Spazi Pubblici Esterni del PSE2 sono a carico di Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG; essi devono essere consegnati alla Città pronti all'esercizio. Il loro esercizio operativo e la loro conservazione e manutenzione sono invece di competenza della Città.

I dettagli delle disposizioni contrattuali sono contenuti al capitolo L.IV dell'accordo generale di partenariato pubblico privato.

⁵ Le superfici sono indicative. Quelle definitive e determinanti saranno misurate sulla base delle superfici utili (SU) effettivamente realizzate.

⁶ I quantitativi e le superfici sono indicativi. Le superfici definitive e determinanti saranno misurate sulla base delle superfici utili (SU) effettivamente realizzate. I quantitativi saranno conteggiati in base a quanto effettivamente realizzato.

7.6.3.6 *Esercizio dei contenuti del PSE2 non utilizzati dalla Città*

L'esercizio operativo, la conservazione e la manutenzione di tutti gli ulteriori spazi e contenuti del PSE2, in particolare della Torre Ovest, dell'Edificio Sud, dell'Autosilo Due Torri e dell'Autosilo Nord, incombono interamente Credit Suisse Anlagestiftung e Credit Suisse Fund AG, ritenuto il loro obbligo, per quanto concerne i posteggi destinati al pubblico, di integrarli nel sistema informativo cittadino sui posteggi disponibili e allinearne le loro tariffe con quelle praticate in Città.

7.6.3.7 *Esercizio dei contenuti del PSE3*

L'esercizio operativo, 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.

8 **Concetto di gestione**

8.1 **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, a 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.

8.1.1 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.

8.1.2 Ripartizione compiti e competenze

Di seguito la ripartizione prevista dei compiti e delle competenze a livello di gestione dell'Arena Sportiva:

- **Città di Lugano** (per il tramite delle sue divisioni Sport, Gestione e Manutenzione, Spazi Urbani) è responsabile:

- della manutenzione degli edifici e del rinnovo dell'intero stadio, ad eccezione degli ampliamenti che la FC Lugano Eventi SA avrà finanziato e costruito a proprie spese;
 - della pulizia all'esterno dello stadio;
 - della manutenzione delle superfici di gioco.
- Il **FC Lugano Eventi SA** è responsabile per:
- l'organizzazione dell'intera gestione delle partite;
 - catering;
 - ticketing;
 - affitto logge;
 - sicurezza all'interno dello stadio;
 - pulizia all'interno dello stadio;
 - organizzazione di eventi all'interno dello stadio di ogni tipo (partite internazionali, partite amichevoli, concerti, affitto di sale per conferenze, ecc.);
 - commercializzazione dello stadio (naming rights, pubblicità all'interno dello stadio, cartelloni pubblicitari ai lati del campo sportivo, ecc.);
 - marketing e merchandising della prima squadra (ad eccezione dei diritti di trasmissione e marketing centralizzato SFL);
 - piccola manutenzione fino a CHF 20'000 per ogni singolo caso;
 - manutenzione completa e rinnovamento delle parti ampliate dalla società di gestione.
- Il **FC Lugano SA** è responsabile per:
- l'intero settore sportivo;
 - marketing della prima squadra (diritti di trasmissione e marketing centralizzato SFL);
 - merchandising;
 - sicurezza fuori dallo stadio, in collaborazione con la Polizia comunale e con la Polizia cantonale.

8.1.3 Servizi finanziari e di compensazione

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

- Città di Lugano
 - ammortamento dei costi di investimento e remunerazione del finanziamento;
 - 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;⁷
 - piccola manutenzione fino a CHF 20'000 per ogni singolo caso;
 - manutenzione completa e rinnovamento delle parti ampliate dalla società di gestione in conformità con le condizioni del contratto di locazione
 - pagamento ai fornitori dei servizi di trasporto pubblico l'uso gratuito dei mezzi di trasporto insieme al biglietto per la partita;
 - consegna del reddito netto l'FC Lugano SA dopo deduzione di un adeguato accantonamento per la manutenzione dell'infrastruttura di gestione.

⁷ Il canone è stato stimato sulla base di stadi comparabili (Thun, Losanna, San Gallo.).

- 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.

8.2 Il concetto di gestione del Palazzetto dello sport

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

A livello di contenuti si richiama il capitolo 3.7.2 del MMN 10472 mentre per quanto attiene alla gestione, si ricorda che la stessa 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, come da punto 3.9.2 del MMN 10472).

8.2.1 Il piano d'occupazione/attività del palazzetto dello Sport

Un primo piano generale d'occupazione è già stato allestito in base alle attuali esigenze delle società sportive che occupano da agosto/settembre a giugno le palestre comunali o i centri privati come l'Istituto Elvetico di Lugano.

Per quanto attiene le palestre dedicate alle società di scherma, judo e tennis tavolo, l'occupazione e la gestione delle stesse verrà demandata direttamente ai club locali per le loro attività settimanali d'allenamento. Per quanto attiene alle competizioni le stesse andranno coordinate con i vari calendari delle leghe nazionali, degli eventi extra sportivi e degli impegni delle federazioni nazionali di basket, scherma e judo che occuperanno durante tutta la stagione la palestra principale dotata di 3000 posti seduti.

Negli orari di non utilizzo da parte delle società sportive di Lugano, principalmente al mattino, gli spazi verranno messi a disposizione delle Scuole comunali e cantonali che ne faranno richiesta, alle associazioni per la terza età come Pro Senectute per l'organizzazione dei propri corsi di sport, mentre uno specifico programma di attività verrà allestito ed offerto ai dipendenti comunali negli orari dalle 07.00 alle 08.00, dalle 12.00 alle 13.30 e dopo le 17.00, sfruttando l'area del foyer (ad esempio corsi di yoga, pilates, ginnastica dolce).

Si conferma inoltre l'utilizzo della palestra doppia da parte dell'ACTG (Associazione Cantonale Ticinese di Ginnastica) per le attività della propria sezione di ginnastica ritmica e la predisposizione nella tripla delle predisposizioni necessarie (ancoraggi, carotaggi) per collocare strutture mobili atte all'organizzazione di eventi ginnici nazionali ed internazionali.

9 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.

9.1 Canone annuale Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

Come meglio precisato ai capitoli 7.6.3.3 e 7.6.3.47.6.2.3, l'Arena Sportiva viene di principio concessa in leasing e il Palazzetto dello Sport in locazione per la durata residua del rispettivo diritto di superficie.

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.

9.2 Diritto di superficie tappa 2 e 3

Come meglio precisato a capitolo 7.6.2 sono previsti i seguenti canoni annui iniziali per i diritti di superficie per sé stante e permanente:

- Tappa 2 (PSE2): complessivi CHF 600'000.- (canone annuo iniziale per la durata di 90 anni)
- Tappa 3 (PSE3): CHF 320'000 (canone annuo iniziale per la durata di 90 anni)

9.3 Affitti

9.3.1 Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

Con l'impegno sottoscritto da FC Lugano SA per il tramite dell'allegata lettera d'intenti (cfr. punto 8.1.1) 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.

9.3.2 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/adequamento di ca. CHF 41 Mio per l'amministrazione e ca. CHF 3 Mio per la Polizia per un totale di CHF 44 Mio), 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 come meglio precisato al paragrafo 6.5

9.4 Manutenzione e Gestione

In termini generali si può affermare che l'onere per la manutenzione ordinaria, per la manutenzione straordinaria pianificata e per la costituzione di un fondo di rinnovamento delle strutture incide mediamente annualmente nella misura del 2% dei costi di costruzione. (CCCe C-G + H)

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

9.4.1 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% dei costi di costruzione.

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.

9.4.2 Torre Est e Blocco Servizi (SALU)

I costi di manutenzione sono assunti dal locatore. I costi di gestione sono invece a carico del conduttore sono stati considerati nelle spese indicate per l'Amministrazione e Polizia comunale al paragrafo 9.3.2

9.4.3 Spazi Pubblici Esterni

La conservazione e manutenzione degli Spazi Pubblici Esterni (SE) e l'assunzione dei relativi costi incombono alla 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 orientativamente con CHF 200'000.

9.5 Conseguenze sul personale

9.5.1 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.)

9.6 Gettito fiscale

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

9.7 Costi annuali di gestione corrente

Prendendo spunto dalle informazioni date nei capitoli precedenti, indichiamo a titolo ricapitolativo e aggregato il maggiore fabbisogno annuale che graverà sui conti della Città, partendo da una stima prudenziale:

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

9.8 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.

9.8.1 Riconversione edifici

L'analisi del parco immobiliare della Città di Lugano riportata al capitolo 6.4.2 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. Il valore è stimato come base che si potrebbe applicare in un futuro concorso per la concessione del diritto di superficie;

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.

9.8.2 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 ulteriormente approfonditi sulla scorta dell'aggiornamento delle esigenze dei singoli servizi (nuova audizione) e saranno oggetto di un MM dedicato con relativa richiesta del credito.

9.8.3 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.

9.8.4 Centro Sportivo al Maglio

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

10 Opportunità del partenariato pubblico privato

Il progetto PSE comporta uno sforzo finanziario importante che alla luce dell'attuale elevato indebitamento della Città sulla base della pianificazione degli investimenti dei prossimi 5/10 anni si è ritenuto non fosse realizzabile con metodologie convenzionali .

Il progetto nel suo complesso comporterà una gestione in proprio degli investimenti collaterali al PSE, inizialmente relativi al comparto del CSMA ed in seguito alle opere previste per Cornaredo sud, che pianificate negli anni 2021 – 2026 rappresenteranno un impegno finanziario importante per la Città che, sulla base delle informazioni attuali sullo sviluppo delle finanze di Lugano, non permetterà di finanziare in modo diretto le strutture sportive comprese nel PSE (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport).

La limitazione degli investimenti sostenibili in prima persona dalla Città è dettata dalla volontà dell'esecutivo di mantenere l'indebitamento verso terzi coerente con la visione di stabilità di bilancio e di economicità dei finanziamenti di terzi. La capacità in questi ultimi anni della Città di pianificare e di realizzare investimenti che hanno beneficiato di un importante grado di autofinanziamento ha portato al controllo dei debiti e al mantenimento di una capacità d'indebitamento che ha ottenuto un positivo riconoscimento da parte di Moody's, nostra agenzia di valutazione del rating, che ha permesso di ottenere dapprima ed in seguito di mantenere un rating ufficiale "AA3 stabile".

Rating che in questi ultimi anni ci ha "premiati" e ha permesso alla Città di sottoscrivere importanti prestiti sostitutivi di finanziamenti in scadenza a delle condizioni estremamente favorevoli che con un rating diverso difficilmente avremmo potuto ottenere.

La corretta gestione dell'indebitamento ci ha pure permesso di poter far fronte a puntuali necessità temporanee di liquidità attraverso finanziamenti di terzi a breve termine a tassi negativi che oltre a non incidere sui costi hanno prodotto ricavi per interessi.

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 in ogni caso ampiamente la scelta di procedere con il PSE 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 che viene sottoposto alla ratifica genera una serie di opportunità altrimenti non conseguibili:

- per la fase di realizzazione dei contenuti sportivi si fa capo alle competenze di HRS Real Estate AG, la quale oltre ad avere una comprovata esperienza nella realizzazione di progetti complessi, della dimensione anche maggiore del PSE, dispone sul piano nazionale delle migliori referenze per la realizzazione di stadi (La Maladière a Neuchâtel, la Tissot Arena a Bienne, la Stockhorn Arena a Thun, il Kybunpark a San Gallo ed altri in corso, come il Hardturm a Zurigo) ed infrastrutture sportive;
- il modello adottato evita che la Città debba assumere in proprio tutti gli oneri ed incombenze di committente;
- il meccanismo previsto per la definizione dei costi determinanti del PSE1 a carico della Città offre garanzie e vantaggi altrimenti non conseguibili; come illustrato al punto 7.6.3.2 il tetto dei costi evita sorpassi a carico della Città e l'equa suddivisione dei risparmi è virtuosa e favorisce una effettiva ricerca delle soluzioni più efficienti;
- l'edificazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport comporta anche la sistemazione di tutta l'area, che porterà la Città da un canto interessanti ricavi dai diritti di superficie su PSE2 e PSE3 (CHF 920'000.-- annui indicizzati che sui 90 anni rappresentano almeno CHF 82.8 Mio) ma anche la realizzazione di un'importante area verde pubblica a vantaggio della qualità di vita di tutta la cittadinanza, creata dai privati a costo zero per la Città;
- a fronte dei maggiori costi annui stimati, come visto al punto 6.5, a circa CHF 155'000.-- annui, il trasferimento dell'amministrazione e della polizia nella Torre est e nel Blocco servizi, oltre che migliorare le condizioni e le modalità di lavoro dell'amministrazione, permette la realizzazione del PSE2 e PSE3, con ricavi annui dai diritti di superficie di almeno CHF 920'000.-- e quindi un beneficio netto di circa CHF 765'000.-- annui;
- con il partenariato pubblico privato è già assicurato il finanziamento dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport per tutta la durata dei diritti di superficie su PSE1 a condizioni accettabili, tenuto conto delle legittime esigenze dei partner privati ed al più tardi alla scadenza dei diritti di superficie le infrastrutture sportive diverranno di proprietà della Città senza dover versare alcun ulteriore indennizzo;
- le opzioni evidenziate sopra ai punti 7.6.3.3 e 7.6.3.4 permettono alla Città il riscatto anticipato a scadenze predefinite delle infrastrutture sportive o il versamento, all'atto della consegna o anche successivamente, di rate di ammortamento straordinario che comporteranno una significativa riduzione dei costi ricorrenti annuali.

Si ritiene pertanto che l'accordo di partenariato pubblico privato sottoposto alla ratifica di codesto Consiglio comunale sia particolarmente equilibrato, gestisca in modo oculato i rischi e sia in grado di soddisfare tutte le esigenze della nostra Città, cogliendo le opportunità.

11 Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale

Con l'auspicata approvazione del presente messaggio codesto Consiglio comunale da l'avvio definitivo alla realizzazione del PSE, che permetterà alla nostra Città ed al Ticino tutto di finalmente disporre di infrastrutture aggiornate per la pratica sportiva, anche agonistica.

Nel contempo tale approvazione permetterà di implementare al meglio i concetti di nuova amministrazione della Città, orientata al futuro e in grado di soddisfare al meglio le esigenze dell'utenza.

Si tratterà anche di porre avvio alla realizzazione del concetto territoriale voluto con la pianificazione intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo.

I partner privati identificati al termine della procedura di concorso, ossia il gruppo HRS e fondi di investimento del Credit Suisse, rappresentano quanto di meglio il mercato possa offrire. Si tratta di partner particolarmente competenti e solidi finanziariamente.

Sotto l'ottica della realizzazione di edificazioni della dimensione e della complessità quale il PSE, il gruppo HRS vanta una invidiabile esperienza, avendo fra altro realizzato diversi stadi di Super League, parecchi dei quali con contenuti corona.

Un accordo di partenariato pubblico privato, come quello che vi è sottoposto, rappresenta un sottile equilibrio tra legittimi interessi dei diversi partner. Il Municipio è convinto che la disciplina contrattuale dell'accordo generale di partenariato pubblico privato sottoposto alla vostra approvazione tuteli in modo ottimale gli interessi della Città.

Al di là della sua inevitabile complessità, determinata dai variegati aspetti dei diversi rapporti contrattuali ch'esso deve trattare, esso è strutturato in modo chiaro e regolamentato con equilibrio e permette di affrontare la realizzazione e l'esercizio dell'ambizioso progetto del PSE con una chiara definizione di rispettivi diritti ed obblighi tra la Città ed i suoi partner privati.

Pertanto, l'accordo generale di partenariato pubblico privato, con i relativi allegati, viene sottoposto all'approvazione di codesto Consiglio nella sua integralità, senza possibilità di emendamenti, nella cui evenienza si rischierebbe di dover rinegoziare l'intero accordo con i partner privati.

In virtù dell'art. 167 LOC, i beni amministrativi sono considerati inalienabili, mentre lo possono quelli patrimoniali, sempreché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Come visto in precedenza, l'accordo generale di partenariato pubblico privato prevede mettere a disposizione dei partner privati l'area del PSE nella forma di diritti di superficie per sé stanti e permanenti. Ciò è fattibile solo se si tratta di sostanza patrimoniale.

Pertanto, al fine di poter rendere operativo l'accordo generale di partenariato pubblico privato, occorre anche che codesto Consiglio autorizzi il trasferimento dell'area del PSE dalla sostanza amministrativa della Città in quella patrimoniale.

12 Conclusioni

Grazie al credito di progettazione approvato da codesto lodevole consesso con MMN 10472, è stato possibile avviare le fasi della procedura di autorizzazione e progettazione definitiva del PSE.

L'ultimo decisivo atto per l'avvio dell'iter necessario alla realizzazione del PSE in collaborazione con il partner privato, Gruppo HRS di Frauenfeld, è l'approvazione del accordo generale di partenariato pubblico privato, oggetto del presente messaggio.

L'accordo di partenariato pubblico privato regola in particolare i seguenti aspetti inerenti al PSE:

- ultimazione dello sviluppo
- organizzazione fondiaria e rapporti di proprietà
- realizzazione
- esercizio e la conservazione

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso 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.

Con ogni ossequio

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:

Avv. M.  R. Bruny



13 Elenco allegati

I seguenti documenti sono parte integrante del presente messaggio:

Allegato 1: Accordo generale di Partenariato Pubblico Privato del 18.12.2020