

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO  
MESSAGGIO AL MMN 10774 CONCERNENTE IL POLO SPORTIVO E DEGLI EVENTI (PSE)  
ACCORDO GENERALE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

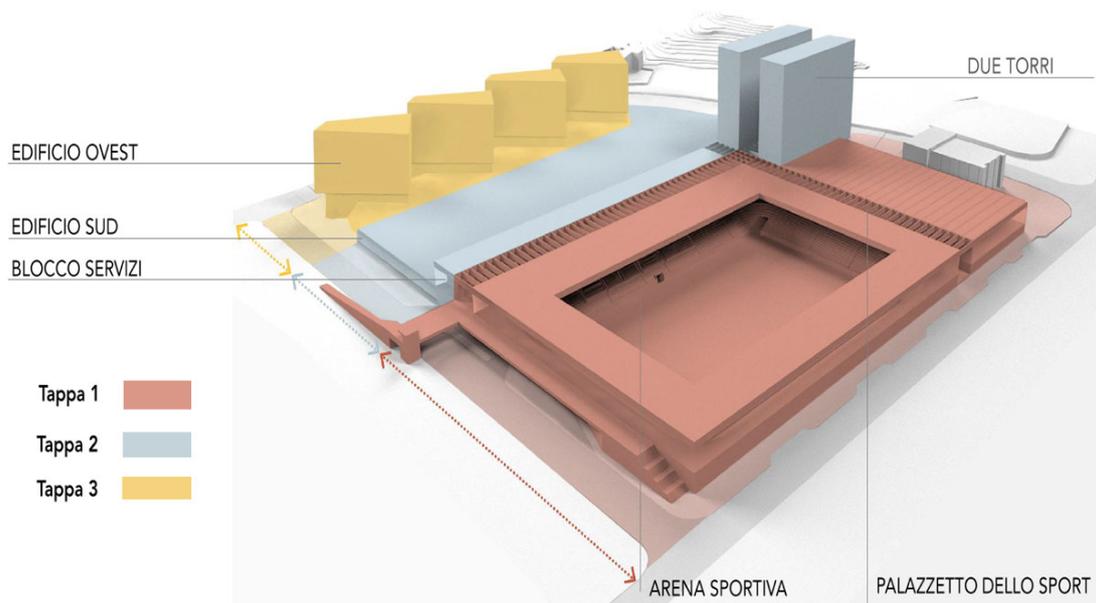
Lugano, 22 marzo 2021

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il Messaggio municipale no. 10774 concernente il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), il Municipio sottopone all'attenzione del Consiglio Comunale l'approvazione dell'accordo generale di Partenariato Pubblico Privato (PPP) che prospetta molto di più della realizzazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport. È la concretizzazione del piano di quartiere del Polo Sportivo e degli Eventi a Cornaredo che, in termini esemplificativi, decreta i seguenti quattro impegni vincolanti per la Città:

- **Tappa PSE1:** realizzazione dei contenuti pubblici del PSE con la costruzione del Palazzetto dello Sport (PSE1-PS) e dell'Arena Sportiva (PSE1-AS) che vengono finanziati dalla Città con una formula di leasing sottoscritta con l'investitore privato.
- **Tappa PSE2:** concessione del diritto di superficie all'investitore privato per la costruzione dei contenuti privati obbligatori: due Torri (TO e TE) e il Blocco Servizi (BS) con i relativi autosili (AU-2T e AU-BS), l'Edificio Sud (ES), il Parcheggio pubblico Nord (AU-N) e sistemazione esterna con il parco pubblico degli eventi (SEPu-PSE2).
- **Locazione TE e BS (PSE2):** la Città si impegna ad affittare al privato la Torre Est (TE) e il Blocco Servizi (BS) con l'intenzione di voler rispettivamente traslocare l'Amministrazione comunale dal centro città (progetto SALU) e la Polizia comunale da via Beltramina.
- **Tappa PSE3:** concessione del diritto di superficie all'investitore privato per la costruzione di contenuti privati, a sapere quattro palazzine residenziali su via Trevano.



Il presente rapporto di minoranza vuole principalmente focalizzarsi sulle criticità e su specifici punti di attenzione del Messaggio municipale 10774. Per la descrizione dei contenuti del PSE e di come è articolato l'accordo di Partenariato Pubblico Privato (PPP) si rinvia al Messaggio municipale 10774 e al rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione.

Il presente rapporto è strutturato nei seguenti capitoli:

- 1. Preambolo di sintesi**
- 2. Cronistoria**
- 3. Il progetto SIGILLO: versione originale vs. versione progetto di massima**
- 4. Realizzazione del PSE – Accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP)**
- 5. Investimenti: CHF 233 mio pubblici e ulteriori CHF 218 mio privati**
- 6. Oneri finanziari supplementari (CHF 17 mio/anno) e impatto sul moltiplicatore d'imposta**
- 7. Tappa 2 PSE (PSE2) TE e BS: affitto vs. leasing**
- 8. Tappa 3 PSE (PSE3): riflettere sul reale fabbisogno di contenuti residenziali in Città**
- 9. PR-NQC (varianti di Fase 2): contenuto residenziale al PSE non ancora autorizzati**
- 10. Unità di materia: infrastrutture sportive PSE vs. progetto SALU vs. vs. emendamenti PS**
- 11. Progetto SALU: trasferimento controverso dell'Amministrazione comunale a Cornaredo**
- 12. Possibili contenuti pubblici alternativi per l'occupazione della Torre Est (TE)**
- 13. Visone lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano**
- 14. Peccato originale: fretta, opacità d'informazione e mancata costruzione del consenso**
- 15. Sintesi principali criticità del Messaggio municipale 10774**
- 16. Opportunità di rinegoziazione dell'accordo di PPP**
- 17. Conclusioni e dispositivo emendato**

## 1. Preambolo di sintesi

Gli impegni finanziari che caratterizzano l'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) per la realizzazione del per la Città nei confronti degli investitori privati per la realizzazione Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) son stati esplicitati solo con la presentazione del presente Messaggio municipale 10774 e mai nei precedenti Messaggio municipali (vedi in particolare il MMN 10472 riguardante il credito di progettazione del PSE). L'accordo generale di Partenariato Pubblico Privato (PPP) che viene proposto, ancorché permetta di realizzare l'Arena Sportiva (AS) e il Palazzetto dello Sport (PS), opere queste attese da tanto, troppo tempo, solleva delle chiare criticità su aspetti che non riguardano le infrastrutture sportive del PSE (Tappa PSE1), ma le altre due tappe (PSE2 e PSE3) del piano di quartiere.

Forti di queste criticità, il presente rapporto commissionale è la naturale e conseguente narrativa dei precedenti atti parlamentari, a sapere il rapporto di minoranza della Commissione della Gestione relativo al MMN 10472 concernete la richiesta di un credito di progettazione definitiva del PSE (25 maggio 2020), la MOZ 4115 "Mozione d'ordine al PSE: priorità all'arena sportiva e del palazzetto dello Sport!" (1° dicembre 2020) e, a fronte del preavviso di irricevibilità di questa mozione decretato dal Municipio il 7 gennaio 2021, la sua trasformazione nell'omonima interpellanza (I 4129) del 31 gennaio 2021 prima, ed interrogazione no. 1186 del 8 febbraio 2021 poi.

A differenza di quello che i detrattori vorrebbero fare credere, il dispositivo del presente rapporto commissionale rappresenta la sola pragmatica intelligente via d'uscita per assicurare la costruzione nei tempi pianificati (entro fine 2° trimestre 2025) del Palazzetto dello Sport (PSE1-PS) e dell'Arena Sportiva (PSE1-AS), opere sportive queste che sono unanimemente condivise. Le incognite, le criticità, i ricorsi e le opposizioni che concernono direttamente o indirettamente i contenuti delle altre due tappe del PSE, richiedono in questo momento più tempo per poter essere approfondite, assimilate e risolte nell'interesse di un equilibratore rapporto tra pubblico e privato, così da poterle deliberare con cognizione di causa, unità di materia e nel rispetto delle normative del piano regolatore vigente, pena il rischio che tutto il progetto del PSE si arreni e non veda mai l'inizio di cantiere per la posa della prima pietra. In questo senso non si può sottacere ed è opportuno soppesare bene le conseguenze di un possibile referendum che sebbene nulla avrà a che vedere contro le infrastrutture sportive del PSE, rischierà di trascinarle nel baratro con tutto il piano di quartiere del PSE. Sprovveduto è allora il comportamento di chi favorevole ad oltranza a difendere il Messaggio municipale pur consapevole delle sue criticità, sfida con supponenza i promotori del referendum e l'esito del confronto democratico con la popolazione. È responsabilità del Consiglio comunale mediare e trovare la soluzione migliore che nei tempi e nei modi rappresenti la sintesi del reale interesse per la collettività. Un eventuale referendum che sconfessasse la decisione del Consiglio comunale, oltre ad essere un ammonimento al lavoro svolto dal Legislativo, stigmatizzerebbe l'incapacità dell'Esecutivo e del Legislativo a saper concretizzare, con impegni finanziari ragionevoli, la realizzazione di quelle opere ritenute indispensabili che interessano la collettività.

Su un accordo di partenariato pubblico privato (PPP) così importate in base al quale la Città prospetta di investire oltre CHF 233 mio in infrastrutture sportive e il privato ulteriori CHF 218 mio (CHF 138 mio per la tappa PSE2 e CHF 80 mio per la tappa PSE3), per complessivi CHF 451 mio, l'irrispettoso *aut out* istituzionale del Municipio che chiede al Consiglio comunale che deve accettare l'accordo nella sua integralità, o tutto o niente, nonché il dichiarato mal di pancia di diversi Consiglieri comunali che pur di vedere realizzate le tanto attese infrastrutture sportive, sosterranno il Messaggio municipale otturandosi il naso e facendosi piacere parti dell'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) che non piacciono affatto, deve fare riflettere.

Un investimento di CHF 233 mio a favore delle infrastrutture sportive e più in generale per la cultura dello sport a Lugano dovrebbe essere plebiscitato in Consiglio comunale. Purtroppo invece, per responsabilità e a causa dell'impostazione che il Municipio a voluto dare all'accordo di partenariato pubblico privato (PPP), il Messaggio municipale 10774 sta suscitando perplessità e sollevando criticità, poco importa se oggettive o soggettive, che seppur nulla hanno a che vedere con le prospettate nuove infrastrutture sportive (AS e PS), ne stanno di fatto incrinando l'unanime consenso e compromettendone la realizzazione. Un vero irresponsabile peccato!

In estrema sintesi le principali criticità riguardanti il Messaggio municipale 10774 che verranno approfondite ed argomentate nel presente rapporto, sono:

- I. Tappa PSE2 - Affitto (a fondo perso) della TE e del BS:** la formula di affitto dei due oggetti immobiliare (CHF 3,8 mio all'anno per l'affitto degli spazi finiti) non risulta particolarmente conveniente ed interessante per la Città.
- II. Tappa PSE3 vs. variante di piano regolatore (Fase 2 PR-NQC) non ancora approvata.** Vengono presi degli impegni con l'investitore privato per permettergli di costruire delle palazzine residenziali quando il piano regolatore che lo permette, deve essere ancora approvato.
- III. Tappa PSE3 e buon senso nell'utilizzo del suolo pubblico per il bene della collettività.** La messa a disposizione di un terreno pubblico di 10'000 mq per costruire 4 nuove palazzine residenziali in prospettiva futura non si giustifica (vedi contrazione demografica e sfitto del 3,2% a Lugano).
- IV. Progetto SALU e mancata unità di materia con le infrastrutture sportive del PSE.** Si approfitta del diffuso consenso di approvazione delle infrastrutture sportive per "contrabbandare" a rimorchio lo spostamento dell'Amministrazione comunale dal centro a Cornaredo (progetto SALU). Di fatto, non sussiste unità di materia per permettere al Consiglio Comunale di potersi esprimere sul tema con cognizione di causa.
- V. Visone lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano.** Con il MMN 10774 si sta realizzando la visione di 10 e più anni fa. Per sviluppare un'innovativa visione sul futuro della cultura dello Sport a Lugano saranno in futuro necessari spazi e terreni che gioco forza è bene che siano a Cornaredo, valorizzando ancora di più in ambito sportivo il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). Si pensi per esempio alla 3° pista di ghiaccio o ad una nuova piscina su via Trevano, o ancora alla creazione di un istituto delle scienze dello sport dell'USI in una delle due Torri del PSE (vedi Mozione 4144).
- VI. Debito a medio lungo termine di CHF 880 mio e investimenti prospettati di CHF 1'026 mio.** Nell'attuale contesto economico in cui si trova il paese, pur promuovendo sensibili misure di investimento anticicliche, la Città non può sottrarsi dall'ottimizzare il piano degli investimenti dando priorità alle opere pubbliche considerate veramente indispensabili.

Forti di queste criticità, il rapporto di minoranza invita il Consiglio comunale ad un approccio pragmatico, caratterizzato da piccoli importanti passi e risultati concreti per il bene della collettività. In altri termini si chiede **un voto di buon senso, nell'interesse della collettività, orientato ad un utilizzo saggio e lungimirante del suolo pubblico (e nel rispetto del Piano regolatore) che dà priorità agli investimenti considerati indispensabili e maturi per poter essere deliberati.** Per questa ragione il rapporto di minoranza chiede di approvare e realizzare subito la prima tappa del PSE (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport), rinegoziare la tappa 2 (PSE2) con una clausola non vincolate di leasing della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS) che dovrà essere approvata a variante di piano regolatore (Fase 2 PR NQC) cresciuta in giudicato, congelare la tappa 3 (diritto di superficie per le 4 palazzine residenziali) e, nel rispetto dell'unità di materia, presentare un messaggio ad hoc per il progetto degli spazi dedicati all'Amministrazione comunale (SALU).

## 2. Cronistoria

Il Messaggio municipale no. 10774 concernente l'accordo generale di Partenariato Pubblico Privato (PPP) per la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), è il risultato della seguente cronistoria:

30.01.2008	MMN 7597	Adozione del nuovo Piano regolatore intercomunale - Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC 2007) e strumenti formali per la sua realizzazione.
30.06.2010		Il Consiglio di Stato approva il Piano regolatore intercomunale - Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC 2007) presentato il 30 marzo 2009.
06.10.2010	Opera 50082	Il Municipio delibera un credito di CHF 250'000.- per l'allestimento della documentazione per indire un concorso per il polo sportivo degli eventi nell'area dello stadio di Cornaredo (seco PR-NQC 2007).
14.02.2012		Il Municipio indice un concorso di progettazione con procedura selettiva per la riqualifica del comparto dello Stadio di Cornaredo e l'impostazione di un piano di quartiere comprendete le zone AP11 (circa 20'000 mq), AP12 (circa 30'000 mq) e B1c (circa 17'500 mq) del PR-NQC.
03.10.2012		Il Municipio autorizza l'avvio della seconda fase di concorso di progettazione del PSE.
10.04.2013		Il Municipio ratifica il rapporto della giuria del concorso di progettazione assegnando il 1° premio al progetto Sigillo del gruppo interdisciplinare Cruz y Ortiz + Giraudi Radczuweit, Lugano.
	Opera 50078	Nella stessa seduta, il Municipio delibera un credito di CHF 250'000.- (consuntivato in CHF 246'292.-) per gli onorari di affinamento del progetto scaturito dal concorso (verifiche varie, consulenze economiche e legali, spese di riproduzione e modello)
24.07.2014	Opera 50114	Il Municipio delibera un credito di CHF 250'000.- (consuntivato in CHF 249'843.-) per uno studio di fattibilità del Polo sportivo degli Eventi. Il credito è poi confluito nella progettazione di varianti, allineare l'assetto progettuale ai progetti stradali del Cantone, l'elaborazione della domanda di costruzione per il piano di quartiere e consulenze economiche e legali per la scelta del modello di PPP. Tutti questi aspetti sono poi confluiti nel primo MMN 9755 per la progettazione di massima.
05.10.2017	MM 9752	Messaggio Municipale concernente l'adozione di una prima serie di varianti al Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere Cornaredo (Fase 1 PR-NQC) determinate dalle decisioni della procedura di adozione ed approvazione, dalle modifiche del quadro legale e dalla progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali del Comune di Lugano. Il MMN viene approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 19 dicembre 2017.

12.10.2017	MMN 9755	Messaggio Municipale concernente: un credito di CHF 3 mio per la progettazione di massima del PSE, un credito di CHF 350'000.- per il finanziamento del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP), un credito di CHF 180'000.- per il finanziamento di un concorso di progetto per lo sviluppo sull’area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo. Il MMN viene approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 19 dicembre 2017.
14.03.2019		EspaceSuisse: viene pubblicato l’esito dell’analisi urbana che il Municipio ha commissionato agli esperti della Rete centri storici di EspaceSuisse. L’analisi ha evidenziato potenzialità e criticità racchiuse nel centro cittadino e ha formulato osservazioni e raccomandazioni per il futuro sviluppo urbano.
11.04.2019	MM 10217	Messaggio Municipale concernente l’adozione delle varianti di Fase 2 al Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) determinate dalle decisioni della procedura di adozione e aventi quale obiettivo l’introduzione di quote residenziali nei comparti B e lo sviluppo delle attività della Croce Verde. Il MMN viene approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 25-26 novembre 2019.
06.11.2019		Il Consiglio di Stato approva la variante Fase 1 PR-NQC che impone un piano di quartiere obbligatorio sulle zone B1c, AP11 e AP12 (PSE) del PR-NQC.
28.11.2019	MMN 10472	Il Municipio licenzia il Messaggio Municipale concernete il credito di progettazione definitiva del PSE e di altre infrastrutture sportive per complessivi CHF 13,99 mio.
19.12.2019		Il Municipio indice la fase finale del concorso di partenariato pubblico privato (PPP) per investitori privati. Si chiede di formulare un’offerta economica vincolante per la realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) sulla base del progetto di massima. Partecipano due concorrenti: il Consorzio Pallone e il Gruppo HRS Real Estate SA. Per la consegna delle offerte viene fissato il termine di fine marzo, poi posticipato a fine maggio a causa della crisi pandemica del Coronavirus.
27.05.2020		Vengono aperte le offerte dei del concorso di partenariato pubblico privato (PPP) per investitori privati.
02.06.2020	MMN 10472	Seduta di Consiglio comunale in cui viene approvato il MMN 10472 concernete il credito di progettazione definitiva del PSE e di altre infrastrutture sportive per complessivi CHF 13,99 mio. La trattanda era inizialmente prevista nella seduta di Consiglio comunale del 23 marzo 2020 poi annullata a causa della crisi pandemica del Coronavirus.

- 02.07.2020 Il Municipio rilascia un comunicato stampa per informare che il 18.06.2020 ha aggiudicato il concorso per la realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) al Gruppo HRS Real Estate SA.
- 01.12.2020 MOZ 4115 Viene presentata la mozione dal titolo “Mozione d’ordine al PSE: priorità all’arena sportiva e del palazzetto dello Sport!” dei Consigliere comunali PLR Ferruccio Unternährer, Karin Valenzano Rossi, Martina Caldelari, Mario Antonini, Giovanna Viscardi, Luca Cattaneo e Morena Ferrari Gamba.
- 23.12.2020 MMN 10774 Il Municipio licenzia il Messaggio Municipale concernete l’accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) del Polo Sportivo e degli Eventi (PPP).
- 07.01.2020 Il Municipio preavvisa l’irricevibilità della MOZ 4115 “Mozione d’ordine al PSE: priorità all’arena sportiva e del palazzetto dello Sport!”. La stessa viene allora trasformata nell’omonima interpellanza (I 4129) del 31 gennaio 2021 prima, ed interrogazione no. 1186 del 8 febbraio poi.

È interessante osservare l’accelerazione che ha avuto il progetto di realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) nell’arco dell’ultimo anno e mezzo (anche meno). Il Consiglio comunale, coinvolto inizialmente per la prima volta sul tema del PSE nell’ottobre del 2017 per il credito di progettazione di massima (MMN 9755), si è poi ritrovato a partire dal dicembre 2019 a doversi esprimere sul credito di progettazione definitivo (MMN 10472) e ora sull’accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) per la realizzazione del PSE (MMN 10774).

**Le decisioni tra Municipio e Consiglio comunale si sono susseguite l’una con l’altra e in alcuni il processo è stato al limite del rispetto delle discrezionalità decisionale del Legislativo.** Si pensi per esempio al fatto che il Municipio indice la fase finale del concorso per investitori privati per un’offerta economica vincolante per la realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) il 19 dicembre 2019, prima ancora che il Consiglio comunale avesse avuto l’opportunità di esprimersi sul MMN 10472 concernete il credito di progettazione definitiva del PSE (messaggio licenziato dal Municipio il 28 novembre 2019 e approvato dal Consiglio comunale il 2 giugno 2020). Con il senno di poi, si comprende allora l’*aut out* istituzionale del Municipio, o tutto o niente, già insistentemente presente al momento dei lavori di approfondimento commissionali e della delibera in Consiglio comunale del credito di progettazione definitiva del PSE (MMN 10472). Il bando di concorso precedentemente indetto dal Municipio definiva e vincolava di fatto ed in modo inderogabile tutti i contenuti del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). **In questo senso il Municipio ha sottovalutato che dal dibattito politico in Consiglio comunale, se vi fosse stata l’opportunità, sarebbero sicuramente fuoruscite interessanti varianti di realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) che purtroppo non sono state tenute in considerazione nell’allestimento della fase finale del bando di concorso per investitori privati.** Questo dibattito avrebbe permesso di creare maggiore ed unanime consenso sull’approccio e sui contenuti da dare nella realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE).

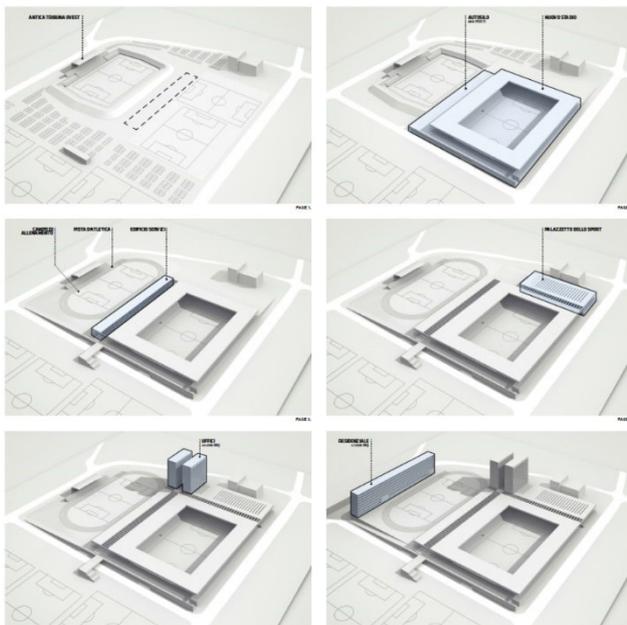
### 3. Il progetto SIGILLO: versione originale vs. versione progetto di massima

Nell'aprile 2013, il Municipio proclamava il vincitore della seconda fase del concorso di progettazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), assegnando il 1° premio al progetto Sigillo del gruppo interdisciplinare degli architetti Cruz y Ortiz + Giraudi Radczuweit, Lugano.



*Estratto risoluzione seduta Municipio del 24.07.2014  
Presentazione al Municipio 19.12.2013: PSE – Il punto della situazione*

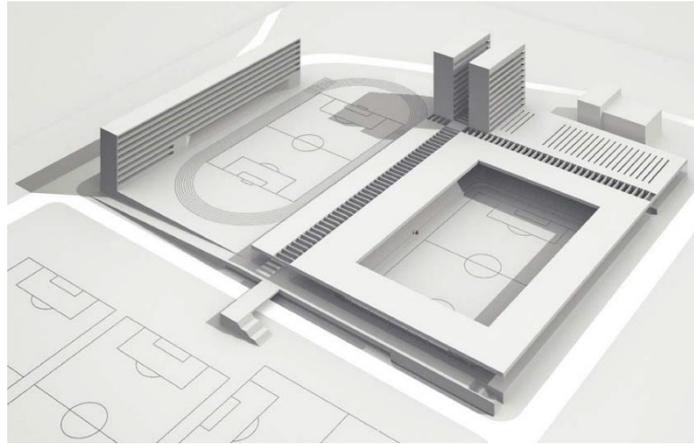
A futura memoria, è bene sottolineare che il progetto Sigillo aveva come tratti distintivi le infrastrutture sportive (Arena Sportiva, Palazzetto dello Sport e pista d'atletica) e le due Torri. Inizialmente su via Trevano non era infatti prevista nessuna edificazione anche perché, conformemente al PR-NQC, la zona era vincolata ad attrezzature d'interesse pubblico (AP12 "Stadio calcistico (esistente)"). **Si sottolinea come già allora il progetto convinceva oltremodo anche per la sua realizzazione a fasi successive ed indipendenti.**



Nel corso del 2013 si era infatti proceduto ad affinare il progetto vincitore del concorso con degli studi di fattibilità tecnica. Nella presentazione sul punto della situazione del progetto Sigillo (19.12.2013), in merito alla possibilità di realizzazione in Fasi si legge: **“sebbene si sia perseguita l'integrazione di quasi tutte le funzioni richieste in un unico progetto, quasi in un unico edificio, non è necessario costruire l'intera struttura in un'unica fase.**

**Con questa tavola – vedi a lato - si vuole esporre una possibile sequenza di fasi costruttive o meglio di settori che potrebbero essere costruiti in modo indipendente, poiché l'ordine potrebbe essere diverso da quello descritto.”**

I contenuti del progetto Sigillo, quelli del PSE, erano oltremodo molto chiari:

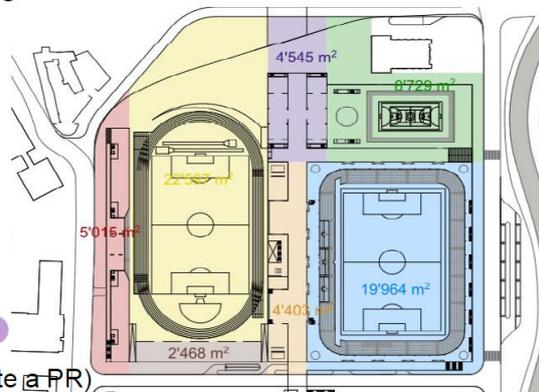


▪ Contenuti a prevalente connotato pubblico

- Arena ●
- Palazzetto dello sport ●
- Strutture per l'atletica ●
- Dicastero Sport ●

▪ Contenuti a possibile connotato privato

- Strutture commerciali ●
- Strutture per uffici e amministrazione ●
- Strutture residenziali ● (non ancora previste a PR)



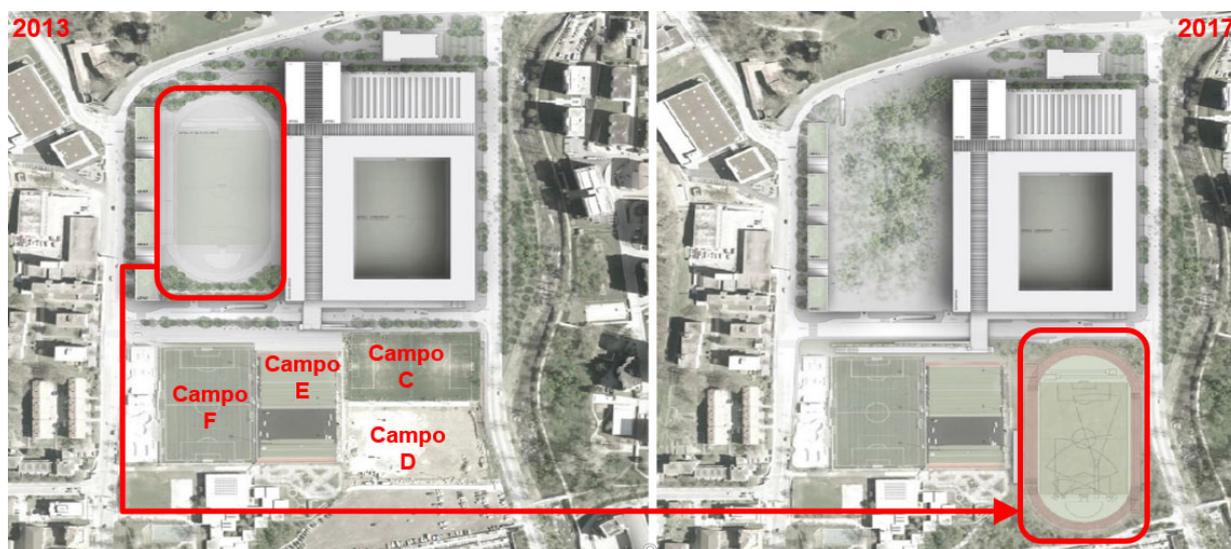
In riferimento alle costruzioni con possibili contenuti privati, nella risoluzione della seduta di Municipio del 24 luglio 2014 si legge: *“in questa fase non si ritiene necessaria una verifica supplementare rispetto ai contenuti proposti perché potranno essere definiti solo nell’ambito del partenariato pubblico privato. Sarà piuttosto importante valutare attentamente la loro ubicazione all’interno del complesso edilizio e le conseguenti relazioni logistiche e funzionali”*. In particolare, in riferimento alla destinazione dell’edificio su via Trevano, con la consapevolezza che i contenuti residenziali non erano di fatto previsti a piano regolatore (PR-NQC), non si escluderanno possibili contenuti per attrezzature d’interesse pubblico. Nel corso degli anni successivi si ipotizzano per esempio contenuti pubblici quali la futura sede dei pompieri o dei servizi urbani.



Nel 2014 e successivi prosegue lo studio di fattibilità del Polo sportivo degli Eventi (PSE) affinando e valutando possibili varianti e allineando l'assetto progettuale ai progetti stradali del Cantone.

Nell'ottobre 2017 viene licenziato il Messaggio municipale 9752 concernente l'adozione di una prima serie di varianti al Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere Cornaredo (Fase 1 PR-NQC). Nel Messaggio municipale si legge al paragrafo 2.2 adeguamento dei piani (pag. 5): *“Il sistema viario del comparto NQC è stato consolidato sulla base di progetti definitivi e dunque il Piano del traffico è stato adeguato ai nuovi progetti stradali. Questo comporta, necessariamente, anche alcune modifiche ed adattamenti dei limiti delle zone edificabili e delle AP.”*

L'adeguamento del piano del traffico ha avuto verosimilmente un impatto anche sulla progettazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). Sempre nell'ottobre 2017 viene licenziato il Messaggio Municipale 9755 concernente il credito di progettazione di massima del PSE. Nel Messaggio municipale si prospetta il trasferimento della pista di atletica nel comparto Sud-Est di Cornaredo.



I nuovi spazi permettono di affinare ulteriormente i contenuti delle infrastrutture sportive al PSE e evidenziano la necessità di dover progettare un Centro Sportivo al Maglio di Canobbio per recuperare i campi occupati dalla nuova pista di atletica. Con lo stesso Messaggio municipale (MMN 9755) viene infatti deliberato un credito di CHF 180'000.- per il finanziamento di un concorso di progetto per lo sviluppo di un centro sportivo sull'area del Maglio di Canobbio. La progettazione di massima permetterà di finalizzare quello che diventerà il progetto definitivo.



#### **4. Realizzazione del PSE – Accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP)**

La fase finale del concorso per investitori per la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), svoltasi dal 19 dicembre 2019 al 27 maggio 2020, ha permesso di proclamare il Gruppo HRS Real Estate SA quale vincitore del concorso. Il secondo concorrente, il Consorzio Pallone, veniva escluso per non aver inoltrato un'offerta conforme alle condizioni di concorso ma unicamente un'offerta spontanea limitata all'arena sportiva e al palazzetto dello sport.

La realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) è un'opera immobiliare importante di diverse centinaia di milioni di franchi e proprio per questo dovrebbe essere considerata particolarmente avvincente da un punto di vista imprenditoriale. Deve allora fare seriamente riflettere che nel lungo iter finalizzato alla ricerca di un partenariato pubblico privato per la realizzazione del PSE, la dozzina di investitori privati inizialmente interessati a partecipare (2105 - Fase *call for interest*), si siano progressivamente defilati rinunciando di fatto a voler proseguire nelle fasi conclusive del concorso per investitori privati. Anche la provocatoria offerta spontanea fatta dal Consorzio Pallone è emblematica proprio perché è stata presentata con la consapevolezza di una formale esclusione dal concorso di aggiudicazioni. Il Gruppo HRS Real Estate SA ha vinto il concorso di aggiudicazione non tanto perché è stato valutato il concorrente migliore rispetto ad altre offerte conformi, ma essenzialmente perché ha avuto il merito di essere l'unico concorrente a voler giungere alla fine presentando un'offerta in conformità al bando di concorso. Con questa consapevolezza, è sicuramente eufemistico sostenere che il concorso per investitori privati per la realizzazione del PSE sia stato un successo. Proprio per questa ragione, coscienti che l'offerta finanziaria vincitrice non ha di fatto vinto un confronto con altre offerte concorrenti, Municipio e Consiglio Comunale devono essere maggiormente attenti, analitici e critici nella valutazione dell'offerta presentata dal Gruppo HRS Real Estate SA per la prosecuzione dei lavori di realizzazione delle opere previste al Polo sportivo e degli eventi (PSE).

Premesso quanto sopra, la Città di Lugano può considerarsi particolarmente soddisfatta della vittoria del Gruppo HRS Real Estate SA che per la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) presenta delle credenziali di tutto rispetto. La realizzazione dell'opera attraverso l'accordo generale di partenariato pubblico privato coinvolgerà le seguenti controparti (si faccia riferimento al capitolo 7.3.1 "*Parti del partenariato pubblico privato per il PSE*" a pag. 41 del MMN 10774 per una breve sintesi del loro scopo sociale):

- HRS Real Estate AG (HRE)
- HRS Investment AG (HIN)
- Stadio Immobiliare SA (SIM, detenuta al 100% da HRS Investment AG)
- Credit Suisse Anlagestiftung (CSA)
- Credit Suisse Funds AG (CSF)

In estrema sintesi, la Città di Lugano quale proprietaria dei terreni concederà i diritti al superficiario che assumerà la responsabilità di realizzare le opere previste nelle diverse tappe del PSE (PSE1, PSE2 e PSE3). Le diverse controparti avranno un ruolo e coinvolgimento differente in funzione delle fasi del progetto di realizzazione di ogni singola opera. Si distinguono di fatto tre fasi ben distinte: fase di sviluppo (fasi 32-33 SIA 112), fase di realizzazione (fasi 41-53 SIA 112) e fase di esercizio (fasi 61-63 SIA 112). Il loro coinvolgimento è ben descritto nel MMN 10774 al capitolo 7.4 "*Struttura generale del partenariato pubblico privato per il PSE*" (pag. 42) ai cui rimandiamo per maggiori informazioni.

Nella fase di sviluppo, per tutte le opere delle tre tappe (PSE1, PSE2 e PSE3), HRS Real Estate AG (HRE) ricoprirà il ruolo centrale di pianificatore generale. In questo senso è bene precisare che il mandato di pianificatore generale comprende oltre ai progettisti specialisti già previsti nell'offerta del Gruppo HRS, anche i singoli membri del team Sigillo, composto dagli studi Cruz y Ortiz + Giraudi-Radczuweit (architetti progettisti) e lo studio Fuerst Laffranchi (ingegnere civili). Di fatto gli architetti vincitori del Progetto Sigillo non risponderanno più alla Città di Lugano ma attraverso uno specifico contratto di progettazione, il loro nuovo committente sarà il Gruppo HRS in qualità di pianificatore generale.

Nella fase di realizzazione, per tutte le opere delle tre tappe (PSE1, PSE2 e PSE3), HRS Real Estate AG (HRE) ricoprirà il ruolo centrale di realizzatore sottoscrivendo un contratto di realizzazione con diversi superficiari che hanno acquisito il diritto di superficie dalla Città di Lugano. I superficiari saranno di fatto i finanziatori delle opere che verranno realizzate nelle tre tappe (PSE1, PSE2 e PSE3).

Nella fase di esercizio, il ruolo centrale sarà ricoperto dai superficiari (titolari del diritto di superficie) che concederanno attraverso dei contratti di locazione concessi a terzi l'occupazione e l'esercizio dell'opera. In quest'ottica la Città di Lugano diventerà contraente con i superficiari per un contratto di leasing per l'Arena Sportiva (PSE1-AS) e il Palazzetto dello Sport (PSE1-PS), nonché per un normale contratto di affitto per la Torre Est (PSE2-TE) e per il Blocco Servizi (PSE2-BS).

In riferimento a quanto, la tabella sottostante ricapitola ci sono i superficiari a cui la Città di Lugano concederà un diritto di superficie e che di fatto diventeranno finanziatori dell'opera:

<b>Tappa</b>	<b>Opera</b>	<b>Superficiario (titolari del diritto di superficie)</b>
<b>PSE1</b>	Area Sportiva (AS)	100% Stadio Immobiliare SA (SIM)
	Palazzetto dello Sport (PS)	100% Credit Suisse Anlagestiftung (CSA)
<b>PSE2</b>	Torre EST (TE)	100% Credit Suisse Anlagestiftung (CSA-Commercial)
	Torre Ovest (TO)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo LivingPlus)
	Blocco Servizi (BS)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo 1a Immo PK)
	Edificio Sud (ES)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo 1a Immo PK)
	Autosilo Nord (AU-N)	22.5% Credit Suisse Anlagestiftung (CSA-Commercial)
		10.3% Credit Suisse Anlagestiftung (CSA-Residential)
27.7% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo 1a Immo PK)		
39.5% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo LivingPlus)		
<b>PSE3</b>	Blocco 1 (EO-B1)	100% Credit Suisse Anlagestiftung (CSA-Residential)
	Blocco 2 (EO-B2)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo 1a Immo PK)
	Blocco 3 (EO-B3)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo LivingPlus)
	Blocco 4 (EO-B4)	100% Credit Suisse Funds AG (CSF – Fondo LivingPlus)

La tabella sopra riportata, oltre ad esplicitare a quali controparti la Città di Lugano concederà un diritto di superficie (Credit Suisse Funds AG, Crediti Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA), sta ad indicare come le stesse controparti si sono distribuite il rischio immobiliare e di finanziamento per la realizzazione delle diverse opere del PSE. Ancorché il Municipio lo escluda a priori, considerato lo scopo sociale delle controparti, la possibilità di rinegoziare termini e condizioni del contratto di finanziamento di specifiche opere appare più che verosimile e fattibile.

## 5. Investimenti: CHF 233 mio pubblici e ulteriori CHF 218 mio privati



**La realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) prospetta investimenti pubblici e privati per complessivi CHF 451 mio: la Città investe oltre CHF 233 mio in infrastrutture sportive e il privato prevede investimenti per ulteriori CHF 218 mio (CHF 138 mio per la tappa PSE2 e CHF 80 mio per la tappa PSE3).**

### **Infrastrutture sportive (PSE1 e CSMA): investimenti pubblici per oltre CHF 233 mio**

Nel corso dell'ultimo decennio, dal 2010 al 2019, per il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) la Città ha già investito CHF 4,3 mio per concorsi, studi di fattibilità e crediti di progettazione di massima (CHF 750'000.- riferiti a 3 risoluzioni municipali – 06.10.2010, 10.04.2013 e 24.07.2014 – e CHF 3,52 mio per il credito di progettazione di massima presentato con il MMN 9755 del 12.10.2017).

Quando si parla di investimenti per la realizzazione di infrastrutture sportive al Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), ancorché importanti, è riduttivo limitarsi a citare CHF 67 mio per la costruzione del Palazzetto dello Sport (PS) e CHF 100 mio per l'Arena Sportiva (AS). La realizzazione di tali opere hanno infatti comportato altre esigenze quali lo sviluppo della nuova pista d'atletica nel comparto Cornaredo Sud-Est (complessivamente CHF 10,3 mio) e la realizzazione del Centro Sportivo al Maglio di Canobbio (complessivamente CHF CHF 45,4 mio).

La tabella riportata a pagina seguente riassume gli investimenti di progettazione e realizzazione che il Municipio ha presentato nel corso dell'ultimo anno con i tre ultimi Messaggi municipali riguardanti il PSE: il MMN 10472 per il credito di progettazione definitiva del PSE, il MMN 10774 per l'accordo PPP per la realizzazione del PSE e il MMN 10775 per la realizzazione del nuovo Centro Sportivo al Maglio (CSMA).

Nel complesso si prospettano investimenti per CHF 233 mio per la progettazione definitiva e la costruzione delle infrastrutture sportive che ruotano attorno al Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e al Centro Sportivo al Maglio di Canobbio (CSMA).

Considerando che il credito di progettazione definitivo (MMN 10472) è già stato sostanzialmente finanziato, la Città ha di fatto già investito CHF 17,6 mio per il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). **Per concludere l'opera si prospettano ulteriori CHF 219,1 mio.**

PSE - INVESTIMENTI SOSTENUTI (direttamente o indirettamente) DALLA CITTÀ		Crediti di Pregettazione MMN 10472 (in mio CHF)	Investimento di realizzazione - MMN 10774, MMN 10775 Stime a titolo di riferimento (in mio di CHF)
Opere	Descrizione		
PSE - Tappa 1: Palazzetto dello Sport	Palazzetto dello Sport	5.13	67.30
PSE - Tappa 1: Arena sportiva	Arena sportiva		99.70
PSE - Tappa 2: contenuti amministrativi commerciali	Contenuti privati obbligatori: sistemazione esterna, due Torri, Autosilo delle due Torri, il Blocco Servizi e il relativo autosilo e Parcheggio Nord	4.26	Investitore privato Accordo PPP
PSE - Tappa 1: Infrastruttura provvisoria per lo stadio di Cornaredo	Infrastruttura provvisoria per lo stadio di Cornaredo (noleggio infrastrutture, illuminazione, rimpiazzo spogliatoi tribuna Monte Brè)	(incluso nel credito PSE - Tappa 1)	Investitore privato Accordo PPP
PSE - Tappa 3: contenuti amministrativi commerciali	Possibili contenuti residenziali: edificio Ovest con parco urbano e spazi ricreativi pubblici		Investitore privato Accordo PPP
CSMA - Centro Sportivo Maglio di Canobbio	Centro Sportivo Comparto al Maglio, compreso riqualifica del comparto	3.30	37.20
CSMA - Centro Sportivo Maglio di Canobbio - Terreni	Permuta terreni Città vs. Cantone (vendita per 3,15 mio vs. acquisto per 8,05 mio)	-	4.90
PSE - Sviluppo del comparto Cornaredo Sud - Est	Sviluppo del comparto Cornaredo Sud, completo con la nuova pista di atletica	1.00	9.30
PSE - Manutenzione straordinaria comparto Cornaredo Sud - Ovest	Rifacimento manto sintetico del campo F	-	0.70
Aggiornamento Piano di quartiere	Credito per l'aggiornamento del piano di quartiere e per l'eventuale variante residenziale	0.30	n.a.
<b>Sub-Totale</b>		<b>13.99</b>	<b>219.10</b>
<b>Totale</b>		<b>233.09</b>	

### Contenuti privati obbligatori (PSE2): investimenti privati per CHF 138 mio

La Tappa 2 del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) prevede la realizzazione dei contenuti privati obbligatori: due Torri (TO e TE) e il Blocco Servizi (BS) con i relativi autosili (AU-2T e AU-BS), l'Edificio Sud (ES), il Parcheggio pubblico Nord (AU-N) e sistemazione esterna con il parco pubblico degli eventi (SEPu-PSE2).

Opere PSE2 (Contenuti Corona Obbligatori CCO)	Investimento iniziale in mio CHF
Torre EST (TE)	37.7
Torre Ovest (TO)	41.4
Blocco Servizi (BS)	28.8
Edificio Sud (ES)	5.4
Autosilo per le 2T (AU-2T, 35 posteggi)	Compreso in TE e TO
Autosilo per il BS (AU-BS, 65 posteggi)	Compreso in BS
Autosilo Nord (AU-N, 219 posteggi)	13.8
Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2)	Compreso in TE, TO, BS e AU-N (4.76)
Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2)	Compreso in TE, TO, BS, ES e AU-N
<b>Sub-Totale opere PSE2</b>	<b>CHF 127.1 mio</b>
Investimento per finiture (8.14 mio TE; 2.45 mio BS)	<b>10.6</b>
<b>Totale opere PSE2</b>	<b>CHF 137,7 mio</b>

### Contenuti privati (PSE3): investimenti privati per CHF 80 mio

La Tappa 3 del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) prevede la costruzione di contenuti privati, a sapere quattro palazzine residenziali su via Trevano. Gli investimenti per la realizzazione di queste opere sono:

<b>Opere PSE3 (Contenuti Corona Liberi CCL)</b>	<b>Investimento iniziale in CHF</b>
Edificio Ovest (EO)	80.0
Autosilo Edificio Ovest (AU-EO, 175 posteggi)	Compreso in EO
Spazi Esterni Privati (SEPr-PSE3)	Compreso in EO
Infrastrutture Sotterranee (IS-PSE3)	Compreso in EO
<b>Totale opere PSE3</b>	<b>CHF 80.0 mio</b>

## **6. Oneri finanziari supplementari (CHF 17 mio/anno) e impatto sul moltiplicatore d'imposta**

In considerazione degli importanti investimenti pubblici prospettati per la realizzazione degli impianti sportivi (CHF 233 mio), in parte finanziati con la formula del leasing finalizzata con l'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) (CHF 100 mio per l'AS e CHF 67 mio per il PS), la Commissione della Gestione ha voluto approfondire nel dettaglio il fabbisogno supplementare che tali investimenti comporterebbero per la collettività di Lugano.

In allegato con la tabella "Oneri finanziari complessivi supplementari per le infrastrutture" viene illustrato nel dettaglio il conteggio del fabbisogno supplementare per le infrastrutture. Oltre a ciò è necessario considerare anche gli oneri di gestione corrente. Questi sono illustrati nel dettaglio nella tabella allegata "PSE – Fabbisogno supplementare".

**Nel corso del primo ventennio, a partire da quando tutte le infrastrutture sportive entreranno in esercizio, il fabbisogno supplementare rispetto allo stato attuale sarà complessivamente di CHF 340 mio, ovvero CHF 17 mio all'anno, già al netto dei diritti di superficie di CHF 0,9 mio all'anno pagati dall'investitore privato e dai contributi cantonali una tantum di CHF 7 mio. La ripartizione di questo fabbisogno supplementare può essere così ricapitolato:**

<b>PSE - FABBISOGNO SUPPLEMENTARE</b>	Oneri annuali infrastruttura	Incremento oneri di Gestione e Manutenzione				Fabbisogno in CHF/anno
		Costi		Ricavi		
		Minori	Maggiori	Minori	Maggiori	
PSE - Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)	3'388'900	-52'000	1'938'000		100'000	5'174'900
Arena Sportiva (PSE1 - AS)	4'994'700	-320'000	1'922'000	-60'000	400'000	6'256'700
CSMA - Centro Sportivo al Maglio	2'672'600	-397'000	1'149'500		106'000	3'319'100
PSE - Comparto Cornaredo Sud-Est: infrastruttura sportiva	674'200					674'200
<b>SUB-TOTALE FABBISOGNO NUOVE STRUTTURE SPORTIVE</b>	<b>11'730'400</b>	<b>-769'000</b>	<b>5'009'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>606'000</b>	<b>15'424'900</b>
PSE - Tappa 2: contenuti privati obbligatori	3'870'700	-1'811'700	609'000		600'000	2'068'000
PSE - Tappa 3: contenuti privati					320'000	-320'000
<b>TOTALE FABBISOGNO</b>	<b>15'601'100</b>	<b>-2'580'700</b>	<b>5'618'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>1'526'000</b>	<b>17'172'900</b>
Riconversione stabile ex Dogane					376'000	-376'000
Aumento gettito fiscale					670'000	-670'000
<b>TOTALE</b>	<b>15'601'100</b>	<b>-2'580'700</b>	<b>5'618'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>2'572'000</b>	<b>16'126'900</b>

I dati finanziari sopra riportati (sintesi della tabella allegata "PSE – Fabbisogno supplementare") correggono e completano quelli presentati al capitolo 9.7 "Costi annuali di gestione corrente" del MMN 10774. I dati riportati sono stati verificati e condivisi con i servizi finanziari competenti

dell'Amministrazione comunale che precisano che nel secondo ventennio taluni oneri andranno nel tempo a modificarsi in modo significativo come per esempio:

- Oneri per i leasing/canoni di locazione dell'AS e del PS (oltre CHF 8.0 mio) saranno azzerati dopo 27 anni.
- Il canone dei due diritti di superficie concessi per le Fasi 2 e la Fase 3 saranno indicizzati al costo della vita e sull'arco della durata del contratto (90 anni) andranno a generare un maggior introito significativamente superiore rispetto ai valori nominali iniziale di CHF 920'000.- annui.

### **Impatto sul moltiplicatore di imposta**

I CHF 17 mio all'anno di fabbisogno supplementare avranno sicuramente un impatto sulla determinazione del moltiplicatore d'imposta comunale. In questo senso la Commissione della Gestione ha voluto approfondire il tema con i servizi competenti dell'Amministrazione comunale e con il Municipio.

### **Piano Finanziario 2021-2024**

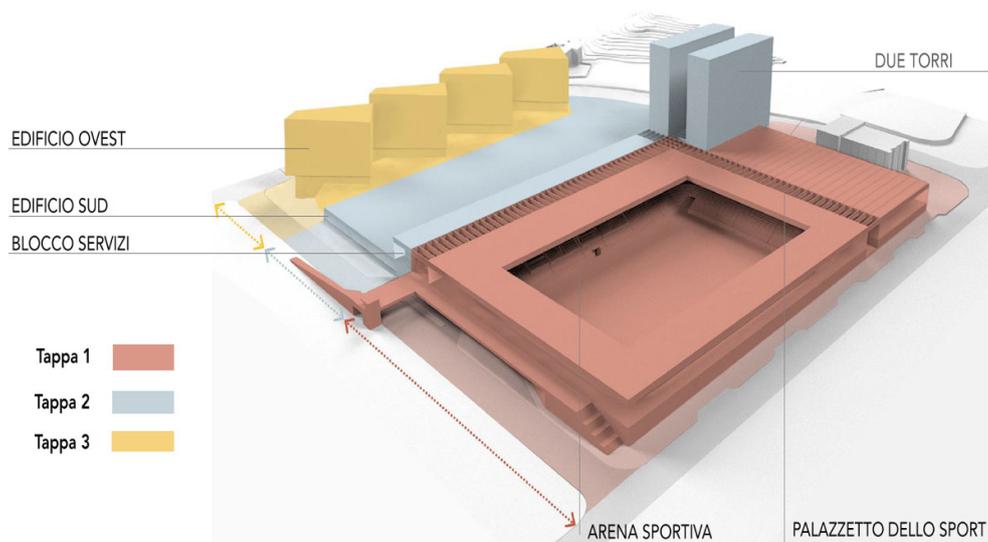
Il Municipio sta finalizzando il Piano finanziario 2021-2024 che sarà solo parzialmente impattato dal fabbisogno supplementare generato dalle opere del PSE (poiché non ancora entrate in servizio), ma risentirà sensibilmente degli effetti prospettati a seguito della pandemia del Coronavirus (che nel 2020 causerà verosimilmente un disavanzo compreso tra CHF 20-25 mio e con i Preventivo 2021 si prospetta un disavanzo di oltre CHF 20 mio) e degli effetti causati sul gettito dal pacchetto fiscale Cantonale con l'abbassamento dell'aliquota fiscale sulle persone giuridiche. **Già solo considerando queste due criticità finanziarie, il Municipio ha confermato che è verosimile prospettare nella seconda metà del quadriennio l'adeguamento del moltiplicatore di 2 o 3 punti percentuali.**

### **Infrastrutture sportive – Fabbisogno supplementare di CHF 16 mio**

Oltre all'adeguamento sopracitato, la Commissione della Gestione ha chiesto al Municipio come pensa, nel quadriennio 2025-2028, di fare fronte al fabbisogno supplementare prospettato di CHF 16 mio generato dalle infrastrutture del PSE e del CSMA. Il Municipio ha risposto che *“è cosciente che l'impegno finanziario derivante dal progetto complessivo PSE è importante e si dovrà procedere ad un adeguamento del moltiplicatore che allo stato attuale delle informazioni potrebbe corrispondere a 2 o 3 punti percentuali. Il Municipio auspica di poter compensare l'ulteriore incremento di fabbisogno attraverso le “normali” fluttuazioni di costi e ricavi delle numerose voci di preventivo/consuntivo della Città. Non sono a questo proposito previste specifiche misure di taglio alla spesa dell'amministrazione ma, come del resto sempre fatto all'atto dell'allestimento del preventivo, si valuterà l'insieme dei possibili contenimenti di spesa o di incremento dei ricavi a dipendenza dell'evoluzione delle componenti di costo e ricavo della Città negli anni a venire. Il Municipio ritiene che, allo stato attuale, una compensazione totale dei maggiori oneri derivanti dal progetto e dalla gestione del progetto PSE sia difficilmente praticabile. Più probabile una parziale copertura dei costi mediante l'incremento del moltiplicatore di 2 o 3 punti a partire dalla entrata in esercizio di tutte le nuove infrastrutture e con l'inizio del pagamento dei canoni leasing dell'arena sportiva e di locazione del palazzetto dello sport”*.

**Crisi pandemica, abbassamento dell'aliquota fiscale sulle persone giuridiche e fabbisogno supplementare di CHF 16 mio per la realizzazione delle infrastrutture sportive al PSE e al CSMA lasciano prospettare a medio termini l'aumento di 4 – 6 punti percentuali del moltiplicatore di imposta comunale.**

## 7. Tappa 2 PSE (PSE2) TE e BS: affitto vs. leasing



**La Tappa 2 dell'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) rappresenta, con la Tappa 1 (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport), i contenuti distintivi del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE).** Nella Tappa 2 si prevede la costruzione dei contenuti privati obbligatori: due Torri (TO e TE) e il Blocco Servizi (BS) con i relativi autosili (AU-2T e AU-BS), l'Edificio Sud (ES), il Parcheggio pubblico Nord (AU-N) e sistemazione esterna con il parco pubblico degli eventi (SEPu-PSE2). Per la realizzazione di queste opere si prospettano investimenti complessivi di CHF 127,1 mio, più CHF 10,6 mio per le finiture della Torre Est (TE, CHF 8m14 mio) e del Blocco Servizi (BS, CHF 2,45 mio).

Nell'interesse della collettività, è bene sottolineare ed apprezzare la realizzazione di spazi pubblici esterni ben descritti nel MMN 10744 al capitolo 3.3.1 "*Contenuti Globali (CG), Spazi pubblici esterni (SE)*". L'investitore privato si fa in particolare carico degli oneri di realizzazione del parco pubblico degli eventi (SEPu-PSE2) il cui investimento è stimato in CHF 4,76 mio.

Il canone del diritto di superficie che l'investitore privato riconoscerà alla Città è di CHF 600'000.- all'anno, indicizzati al costo della vita, per i prossimi 90 anni (complessivamente CHF 54 mio). Il diritto di superficie è concesso con un'indennità di riversione (70% del valore di mercato all'atto della riversione), ovvero un'indennità che Lugano dovrà pagare all'investitore privato per le costruzioni devolute al termine del diritto di superficie. In considerazione dell'entità dell'investimento iniziale e dell'ipotetico valore di mercato che potrà avere fra 90 anni (impossibile da determinare), è verosimile immaginare che alla scadenza del contratto la Città non investirà per rimpossessarsi del sedime della Tappa 2 e verosimilmente si adopererà "*come da prassi, in vista della scadenza, di rinnovare i diritti di superficie adeguando in particolare i canoni all'evoluzione congiunturale del valore dei terreni*".

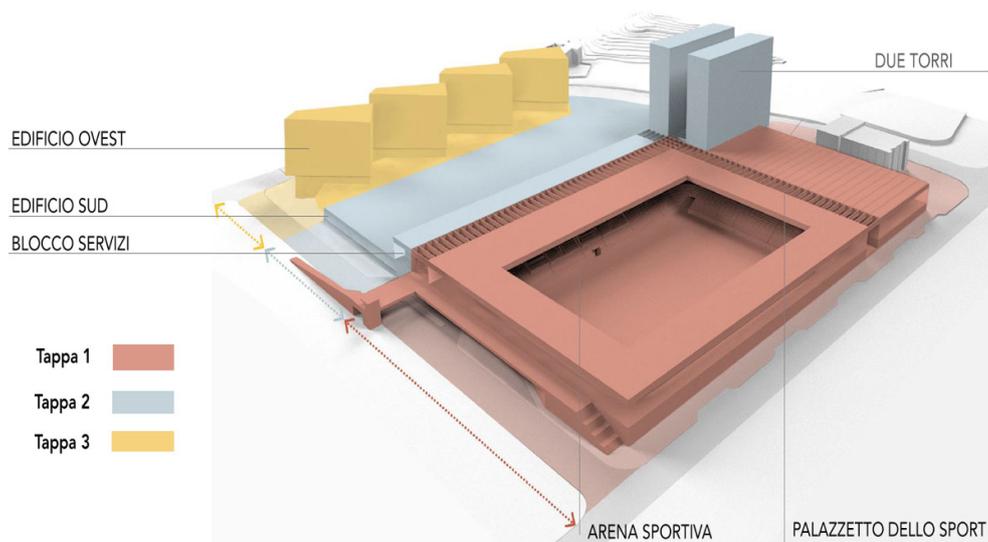
Unica criticità della Tappa 2 è la garanzia di affitto che il Municipio ha voluto assicurare all'investitore privato. Per centralizzare le attività amministrative e rispondere a delle esigenze logistiche di ottimizzazione degli spazi dell'Amministrazione comunale e della Polizia, il Municipio vuole sottoscrivere con l'investitore privato un semplice contratto di affitto per la Torre Est (TE) e il Blocco Servizi (BS) di 3,8 mio all'anno per 25 anni (rinnovabile 2 volte per 10 anni) del valore complessivo (a fondo perso) di un minimo di CHF 95 mio fino a 171 mio. È bene precisare che l'investimento per realizzare la TE è di CHF 46 mio (CHF 37,7 mio opera semifinita + CHF 8,14 mio per le finiture), mentre per il BS è di CHF 31 mio (CHF 28,8 mio opera semifinita + CHF 2,45 mio per le finiture).

Ammessa e non ancora concessa l'indispensabile necessità da parte della Città di dover occupare la Torre Est (TE) e il Blocco Servizi (BS), nel finalizzare l'accordo di PPP il Municipio non ha purtroppo contemplato la variante di *finance leasing* (come fatto per le infrastrutture sportive) in modo che al termine del contratto di affitto la Città potesse diventare proprietaria degli stabili (TE e BS).

**Nell'interesse della collettività, il Municipio rinegozia i termini di affitto della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS) dell'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) in modo da prevedere un'opzione non vincolante in favore della Città per il leasing della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS) così come già fatto per il Palazzetto dello Sport (PS) e l'Arena Sportiva (AS).**

Per sottolineare il reciproco interesse dell'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) sulla Tappa 2, il Municipio attende l'approvazione da parte del Consiglio di Stato delle varianti di Piano Regolatore del Nuovo Quartiere di Cornaredo (Fase 2 PR-NQC), così da poter sottolineare l'opportunità di contenuti residenziali nelle due Torri.

## 8. Tappa 3 PSE (PSE3): riflettere sul reale fabbisogno di contenuti residenziali in Città



L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) che il Municipio propone di approvare con il MMN 10774, prevede oltremodo la concessione di un diritto di superficie di 10'000 mq su via Trevano affinché l'investitore privato possa costruire quattro palazzine con dei contenuti residenziali (Tappa 3 – PSE3). Come verrà evidenziato nel capitolo successivo (capitolo 9. “PR-NQC (varianti di Fase 2): contenuto residenziale al PSE non ancora autorizzati”) le varianti di PR-NQC (Fase 2 PR-NQC) che autorizzerebbe un contenuto residenziale non sono ancora state ratificate dal Consiglio di Stato.

La mancata ratifica delle varianti di Fase 2 del PR-NQC non è però l'unico punto di attenzione. Vi sono altre tre criticità che riguardano la Tappa 3 del PSE:

- **Tasso di sfritto al 3,2% e contrazione della popolazione a Lugano**
- **Valutazione del diritto di superficie dei 10'000 mq**
- **Valore di riversione al termine del diritto di superficie (90 anni)**

**Queste criticità suggeriscono di congelare per il momento la realizzazione della Tappa 3 del PSE e la conseguente concessione in diritto di superficie del terreno anche perché, oltre al mancato sostanziale tornaconto finanziario per la collettività, i 10'000 mq rappresentano un terreno pregiato di indubbio valore per lo sviluppo futuro del Polo Sportivo degli Eventi (PSE).**

### **Tasso di sfritto al 3,2% e contrazione della popolazione a Lugano**

Nel decidere di mettere a disposizione un diritto di superficie su un terreno pubblico per costruire delle palazzine residenziali, è indubbio che il Consiglio comunale debba porsi il quesito di sapere quanto sia opportuno o meno che l'ente pubblico intervenga nell'offerta di spazi residenziali.

Questo intervento potrebbe giustificarsi nel caso a Lugano vi sia una penuria di abitazioni residenziali come poteva essere il caso nel 2015 quando lo sfritto a Lugano era del 0,8%, leggermente inferiore allo sfritto strutturale ritenuto ideale e sano dell'1%.

Nel giugno 2020 lo sfitto a Lugano era del 3,2%, tre volte tanto lo sfitto strutturale ritenuto ideale. Con questa constatazione, non vi sono le premesse e non si giustifica affatto l'intervento dell'ente pubblico per creare sul mercato immobiliare un'offerta residenziale supplementare. A rafforzare questa tesi vi è anche la costante contrazione della popolazione non solo a Lugano, ma in Ticino ed in Svizzera in generale. A Lugano nel 2014 vi erano 63'668 abitanti, contro le 62'615 cittadini del 2019 (-1,7%).

Il mercato immobiliare risulta essere in grado auto regolarsi senza l'intervento dell'ente pubblico. In questo senso, senza un ulteriore approfondimento sull'effettiva necessità di spazi residenziali, in questo momento la concessione del diritto di superficie dei 10'000 mq su via Trevano non si giustifica e non risponde ad un bisogno della collettività e della Città di Lugano.

**Se l'intervento pubblico è stato invece pensato per attrarre ed aumentare la popolazione di Lugano, quasi sicuramente il ruolo della Città non è costruire nuove abitazioni (bisogno per il quale il mercato immobiliare si auto regola), ma piuttosto migliorare l'offerta dei servizi, la qualità di vita in centro e nei quartieri, nonché e le condizioni quadro che la Città è in grado di garantire, offrire e sviluppare.** Parlando di offerta e sviluppo futuro del Polo Sportivo e degli Eventi si faccia riferimento al capitolo 13. *“Visone lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano”.*

#### **Valutazione del diritto di superficie dei 10'000 mq**

Per il diritto di superficie dei 10'000 mq destinati alla realizzazione della Tappa 3, l'investitore privato offrirà CHF 320'000.- all'anno per i prossimi 90 anni (complessivamente un valore nominale di CHF 28,8 mio). Il canone verrà indicizzato al costo della vita durante tutto il periodo.

La Commissione della Gestione ha voluto verificare quanto fosse congrua l'offerta formulata dall'investitore privato, anche in considerazione della consapevolezza che il Gruppo HRS Real Estate SA (HRS) era stato l'unico concorrente a giungere alla fine del concorso presentando un'offerta in conformità al bando, e proprio per questo non è stato possibile confrontare i termini finanziari con altre offerte concorrenti.

Per avere una verifica del valore del terreno su via Trevano, si è chiesto al Municipio se avesse proceduto ad una perizia e/o comunque si fosse fatto un'idea di quanto si sarebbe aspettato di incassare come canone. Purtroppo la risposta è stata negativa e al quanto accademica: *“il valore di un terreno è rappresentato dall'incontro tra domanda ed offerta. Nell'ambito di concorsi, il regime di competizione tra i differenti offerenti indica il punto di incontro, rappresentato dalla maggiore offerta. Nel caso concreto, visto come all'atto della presentazione della sua offerta HRS non sapeva che il Consorzio Pallone avrebbe omesso di inoltrare una valida offerta, il prezzo è stato da lei offerto in un regime di competizione. È pertanto legittimo ritenere che l'offerta di HRS rappresenti il valore di mercato”.*

A titolo puramente di confronto, facendo riferimento al MMN 10140 concernete il DSU, il Municipio aveva fornito alla Commissione della Gestione i seguenti valori di stima di terreni potenzialmente alienabili:

Oggetto	Superficie in m <sup>2</sup>	Valore stimato in CHF	Valore al m <sup>2</sup> in CHF
Mappale no. 2358 RFD, sede attuale DSU a Cornaredo	13'577	19 mio	1'399
Mappale no. 2357 RFD, sede disinfestazione	2'008	3 mio	1'494
Mappale no. 88 / 1112 RFD, sedime ex-Posta a Viganello	13'558	27 mio	1'991
Mappale no. 205 RFD, magazzino DSU a Viganello, ex Castelletti	600	2 mio	3'333
Mappale no. 273 RFD, magazzino DSU a Pregassona in via Industria	1'916	2 mio	1'044
<b>Stima del valore commerciale dei sedimi liberati</b>	<b>31'600</b>	<b>53 mio</b>	<b>1'677</b>

In base al valore al mq, la tabella sottostante riporta un valore di riferimento indicativo in base a quattro prezzi al mq: 1'000.-/mq; 1'400.-/mq; 1'700.-/mq e 2'000.-/mq.

Terreno PSE 3	Superficie in m <sup>2</sup>	Valore (stima) al m <sup>2</sup> in CHF	Valore stimato in CHF	Diritto di superficie * in CHF
Superficie PSE3 - 9'964 mq. Valore di riferimento del terreno	9'964	1'000	9.96 mio	319'000
		1'400	13.95 mio	447'000
		1'700	16.94 mio	543'000
		2'000	19.93 mio	638'000

(\*) **Ipotesi:** Diritto di superficie stimato considerando un tasso lordo del 3.2% sul valore del terreno per una durata di 90 anni

Per valutare la congruità dell'offerta di HRS, sarebbe stato opportuno sapere dal Municipio quale di questi valori di mercato al mq ritenesse più consono per valutare il valore venale del sedime del PSE3 (9'964 mq con una SUN edificabile di 19'332 mq). Questa valutazione non è pervenuta.

### Valore di riversione al termine del diritto di superficie (90 anni)

La concessione del diritto di superficie dei 10'000 mq destinati alla realizzazione della Tappa 3 prevede un valore di riversione alla scadenza del contratto, che non è nient'altro che una equa indennità che Lugano dovrà pagare all'investitore privato per le costruzioni devolute al termine del diritto di superficie. Nelle risposte date dal Municipio si legge che *“contrattualmente sarebbe stato possibile escludere l'indennità di riversione. Tale opzione è tuttavia applicata molto raramente. Il suo grande rischio è che una simile soluzione disincentiva il superficario, soprattutto nel periodo finale del diritto di superficie, dal provvedere ad una impeccabile manutenzione delle opere, ciò che nel caso del PSE, che rappresenta una delle porte di ingresso nella Città, non deve avvenire. Inoltre, una simile clausola comporta giocoforza una riduzione del canone del diritto di superficie”*.

L'investimento iniziale prospettato dall'investitore privato per realizzare delle quattro palazzine residenziali è di CHF 80 mio. Non vi sono validi strumenti per valutare quale potrebbe essere l'indennità di riversione fra 90 anni che dipenderà di fatto dal valore di mercato futuro di questi edifici.

Il Municipio precisa inoltre che *“la prassi sta dimostrando che spesso, in vista della loro scadenza, i diritti di superficie vengono rinnovati, adeguando in particolare i canoni all'evoluzione congiunturale del valore dei terreni”*.

In riferimento a quanto sopra, è bene essere consapevoli che concedendo questo diritto di superficie con un'indennità di riversione, la Città con molta probabilità non tornerà mai più in possesso del sedime di 10'000 mq su via Trevano. In considerazione di ciò è necessario che il Consiglio comunale ponderi e rifletta bene sull'opportunità o meno di concedere questo diritto di superficie, perché una volta concesso, lo sviluppo di eventuali contenuti sportivi di interesse pubblico su questo sedime saranno definitivamente dimenticati.

## 9. PR-NQC (varianti di Fase 2): contenuto residenziale al PSE non ancora autorizzati

Il MMN 10217 (11 aprile 2019) concerne l'adozione delle varianti di Fase 2 al Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC). Questo secondo pacchetto di varianti (Fase 2 PR-NQC) introduce delle percentuali residenziali per alcuni comparti (zone) del piano regolatore, tra le quali anche la zona **B1c** "Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario / amministrativo, di vendita" soggetta oltremodo ad un vincolo di Piano di quartiere obbligatorio assieme ad altre due zone: **AP11** "Palazzetto dello Sport, polo espositivo, fieristico" e **AP12** "Stadio calcistico (esistente)".

Contro le varianti di Fase 2 PR-NQC sono pendenti 3 ricorsi al Consiglio comunale. Il Municipio informa che "due di questi sono stati interposti da privati proprietari e toccano aspetti puntuali non legati al PSE. Il terzo, interposto dalla STAN/Schweizer Heimatschutz, tocca invece numerosi aspetti e contesta in particolare l'introduzione di ulteriori quote residenziali nel comprensorio del PR-NQC." Ci si attende una decisione da parte del Governo nei prossimi mesi, ma proprio perché **le varianti di Fase 2 del PR-NQC non è ancora cresciuta in giudicato, al momento qualsiasi l'edificazione con dei contenuti residenziali nel piano di quartiere del PSE non è autorizzata.**

La Commissione della Gestione ha voluto approfondire la cronistoria e le motivazioni in base alle quali è stato ritenuto opportuno introdurre dei contenuti residenziali nel piano di quartiere del PSE.

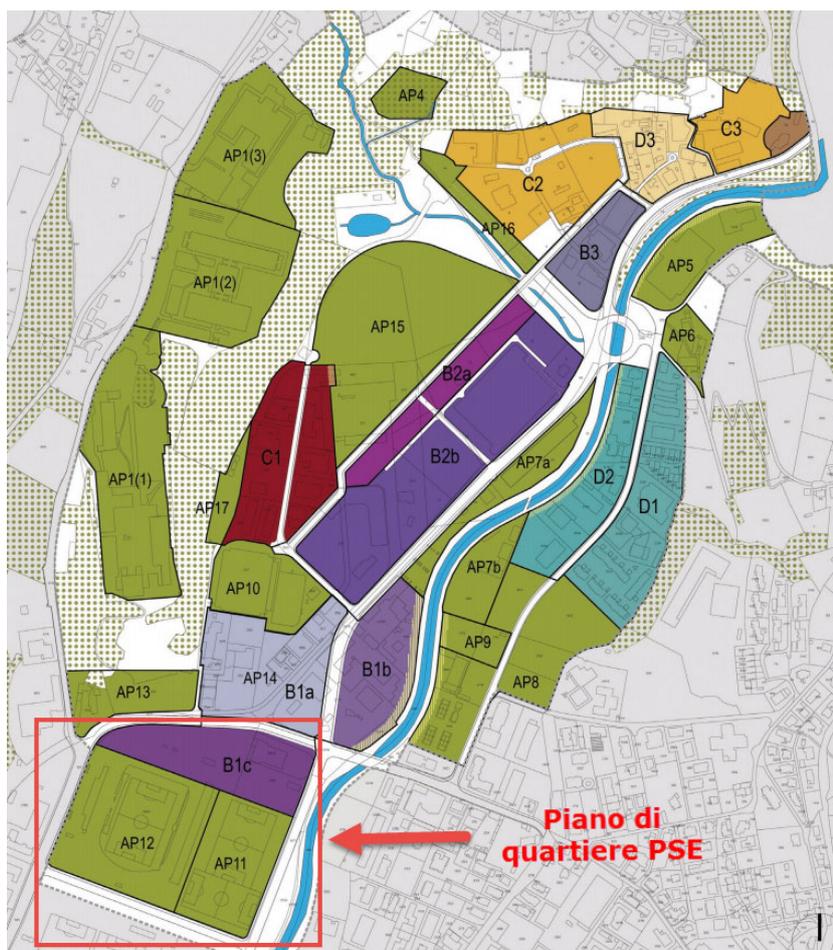


Tavola 1A - Piano delle Zone, PR-NQC

Il Municipio con le risposte del 29 gennaio 2021 rispondeva che "l'inserimento di maggiori contenuti residenziali era stata un'indicazione posta dallo stesso Consiglio comunale di Lugano al momento dell'adozione del PR-NQC (dodecalogo)". Questa affermazione è una mezza verità. È vero che nel rapporto della Commissione della Pianificazione del territorio del 5 settembre 2008 concernente il PR-NQC, con il famoso dodecalogo si chiedeva di introdurre ed aumentare le percentuali riservate alla residenza; in verità però le zone interessate erano tutt'altre. In questo senso si faccia riferimento al 3° punto del dodecalogo che recita "introdurre percentuali riservate alla residenza nelle zone B2b e B3 e loro aumento nelle zone B1a e C1".

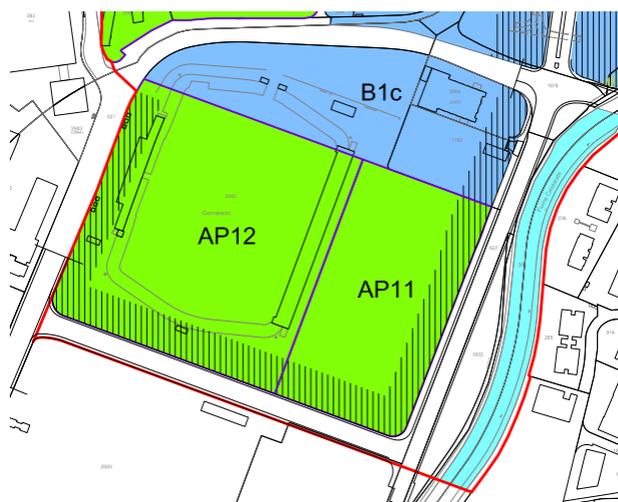
Il Piano delle Zone del Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) evidenzia oltremodo come quando si parla di quartiere di Cornaredo, si intende un territorio molto più ampio ed articolato del Piano di quartiere del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). In questo senso, è forviante sostenere che la realizzazione del PSE corrisponde alla riqualifica del quartiere di Cornaredo. In realtà la realizzazione del PSE permette di concretizzare una visione che è sempre stata molto chiara: finalizzare un tassello importante del quartiere di Cornaredo che riguarda le attività per lo sport e il tempo libero, la realizzazione del Palazzetto dello Sport e dell'Arena Sportiva. Mantenere questa visione permette di avere dei principi e orientamenti chiari nelle prese di decisione che riguardano il PSE.

Gli altri contenuti e funzioni annesse (terziario, amministrativo, di vendita) che sono concesse a PR, forti di quanto veniva promosso in altre città svizzere per la realizzazione di importanti arene sportive, doveva servire per attrarre investitori privati nella costruzione dell'opera. In questo senso, sebbene non ammesso dal Municipio, appare evidente che l'introduzione di contenuti residenziali in zona B1c del PSE proposta con le varianti di PR (Fase 2 PR-NQC), si motiva con queste finalità.

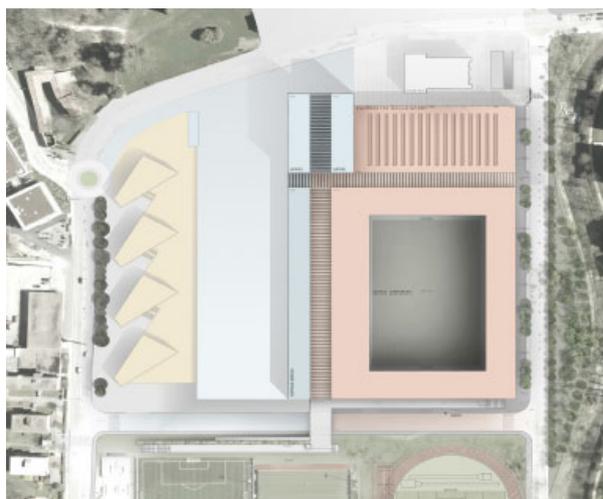
Questa opportunità pianificatoria è infatti da considerare un valore aggiunto per l'investitore privato che nel costruire edifici privati al PSE (si pensi alle due Torri - PSE2), potrà scegliere dei contenuti misti che spaziano dal commercio a servizi del terziario, dall'amministrativo al residenziale.

A comprova di quanto sia importante per l'investitore privato questa opportunità edificatoria, l'accordo di partenariato pubblico privato (PPP, vedi § G.I. pag. 17 e § I.VI.b. pag. 45) prevede una penale fino a CHF 10 mio quale acconto straordinario di ammortamento sull'Arena Sportiva (PSE1-AS) se le varianti di PR-NQC (Fase 2 PR-NQC) non dovesse essere stata ancora approvata con decisione cresciuta in giudicato al momento dell'inizio degli scavi (fine 2° trimestre 2022).

I contenuti residenziali concernono non solo le opere della tappa 2 (PSE 2, vedi due Torri), ma anche la tappa 3 (PSE3) che prevede l'edificazione di quattro palazzine residenziali. L'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) che il Municipio propone di approvare con il MMN 10774, prevede la concessione di un diritto di superficie di 10'000 mq su via Trevano per permettere all'investitore privato di edificare questi quattro stabili.



*PR-NQC - Zone del piano di quartiere PSE*



*Piano di quartiere PSE*

Senza entrare nel merito, anche perché non è competenza della Commissione della Gestione potersi esprimere a riguardo, è doveroso sottolineare che alla domanda di costruzione per la variante del Piano di quartiere PSE presentata dal Municipio (18 dicembre 2020) è stata inoltrata un'opposizione sostenendo che la variante non sarebbe più conforme all'assetto normativo scaturito

dall'approvazione (6.11.2019) delle varianti di Fase 1 del PR-NQC e nemmeno alle varianti di piano regolatore in fase di approvazione (Fase 2 PR-NQC). In modo esemplificativo si sottolinea che con l'entrata in vigore delle varianti di Fase 1 del PR-NQC si è stralciato un paragrafo all'Art. 27 del PR-NQC (vedi estratto sotto, pag. 26, variante Norme di attuazione NAPR – 2017, Fase 1 PR-NQC) che di fatto, contrariamente a quanto sostiene il Municipio e ripreso nel rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione, **non permette più la possibilità di spalmare le destinazioni e gli indici tra le diverse zone ubicate all'interno del perimetro del piano di quartiere obbligatorio del PSE.**

#### **Art. 27 Polo integrato Stadio/Fiera**

Il Polo integrato Stadio/Fiera è rappresentato dall'insieme delle zone B1c (di cui al precedente art. 24.3), AP11 e AP12 (di cui al successivo art. 49).

*In caso di presentazione di un Piano di quartiere esteso a tutte e tre le zone, rispettate le prescrizioni dell'art. 8-1, la metà dei potenziali edificatori della zona B1c può essere realizzata nelle zone AP11 e AP12, ritenuta la corrispondente riduzione dei potenziali edificatori nella zona B1c.*

#### **Modalità d'intervento**

Piano di quartiere e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC (su tutte e tre le zone)

#### **Parametri**

Il PQ potrà prevedere una diversa disposizione e ubicazione degli impianti sportivi.

Il paragrafo stralciato non è nemmeno poi più stato ripristinato in nessun altro articolo della variante delle Norme di attuazione NAPR (Fase 2 di PR-NQC) in fase di approvazione. Nell'Art. 27 ci si limita ad indicare più chiaramente (modifica introdotta con le varianti di Fase 1 di PR-NQC) che i contenuti sportivi possono essere ubicati dove si vuole all'interno del perimetro del piano di quartiere. Pertanto, conformemente al PR-NQC vigente, sembrerebbe che la Città non sia legittimata ad ubicare dove vuole (all'interno del perimetro del piano di quartiere) i contenuti della **zona B1c** "*Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario / amministrativo, di vendita*" e più specificatamente le quattro palazzine con contenuti privati. Anche l'approvazione delle varianti di Fase 2 di PR-NQC che introdurrebbe l'opportunità di pianificare dei contenuti residenziali nella zona B1c, non autorizzerebbe comunque l'edificazione delle quattro palazzine sul sedime AP12.

Come detto le istanze comunali (Municipio, Legislativo o Commissioni permanenti) non sono assolutamente competente per potersi esprimere sull'esito futuro dei ricorsi riguardanti il piano regolatore e/o delle opposizioni sul piano di quartiere. In questo senso è necessario attendere la loro evasione da parte delle istanze preposte e competenti, quali il Tribunale cantonale amministrativo. **È però un dato di fatto che la variante di Fase 2 del PR-NQC non è al momento ancora cresciuta in giudicato, e il piano di quartiere PSE sta facendo l'oggetto di un'opposizione.**

Il Consiglio comunale deve allora essere consapevole che con il MMN 10774 il Municipio sta proponendo al Consiglio comunale di sottoscrivere **un accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) che, per la tappa PSE3, non è al momento conforme e rispettoso delle norme di piano regolatore vigenti.** In modo prematuro, si vuole di fatto garantire all'investitore privato la possibilità di edificare quattro palazzine residenziali quando di fatto il PR-NQC vigente non lo permette e quando sul relativo piano di quartiere PSE è stato inoltrato un'opposizione.

**In considerazione di quanto sopra, prima di sottoscrivere impegni contrattuali vincolanti con l'investitore privato, è opportuno, ragionevole e prudente, proprio nell'interesse della collettività, assicurarsi che le basi vincolanti di piano regolatore (Fase 2 del PR-NQC) e di licenza di costruzione (piano di quartiere PSE) siano approvate e cresciute in giudicato.**

## **10. Unità di materia: infrastrutture sportive PSE vs. progetto SALU vs. emendamenti PS**

La tematica di unità di materia è stata ampiamente argomentata nel testo della Mozione 4115 dal titolo “Mozione d’ordine al PSE: priorità all’arena sportiva e del palazzetto dello Sport!” dei Consiglieri comunali PLR Ferruccio Unternährer, Karin Valenzano Rossi, Martina Caldelari, Mario Antonini, Giovanna Viscardi, Luca Cattaneo e Morena Ferrari Gamba.

Per permettere al Consiglio Comunale una presa di decisione consapevole e con cognizione di causa, il Municipio oltre ad assicurare un’informazione il più dettagliata e trasparente possibile, deve garantire gioco forza unità di materia nei dispositivi di voto. Il Consiglio Comunale deve infatti potersi esprimere in modo chiaro, trasparente e senza fraintendimenti sui diversi temi sottoposti al voto. Ancorché le opere prospettate verranno realizzate secondo il Piano di quartiere del PSE, esprimersi sulla Tappa 1 riguardante le infrastrutture sportive del PSE (AS e PS) è da considerarsi un voto completamente diverso dalla ratifica del Progetto SALU che assicurerà all’investitore privato l’affitto della Torre Est per l’Amministrazione comunale, così come sarà diverso approvare la concessione del diritto di superficie all’investitore privato per la costruzione degli edifici di interesse privato riguardanti la Tappa 3.

Da una recente sentenza del Consiglio di Stato su un ricorso contro le decisioni degli organi comunali, si legge che *“per costante giurisprudenza, le singole decisioni degli organi comunali sono annullabili quando scaturiscono da processi decisionali carenti che non garantiscono una libera e consapevole espressione del voto. Presupposto irrinunciabile di una libera e consapevole espressione del voto è però un’oggettiva ed esauriente informazione sul tema oggetto della deliberazione. Un’adeguata conoscenza dell’oggetto in discussione è, infatti, garanzia di correttezza della decisione adottata. Il compito principale di informare l’organo legislativo comunale compete al Municipio. Quest’ultimo vi provvede con la presentazione di Messaggi municipali (MM) che devono essere i più esaurienti possibili, poiché lo scopo degli stessi è proprio quello di orientare in modo esauriente i membri dell’organo legislativo e ciò affinché questi ultimi possano poi decidere in un secondo tempo con piena cognizione di causa. – omissis – Informazioni carenti o errate contenute nel MM che il Municipio sottopone al Legislativo comunale possono determinare l’annullamento della decisione che ne è scaturita soltanto se il difetto è di natura tale da giustificare la conclusione che l’organo deliberante ne è stato fuorviato o non ha comunque potuto determinarsi con la necessaria cognizione di causa”*.

Proprio per assicurare che il Consiglio Comunale possa determinarsi con cognizione di causa ed unità di materia sulle diverse opere previste in ogni singola tappa del PSE, la Mozione 4115 chiedeva che il Consiglio Comunale potesse esprimersi in modo chiaro, disgiunto ed indipendente su ogni singola tappa, dando priorità alla Tappa 1 riguardante le infrastrutture sportive del PSE (AS e PS) che rappresentano le opere pubbliche di primaria importanza per la Città e collettività di Lugano.

Il Municipio non ha di fatto colto il proponimento della Mozione 4115 non entrando in materia e preavvisandone semplicemente l’irricevibilità. Emblematica ancora una volta la risposta che il Municipio ha dato alla prima domanda dell’omonima Interrogazione no 1186 (risultante dalla trasformazione della MOZ 4115):

**Domada:** *“Da parte del Municipio, come sono state recepite e concretizzate nei fatti le chiare considerazioni fuoriuscite dai rapporti commissionali sul MMN 10472 che chiedevano di potersi esprimere in modo disgiunto sul progetto SALU riguardante gli spazi dedicati all’Amministrazione Comunale nella Torre Est del PSE?”*

**Risposta:** *“Approvando il MMN. 10472 il 02 giugno 2020, il Consiglio Comunale ha concesso il credito necessario per la progettazione definitiva di tutte le tappe del PSE sino all’ottenimento delle licenze edilizie (fasi 32 e 33 SLA), quindi compresa la fase PSE2 con la Torre Est.*

*A fronte della comprovata necessità di nuove superfici per gli uffici dell’Amministrazione, la soluzione logisticamente migliore è quella di concentrare le funzioni in un solo edificio anziché sparpagliare edifici sul territorio comunale.*

*Già nel MMN. 10472 sono state illustrate tre opzioni possibili: non fare nulla, risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali, trasferire l’Amministrazione in un nuovo edificio: il credito votato dal Legislativo fa esplicito riferimento alla terza opzione.*

*Ricordiamo, inoltre, che verranno allestiti ulteriori messaggi municipali relativi alla strategia sugli edifici che rimarranno liberi in seguito alla realizzazione di SALU e che verranno sottoposti all’attenzione del Consiglio Comunale. Primo fra tutti quello relativo al diritto di superficie dello stabile ex Dogane.”*

La risposta del Municipio conferma quello che verrà ribadito nel capitolo 14. *“Peccato originale: fretta, opacità di informazione e mancata costruzione del consenso”* e come gli auspici esplicitati nei rapporti commissionali vengono considerati dal Municipio.

Indipendentemente dalle risposte del Municipio il problema dell’unità di materia del Messaggio municipale 10774 sull’accordo di partenariato pubblico privato (PPP) per la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) si pone ed è reale. È così sostanziale che il Municipio si è guardato bene dal volere preavvisare favorevolmente qualsiasi emendamento del dispositivo del proprio Messaggio municipale per poter accogliere in modo esplicito gli emendamenti proposti dal Partito Socialista e fatti propri dalla maggioranza della Commissione delle Gestione. Emendamenti come ad esempio *“Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3”*, o *“Abitazioni desinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città”* o ancora *“Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili”*, non hanno nessuna unità di materia con la realizzazione delle infrastrutture sportive del PSE.

**Nel più evidente mancato rispetto dell’unità di materia del Messaggio municipale, si approfitta del diffuso e convinto sostegno che vi è attorno alla realizzazione delle infrastrutture sportive del PSE (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport), per far passare “ob torto collo” altri contenuti. A rimorchio dell’unanime consenso sulle infrastrutture sportive, si “contrabbandano” il progetto SALU, gli alloggi a pigione moderata, le abitazioni per rivitalizzare il centro Città e il potenziamento dei mezzi pubblici.**

## **11. Progetto SALU: trasferimento controverso dell'Amministrazione comunale a Cornaredo**

La Commissione della Gestione riconosce che da un punto di vista logistico il Municipio debba a medio lungo termine intervenire per rendere gli spazi dell'Amministrazione comunale più razionali ed efficienti offrendo al cittadino un efficace accesso ai servizi comunali.

Detto ciò la soluzione prospettata di centralizzare gli uffici comunali nella Torre Est (TE) del PSE non convince perché non ancora sufficientemente approfondita (e per questo ancora prematura) e perché viene presentata al Consiglio comunale con un Messaggio municipale inadeguato che tratta di tutt'altra tematica: la concretizzazione del piano di quartiere PSE per la realizzazione delle infrastrutture sportive. Oltre al problema di unità di materia sollevato già nel capitolo precedente, la soluzione proposta dal Municipio, ancorché accattivante e in prima analisi interessante, solleva tutta una serie di criticità che necessitano di ulteriori approfondimenti, prima di poterla portare all'attenzione del Consiglio comunale per poter essere deliberata. Questi punti di attenzione sono:

- **Studio di EspaceSuisse - Analisi urbana sul futuro sviluppo del centro cittadino**
- **Torre Est (TE): soluzione logistica sovradimensionata per l'Amministrazione comunale**
- **Competenza del Consiglio comunale in materia di scelte logistiche fatte dal Municipio**
- **Possibili soluzioni logistiche alternative per l'Amministrazione comunale in centro Città**

**Queste criticità suggeriscono quanto sia opportuno che il Municipio permetta al Consiglio comunale di approfondire meglio, e disgiuntamente dall'approvazione dell'accordo di partenariato pubblico privato del PSE, il tema degli spazi della Amministrazione comunale. In questo senso si chiede al Municipio di licenziare un Messaggio municipale specifico riguardante il progetto SALU – Spazi dedicati all'Amministrazione comunale.**

### **Studio di EspaceSuisse - Analisi urbana sul futuro sviluppo del centro cittadino**

Nella valutazione della soluzione prospettata, non si può sottacere e non ricordare il contesto nel quale il Municipio nel 2019 aveva commissionato ad EspaceSuisse un'analisi urbana sulle potenzialità e sulle criticità racchiuse nel centro cittadino al fine di formulare osservazioni e raccomandazioni per il futuro sviluppo urbano.

Ricordiamo che l'esigenza dell'analisi nasceva dal disagio vissuto in centro Lugano, come altri centri urbani del Cantone Ticino e della Svizzera, causato da un cambiamento profondo nel settore del commercio e della vendita al dettaglio, con chiusure di negozi e deterioramento dell'offerta.

È emblematico constatare che sebbene il Municipio abbia commissionato lo studio, non l'abbia poi fattivamente fatto proprio adeguando e correggendo gli orientamenti che si era dato con le linee di sviluppo 2018 – 2028 della Città. A tal proposito e come esempio, a dimostrazione di quanto poco le raccomandazioni dell'analisi siano state poco considerate, di seguito viene ripreso un passaggio significativo estratto testualmente dallo studio di EspaceSuisse: *“Un rischio di indebolimento del centro urbano potrebbe derivare anche dall'attuazione del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) in considerazione del fatto che vi si prevede un potenziale insediativo di quasi 6'000 posti di lavoro e oltre 2'000 abitanti. È da vegliare che questi posti di lavoro siano determinati dall'insediamento di nuove attività, che altrimenti non troverebbero posto in centro e che non vi sia un trasferimento dal centro al NQC, soprattutto di servizi, pubblici e privati, rivolti al pubblico e che quindi hanno un indotto in termini di richiamo di utenza.”*

Ogni commento è superfluo. Indipendentemente dalle ragioni a supporto di una o dell'altra soluzione, è un dato di fatto che la tematica ha un'importante rilevanza sul futuro sviluppo del centro cittadino e proprio per questo merita ed esige un dibattito politico in Consiglio comunale. È oggettivamente svilente constatare come il Municipio abbia di fatto “contrabbandato” lo spostamento dell'Amministrazione comunale a rimorchio della realizzazione delle infrastrutture sportive del PSE.

Proprio nel rispetto delle attività produttive in centro, quali per esempio i commercianti, gli esercenti, la vendita al dettaglio e/o altre attività del settore terziario, la soluzione logistica degli spazi dell'Amministrazione comunale merita uno specifico messaggio con un dibattito politico che permetta al Consiglio comunale di esprimersi con cognizione di causa e soprattutto svincolato dalla non tanto celata pressione (*aut out* del Municipio) venutasi a creare con l'approvazione del credito di progettazione definitivo del PSE prima (MMN 10472) e dell'accordo generale di partenariato pubblico privato per il PSE poi (MMN 10774).

### **Torre Est (TE): soluzione logistica sovradimensionata per l'Amministrazione comunale**

Nel Messaggio municipale 10774 a pagina 38 si evidenzia quanto in termini complessivi la soluzione proposta prospettata “*un aumento globale delle superfici del 15% (da 13'400 mq a 15'500 mq) e un aumento delle postazioni di lavoro del 23% (+42% se considerate anche le riserve disponibili)*”.

Il Municipio ha confermato che gli aumenti riconducibili al Blocco Servizi (PSE2-BS) risultano essere giustificati per le esigenze future della Polizia comunale: aumento della superficie utile principale (SUP, +141%) a fronte di una crescita degli effettivi (+26%), nonché aumento significativo degli spazi accessori (+88%) oggi sottodimensionati e dei posteggi dedicati (+60%).

Più critici sono invece gli aumenti riconducibili alla Torre Est (PSE2-TE). Sebbene vi sia una riduzione delle superfici amministrative (-14%), l'ottimizzazione degli spazi per ufficio, permetterà un aumento delle postazioni di lavoro del 21% (+55% se considerate anche le riserve disponibili). A tale proposito nel MMN 10472 (concernente il credito di progettazione definitivo) a pagina 40 si legge “*nel progetto PSE è presente una riserva di spazi che permette di assorbire la futura crescita dell'amministrazione gradualmente fino al 2055 (ca. 90 / 100 posti di lavoro). Tale riserva potrebbe essere inizialmente affittata a terzi*”.

Questo sovradimensionamento è sicuramente un'ulteriore criticità per la soluzione prospettata, in particolare per le seguenti ragioni:

- **Prospettata crescita di 100 UP dell'Amministrazione comunale.** Pur comprendendo la tesi del Municipio che nei prossimi 30 anni prevede un graduale aumento del personale dell'Amministrazione comunale al punto di giustificare un centinaio di posti di lavoro supplementari, tale prospettiva è alquanto opinabile. In futuro, la progressiva digitalizzazione e automatizzazione dei processi amministrativi dovrebbe snellire e rendere più efficiente il carico del lavoro amministrativo. Anche per quanto riguarda la popolazione, nel prossimo futuro non si prospetta certo un aumento degli abitanti, anzi, la tendenza è piuttosto caratterizzata da una leggera contrazione della popolazione luganese. Unica eccezione potrebbe essere rappresentata da una terza serie di aggregazioni con i comuni limitrofi, ma questa è veramente fantapolitica del futuro.
- **Smart working:** è il nuovo paradigma nel modo del lavoro che restituisce ai collaboratori autonomia nella scelta degli spazi, degli orari e degli strumenti da utilizzare a fronte di una maggior responsabilizzazione sui risultati. Questa nuova filosofia di lavoro è stata prepotentemente introdotta anche a Lugano con il lavoro da casa causato dal lockdown imposto dalla crisi pandemica. È indubbio che in futuro, in una forma tutta da definire, quando si vorrà

parlare di efficienza ed innovazione, anche l'Amministrazione comunale dovrà cogliere l'opportunità di adeguarsi progressivamente al nuovo paradigma: digitalizzazione del lavoro, riunioni in teleconferenza e parziale introduzione del lavoro da casa diventeranno delle vere innovazioni nel futuro modo di lavorare. Questo nuovo paradigma avrà sicuramente una ripercussione sul futuro fabbisogno di spazio per l'Amministrazione comunale che invece di aumentare, causerà verosimilmente un progressivo contenimento.

- **Affitto della TE ed esubero di spazi per 90 / 100 posti di lavoro.** Deve fare riflettere il paradosso in base al quale la Città di Lugano garantirà l'affitto della Torre Est (TE) all'investitore privato per poi doversi ritrovare a dover affittare a terzi (con il rischio che ne deriva) l'esubero di spazi corrispondente a 90 / 100 posti di lavoro.

Anche queste criticità giustificano la necessità di prendersi un ulteriore periodo di riflessione prima di voler decidere di traslocare l'Amministrazione comunale nella Torre Est del PSE.

### Competenza del Consiglio comunale in materia di scelte logistiche fatte dal Municipio

Durante l'approfondimento sia del MMN 10472 riguardante il credito di progettazione del PSE che del presente Messaggio municipale 10774, a più riprese il Municipio ha tentato di rinnegare le competenze del Consiglio comunale in materia di scelta della soluzione logistica dell'Amministrazione comunale. In altri termini il Municipio rivendicava la propria piena autonomia decisionale su dove e come organizzare gli spazi dedicati all'Amministrazione comunale. Il fatto di aver trattato il tema nei sopraccitati Messaggi municipali era da considerarsi un semplice garbo nei confronti del Legislativo per tenerlo informato delle intenzioni dell'Esecutivo.

La Commissione della Gestione obietta con risolutezza questa tesi. Il Municipio è infatti autonomo di decidere in piena libertà come organizzare la logistica degli spazi destinati all'Amministrazione comunale fintanto che i costi di gestione corrente scaturiti da una soluzione all'altra restano stabile e/o diminuiscono. Dal momento invece che la scelta di una nuova soluzione necessita degli investimenti e/o genera dei costi supplementari in gestione corrente, non vi è dubbio che questa scelta diventa di competenza del Legislativo. In questo senso la tabella riportata qui di seguito illustra come **gli effettivi oneri supplementari**, rispetto alla situazione attuale, generati dalla scelta di trasferire l'Amministrazione comunale e la Polizia al PSE **ammontano a CHF 2,6 mio.**

Costi annui in CHF	Attuale	Soluzione PSE	Differenza
Affitto spazi autosilo in via Balestra 4	130'730.-		-130'730.-
Affitto spazi stabile in via Industria 18	264'452.-		-264'452.-
Affitto spazi in via Beltramina	843'608.-		-843'608.-
Affitto Torre Est (TE) semifinito		2'054'200.-	2'054'200.-
Affitto Blocco Servizi (BS) semifinito		1'111'700.-	1'111'700.-
Oneri supplementari per finiture TE		455'917.-	455'917.-
Oneri supplementari per finiture BS		137'207.-	137'207.-
Posteggi (attuali inclusi nei canoni di locazione)		233'280.-	233'280.-
Spese accessorie (SUP + SUS)	306'275.-	336'925.-	30'650.-
Costi amministrativi	83'924.-	37'946.-	-45'978.-
Manutenzione ordinaria	182'685.-		-182'685.-
<b>Totale</b>	<b>1'811'674.-</b>	<b>4'367'175.-</b>	<b>2'555'501.-</b>

Concettualmente e finanziariamente forvianti sono oltremodo le informazioni riportate nei paragrafi 9.3.2 "Affitti – Torre Este e Blocco Servizi SALU" e 6.5 "Analisi finanziaria SALU" del MMN 10774, in cui si legge che il trasferimento a Cornaredo comporterebbe, rispetto alla situazione attuale, un

aumento complessivo dei costi annui di soli CHF 155'000.- invece dei CHF 2,6 mio sopra illustrati. L'errore sta nell'aver voluto sommare agli oneri effettivi della soluzione attuale anche l'ammortamento e gli oneri finanziari (complessivamente CHF 2,2 mio) dell'investimento stimato di CHF 44 mio per il risanamento, ristrutturazione e adeguamento delle attuali infrastrutture (opzione B *“Risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali”*: CHF 31 mio per l'edificio principale in via della Posta, CHF 10 mio per gli stabili rimanenti, CHF 3 mio per lo stabile della Polizia comunale in via Beltramina). Se l'analisi finanziaria riportate nel MMN è corretta per fare il confronto delle diverse opzioni e supportare la scelta dell'opzione migliore, quando si presenta invece l'onere finanziario supplementare rispetto alla situazione attuale, il calcolo corretto è di CHF 2,6 mio e non di CHF 155'000.-.

A comprovare infine quanto le scelte logistiche degli spazi dell'Amministrazione comunale siano anche di competenza del Consiglio comunale, vi è l'opzione B *“Risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali”*. Se il Municipio avesse scelto quest'opzione avrebbe di fatto dovuto presentare uno specifico messaggio per ottenere il credito di ristrutturazione e adeguamento delle attuali infrastrutture. Per analogia anche l'opzione C *“Trasferire l'amministrazione in un nuovo edificio al PSE”*, quella proposta dal Municipio che rappresenta un onere supplementare in gestione corrente leggermente superiore rispetto all'opzione B, merita la stessa attenzione.

### **Possibili soluzioni logistiche alternative per l'Amministrazione comunale in centro Città**

Un'ulteriore ragione a favore della necessità di prendersi un ulteriore periodo di riflessione prima di voler decidere quale dovrebbe essere la futura soluzione logistica degli spazi dell'Amministrazione comunale, è una più approfondita valutazione delle ulteriori soluzioni presenti in centro Città.

Oltre ad affinare e confermare il preventivo di spesa di CHF 41 mio per la ristrutturazione e adeguamento delle attuali infrastrutture riguardanti la variante B *“Risanare gli edifici e mantenere le sedi attuali”* (CHF 31 mio per l'edificio principale in via della Posta, CHF 10 mio per gli stabili rimanenti), sarebbe opportuno verificare possibili alternative all'opzione C *“Trasferire l'amministrazione in un nuovo edificio”* in centro Città.

Vi sono infatti edifici più centrali che potrebbero rispondere ai bisogni logistici dell'Amministrazione comunale. **Se l'obiettivo del Municipio è veramente quello di rivitalizzare il centro trasformando lo stabile ex Dogane in via della Posta in appartamenti residenziali (57 appartamenti per 163 persone), il rilancio della vitalità del centro cittadino sarebbe ancor più perseguito mantenendo in prossimità del centro anche l'Amministrazione comunale.** A fronte dell'importante numero di spazi amministrativi disponibili in centro e ai progetti futuri, gli esempi si sprecano. Si pensi al palazzo Mizar, alla ristrutturazione del Palazzo di giustizia liberato dal trasferimento della magistratura nell'ex-Banca del Gottardo, agli stabili amministrativi che sorgeranno in prossimità della stazione ferroviaria (in via Basilea o sul piazzale di Besso).

Proiettandosi poi più a medio lungo termine, coerente con le visioni pianificatorie che fuorusciranno dal Piano regolatore unitario della Nuova Lugano e rispettivamente dal Masterplan del Lungolago e di Lugano centro, si potrà considerare ulteriori alternative, si pensi per esempio al Piazzale ex scuole che rappresenta tutt'oggi un utilizzo del suolo pubblico insoddisfacente e che in futuro diventerà un vero punto intermodale dei trasporti pubblici (crocevia della rete tram treno e dei trasporti pubblici luganesi) dove l'Amministrazione comunale avrebbe una sua indubbia ragione di ubicazione.

## **12. Possibili contenuti pubblici alternativi per l'occupazione della Torre Est (TE)**

L'idea di affittare la Torre Est (PSE2-TE), ancorché il Municipio non l'abbia mai formalmente esplicitato, ha sicuramente due finalità: da una parte rispondere ad un'esigenza oggettiva di razionalizzazione della logistica degli spazi dedicati all'Amministrazione pubblica, e dall'altra di fungere da incentivo all'investitore privato per partecipare e costruire i contenuti privati obbligatori (Tappa PSE2): due Torri (TO e TE) e il Blocco Servizi (BS) con i relativi autosili (AU-2T e AU-BS), l'Edificio Sud (ES), il Parcheggio pubblico Nord (AU-N) e sistemazione esterna con il parco pubblico degli eventi (SEPu-PSE2).

A comprova di quanto sopra, il Municipio nelle risposte ai complementi di informazione della Commissione della Gestione sul MMN 10472 riguardante il credito di progettazione definitivo del PSE ha scritto che *“tale operazione – leggasi affitto della TE e del BS - è da considerarsi come un'opportunità per l'investitore privato (garanzia di incasso della pigione e sostenibilità dell'investimento) ma anche per Città (spazi progettati e realizzati ad hoc, tempi, costi)”*. Significativa anche la fuga in avanti che il Municipio ha fatto rispetto alla discrezionalità decisionale del Consiglio comunale, quando ha voluto allestire un bando di concorso per investitori privati che garantisse *tout court* all'investitore privato l'occupazione della Torre Est e del Blocco Servizi (vedi capitolo 14. *“Il peccato originale: fretta e mancata costruzione del consenso”*). In questo senso sarebbe stato più opportuno inserire un'opzione non vincolante di affitto (in attesa del consenso del Consiglio comunale) e non la grazia che l'Amministrazione comunale e la Polizia sarebbero sati i contenuti rispettivamente della Torre Est e di parte del Blocco Servizi.

Coerentemente a quanto veniva chiesto nel bando di concorso, l'investitore privato ha integrato nell'offerta di accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) l'affitto della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS). Preso atto che il Municipio, senza l'avvallo del Consiglio comunale, ha prematuramente lasciato intendere all'investitore privato la garanzia di affitto per l'occupazione della Torre Est e del Blocco Servizi, ci si può domandare a questo punto se l'Amministrazione comunale sia veramente il contenuto migliore da dare alla Torre Est. Lo spostamento dell'Amministrazione comunale a Cornaredo è un tema controverso che non trova ancora unanime consenso (vedi capitolo 11. *“Progetto SALU: trasferimento controverso dell'Amministrazione comunale a Cornaredo”*).

Con la realizzazione del PSE, si prospettano importanti investimenti. La Città finanzia direttamente o indirettamente investimenti per oltre CHF 233 mio (PSE - Tappa 1 + CSMA) e l'investitore privato realizza opere per oltre CHF 138 mio (PSE - Tappa 2). Complessivamente CHF 371 mio. Consapevoli di questo importante investimento, la vera opportunità per la Città è definire dei contenuti della Torre Est che rilancino l'insediamento di nuove attività sul territorio di Lugano e non si limitino al “semplice” spostamento di servizi amministrativi da un quartiere all'altro.

In quest'ottica, ad esempio, si inserisce perfettamente, la visione di prospettare l'insediamento nella Torre Est (TE) dell'amministrazione delle Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA che porterebbe nuovi posti di lavoro e soprattutto un nuovo contribuente di spessore alla Città. Quest'ultimo aspetto è tanto importante quanto la consapevolezza che nei prossimi anni il piano finanziario della Città risentirà, prima ancora del fabbisogno supplementare dato dalla realizzazione del PSE, degli effetti negativi della pandemia del Coronavirus e del pacchetto fiscale Cantonale con l'abbassamento dell'aliquota fiscale sulle persone giuridiche

Un'altra lungimirante opportunità è data dall'idea di insediare nella Torre Est la creazione di un nuovo Istituto delle scienze dello sport dell'USI. In proposito si rimanda al capitolo seguente *“Visone lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano”*.

### **13. Visone lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano**

Con l'approvazione del Messaggio municipale 10774 si avvalsa l'accordo di partenariato pubblico privato (PPP) con l'investitore privato per il PSE che permette di concretizzare la visione di oltre un decennio fa (2010): la realizzazione dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport (PSE - Tappa 1). Il progetto del PSE offre molto di più e prevede la realizzazione di contenuti privati corona obbligatori (PSE - Tappa 2): due Torri, Autosilo delle due Torri, il Blocco Servizi e il relativo autosilo e Parcheggio Nord e la sistemazione esterna con in particolare un parco pubblico degli eventi. La realizzazione del PSE è oltremodo vincolata alla realizzazione del nuovo parco dello sport al Maglio di Canobbio (CSMA, vedi MMN 10775).

Per la realizzazione (progettazione e costruzione) di queste infrastrutture sportive la Città finanzia direttamente o indirettamente investimenti per oltre CHF 233 mio (PSE - Tappa 1 + CSMA) e l'investitore privato realizza opere per oltre CHF 138 mio (PSE - Tappa 2). Complessivamente CHF 371 mio.

La realizzazione di opere per oltre CHF 371 mio deve permettere alla Città di cambiare paradigma per offrire alla collettività una nuova visione lungimirante di quello che potrebbe diventare nel prossimo ventennio il nuovo Polo Sportivo degli Eventi (PSE) e più in generale la cultura dello sport a Lugano. Giustificare tale investimento con il rinnovamento delle infrastrutture sportive esistenti (stadio, pista d'atletica e campi da calcio), la creazione di un nuovo Palazzetto dello Sport, nonché la riqualifica di una parte del nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC) e del Maglio di Canobbio, è sicuramente lodevole ma in un certo senso limitativo e forse non sufficiente.

La Città, e di riflesso il Municipio, deve osare ed essere in questo senso più visionaria e coraggiosa, dimostrando di essere capace di capitalizzare e trarre maggiori opportunità di sviluppo e di crescita per Lugano dalle importanti infrastrutture sportive che si stanno realizzando al PSE, al Maglio di Canobbio e più in generale anche da quelle che sono già presenti nella regione di Lugano.

In questa nuova visione, come già sottolineato nel MMN 10774, rientra certamente l'opportunità di riconoscere il PSE come un futuro centro regionale d'importanza federale per diverse discipline, le quali hanno già manifestato l'intenzione di sviluppare a Cornaredo dei centri di competenza. Si pensi per esempio alle federazioni svizzere di basket, scherma, judo e ginnastica ritmica.

Il bene comune si traduce però anche nella capacità di saper intravedere nella realizzazione di opere che si concretizzano oggi, la risposta a bisogni futuri che hanno l'opportunità di arricchire la collettività, andare a beneficio delle generazioni future e più in generale promuovere lo sviluppo della Città, della regione di Lugano e, da ultimo ma non meno importante, anche del Cantone.

Ecco che nel definire i contenuti nuovo Polo Sportivo degli Eventi (PSE) è importante cambiare paradigma ed offrire alla collettività una nuova visione lungimirante di quello che potrebbe diventare nel prossimo ventennio il nuovo Polo Sportivo degli Eventi e più in generale la Cultura dello Sport a Lugano.

**Prima di tutto vi è il buon senso nell'utilizzo del suolo pubblico per il bene della collettività.** Che senso ha voler concedere un diritto di superficie, senza un sostanziale tornaconto finanziario per la collettività, su un terreno pregiato di 10'000 mq (valutato a CHF 1'000.-/mq) su via Trevano per costruire quattro palazzine residenziali? Con lo sguardo rivolto al futuro, nessuno!

**Lo sviluppo futuro del Polo Sportivo degli Eventi (PSE) necessiterà gioco forza di spazi e terreni.** Si pensi per esempio, non appena sarà terminata la realizzazione dell'Arena Sportiva (AS) e del Palazzetto dello Sport (PS), la progettazione della **3<sup>a</sup> pista di ghiaccio** o la **nuova piscina pubblica**. Dove sarebbe meglio realizzare queste nuove opere se non nel piano di quartiere del Polo Sportivo degli Eventi (PSE), sul sedime di 10'000 mq lungo via Trevano al posto della quattro palazzine residenziali.

Ma vi sono idee ancor più accattivanti che prospettano il nuovo Polo Sportivo degli Eventi (PSE) della Città in una nuova dimensione a favore delle generazioni future e dello sviluppo fattivo di Lugano e del Cantone tutto, nonché del promovimento della Cultura dello Sport in Ticino. Si tratta di **creare nella Svizzera italiana un Istituto delle scienze dello sport affiliato ad una facoltà dell'Università della Svizzera Italiana in una delle due Torri del PSE** (vedi Mozione 4144). In altri termini si propone di offrire la possibilità di conseguire una formazione universitaria nel campo delle scienze dello sport attraverso un nuovo programma di Bachelor all'Università della Svizzera Italiana.

**Perseguendo questa nuova visione, il Polo Sportivo degli Eventi (PSE) non si limita a presentarsi come "semplice" ricettacolo di infrastrutture sportive da mettere a disposizione alle varie e molteplici associazioni sportive di Lugano, ma diventa un vero polo sportivo tutto tondo, un centro di competenza che sviluppa in modo virtuoso un'offerta di servizi sportivi a 360°, in cui si possa perseguire, promuovere e sviluppare maggiormente e a favore delle generazioni future una cultura dello sport e della salute nel Cantone Ticino.**

Non vi è confronto che regga nell'immaginare nella Torre Est (TE) l'Amministrazione comunale rispetto ad un programma di Bachelor in scienze dello sport dell'USI. Quest'ultimo oltre ad essere assolutamente centrato con i contenuti sportivi che il PR-NQC e il piano di quartiere del PSE si prefiggono, rappresenterà un nuovo e concreto indotto economico per la Città: numerosi saranno i posti di lavoro nel settore dell'insegnamento dell'educazione fisica e più in generale nel settore dello sport (si pensi per esempio a persone formate nel settore dell'insegnamento partico, monitori, esperti G+S, preparatori atletici, fisioterapisti, persone formate nella gestione societaria, nel management, nel marketing, nella psicologia sportiva, in anatomia e fisiologia, nonché nel settore della salute e della medicina sportiva). L'afflusso di studenti dalla Svizzera e dall'estero contribuirà oltremodo a promuovere l'immagine di Lugano e del territorio del Luganese.

**Queste argomentazioni a supporto di una visione lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano giustificano un approccio prudente e riflessivo.**

**È bene che Municipio e Consiglio comunale si prendano il tempo per approfondire, nel reale interesse della collettività e delle generazioni future, quali contenuti sarebbe più opportuno ancora sviluppare, nel medio lungo termine, nel Polo Sportivo e degli Eventi (PSE), in particolare per quanto riguarda il sedime di 10'000 mq lungo via Trevano e l'utilizzo della Torre Est (TE).**

#### **14. Peccato originale: fretta, opacità di informazione e mancata costruzione del consenso**

Il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) avrebbe dovuto essere un Messaggio municipale plebiscitato. È emblematico invece osservare quanto sia un progetto che divide l'opinione pubblica, non certo per le infrastrutture sportive che tutti auspicano e attendono da anni, ma piuttosto per le criticità di altri contenuti del PSE che nulla hanno a che vedere con lo sport.

In questo senso e a futura memoria è bene domandarsi come è perché un progetto di riqualifica di una zona importante del quartiere di Cornaredo incentrato nello sviluppo di un Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) che avrebbe dovuto suscitare il più ampio consenso, solleva così tante controversie.

In riferimento al Messaggio municipale (10774) concernente il partenariato pubblico privato (PPP) è sicuramente indigesto l'*aut out* istituzionale del Municipio che chiede al Consiglio comunale di accettare l'accordo nella sua integralità, o tutto o niente. Ma questo disagio era presente anche lo scorso 2 giugno 2020 con l'approvazione del MMN 10472 concernente il credito di progettazione definitiva del PSE. In quell'occasione, si era già avuto modo di sottolineare che prima di una qualsiasi delibera di credito in Consiglio comunale si sarebbe dovuto opportunamente attendere l'esito del bando di concorso per investitori (che si sarebbe concluso nell'arco del mese successivo) al fine di conoscere l'investitore privato vincitore e i termini finanziari della sua offerta. Purtroppo questo approccio pragmatico e finanziariamente più che giustificato, entrava in conflitto con il termine posto dalla Swiss Football League (SFL) sull'inizio dei lavori per la realizzazione della nuova arena sportiva. La fretta che ha segnato l'agenda degli ultimi due anni su un progetto che era in progettazione da oltre un decennio, non ha certo facilitato. **Il "leitmotiv" del Municipio sul vincolo imposto dalla Swiss Football League (SFL) è pesato come una "spada di Damocle" sul processo decisionale del Consiglio comunale.**

Il processo decisionale, in particolare quello relativo all'approvazione del MMN 10472 concernente il credito di progettazione definitiva del PSE, è stato caratterizzato da un'opacità di informazioni sulle reali implicazioni finanziarie del progetto per la Città. Tante, troppe sono state le domande la cui risposta del Municipio è stata *"non è possibile dare informazioni di dettaglio sulla ripartizione del credito per limitare le informazioni che possano essere estrapolate dai consorzi che parteciperanno al concorso per investitori"*. Pur rispettando l'embargo di informazione giustificato dal fatto che il concorso per investitori non era ancora concluso, appare evidente che il Consiglio comunale ha dovuto giocoforza dare fiducia al Municipio prendendo sempre delle decisioni di principio senza conoscere di fatto le reali implicazioni finanziarie e gli oneri a carico della collettività. Queste informazioni sono poi state esplicitate solo con il MMN 10774 concernente il partenariato pubblico privato (PPP).

Nella finalizzazione della soluzione prospettata dal Municipio con il MMN 10774, eccezione fatta per le infrastrutture sportive (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport) che sono opere attese almeno da un decennio, è oltremodo mancata la condivisione e costruzione del consenso tra Municipio, Commissioni permanenti e Legislativo.

Emblematica in questo senso è la proposta del Municipio di trasferire l'Amministrazione comunale nella Torre Est del PSE. Il 19 dicembre 2017 il Consiglio comunale approvava il MMN 9955 concernente il credito di CHF 3 mio per la progettazione di massima del PSE e del credito di CHF 350'000.- per il finanziamento del concorso per investitori privati secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP). Si trattava di un credito di progettazione di massima che avrebbe oltremodo permesso di valutare, non certo decidere definitivamente, il trasferimento dell'Amministrazione comunale a Cornaredo presso il PSE. **Ciononostante, senza più interpellare il Consiglio comunale, il Municipio ha allestito il bando di concorso per investitori privati secondo un modello di**

**partenariato pubblico privato inserendo e garantendo all'investitore privato l'occupazione della Torre Est e del Blocco Servizi.** A tal proposito riprendiamo la risposta che il 17 febbraio 2020 il Municipio ha dato alla Commissione della Gestione nell'ambito del complemento di informazioni sul MMN 10472 riguardante il credito di progettazione definitivo del PSE:

**Domada:** *“Nel bando di concorso allestito per gli investitori – gestori, si davano formali garanzie che la torre Est del PSE sarebbe stata affittata dalla Città di Lugano?”*

**Risposta:** *“La possibilità di trasferire l'amministrazione cittadina presso il PSE era già stata presentata al Legislativo con il MM 9755, approvato con Ris. CC del 19/12/2017. In quell'occasione la Commissione della Gestione non formulò alcuna critica alla scelta del Municipio di trasferire parte dell'amministrazione al PSE. Questa opzione è stata quindi data per acquisita.*

*Nel concorso per investitori, quindi, Amministrazione e Polizia sono stati indicati come i contenuti rispettivamente di Torre Est e di parte del Blocco Servizi. Ricordiamo che tale operazione è da considerarsi come un'opportunità per l'investitore privato (garanzia di incasso della pigione e sostenibilità dell'investimento) ma anche per Città (spazi progettati/realizzati ad hoc, tempi, costi).*

*Nelle condizioni del concorso per gli investitori sono state indicate le condizioni per la locazione della Torre Est e del Blocco Servizi.*

*Come già indicato, il contratto con l'investitore dovrà essere approvato dal CC”.*

È sicuramente opinabile la tesi in base alla quale a fronte dell'approvazione da parte del Consiglio comunale di un credito di progettazione di massima, il Municipio conclude che la decisione di trasferimento dell'Amministrazione comunale sia stata acquisita ed avallata. Il progetto di massima per definizione serve appunto a fornire un'idea di massima dell'opera che si vorrebbe eseguire, inclusa una prima valutazione dei costi di realizzazione e di gestione, informazioni queste necessarie a supportare la decisione di voler proseguire o meno nelle fasi successive.

È interessante osservare, che con l'affermazione *“il contratto con l'investitore dovrà essere approvato dal CC”*, il Municipio lascia altresì intendere che anche approvando il credito di progettazione definitivo del PSE, con il susseguente Messaggio municipale riguardante l'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP), il Legislativo avrebbe avuto comunque ancora modo di esprimersi sull'affitto della Torre Est per il trasferimento dell'Amministrazione comunale. Questa è stata purtroppo una risposta illusoria, se non una presa in giro. L'*aut out* istituzionale del Municipio sull'approvazione dell'accordo nella sua integralità, o tutto o niente, ne è una conferma.

In questo senso, appare evidente che, probabilmente sotto il peso della “spada di Damocle” del vincolo imposto dalla Swiss Football League (SFL), anche il Municipio sia stato verosimilmente vittima della frettolosa necessità di portare avanti il progetto del PSE (anche se ad onore del vero viene da dire che *“chi è causa del proprio male pianga se stesso”*) e non sia stato capace, abbia voluto o avuto il tempo per condividere l'integrale soluzione del PSE per riuscire a costruire un unanime consenso con le Commissioni permanenti prima e il Consiglio comunale poi. È oltremodo indubbio che questo processo di condivisione non è sicuramente stato facilitato dalla volontà del Municipio di presentare un messaggio che contiene tutto e di più: dalle tre tappe del PSE (PSE1, PSE2 e PSE3) alla realizzazione delle infrastrutture sportive del PSE (AS e PS), dal progetto SALU all'affitto della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS).

## **15. Sintesi principali criticità del Messaggio municipale**

A titolo ricapitolativo, in base ai punti di attenzione presentati ed argomentati nei capitoli del presente rapporto commissionale, riprendiamo qui di seguito le sei principali criticità del Messaggio municipale 10774:

- I. Tappa PSE2 - Affitto (a fondo perso) della TE e del BS.** Ammessa e non ancora concessa l'indispensabile necessità da parte della Città di dover occupare la Torre Est (TE) e il Blocco Servizi (BS) per centralizzare le attività amministrative, il Municipio lo fa andando a sottoscrivere con l'investitore privato un contratto di semplice affitto di 3,8 mio all'anno per 25 anni (rinnovabile 2 volte per 10 anni) del valore complessivo (a fondo perso) di un minimo di CHF 95 mio fino a 171 mio (per edifici il cui investimenti di costruzione è di 46 mio per la TE e 31 mio per il BS). Il Municipio non ha purtroppo contemplato la variante di *finance leasing* (come fatto per le infrastrutture sportive) in modo che al termine del contratto di affitto la Città potesse diventare proprietaria degli stabili (TE e BS).
- II. Tappa PSE3 vs. variante di piano regolatore (Fase 2 PR-NQC) non ancora approvata.** La realizzazione delle tappe 3 (PSE3) che prevede dei contenuti residenziali esige l'approvazione delle varianti di PR-NQC (Fase 2 PR-NQC) che è tutt'ora pendenti in Consiglio di Stato. In questo senso è oltremodo doverosa precisare che sulla domanda di costruzione riguardante il Piano di quartiere PSE presentata dal Municipio (18 dicembre 2020) è stata inoltrata un'opposizione che sostiene che l'edificazione delle quattro palazzine su via Trevano non è conforme al piano regolatore vigente e alla variante di piano regolatore in fase di approvazione. Il Municipio sta pertanto proponendo al Consiglio comunale di sottoscrivere un accordo generale di partenariato pubblico privato che non è al momento rispettoso delle norme di piano regolatore vigenti. In modo prematuro, si vuole di fatto garantire all'investitore privato la possibilità di edificare quattro palazzine residenziali quando di fatto il PR-NQC vigente non lo permette. A riprova di ciò, l'accordo di partenariato pubblico privato (PPP, vedi § G.I. pag. 17 e § I.VI.b. pag. 45) prevede una penale fino a CHF 10 mio quale acconto straordinario di ammortamento sul PSE1-AS se la variante di PR-NQC non dovesse essere stata ancora approvata con decisione cresciuta in giudicato.
- III. Tappa PSE3 e buon senso nell'utilizzo del suolo pubblico per il bene della collettività.** La volontà di voler edificare 4 nuove palazzine residenziali non risponde ad un'effettiva penuria di spazi residenziali a Lugano che giustificerebbe di fatto l'intervento dell'ente pubblico nel concedere all'investitore privato un diritto di superficie sui 10'000 mq in via Trevano (per CHF 320'000.- all'anno per i prossimi 90 anni). Lo sfitto a Lugano raggiunge infatti quasi il 3,2% (giugno 2020, quando nel 2015 era del 0,8%), valore ben superiore al tasso di sfitto strutturale ritenuto ideale e sano dell'1%. Anche la popolazione a Lugano (2014: 63'668 abitanti; 2019: 62'615 abitanti) e più in generale in Ticino e Svizzera, risulta essere in costante contrazione ciò che accentua la criticità di tale concessione che di fatto non risponde ad un bisogno della collettività e della Città di Lugano.
- IV. Progetto SALU e mancata unità di materia con le infrastrutture sportive del PSE.** Il progetto degli spazi dedicati all'Amministrazione comunale (SALU), proprio perché meritevole di tutta l'attenzione da parte del Legislativo, non può in nessun caso essere "contrabbandato" a rimorchio del voto che permetterà di approvare la realizzazione del PSE e delle sue infrastrutture sportive. Nell'allestimento dei propri messaggi, il Municipio è tenuto ad assicurare l'unità di materia in modo che il Consiglio Comunale possa determinarsi con cognizione di causa ed in maniera disgiunta ed indipendente su ciò che riguarda il piano di quartiere PSE relativo alle infrastrutture sportive (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport) e l'eventuale trasferimento dell'Amministrazione comunale dal centro a Cornaredo che prospetta

un fabbisogno supplementare netto di CHF 2,4 mio (CHF 3,0 mio meno CHF 0,6 mio di diritti di superficie).

**V. Visione lungimirante sullo sviluppo futuro del PSE e di una cultura dello sport a Lugano.**

Il Messaggio municipale 10774 permette di realizzare la visione di 10 e più anni fa che era essenzialmente focalizzata sulla necessità di rinnovare le infrastrutture (contenitori): il nuovo Palazzetto dello Sport (PS) e la rinnovata Arena Sportiva (AS). Realizzare opere per oltre CHF 371 mio al PSE (233 mio per il PSE1 e CHF 138 mio per il PSE2) dovrebbe permettere a Lugano di cambiare paradigma ed offrire alla collettività una nuova visione lungimirante di quello che potrebbe diventare nel prossimo ventennio il nuovo Polo Sportivo degli Eventi e più in generale la cultura dello Sport a Lugano. Questa visione è attualmente miope. Per sviluppare un'innovativa visione sul futuro della cultura dello Sport a Lugano saranno necessari spazi e terreni che gioco forza è bene che siano a Cornaredo, valorizzando ancora di più in ambito sportivo il Polo Sportivo e degli Eventi (PSE). Si pensi per esempio alla 3° pista di ghiaccio o ad una nuova piscina su via Trevano, o ancora alla creazione di un istituto delle scienze dello sport dell'USI in una delle due Torri del PSE (vedi Mozione 4144).

**VI. Debito a medio lungo termine di CHF 880 mio e investimenti prospettati di CHF 1'026 mio.**

A fine 2020 i debiti a medio lungo termine sono stabili attorno ai CHF 880 mio. La capacità di realizzazione e di sostenibilità finanziaria della Città è pari a CHF 55 mio, massimo CHF 60 mio, di investimenti netti per avere un grado di autofinanziamento sufficientemente accettabile (> 70%). A piano degli investimenti vi sono CHF 395 mio di investimenti già votati e ancora da realizzare, CHF 464 mio di opere pianificate e ancora da votare in Consiglio comunale, nonché CHF 167 mio del PSE1 che saranno finanziati con la formula di PPP. Complessivamente CHF 1'026 mio di prospettate opere che ipotecheranno la discrezionalità decisionale del Legislativo su futuri investimenti per i prossimi 15 - 18 anni. Nell'attuale contesto economico in cui si trova il paese, pur promuovendo sensibili misure di investimento anticicliche, il Municipio e di riflesso anche il Consiglio comunale non possono sottrarsi dall'ottimizzare il piano degli investimenti dando priorità alle opere pubbliche considerate veramente indispensabili e lasciando a tempi migliori investimenti che sarebbe bello ed opportuno realizzare ma che di fatto non possono ancora essere considerati indispensabili (il superfluo non è necessario e ciò che è necessario, non è per forza indispensabile). Le tante attese infrastrutture sportive sono senz'altro indispensabili, il progetto SALU è per contro prematuro volerlo deliberare adesso.

## **16. Opportunità di rinegoziazione dell'accordo di PPP**

Uno degli aspetti più controversi dell'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) è rappresentato dal fatto che risulta essere un accordo omnicomprensivo di tanti contenuti che proprio per la loro natura, sollevano delle chiare criticità in termini di unità di materia al punto da non permettere al Consiglio comunale di potersi esprimere con cognizione di causa ed in maniera disgiunta ed indipendente sulle diverse tappe di realizzazione.

È bene sapere che l'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) allegato al Messaggio municipale 10774 è veramente ben fatto ed è strutturato ed articolato in funzione delle singole tappe di realizzazione (PSE1, PSE2 e PSE3). La Commissione della Gestione ha chiesto al Municipio se avesse formalmente valutato con l'investitore privato la possibilità di permettere al Consiglio comunale di poter deliberare la realizzazione dell'opera in funzione delle tappe. La risposta negativa è stata la seguente.

**Domanda:** *“Il Municipio ha formalmente chiesto all'investitore privato di poter strutturare l'Accordo generale di Partenariato Pubblico Privato disgiungendo le tre Tappe (Tappa 1, Tappa 2 e Tappa 3) in modo da poter dare priorità all'approvazione e realizzazione della Tappa 1 senza doverla vincolare alle altre due tappe?”*

**Risposta:** *“Il complesso progetto del PSE è globale ed è urbanisticamente, architettonicamente, funzionalmente, tecnicamente ed economicamente interconnesso ed interdipendente, che non può essere scisso a piacimento. Per disgiungere PSE1 da PSE2 e renderli autonomi è necessario rivedere sostanzialmente il progetto e ripercorrere le fasi di progettazione già concluse, con gravose conseguenze a livello di costi e tempistiche.*

- ...omissis... -

*L'Accordo generale di PPP, che permette la realizzazione di questo complesso progetto, è basato sulle condizioni di concorso e dell'offerta e rappresenta un delicato punto di equilibrio dei legittimi interessi delle parti e, salvo aspetti del tutto marginali, negoziabili negli accordi esecutivi, è da considerare a sua volta un tutt'uno non scindibile a piacimento.*

*Tale circostanza è anche stata chiarita ai § C.I “Scopo e oggetto” e Q.I “Efficacia” dell'Accordo generale di PPP. Pertanto, tra le parti era già stata preventivamente esclusa l'ipotesi caldeggiata nella domanda e ogni richiesta in tal senso è inutile, già ben coscienti che comporterà una risposta negativa, in quanto in evidente contrasto con esplicite pattuizioni.*

*Infine una modifica dell'accordo generale di PPP nel senso auspicato genererebbe un'incongruenza importante rispetto alle condizioni di concorso che comporterebbe l'esigenza di procedere con una nuova procedura di selezione per investitori. Il Municipio considera il rischio estremamente elevato.”*

Facendo riferimento a quanto riportato nel presente rapporto commissionale appare evidente che il Municipio non ha mai avuto l'intenzione di appoggiare la delibera della realizzazione del PSE in funzione delle tappe, prova ne è che l'Esecutivo ha indetto la fase finale del concorso per investitori (definendo termini e modalità di realizzazione del PSE) prima ancora che il Consiglio comunale si esprimesse sul Messaggio municipale riguardante il credito di progettazione definitiva del PSE (MMN 10472) (vedi capitolo 2. “Cronistoria”).

Pur comprendendo e ma non condividendo le argomentazioni date dal Municipio, le premesse per poter rinegoziare e affinare l'accordo generale di partenariato pubblico privato (PPP) sono a modesto parere del relatore, sono verosimili fosse non altro per le seguenti motivazioni:

- Le controparti interessate sono imprenditori e/o delle importanti società finanziarie che sono orientate al business e a cogliere le opportunità offerte dal mercato
- La realizzazione delle opere della Tappa 1 e Tappa 2 (progetto Sigillo originale) non è assolutamente messa in discussione.
- Tappa 1: oltre ad assicurare alle società finanziarie una remunerazione del capitale interessante (per un periodo di 27 anni: 3,08% sul PS e 2,38% sull'AS), al realizzatore verrà riconosciuto un premio di realizzazione (1/3 del risparmio tra costo determinate massimo di CHF 167 mio e impegno non vincolante di contenere il costo definitivo a CHF 125 mio)
- Tappa 2: oltre ai contenuti pubblici prospettati dalla Città, l'approvazione delle varianti di Fase 2 PR-NQC permetterà all'investitore privato di scegliere i contenuti ritenuti più opportuni (terziario, amministrativo, commerciale o residenziale)
- Tappa 2: la sua realizzazione non è messa in discussione. La Città necessita semplicemente più tempo per definire e creare consenso sulle opportunità di utilizzo della Torre Est (TE) per dei contenuti pubblici. Questo periodo di riflessione non compromette il piano di realizzazione della Tappa 2 che inizia nel 3° trimestre 2024
- Il vincitore del concorso non è messo in discussione e rimane il Gruppo HRS Real Estate AG. La sospensione della tappa 3 (concessione del diritto di superficie per le 4 palazzine residenziali fosse non altro per un problema di ottemperanza ai disposti del piano regolatore e di approvazione delle varianti di Fase 2 PR-NQC) non è motivo e/o giustifica la necessità di dover procedere con una nuova procedura di selezione per investitori
- I 2 principali finanziatori (superficiari, titolari del diritto di superficie), la Credit Suisse Anlagestiftung e il Credit Suisse Funds AG, si sono distribuiti il rischio immobiliare e di finanziamento per la realizzazione delle diverse opere del PSE. Il fatto di dover rinegoziare termini e condizioni per la realizzazione di specifiche opere, non pregiudica in nessun caso la realizzazione delle altre
- La tesi in base alla quale *“il complesso progetto del PSE è globale ed è urbanisticamente, architettonicamente, funzionalmente, tecnicamente ed economicamente interconnesso ed interdipendente, che non può essere scisso a piacimento”* è contraria alla caratteristica di realizzazione in fasi del progetto Sigillo stesso.

## **17. Conclusioni e dispositivo emendato**

In considerazione delle criticità sollevate nel presente rapporto commissionale e riassunte nel capitolo 15. “*Sintesi principali criticità del Messaggio municipale 10774*”, nella realizzazione del piano di quartiere del Polo Sportivo degli Eventi (PSE) è necessario un approccio pragmatico, caratterizzato da piccoli importanti passi e risultati concreti per il bene della collettività, pena il rischio che tutto il progetto del PSE si arreni e non veda mai la luce e soprattutto la realizzazione delle infrastrutture sportive da tanto tempo attese (AS e PS) venga oltre tempo procrastinata. **In questo senso si invita il Consiglio comunale ad esprimere un voto di buon senso, nell’interesse della collettività, orientato ad un utilizzo saggio e lungimirante del suolo pubblico (e nel rispetto del Piano regolatore) che dia priorità agli investimenti considerati indispensabili e maturi per poter essere deliberati.** Per questa ragione il rapporto di minoranza chiede di approvare e realizzare subito la prima tappa del PSE (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport), rinegoziare la tappa 2 (PSE2) con una clausola non vincolate di leasing della Torre Est (TE) e del Blocco Servizi (BS) che dovrà essere approvata a variante di piano regolatore (Fase 2 PR NQC) cresciuta in giudicato, congelare la tappa 3 (diritto di superficie per le 4 palazzine residenziali) e, nel rispetto dell’unità di materia, presentare un messaggio ad hoc per il progetto degli spazi dedicati all’Amministrazione comunale (SALU).

Il dispositivo presentato è stato verificato con i servizi competenti della Città di Lugano che hanno potuto confermare che “*non si ravvedono motivi per cui la proposta possa essere dichiarata giuridicamente inammissibile*”.

Quanto proposto è ovviamente da considerarsi come modifica e/o emendamento sostanziale (art. 38 cpv. 2 LOC) del dispositivo del Messaggio municipale 10774 e come tale deve essere trattata (art. 19 cpv. 7 LOC; art. 18 cpv. 3 ROC). In questo senso, se la proposta non venisse condivisa dal Municipio ma comunque approvata dal Consiglio comunale, il Municipio dovrà licenziare entro 6 mesi un Messaggio municipale nei termini e con i contenuti esplicitati nel dispositivo sottostante.

L’approvazione da parte del Consiglio comunale del dispositivo del rapporto di minoranza legittima una maggiore forza contrattuale del Municipio nei confronti dell’investitore privato. In questo senso, a sottolineare la volontà del Consiglio comunale a realizzare le infrastrutture sportive (AS e PS) del PSE, se non si dovesse giungere ad un accordo con l’investitore privato nella rinegoziazione di quanto richiesto, si chiede al Municipio di licenziare un usuale messaggio per la richiesta di un credito di costruzione per l’edificazione del Palazzetto dello Sport e dell’Arena Sportiva.

In riferimento a quanto riportato nel messaggio municipale e nel presente rapporto, la minoranza della Commissione della Gestione invita l’Onorando Consiglio Comunale a voler

### risolvere:

1. L'accordo generale di partenariato pubblico privato e relativi allegati tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA è approvato limitatamente alla realizzazione della tappa PSE1 riguardante il Palazzetto dello Sport (PSE1-PS) e l’Arena Sportiva (PSE1-AS).
  - 1.1 I fondi coinvolti dalle operazioni previste nell'accordo generale di partenariato pubblico privato sono trasferiti alla sostanza patrimoniale.
  - 1.2 Sono concessi i diritti di superficie per sé stanti e permanenti previsti nell'accordo generale di partenariato pubblico privato alle condizioni in esso stabilite.

- 1.3 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.
- 1.4 Per le formalità, se necessario, il Municipio licenzia al più presto e comunque entro un termine di 6 mesi il Messaggio municipale per la realizzazione di questa prima tappa (PSE1) conformemente all'accordo generale di partenariato pubblico tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA.
2. Se gli investitori privati non dovessero aderire alla decisione di cui al punto 1, il Municipio licenzia un Messaggio municipale concernente un credito di costruzione per l'edificazione del Palazzetto dello Sport e dell'Arena Sportiva.
3. Il Municipio rinegozia l'accordo generale di partenariato pubblico privato tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA relativamente alla tappa PSE2 con un'opzione non vincolante in favore della Città per il leasing rispettivamente della Torre Est (PSE2-TE) e del Blocco Servizi (PSE2-BS) conformemente a quanto già fatto per il Palazzetto dello Sport (PSE1-PS) e l'Arena Sportiva (PSE1-AS). A variante di Piano Regolatore del Nuovo Quartiere di Cornaredo (Fase 2 PR-NQC) approvata dal Consiglio di Stato, il Municipio licenzia al più presto il relativo specifico Messaggio municipale.
4. Il Municipio licenzia un Messaggio municipale specifico riguardante il progetto SALU – Spazi dedicati all'Amministrazione comunale – e i relativi impatti sui costi ricorrenti in gestione corrente ed eventuali correlate richieste di investimento. Il Municipio completa il messaggio corredandolo con un'analisi dell'impatto economico sul centro città e con una valutazione finanziaria a confronto tra i possibili scenari relativamente a costi ricorrenti e opportunità di risparmio, benefici, investimenti richiesti, nonché prospettate alienazioni e/o riconversioni degli attuali stabili di proprietà.

Con ogni ossequio.

PER LA MINORANZA  
DELLA COMMISSIONE  
DELLA GESTIONE  
Ferruccio Unternährer, relatore

### **Allegati**

- Tabella “Oneri finanziari complessivi supplementari per le infrastrutture”
- Tabella “PSE – Fabbisogno supplementare”

Opera	Descrizione	ONERI FINANZIARI COMPLESSIVI SUPPLEMENTARI PER LE INFRASTRUTTURE										
		Investimento	Affitto annuale	Periodo in anni	Costo del finanziamento		Oneri complessivi sul periodo	Onere annuale di Gestione Corrente sul periodo				
					Tasso	Totale interessi		Periodo in anni	Ammortamenti lineari	Interessi (media)	Oneri finanziari annui complessivi	
											Media	Primi 25 anni
PSE - Tappa 1: Palazetto dello Sport (PSE1 - PS)	Quota parte progettazione (MMN 10472; tot. 5.13 mio)	2'070'000		27	1.25%	363'500	2'433'500	27	76'700	13'500	90'200	91'100
	Costruzione (MMN 10774, PPP - Allegato 4)	67'300'000		27	3.08%	29'021'100	96'321'100	27	2'492'600	1'074'900	3'567'500	3'644'300
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera	-3'000'000		27	3.08%	-1'294'800	-4'294'800	27	-111'200	-47'900	-159'100	-162'500
	Risparmio attuali affitti (palestre) a favore di terzi		-184'000	27		0	-4'968'000	27	0	0	-184'000	-184'000
PSE - Tappa 1: Arena Sportiva (PSE1 - AS)	Quota parte progettazione (MMN 10472; tot. 5.13 mio)	3'060'000		27	1.25%	536'600	3'596'600	27	113'400	19'900	133'300	134'700
	Costruzione (MMN 10774, PPP - Allegato 4)	99'700'000		27	2.38%	33'221'300	132'921'300	27	3'692'600	1'230'500	4'923'100	5'010'900
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera	-3'000'000		27	2.38%	-1'000'800	-4'000'800	27	-111'200	-37'000	-148'200	-150'900
	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>166'130'000</b>				<b>60'846'900</b>	<b>222'008'900</b>				<b>8'222'800</b>	<b>8'383'600</b>
PSE - Comparto Cornaredo Sud (Est e Ovest)	Progettazione (MMN 10472)	1'000'000		17	1.25%	113'300	1'113'300	17	58'900	6'600	65'500	65'500
	Investimento (credito di costruzione, stima MMN 10472)	9'300'000		17	1.25%	1'047'100	10'347'100	17	547'100	61'600	608'700	608'700
	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>10'300'000</b>				<b>1'160'400</b>	<b>11'460'400</b>				<b>674'200</b>	<b>674'200</b>
Centro Sportivo al Maglio	Progettazione (MMN 10472)	3'300'000		17	1.25%	372'100	3'672'100	17	194'200	21'900	216'100	216'100
	Investimento (credito di costruzione, MMN 10775)	37'210'000		17	1.25%	4'187'000	41'397'000	17	2'188'900	246'300	2'435'200	2'435'200
	Permuta terreni Cantone vs. Città (8,05 mio - 3,15 mio)	4'906'000		50	1.25%	1'566'300	6'472'300	50	98'200	31'300	129'500	144'800
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera	-1'000'000		17	1.25%	-113'300	-1'113'300	17	-58'900	-6'600	-65'500	-65'500
	Canobbio - Contributo alla realizzazione (1/30 di 5,91 mio)	-197'000		17	1.25%	-23'100	-220'100	17	-11'600	-1'400	-13'000	-13'000
	Canobbio - Esonero tassa per occupazione campo		-45'000	17		0	-765'000	17	0	0	-45'000	-45'000
	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>44'121'000</b>				<b>5'989'000</b>	<b>49'443'000</b>				<b>2'657'300</b>	<b>2'672'600</b>
<b>Infrastrutture Sportive: PSE e Centro Sportivo al Maglio</b>	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>220'649'000</b>				<b>67'996'300</b>	<b>282'912'300</b>				<b>11'554'300</b>	<b>11'730'400</b>
PSE - Tappa 2: Contenuti privati obbligatori	Progettazione (MMN 10472) (4.26 + 0.3 mio per PR-PQ)	4'560'000		25	1.25%	742'000	5'302'000	25	182'400	29'700	212'100	212'100
	Affitto immobile TE (semifinito) (25 anni + 10 + 10)		2'054'200	25		0	51'355'000	25	0	0	2'054'200	2'054'200
	Investimento per finiture TE	8'141'000		25	1.25%	1'324'200	9'465'200	25	325'700	53'000	378'700	378'700
	Affitto immobile BS (semifinito) (25 anni + 10 + 10)		1'111'700	25		0	27'792'500	25	0	0	1'111'700	1'111'700
	Investimento per finiture BS	2'450'000		25	1.25%	399'100	2'849'100	25	98'000	16'000	114'000	114'000
	Disdetta affitti CPdL e di via Balestra		-1'238'790	25		0	-30'969'750	25	0	0	-1'238'800	-1'238'800
	Ricavi - Diritti di superficie PSE2 - Tappa 2		-600'000	90		0	-54'000'000	90	0	0	-600'000	-600'000
	Riversione immobili PSE2 al termine del contratto PPP	(da de finire)		90		0	(da de f.)	90	(da def.)	(da def.)	(da de f.)	(da de f.)
	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>15'151'000</b>				<b>2'465'300</b>	<b>11'794'050</b>				<b>2'031'900</b>	<b>2'031'900</b>
PSE - Tappa 3: Contenuti privati	Progettazione (Risposte MMN 10774, a carico invest.)	0		25		0	0	25	0	0	0	0
	Ricavi - Diritti di superficie PSE3 - Tappa 3		-320'000	90		0	-28'800'000	90	0	0	-320'000	-320'000
	Riversione immobili PSE3 al termine del contratto PPP	(da de finire)		90		0	(da de f.)	90	(da def.)	(da def.)	(da de f.)	(da de f.)
	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>-28'800'000</b>				<b>-320'000</b>	<b>-320'000</b>
<b>Totale PSE: Tappa 2 e Tappa 3</b>	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>15'151'000</b>				<b>2'465'300</b>	<b>-17'005'950</b>			<b>1'711'900</b>	<b>1'711'900</b>	
<b>Totale PSE e Centro Sportivo al Maglio</b>	<b>Totale investimenti ed oneri complessivi</b>	<b>235'800'000</b>				<b>70'461'600</b>	<b>265'906'350</b>			<b>13'266'200</b>	<b>13'442'300</b>	

PSE - FABBISOGNO SUPPLEMENTARE	Oneri annuali infrastruttura	Incremento oneri di Gestione e Manutenzione				Fabbisogno
		Costi		Ricavi		
		Minori	Maggiori	Minori	Maggiori	
<b>PSE - Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)</b>						
Infrastruttura sportiva	3'388'900					3'388'900
PS - Manutenzione (2% su edile) pag. 64 MMN 10774, tot. 2 mio (PS + AS)			800'000			800'000
PS - Costi di Gestione pag. 64 MMN 10774		-52'000	588'000			536'000
PS - Affitto pag. 63 MMN 10774					100'000	-100'000
Personale Divisione Sport pag. 64 MMN 10774			550'000			550'000
<b>PSE - Totale Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)</b>	<b>3'388'900</b>	<b>-52'000</b>	<b>1'938'000</b>		<b>100'000</b>	<b>5'174'900</b>
<b>Arena Sportiva (PSE1 - AS)</b>						
Infrastruttura sportiva	4'994'700					4'994'700
PS - Manutenzione (2% su edile) pag. 64 MMN 10774, tot. 2 mio (PS + AS)			1'200'000			1'200'000
AS - Costi di Gestione pag. 64 MMN 10774		-320'000	722'000			402'000
AS - Affitto pag. 63 MMN 10774				-60'000	400'000	-340'000
<b>Totale Arena Sportiva (PSE1 - AS)</b>	<b>4'994'700</b>	<b>-320'000</b>	<b>1'922'000</b>	<b>-60'000</b>	<b>400'000</b>	<b>6'256'700</b>
<b>CSMA - Centro Sportivo al Maglio</b>						
Infrastruttura sportiva	2'672'600					2'672'600
CSMA - Manutenzione (2% su edile)			400'000			400'000
Manutenzione area parco verde pag. 23 MMN 10775			280'000			280'000
CSMA - Costi di Gestione pag. 23 MMN 10775; pag. 64 MMN 10774		-397'000	469'500			72'500
CSMA - affitto pag. 23 MMN 10775					106'000	-106'000
<b>Totale CSMA - Centro Sportivo al Maglio</b>	<b>2'672'600</b>	<b>-397'000</b>	<b>1'149'500</b>		<b>106'000</b>	<b>3'319'100</b>
<b>PSE - Comparto Cornaredo Sud (Est e Ovest): infrastruttura sportiva</b>	<b>674'200</b>					<b>674'200</b>
<b>SUB-TOTALE FABBISOGNO NUOVE STRUTTURE SPORTIVE</b>						
	<b>11'730'400</b>	<b>-769'000</b>	<b>5'009'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>606'000</b>	<b>15'424'900</b>
<b>PSE - Tappa 2: contenuti privati obbligatori</b>						
Infrastruttura TE e BS	3'870'700	-1'238'800			600'000	2'031'900
Spese accessorie (SUP+SUS), costi amministrativi e manut. ordinaria		-572'900	375'000			-197'900
Posteggi (attualmente inclusi nei canoni di locazione)			234'000			234'000
<b>Totale Arena Sportiva (PSE - Tappa 2)</b>	<b>3'870'700</b>	<b>-1'811'700</b>	<b>609'000</b>		<b>600'000</b>	<b>2'068'000</b>
<b>PSE - Tappa 3: contenuti privati</b>					<b>320'000</b>	<b>-320'000</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO</b>						
	<b>15'601'100</b>	<b>-2'580'700</b>	<b>5'618'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>1'526'000</b>	<b>17'172'900</b>
<b>Riconversione stabile ex Dogane</b>					<b>376'000</b>	<b>-376'000</b>
<b>Aumento gettito fiscale</b>					<b>670'000</b>	<b>-670'000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15'601'100</b>	<b>-2'580'700</b>	<b>5'618'500</b>	<b>-60'000</b>	<b>2'572'000</b>	<b>16'126'900</b>