

RAPPORTO DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE
RELATIVO 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 MMN. 10774 il Municipio sottopone al lodevole Consiglio Comunale l'approvazione dell'accordo generale di partenariato pubblico privato per la realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE).

Il presente rapporto della maggioranza della Commissione della Gestione si sviluppa nei seguenti capitoli:

Premessa	pag. 2
Cronistoria	pag. 3
Accordo di Partenariato Pubblico Privato	pag. 5
Contenuti	pag. 10
Situazione pianificatoria	pag. 15
Spazi dedicati all'amministrazione comunale (SALU)	pag. 22
Aspetti finanziari	pag. 30
Considerazioni politiche finali	pag. 34

PREMESSA

Nel 2008 fu la volta della cultura con il LAC, oggi è il tempo dello sport con il PSE. Due messaggi molto simili per rilevanza strategica, importanza dell'investimento finanziario, e intensità del dibattito politico, ma anche profondamente differenti per le diverse modalità di realizzazione. Al contrario del LAC, infatti, per il Polo Sportivo si collaborerà con i privati, una primizia per un progetto di tale portata. Un nuovo paradigma che permetterà alla Città di realizzare questa importante opera, beneficiando di un qualificato apporto finanziario e tecnico da parte del partner privato.

Come in ogni accordo, anche quello di partenariato tra pubblico e privato, necessità la mutua soddisfazione delle parti contraenti, per la quale sarà quindi essenziale il reciproco rispetto di oneri e doveri sanciti nell'accordo. In questo schema sarà in special modo importante che il privato consegni alla Città delle opere qualitativamente valide e realizzate ottemperando ai doveri di esemplarità previsti dal contratto, pur lavorando secondo il principio dell'ottimizzazione dei costi. Dal canto suo la Città vigilerà che questi aspetti, così come tanti altri, siano rispettati e portati a termine secondo i criteri della regola dell'arte.

Il progetto, proprio in considerazione della sua rilevanza strategica, non può che essere considerato nella sua interezza. La realizzazione d'insieme, che si svilupperà su 3 fasi temporalmente distinte (PSE1 / PSE2 / PSE3), permetterà di rivalorizzare l'intero comparto di Cornaredo, oggi periferico, infrastrutturalmente disomogeneo e poco attrattivo. Un deciso passo in avanti verso il futuro che permetterà alla Città di completare uno dei fondamentali tasselli per lo sviluppo, il posizionamento strategico della città nel contesto urbano regionale, la crescita e l'attrattività della Lugano di domani. Lugano che potrà anche essere maggiormente virtuosa nella propria organizzazione degli spazi e nei punti di contatto con la cittadinanza. Infine, ma non per importanza, la realizzazione del PSE andrà anche a beneficio delle numerose associazioni sportive presenti sul territorio che finalmente potranno contare su una nuova casa con delle strutture al passo con i tempi.

La maggioranza della Commissione della Gestione ha fin da subito riconosciuto l'importanza del progetto e, considerate la complessità del dossier e le tempistiche molto strette, si è proattivamente attivata con il Municipio chiedendo di essere tenuta aggiornata in merito all'evolversi dell'accordo con il privato. Purtroppo, in questa fase iniziale, il Municipio si è mostrato poco ricettivo e la Commissione ha potuto chinarsi sul tema unicamente a partire dal licenziamento del messaggio lo scorso 23 dicembre 2020. Lavorando a ritmi serrati, la maggioranza della vostra Commissione è comunque riuscita a completare il proprio rapporto in tempo utile per il Consiglio Comunale del 29 marzo (ultimo della legislatura).

La meritoria intesa alla quale è dovuta la trasversalità del presente rapporto, che è stata soprattutto il frutto di un'ampia condivisione sui punti d'attenzione emersi sul dossier, dell'apertura manifestata dal Municipio sui suddetti punti e del parere giuridico a favore della sostenibilità della soluzione concertata, trova espressione in modo particolare nel capitolo "Considerazioni politiche finali" e, di rimando, nell'aggiunta del nuovo punto 5 al dispositivo di voto. Facendo leva sulla volontà politica orientata alla ricerca del compromesso, la maggioranza della vostra Commissione è perciò anche riuscita a costruire un ampio consenso a favore di un progetto che rivoluzionerà sicuramente la Lugano che conosciamo oggi. Come per il LAC nel 2008 (50 favorevoli, 0 contrari, 3 astenuti), auspichiamo che anche questa volta il Consiglio Comunale possa dare il suo ampio sostegno a favore del PSE.

CRONISTORIA

Qui di seguito sono riportate le principali tappe che hanno caratterizzato la cronistoria del PSE. Si tratta di un progetto i cui primi passi sono stati mossi nel 2012 e che, quasi un decennio più tardi, si concretizzano in un accordo di partenariato pubblico e privato che segnerà una svolta nella realizzazione delle opere pubbliche della Città di Lugano. Di seguito un breve elenco.

Risoluzione municipale del 3 ottobre 2012

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

Risoluzione municipale del 10 aprile 2013

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

MMN. 9755 del 12 ottobre 2017

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

MMN. 10472 del 28 novembre 2019

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

Nello stesso messaggio municipale sono inoltre stati richiesti:

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

- l'approvazione della convenzione dell'11 aprile 2019 / 5 giugno 2019 tra la Repubblica e Cantone Ticino e il Comune di Lugano con concessione delle relative autorizzazioni per la vendita di un'area di 7232 mq della particella no. 885 RFD Lugano-Cadro al Cantone e la costituzione di un diritto di compera di durata decennale, non cedibile e indivisibile a favore del Comune di Lugano sulle particelle no. 267 e 270 RFD Canobbio, nonché la concessione di un credito di CHF 8'050'000.- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dei citati fondi entro la scadenza dello stesso;
- un credito di CHF 1'000'000.- per il finanziamento degli oneri di progettazione per lo sviluppo del comparto Cornaredo Sud, completo con la nuova pista di atletica, secondo le fasi 31 - 32 - 33, norma SIA 112;
- il MMN. 10472 è stato approvato dal Consiglio Comunale nella propria seduta del 2 giugno 2020.

Risoluzione municipale del 18 giugno 2020

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

Risoluzione municipale del 13 agosto 2020

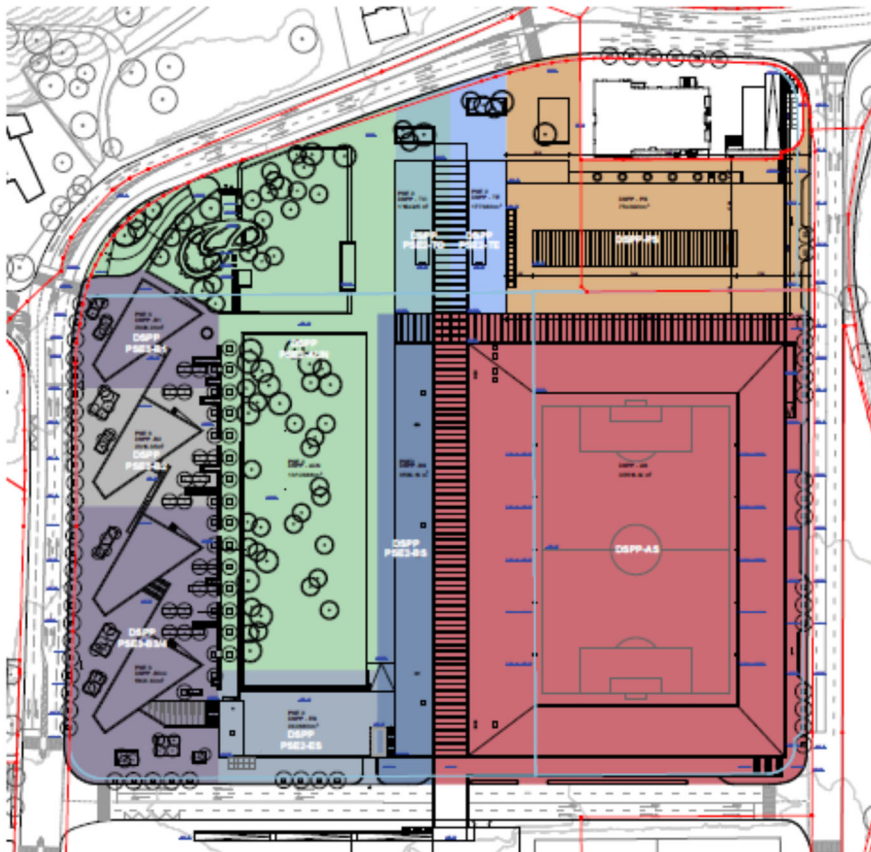
Con risoluzione del 13 agosto 2020 il Municipio ha attribuito a HRS la direzione generale del team di progettazione con funzioni di pianificatore generale per le fasi SIA 32 e 33 (secondo norma SIA 112): tale modalità era contemplata dalle condizioni del concorso per investitori e nel MMN. 10472. Il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

ACCORDO DI PPP

Il progetto PSE, anche in funzione della sua complessità, può essere suddiviso in 3 fasi denominate come PSE1, PSE2 e PSE3, le quali identificano 3 diversi oggetti di realizzazione. Il PSE1 si contraddistingue principalmente per la realizzazione dell'Arena Sportiva (AS) e del Palazzetto dello Sport (PS), il PSE2 per la realizzazione delle due torri (Torre Est e Ovest) e del Blocco dei Servizi (BS) e il PSE3 si riferisce all'edificazione dei contenuti residenziali da parte del privato.

Ognuna delle 3 fasi ha una sua pianificazione ben definita e sancita nero su bianco nell'accordo di PPP il quale si declina in 18 capitoli di complessive 90 pagine. Di seguito saranno esposte in modo conciso ma esaustivo sia le parti coinvolte che le procedure relative alle 3 fasi precedentemente descritte.

L'immagine riportata di seguito indica le aree dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti relative alle fasi PSE1, PSE2 e PSE3. Le stesse faciliteranno la comprensione dell'accordo di PPP.



1 Parte introduttiva (capitoli A – H pagg. 1-18)

Sono qui sotto elencate le parti coinvolte nell'accordo di PPP alle quali, per facilità di lettura, viene attribuita una sigla identificativa.

CLU	–	Città di Lugano	CSF	–	Credit Suisse Funds AG
HRE	–	HRS Real Estate AG CSA	CSA	–	Credit Suisse Anlagestiftung
HIN	–	HRS Investment AG	SIM	–	Stadio Immobiliare SA

La Città di Lugano è principalmente coinvolta quale proprietaria dei terreni sui quali saranno concessi i diritti di superficie, i cui beneficiari variano in funzione del comparto analizzato (PSE1/PSE2/PSE3) e quale contrparte del contratto di leasing AS e PS. HRS Real Estate AG sarà invece sempre coinvolta in qualità di pianificatore generale e realizzatore delle opere. HRS Investimento AG, sarà proprietaria unica della Stadio Immobiliare SA, società appositamente costituita per la realizzazione dell'Arena Sportiva secondo le modalità che saranno sotto descritte. Beneficiari dei vari diritti di superficie saranno invece Credit Suisse Funds AG, Crediti Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA.

2 Relazioni PSE 1 – AS + PS (capitolo I pagg. 24-57)

2.1 Arena Sportiva – AS

a. Organizzazione fondiaria PSE1-AS (capitolo I pagg. 26-27)

CLU, proprietaria del terreno, concede un diritto di superficie a SIM per la durata di 30 anni. Il diritto di superficie non prevede alcun canone. Lo scopo è quello della realizzazione del PSE1-AS, segnatamente dell'Arena Sportiva (AS) con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-AS) e le relative infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-AS).

b. Fase di realizzazione PSE1-AS (capitolo I pagg. 35-40)

Per la realizzazione di tutte le opere di PSE1-AS, SIM incarica HRE. I rapporti contrattuali tra SIM e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto conto delle disposizioni dell'accordo.

c. Fase di esercizio PSE1-AS (capitolo I pagg. 45-52)

SIM concede l'AS pronta all'esercizio a CLU. SIM e CLU si impegnano a sottoscrivere un contratto di leasing immobiliare la cui durata è pari alla durata residua del diritto di superficie (27 anni circa). Con il versamento di tutti i canoni di locazione, CLU riacquista la proprietà della AS. CLU dispone di una serie di opzioni per il riacquisto immediato / ammortamento straordinario iniziale / ammortamento straordinario successivo / riacquisto successivo (vedi



2.2 Palazzetto dello Sport - PS

a. Organizzazione fondiaria PSE1-PS (capitolo I pagg. 30-35)

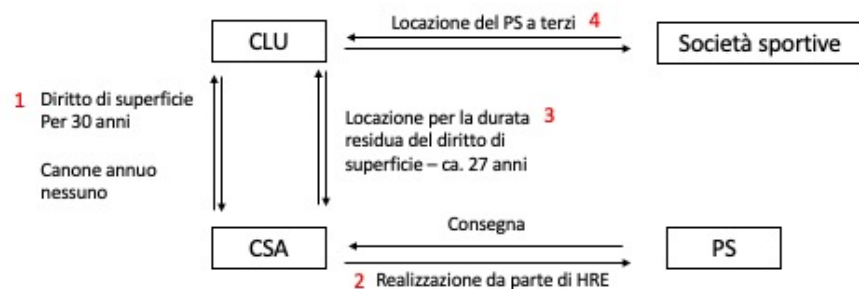
CLU, proprietaria del terreno, concede un diritto di superficie di primo grado a CSA per la durata di 30 anni. Il diritto di superficie non prevede alcun canone. Lo scopo è quello della realizzazione del PSE1-PS, segnatamente del Palazzetto dello Sport (PS), con le Vie Pubbliche di Transito pedonale e ciclabile (VPT-PSE1-PS) e le relative infrastrutture Sotterranee (IS-PSE1-PS).

b. Fase di realizzazione PSE1-PS (capitolo I pagg. 40-45)

Per la realizzazione di tutte le opere di PSE1-PS, CSA incarica HRE. I rapporti contrattuali tra CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto conto delle disposizioni dell'accordo.

c. Fase di esercizio PSE1-PS (capitolo I pagg. 52-57)

CSA e CLU si impegnano a sottoscrivere un contratto di locazione avente per oggetto il PS. La durata ordinaria del contratto di locazione è pari alla durata residua del diritto di superficie (27 anni circa). Con il versamento di tutti i canoni di locazione, CLU riacquista la proprietà del PS. CLU dispone di una serie di opzioni per il riacquisto immediato / ammortamento straordinario iniziale / ammortamento straordinario successivo / riacquisto successivo (vedi tabella pag 31).



2 Relazioni PSE 2 (capitolo J pagg. 57-75)

a. Organizzazione fondiaria PSE2 (capitolo J pagg. 59-62)

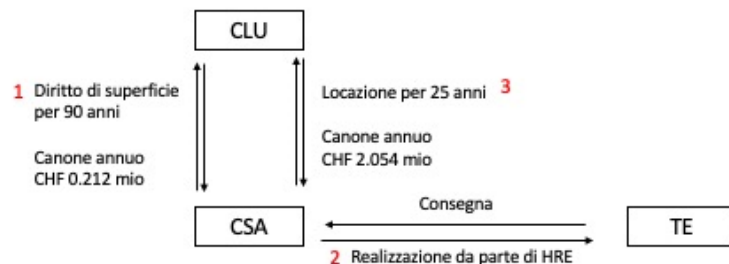
CLU, proprietaria dei terreni, concede i diritti di superficie a CSA e/o CSF per la durata di 90 anni. Per i diritti di superficie è previsto un canone annuo di complessivi CHF 600'000.00. Lo scopo è quello della realizzazione del PSE2, segnatamente delle Due Torri (2T), suddivise in Torre Est (TE) e Torre Ovest (TO), del Blocco Servizi (BS), dell'Edificio Sud (SU), dell'autosilo per le 2T (AU-2T), dell'autosilo per il BS (AU-BS), dell'autosilo Nord (AU-N), degli Spazi Esterni Pubblici (SEPu-PSE2) e delle relative infrastrutture Sotterranee (IS-PSE2).

b. Fase di realizzazione PSE2 (capitolo J pagg. 65-70)

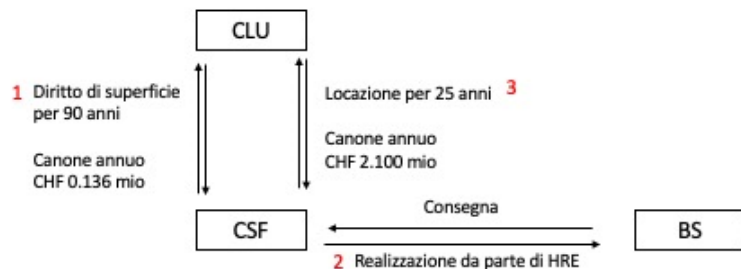
Per la realizzazione di tutte le opere del PSE2, CSF e CSA incaricano HRE. I rapporti contrattuali tra CSF, CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto conto delle disposizioni dell'accordo.

c. Fase di esercizio PSE2 (capitolo J pagg. 70-75)

- La Torre Est (TE) è concessa in locazione da CSA a CLU. Il canone di locazione sarà pari ad annui CHF 2'054'200.00 ed il contratto avrà una durata di 25 anni. Il conduttore (CLU) dispone di due opzioni di proroga della locazione alle medesime condizioni, ognuna di 10 anni.



- Il Blocco Servizi (BS) e l'Autosilo per il BS (AU-BS) sono concessi in locazione da CSF a CLU. Il canone di locazione sarà pari ad annui CHF 1'111'700.00 ed il contratto avrà una durata di 25 anni. Il conduttore (CLU) dispone di due opzioni di proroga della locazione alle medesime condizioni, ognuna di 10 anni.



- Gli Spazi Esterni Pubblici del PSE2 (SEPu-PSE2) sono liberamente accessibili al pubblico sulla base di una servitù personale d'uso e di fruizione a favore di CLU.

- Gli ulteriori spazi e contenuti del PSE2, in particolare la Torre Ovest (TO), l'Edificio Sud (ES), l'Autosilo Due Torri (AU-2T) e l'Autosilo Nord (AU-N) competono a CSF e/o CSA i quali ne possono disporre liberamente.

3 Relazioni PSE 3 (capitolo K pagg. 75-82)

a. Organizzazione fondiaria PSE3 (capitolo K pagg. 76-79)

CLU, proprietaria dei terreni, concede i diritti di superficie a CSA e/o CSF per la durata di 90 anni. Per i diritti di superficie è previsto un canone annuo di complessivi CHF 320'000.00. Lo scopo è quello della realizzazione del PSE3, segnatamente il Blocco 1 (PSE3-B1), il Blocco 2 (PSE3-B2) e il Blocco 3+4 (PSE3-B3+4).

b. Fase di realizzazione PSE3 (capitolo K pagg. 81-82)

Per la realizzazione di tutte le opere di PSE3, CSF e CSA incaricano HRE. I rapporti contrattuali tra CSF, CSA e HRE sono oggetto di contratto separato, tenuto conto delle disposizioni dell'accordo.

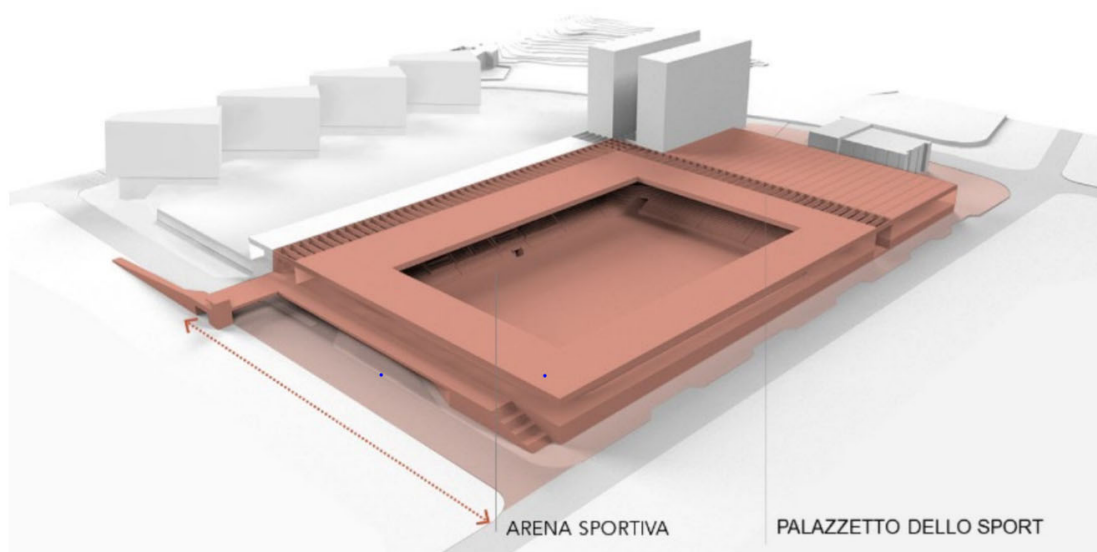
c. Fase di esercizio PSE3 (capitolo K pagg. 82-82)

L'esercizio operativo, la conservazione e la manutenzione di tutti gli spazi e contenuti del PSE3, spettano interamente a CSF e/o CSA.

4 Disposizioni conclusive (capitoli M-R pagg. 83-90)

Nelle pagine conclusive dell'accordo vengono infine sancite le disposizioni generali comuni relative alla fase di sviluppo e realizzazione, alla fase di esercizio e alla fase di dismissione. Seguono le disposizioni finali, gli allegati e le firme.

CONTENUTI



Arena sportiva



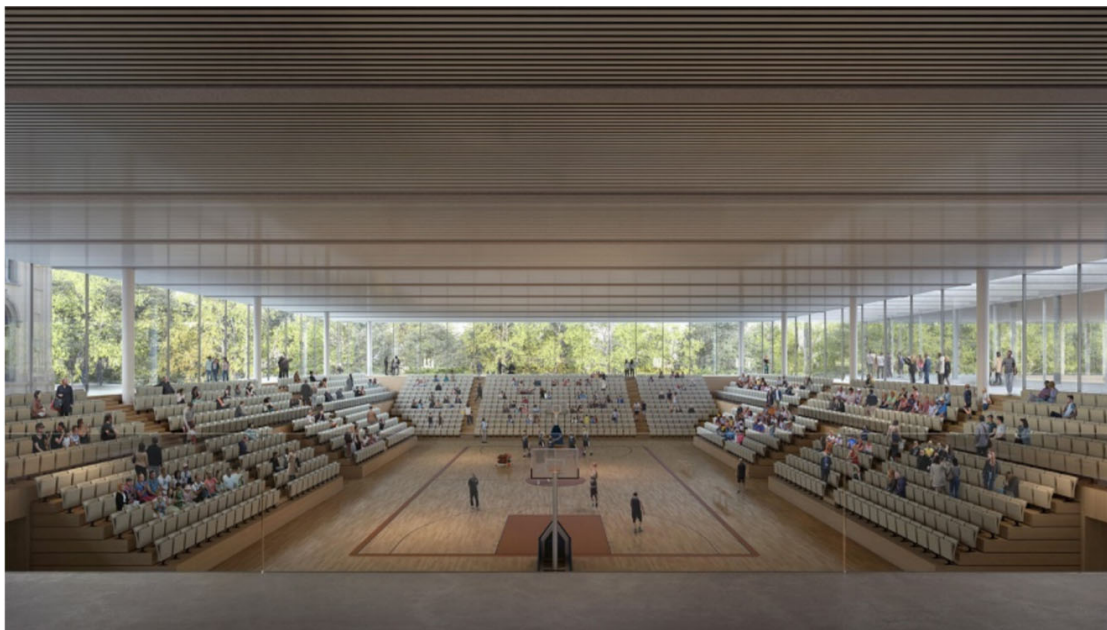
La nuova arena occuperà un'area di circa 151.75 metri per 116.3 metri e potrà ospitare un totale di 9'890 spettatori con posti seduti e coperti.

Il progetto prevede di fatto un'arena parzialmente interrata a -6.8 metri rispetto alla quota attuale del piano campagna. Il progetto prevede lo sviluppo di un edificio poco invasivo e molto orizzontale con una grande copertura piana che di fatto poggia su un prisma vetrato che permetterà di rendere molto trasparente l'intera struttura.

Nel lato ovest della nuova arena saranno organizzati, nei piani inferiori, tutti i servizi legati all'organizzazione di eventi sportivi con spazi logistici adeguati al rispetto delle condizioni ed esigenze di uno stadio di categoria A, al fine di assicurare la possibilità di disputare partite di Super League, ma anche competizioni internazionali. Il progetto prevede la posa di un campo da gioco realizzato in erba sintetica, a detta del Municipio, questa scelta permetterà da un lato, un maggior utilizzo dell'arena sportiva, sia per le attività sportive che per eventi, dall'altro assicurerà un minor costo di manutenzione.

Come anticipato, l'arena sportiva sarà conforme alle elevate esigenze della SFL e UEFA, ottenendo la certificazione di categoria A. L'arena sarà collegata tramite un passaggio comune al nuovo palazzetto dello sport che sarà in grado di ospitare eventi e competizioni internazionali.

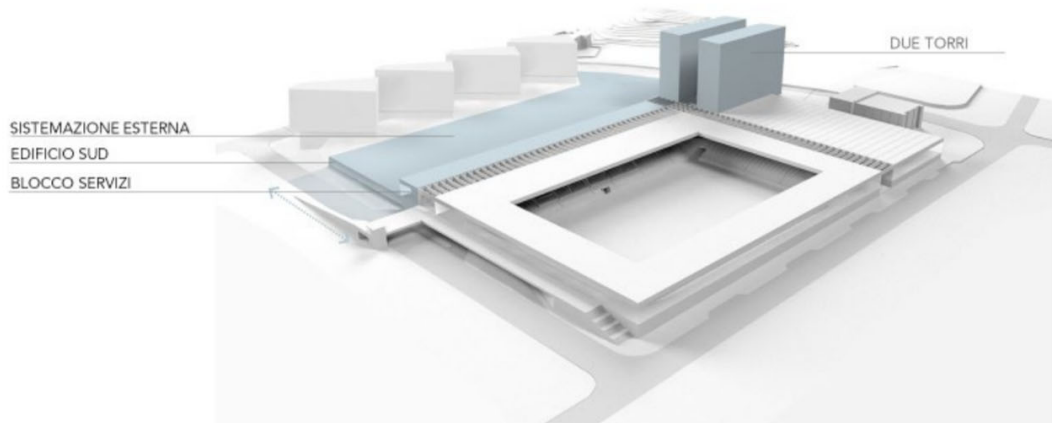
Palazzetto dello sport



Il Palazzetto dello Sport è sicuramente una struttura che attualmente manca sul territorio, essa avrà senza dubbio un importante impatto per il futuro sviluppo delle attività degli sport indoor locali e, grazie alle sue caratteristiche strutturali, diventerà un centro di competenza regionale e nazionale. Il progetto prevede una costruzione di un edificio multifunzionale predisposto per accogliere le differenti discipline sportive "dedicate", tramite una serie di spazi flessibili e complementari.

Il nuovo Palazzetto dello Sport sarà un unicum in Ticino dove solitamente si utilizzano palestre abbinate a istituzioni scolastiche, pertanto dimensionate secondo le rispettive esigenze senza tener conto delle necessità di accogliere pubblico e senza considerare le necessarie direttive specifiche di ogni disciplina.

Il Palazzetto dello Sport sarà quindi un contenitore di spazi per discipline sportive molto differenziate che andrà a colmare un vuoto in tutto il Canton Ticino grazie anche alla sua particolare multifunzionalità per un bacino d'utenze in ambito sportivo e di eventi capaci d'ospitare fino a 4'500 spettatori.



Le due torri



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

Edificio ovest



L'EO rappresenta l'ultima parte d'opera lungo via Trevano. È composto da una sequenza di quattro elementi alti 30 m che si estendono verso nord a partire dall'incrocio fra via Stadio e via Trevano, rispetto alla quale sono leggermente arretrati e protetti da una piazza verde alla quota della strada.

La scelta sulla destinazione dell'edificio ovest è di competenza dell'investitore, nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore.

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

Contenuti globali



Si prevede la realizzazione di aree con caratteristiche variegate:

- il parco pedemontano (1), direttamente collegato con la collina di Trevano, che ospiterà anche l'area di un pump track. complemento ideale al vicino skate park;
- il prato degli eventi (2), che si pone al centro dello spazio pubblico del PSE con integrate due aree di basket 3x3;
- la piazza principale (3) si estende lungo il fronte delle 2T e funge da entrata urbana al parco, dando ubicazione ai servizi legati alle attività dell'arena sportiva, come info-point, fan-shop e cassa;
- la piazza degli eventi (4) ubicata all'estremità sud del prato degli eventi, in una posizione ottimale come balcone sulla città, offre la possibilità di collocare palchi, utilizzando le antistanti gradinate come sedute per il pubblico;
- spazio esterno ovest (5), con un carattere più intimo portando in superficie il riale urbano dell'acqua delle vicine colline.

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

SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Grazie al nuovo Polo Sportivo si incentiveranno nel tempo mutazioni e riconversioni pianificatorie e di utilizzo oltre il suo perimetro statico creando, di fatto, un nuovo polo di centralità a nord del centro cittadino attuale e in sinergia fra di loro. Il nuovo polo sarà una piattaforma utile e attrattiva al funzionamento della Città, un riferimento per attività e scambi intergenerazionali, per la mobilità e un sito di interesse cantonale e nazionale.

Il nuovo comparto del polo dello sport e degli eventi sarà in prossimità di altre esistenti strutture, in particolare con la pista di ghiaccio, la masseria di Cornaredo che, nei suoi possibili sviluppi, potrà contribuire alla diversificazione delle aree per il tempo libero e lo svago. Il cinema, un ulteriore valore aggiunto nella diversificazione dell'offerta di attività.

La struttura sarà poi collegata con altre componenti naturalistiche e pianificatore, tra cui la sua vicinanza al fiume Cassarate, la collina di Trevano con il suo bosco e soprattutto il Nuovo Quartiere di Cornaredo NQC che nonostante i preoccupanti ritardi ha l'ambiziosa idea di riprogettare un'intera area urbana.

Il piano regolatore intercomunale del Nuovo quartiere di Cornaredo è stato approvato dal Consiglio di Stato con Risoluzione N.3370 del 30 giugno 2010. Nella sua approvazione, il CdS apportava modifiche d'ufficio, segnalava alcune decisioni che richiedevano l'adozione tramite variante e respingeva i 15 ricorsi inoltrati dai privati contro l'adozione del PR-NQC. Dei sette ricorsi inoltrati contro la decisione del CdS, il TRAM ne accoglieva nel 2010 due soli, di cui uno parzialmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel frattempo, sulla base del PR attualmente in vigore, è tuttavia possibile procedere con l'inoltro delle necessarie istanze (variante al piano di quartiere e domande di costruzione, per ora senza contenuti abitativi). Nel mese di dicembre 2020 è stata inoltrata una variante al PQ approvato, comprensiva dell'assetto planivolumetrico di tutto il comparto del PSE; in questa prima fase il PQ non comprenderà contenuti residenziali, ma comprenderà lo spostamento della pista d'atletica al di fuori del perimetro del PQ. Parallelamente, è previsto l'inoltro di tre domande di costruzione, concernenti l'arena sportiva, il palazzetto dello sport e la tappa 2.

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

I contenuti della fase di variante 2

Le varianti del PR-NQC si pongono quali obiettivi delle varianti di Fase 2:

- l'introduzione di quantitativi massimi di quote residenziali all'interno dei comparti B del PR-NQC, con limitazione della residenza secondaria, per la realizzazione di un quartiere misto e relativo obbligo di quote minime di residenza primaria;
- l'aumento degli indici edificatori nella Zona AP8 per permettere la realizzazione degli ampliamenti necessari all'attività della Croce Verde;
- una modifica limitata dell'art. 25.1 relativo al comparto C1, che permette di autorizzare soluzioni alternative relative alla Piazza di giro di via al Chiosso.

Le proposte di quote residenziali del Piano di indirizzo del 2015 sono pertanto confermate, mentre le rappresentazioni grafiche delle varianti di Fase 1 non necessitano di modifiche, motivo per cui le varianti si limitano all'apparato normativo delle NAPRNQC adottato dai legislativi nel 2017 (varianti di Fase 1).

Le componenti pianificatorie

24.3 Zona B1c

Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni annesse: terziario/amministrative, di vendita e residenza (si veda anche il successivo art. 27, Polo integrato Stadio/Fiera).

Modalità d'intervento.

Piano di quartiere obbligatorio e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC (vedi anche art. 27).

Funzioni ammesse

Residenza: massimo 50% della SUL realizzata (di cui almeno 50% primaria)

Attività terziario/amministrative.

Attività commerciali di vendita.

Attività espositivo/fieristiche.

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione.

Attività per lo sport e il tempo libero.

Parametri edilizi

Is 2,0 (minimo) 2,5 (massimo).

Altezza 30,0 metri (minimo) 45,0 metri (massimo).

Superficie verde minima 15% della SEF.

Im massimo 9 (m/h).

GS III.

La gestione della mobilità

Per quel che riguarda la gestione della mobilità, si propone una modifica nell'applicazione dell'indice di mobilità, estendendo il suo vincolo anche alle attività residenziali (sinora escluse).

Sarà pertanto il singolo progetto edificatorio a dimostrare di generare un impatto massimo consentito sulla viabilità, integrando anche gli eventuali contenuti residenziali.

Essendo la verifica di conformità funzionale ed ambientale già stata eseguita nell'ambito dell'approvazione nel 2010 e non modificandosi sostanzialmente la contenibilità complessiva del PR-NQC, si ritiene che con questo adeguamento formale si possa soprassedere alle verifiche chieste dal DT nell'ambito dell'EP.

Il CdS nel 2019 ha approvato il progetto stradale per la nuova viabilità definitiva di Cornaredo che comprende Via Ciani, Via Sonvico e la nuova strada a sud del futuro polo sportivo. Il progetto è ancora in corso e si stanno svolgendo degli approfondimenti per stabilire modalità e tempistiche della costruzione dell'opera.

Criticità

I servizi comunali preposti hanno dato le seguenti risposte alle criticità emerse in sede d'analisi del messaggio municipale, in particolare:

- *la mobilità (interventi stradali che verranno effettuati solo diversi anni dopo la realizzazione del PSE):*

La perizia di mobilità, consegnata con l'incarto della domanda di costruzione, affronta le tematiche di impatto sul traffico e sulla viabilità, considerando la situazione attuale e tre scenari (tappe). Attualmente i progettisti stanno fornendo agli uffici cantonali preposti, quale completamento atti della domanda di costruzione, tutti i parametri necessari per dimostrare il rispetto dell'indice di mobilità in tutte le fasi di cantiere.

Stato attuale

- Rete stradale: attuale;
- Carichi di traffico: attuali 2020;
- Disponibilità di posteggio: attuale 2020.

Tappa 1:

- Rete stradale: attuale;
- Carichi di traffico: orizzonte 2025;
- Disponibilità di posteggio: realizzato l'autosilo sotto l'Arena Sportiva, rimossa una parte dei P+R attuali;
- PSE: realizzati Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport.

Tappa 2:

- Rete stradale: attuale;
- Carichi di traffico: orizzonte 2027;

- Disponibilità di posteggio: autosili AU-AS, AU-EN e AU-2T realizzati per un totale di 310 P.A. disponibili complessivamente presenti in ambito PSE; 65 posti realizzati per le auto di servizio della Polizia cittadina; eventuali posteggi temporanei nelle zone di cantiere;
- PSE: realizzati Contenuti Corona e 2 Torri.

Tappa 3 (fase finale):

- Rete stradale: nuova rete NQC;
 - Carichi di traffico: orizzonte 2036;
 - Disponibilità di posteggio: Pari a Tappa 2, con l'aggiunta dell'autosilo AU-EO, raggiungendo 485 posteggi complessivi nel comparto PSE (550 con quelli di servizio della Polizia);
 - PSE: realizzati gli Edifici Ovest (Piano di Quartiere PSE completamente realizzato).
- *edifici via Trevano sorgono su un'area destinata ad attrezzature pubbliche:*

Con le varianti di fase 1 del PR-NQC i Servizi competenti confermano che si sono adeguati alle norme relative ai Piani di quartiere ai disposti della LSt. Si è quindi passati da un regime di PQ **facoltativi** a PQ **obbligatorii**. **Non** si è per contro modificata la possibilità di spalmare le destinazioni e gli indici tra le diverse zone ubicate all'interno del perimetro del PQ. Per le zone B1c/AP11/AP12 si è confermato il mantenimento del PQ. Con questa variante si sono poste le basi per l'approvazione del primo PQ.

L'art. 49 PR-NQC **prescrive il PQ obbligatorio esteso** alle tre zone e rimanda ai disposti dell'art. 8. L'art. 8 definisce la **procedura** dei PQ ed il principio delle deroghe e indici e altezza massimi. Con l'approvazione dei PQ possono essere concessi le deroghe e gli indici e altezza massimi (previsti dalle norme specifiche), alle condizioni specificate. Secondo il PR-NQC previgente, per i PQ facoltativi vigeva un meccanismo di bonus/deroghe (per l'indice di sfruttamento e per le altezze degli edifici) quale incentivo per la loro realizzazione. Caduta la facoltatività dello strumento, tali incentivi per l'attuazione vengono a perdere significato. Per questo motivo, con le varianti di fase 1, e come richiesto anche dal Dipartimento, si è **rinunciato al principio di bonus/deroghe** quale incentivo e si sono invece fissati i parametri minimi di utilizzazione (o di riferimento per le altezze) corrispondenti ai **parametri ordinari** del PR previgente, mentre i **parametri massimi** andranno ad inglobare i precedenti bonus e le deroghe.

L'art. 27 definisce i **contenuti**. La parte stralciata non aveva più senso, alla luce di quanto indicato sopra.

Nell'art. 27 si indica pure chiaramente (nuovo - introdotto con le varianti di 1. fase) che i **contenuti sportivi possono essere ubicati dove si vuole**, all'interno del perimetro del PQ.

L'art. 24.3 definisce destinazioni e parametri della zona B1c, richiamando l'obbligo di PQ sull'intera area.

Anche il rapporto di pianificazione delle varianti di fase 1, ed in particolare i capitoli 3.2.1 - pag 22, 5.1.2 - pag 33 e 5.2.2 - pag. 38 (cfr. allegato) esplicitano chiaramente che la "Zona B1c/AP11/AP12" è trattata come un unico comparto e che le disposizioni di cui al complesso normativo "considerano l'insieme delle tre zone B1c / AP11 / AP12"

- **altezza torri alte 45 metri, quando l'altezza massima è 30:**

Per quanto attiene alle Torri, per aumentare l'altezza delle stesse sono necessarie diverse condizioni: impostare un buon inserimento urbanistico, limitare le ripercussioni sulla mobilità e costruire con alti standard energetici (nel contratto con l'investitore vi sono inserite diverse clausole come ad esempio lo standard Minergie).

Di seguito riporto l'**articolo 24.3** del Piano Regolatore intercomunale – Nuovo Quartiere Cornaredo:

Art. 24.3 Zona B1c - Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario/amministrative, di vendita (si veda anche il successivo art. 27, Polo integrato Stadio/Fiera) Modalità d'intervento Piano di quartiere obbligatorio e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC (vedi anche art. 27) Funzioni ammesse Attività terziario/amministrative Attività commerciali di vendita Attività espositivo/fieristiche Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione Attività per lo sport e il tempo libero Parametri edilizi Is 2,0 (minimo) 2,5 (massimo) **Altezza 30,0 metri (minimo) 45,0 metri (massimo)** Superficie verde minima 15% della SEF Im massimo 9 (m/h).

Bisogna giustamente ricordare che l'edificazione può avvenire in modo coordinato sulla base di un Piano di quartiere sull'intero comparto, distribuendo in modo ottimale i contenuti ammessi nel PR sulle tre zone. La possibilità di allestire un Piano Quartiere è presente nel PR dal 2007. La Città ha inoltrato un dossier a riguardo nel 2015 e ottenuto l'approvazione negli scorsi anni. Questo permette ora di realizzare le singole parti del progetto che sono suddivise in più domande di costruzione. Il Piano di Quartiere permette di avere maggiori garanzie.

Come noto, sono state adottate dai Legislativi coinvolti (Lugano, Porza e Canobbio) due pacchetti di varianti (Fase 1 e Fase 2): il primo concerne alcune modifiche puntuali derivanti dal decreto di approvazione del PR-NQC del 2010, da alcune decisioni del Tribunale amministrativo su ricorsi interposti contro tale approvazione e da modifiche di Leggi superiori nel frattempo entrate in vigore.

Con questo primo pacchetto di varianti si è in particolare consolidato e precisato nel PR il principio del Piano di quartiere obbligatorio, necessario per poter giungere all'approvazione del Piano di quartiere del PSE.

Il secondo pacchetto di varianti concerne invece l'introduzione di percentuali residenziali per alcuni comparti (zone) del vigente PR ed una modifica che consente l'ampliamento dell'attuale sede della Croce Verde a Bozzoreda.

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

L'inserimento di maggiori contenuti residenziali era stata un'indicazione posta dallo stesso CC di Lugano al momento dell'adozione del PR-NQC (dodecalogo).

Dal profilo procedurale, le varianti di Fase 1 sono state approvate dal CdS il 6 novembre 2019, mentre per quelle di seconda Fase si è ancora in attesa dell'approvazione da parte del Governo.

Ricorsi

I ricorsi di prima fase non hanno ripercussioni sul PSE. Il Piano di quartiere, che è stato adeguato allo stato attuale del progetto, è già stato inoltrato per approvazione, unitamente alle domande di costruzione.

I ricorsi di seconda fase determinano invece l'impossibilità, per ora, di introdurre contenuti residenziali nel comparto del PSE. Il Piano di quartiere e le domande di costruzione pendenti non contemplano pertanto contenuti residenziali.

Gli stessi potranno essere introdotti successivamente mediante una variante del Piano di quartiere, rispettivamente una variante della domanda di costruzione, se e quando le varianti di Fase 2 saranno approvate dal CdS e cresciute in giudicato.

Contro le varianti di Fase 1 sono pendenti 7 ricorsi al Tribunale cantonale amministrativo. Uno da parte dei Comuni di Lugano, Porza e Canobbio, che contestano alcune puntuali modifiche d'ufficio operate dal CdS nel decreto di approvazione, e 6 di privati proprietari. I ricorsi dei privati riguardano temi puntuali legati a singoli comparti.

Nessuno di questi ricorsi contesta aspetti legati al PSE ed al disciplinamento del Piano di quartiere obbligatorio, che è quindi cresciuto in giudicato.

La tempistica di evasione compete al Tribunale amministrativo ed è difficile da stimare: lo scambio degli allegati è concluso e ci si attende una decisione in tempi abbastanza brevi.

Contro le varianti di Fase 2 sono pendenti 3 ricorsi al Consiglio di Stato. 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.

I tempi di evasione dipendono dal CdS: anche in questo caso, lo scambio degli allegati è sostanzialmente concluso e ci si attende una decisione da parte del Governo nei prossimi mesi.

SPAZI DEDICATI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (SALU)

Premessa

Il progetto SALU è sicuramente uno degli elementi più controversi di tutto il messaggio municipale no. 10472. Un tema di rilevanza strutturale che affrontato in questo messaggio dovrà essere seguito da parte della politica e dell'amministrazione comunale con la dovuta attenzione per garantirne il successo finale.

Con questo progetto il Municipio intende concentrare l'intera amministrazione, ora sparpagliata sul territorio comunale, all'interno della torre est del nuovo centro sportivo.

La Città ha avviato nel 2015 un processo di rinnovamento, caratterizzato da un modello organizzativo volto a migliorare la qualità dei servizi in termini di efficienza e innovazione. L'amministrazione della Città attualmente occupa una serie di stabili adattati nel corso del tempo per ospitare i contenuti amministrativi ma realizzati con altre finalità.

L'attuale logistica degli spazi amministrativi comunali presenta delle importanti criticità, superfici e standard non corrispondono alle necessità e non sono in grado di sostenere gli obiettivi di ottimizzazione, qualità e prestazioni dell'ente pubblico. Inoltre, nel breve medio periodo sarà necessario intervenire per il rinnovamento delle strutture, interventi che richiederanno elevati costi d'investimento.

L'attuale organizzazione dell'amministrazione comunale

Stabili										
Rif	Numero	Descrizione	Posizione	Indirizzo	Proprietà / Affitto	Stato conservativo	SUP m2	PL 2017	SUP / PL m2 / PL	Utilizzo futuro (previsto)
1	0101	Palazzo Civico	Lugano - Centro	Piazza Riforma 1	PROPRIETÀ	● - sufficiente	429			Da definire
2	0102	Ex Dogane	Lugano - Centro	Via della Posta 8	PROPRIETÀ	● - sufficiente	5'217			Da definire
3	0104	Autosilo Balestra	Lugano - Centro	Via Balestra 4	AFFITTO	● - buono	160			Conclusione contratto di locazione
4	0106	Villa Carmine	Molino Nuovo	Via Trevano 53	PROPRIETÀ	● - buono	621			Da definire
5	0107	Villa Carmine	Molino Nuovo	Via Trevano 55	PROPRIETÀ	● - buono	388			Da definire
6	0108	Villa Carmine	Molino Nuovo	Via Trevano 51	PROPRIETÀ	● - buono	151			Da definire
7	0111	Stadio	Molino Nuovo	Via Trevano 100	PROPRIETÀ	● - pessimo	132			Da definire
8	0210	Ex Casa Custode	Castagnola	Via San Giorgio 28	PROPRIETÀ	● - pessimo	100			Da definire
9	0402	N. Centro Civico	Breganzona	Via Polar 46	PROPRIETÀ	● - sufficiente	958			Da definire
10	1001	Ex Casa Comunale	Pregassona	Via Sala 13	PROPRIETÀ	● - buono	125			Da definire
11	1002	Stabile CPCL	Pregassona	Via Industria 18	AFFITTO	● - buono	481			Conclusione contratto di locazione
12	1003	App. Capannone	Pregassona	Via Ceresio 25	PROPRIETÀ	● - insufficiente	215			Da definire
13	1101	Ex Casa Comunale	Viganello	Via S. Frontini 1	PROPRIETÀ	● - sufficiente	369			Demolizione/NL sede scolastica
14	1103	Stabile Pergola	Viganello	Via della Pergola 5	PROPRIETÀ	● - sufficiente	175			Centro Formazione Risorse Umane
TOTALE							9'521	298	31.9	

I servizi della Città per i quali si è ipotizzato il trasferimento in una sede unica occupano una superficie utile di 9'521 mq a fronte di 298 posti di lavoro, localizzati in 14 edifici diversi. Di questi, 3 si trovano in centro Città (un centinaio di posti lavoro) mentre i restanti 11 sono distribuiti sul territorio cittadino.

Appare evidente come la Superficie Utile per posto di lavoro sia attualmente molto elevata, 31,9 mq, mentre i benchmark di riferimento indicano in 17.5/18 mq la superficie ideale per ogni postazione.

Le sedi attuali e il loro stato conservativo

In diversi stabili dovranno essere avviati in un prossimo futuro (5-10 anni) importanti interventi di ristrutturazione.

- Via della Posta 8 (ex Dogane)

La situazione più critica è rappresentata dallo stabile di Via della Posta (ex Dogane), attuale sede principale dell'amministrazione della Città, con 113 collaboratori.

L'edificio non è stato concepito quale stabile amministrativo. Accessi, distribuzioni, disposizione e forma dei locali non sono ottimali. Oltre a ciò, l'edificio è vetusto, non a norma secondo le prescrizioni di legge attuali e necessita nei prossimi anni di un importante ammodernamento. Considerate le criticità identificate, oltre a eventuali vincoli di tutela, una ristrutturazione dello stabile necessiterebbe di investimenti molto importanti. In ogni caso le dimensioni dell'immobile sono insufficienti a ospitare tutti i servizi e già oggi si stanno sacrificando spazi comuni (es. sale riunioni) per ospitare nuovi collaboratori

Per procedere con l'eventuale rinnovo dello stabile, inoltre, sarà necessario trasferire tutti i collaboratori presso una sede provvisoria (presumibilmente in affitto) per un periodo di tempo piuttosto lungo (almeno 2-3 anni) poiché la compatibilità dell'attività lavorativa con il cantiere è da escludersi a priori.

- Archivio Amministrativo

Attualmente ubicato in Via Trevano, l'Archivio amministrativo necessita di una superficie molto superiore: quella attualmente disponibile, ca. 585 mq, non è infatti più sufficiente a conservare tutto il materiale dell'amministrazione, la cui mole è notevolmente aumentata. Una grossa parte della documentazione, inoltre, è ancora depositata nelle ex Case comunali diffuse sul territorio, in condizioni climatiche, ambientali e di sicurezza non certamente ottimali. Il Municipio ha già preso atto della necessità di trovare una sede unica per l'archivio.

- Altre sedi – costi di affitto

Anche per le altre sedi si denota un'inadeguatezza ad adempiere ai requisiti richiesti. Questa situazione, inoltre, obbliga a continui, onerosi e inefficienti spostamenti dei funzionari.

Si sottolinea anche che attualmente la Città corrisponde:

- CHF 113'000.-/anno per gli spazi del servizio Carte d'identità presso l'autosilo Balestra.
- CHF 264'452.-/anno per le superfici a Pregassona, nello stabile della Cassa Pensioni dei Dipendenti della Città di Lugano, recentemente ceduto a un fondo UBS.
- CHF 843'608.-/anno per gli spazi in via Beltramina (polizia)

- **Polizia: analisi della situazione attuale**

I servizi della Polizia Comunale occupano attualmente una superficie utile di ca. 2'226 m² e sono localizzati in uno stabile di proprietà della Cassa Pensioni di Lugano in via Beltramina a Molino Nuovo, il cui canone di locazione annuo è di CHF 775'608.- + CHF 68'000.- per altri spazi. Totale CHF 843'608.-.

Le attuali superfici, progettate per scopi commerciali e successivamente adattate alle esigenze della Polizia, sono insufficienti a soddisfare le accresciute necessità del Corpo di Polizia nell'immediato e, ancor meno, nel prossimo futuro.

Negli ultimi anni, infatti, la Polizia ha vissuto un importante sviluppo nelle sue attività e di riflesso anche di personale. L'esigenza di poter disporre di ulteriori spazi è stata affrontata anche a livello di gruppo di lavoro Polizia 2020: il potenziamento degli effettivi nel rispetto della Legge sulla collaborazione tra la Polizia cantonale e Polizie comunali dovrà trovare risposte in termini di spazio in modo da garantire un'attività efficace nei prossimi 20 - 30 anni. Il fabbisogno futuro della Polizia Comunale è stato quantificato a ca. 222 persone corrispondenti a 4'685 mq di SU da suddividere in superfici a uso amministrativo (2'260 mq) e altri spazi operativi accessori (2'425 mq).

Fatte queste considerazioni il Municipio si è trovato a valutare diversi scenari in modo da individuare la soluzione che meglio si confaceva alle esigenze attuali e soprattutto future dell'amministrazione cittadina.

I possibili scenari

Il Municipio ha effettuato la sua analisi, valutando aspetti positivi e criticità, confrontandosi con tre possibili scenari:

- Opzione attendere
- Adattare l'esistente (As-It-Is)
- Stabile unico (All in one)

Il primo scenario è stato rapidamente scartato. Non fare niente è da subito sembrata una strada da non percorrere. Il rischio di mettere in difficoltà l'amministrazione nel giro di pochi anni, creando inefficienza e disservizi hanno convinto il Municipio a scartare subito questa possibilità.

Il secondo scenario, ossia l'opzione di rimanere negli edifici attuali (As-It-Is), prevede il risanamento del parco immobiliare occupato dall'amministrazione. Questa opzione, oltre agli elevati costi di investimento, non risolve le criticità dell'attuale dispersione dei servizi, inoltre, lascia pochissimi margini di manovra, in termini di spazi, di efficienza e qualità. I costi per le ristrutturazioni sono stati stimati in 44 mio di franchi, 31 mio per lo stabile in via della Posta, 10 mio per gli altri immobili e 3 mio per la sede della polizia.

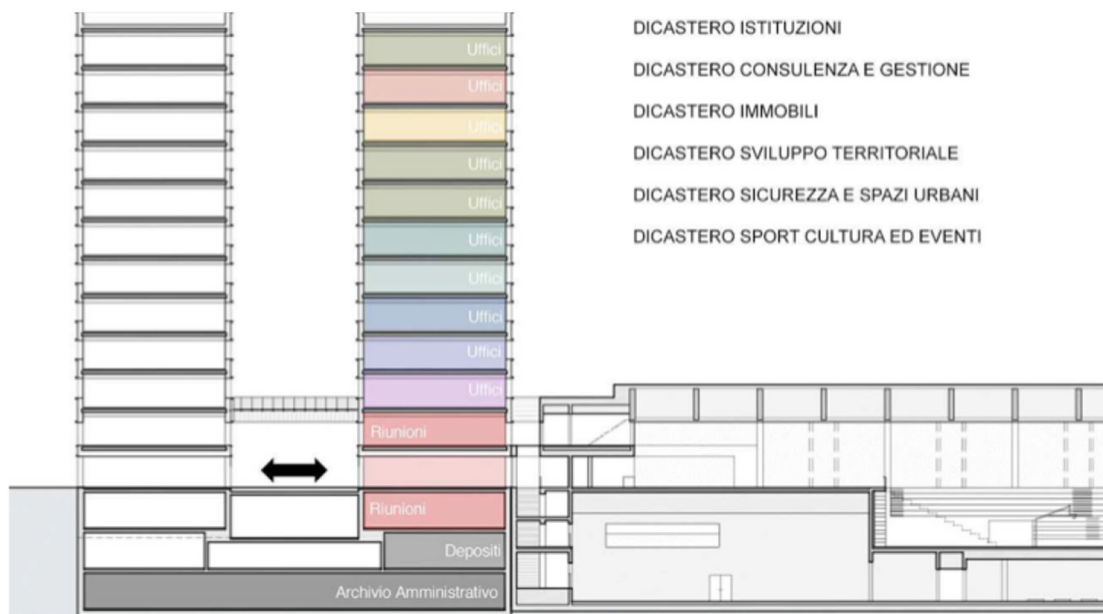
Non va dimenticato che durante i lavori di ristrutturazione si dovrebbero spostare uffici e personale in un altro luogo. Vista l'importanza degli interventi è impensabile mantenere l'operatività in condivisione con i lavori. Un trasloco, per un periodo di ca 2 o 3 anni, sarebbe non solo necessario ma inevitabile.

Oltre ai costi delle ristrutturazioni sono quindi da considerare anche i costi per lo spostamento temporaneo e i probabili disservizi collegati a questi dislocamenti. Questi costi non sono stati quantificati ma è facile ipotizzare che si tratta di spese molto importanti.

Il terzo scenario prevede di concentrare l'amministrazione della Città in un solo stabile dedicato (all in one).

Il Municipio ha deciso per questa opzione, di seguito spieghiamo i pro e contro della scelta.

Uno stabile unico per l'amministrazione



Accentrare l'amministrazione cittadina in un unico edificio, ad eccezione dei servizi che per loro natura necessitano di essere dislocati sul territorio, garantisce una maggior efficacia per affrontare le sfide che l'amministrazione sarà chiamata a sostenere nel prossimo futuro. La maggioranza della Vostra Commissione condivide questa visione e valuta positivamente la scelta fatta dal Municipio a favore di una sede unica e riconoscibile.

I vantaggi sono facilmente identificabili, avere tutta l'amministrazione in un unico stabile permetterà di avere un servizio pubblico di miglior qualità, una maggiore efficienza determinata da spazi di lavoro progettati ad hoc e adeguati alle esigenze attuali e future, con sinergie a livello di servizi comuni, sale riunioni, "reception", informatica ecc. Inoltre, gli spostamenti dei funzionari che oggi si muovono da una sede all'altra per questioni di lavoro non saranno più necessari.

Un luogo di lavoro moderno, confortevole ed efficiente è condizione base per una buona produttività.

Anche il cittadino sarà avvantaggiato nel suo rapporto con l'amministrazione, troverà in un solo luogo, facilmente accessibile e ben servito dai trasporti pubblici, tutti gli uffici. A differenza di adesso non dovrà più recarsi in luoghi diversi per il disbrigo delle sue pratiche.

I costi degli scenari As-it-is e All in one

Costi scenario As-It-Is – continuare ad utilizzare gli stabili attuali

Gli attuali costi dell'organizzazione amministrativa, senza considerare le necessarie ristrutturazioni, sono riassunti nella tabella qui di seguito:

DESCRIZIONE	CHF/ANNO
Canoni di locazione	1'238'790.00
Spese accessorie (SUP+SUS)	306'275.00
Posteggi (attuali inclusi nei canoni di locazione)	0.00
Costi amministrativi	83'924.00
Manutenzione ordinaria	182'685.00
Ammortamenti edifici (investimenti)	0.00
Interessi capitale proprio (oneri finanziari)	0.00
TOTALE	1'811'674.00

Tabella costi attuali - spazi occupati dall'amministrazione

Necessario ristrutturare

Per mantenere l'amministrazione negli stabili attuali si dovrà nel giro di pochi anni intervenire con importanti opere di risanamento e ristrutturazione. Il costo complessivo di queste opere è stato stimato in 41 mio di franchi (CHF 4'300.-/mq SUP, ossia il costo riferito alla superficie utile a cui l'immobile è dedicato).

Per l'edificio principale, Via della Posta, sono stati considerati costi per ca. CHF 41 milioni (CHF 6'000 /mq SUP, costi molto elevati che sono da imputare principalmente alla necessità di salvaguardare le facciate dello stabile. Per gli stabili sono calcolati complessivamente ca. CHF 10 milioni (da CHF 2'000 a 3'000 /mq SUP), di cui vanno aggiunti 3 milioni per lo stabile della polizia.

In totale scegliere di utilizzare gli spazi attuali porterebbe nel breve/medio termine a dover investire CHF 44 milioni.

Considerando invece anche quelli che saranno i futuri investimenti necessari, al costo attuale si dovranno aggiungere gli ammortamenti dell'investimento e gli oneri finanziari, **portando in prospettiva il fabbisogno annuale effettivo a CHF 4'015'523.-**

DESCRIZIONE	CHF/ANNO
Canoni di locazione	1'238'790.00
Spese accessorie (SUP+SUS)	306'275.00
Posteggi (attuali inclusi nei canoni di locazione)	0.00
Costi amministrativi	83'924.00
Manutenzione ordinaria	182'685.00
Ammortamenti edifici (investimenti)	909'580.00
Interessi capitale proprio (oneri finanziari)	1'294'269.00
TOTALE	4'015'523.00

Tabella costi in prospettiva - spazi occupati dall'amministrazione

Appare evidente che scegliere di continuare ad utilizzare gli stabili attuali non condurrebbe a dei risparmi particolari, i costi sono molto simili a quelli generati dalla soluzione all in one senza però portare miglioramenti decisivi sul fronte della produttività e della qualità dei servizi per il cittadino.

Costi scenario All in one

Stabile amministrativo

Il nuovo edificio amministrativo è previsto nella Torre Est del progetto PSE e all'attuale stato di progettazione (progetto di massima) prevede ca. 8'235 mq di superficie utile netta SUN per 361 posti di lavoro e sarà in grado di soddisfare le esigenze della Città fino al 2050/55 coprendo una crescita dei servizi dell'1.0% ogni anno

Sono inoltre previsti 2'545 mq di superficie utile complementare per l'archivio amministrativo, archivi diversi, data center e depositi diversi.

Il canone locativo annuale di tutti gli spazi semifiniti della Torre Est ammonta complessivamente a **CHF/anno 2'054'200.-**

Le finiture degli spazi sono a carico della città, il valore di riferimento è di ca CHF 900-1000/mq per uffici, reception e sale conferenze, mentre per archivi, magazzini e locali secondari il prevedibile costo delle finiture ammonta indicativamente a circa CHF 100-150/mq.

Come richiesto dalle condizioni di concorso il partner privato ha offerto quale opzione, esercitabile dalla Città, l'esecuzione e il finanziamento delle finiture da parte sua, indicando una percentuale sui costi effettivi delle finiture. Il supplemento di pigione annua per l'opzione finiture è pari al 5.6% dei costi effettivi delle finiture.

Di conseguenza, qualora la Città esercitasse l'opzione per la consegna da parte dell'investitore alla Città degli spazi completamente finiti l'incremento della pigione annua può essere stimato come segue:

- Torre Est: incremento pigione annua di CHF 455'917.-.

- Blocco Servizi: incremento pigione annua di CHF 137'207.-.

Il Blocco Servizi – sede della polizia

La soluzione PSE è da considerarsi ideale anche per una nuova sede della Polizia. Questa soluzione permette di soddisfare le previsioni di crescita degli effettivi della Polizia e risponde in termini funzionali alle esigenze formulate.

L'integrazione della Polizia nel PSE presenta i seguenti vantaggi: ubicazione ideale per la gestione della sicurezza degli eventi, presenza in un nuovo quartiere a forte valenza pubblica, posizione mediana fra centro Città e comuni aggregati, vicinanza con gli altri servizi dell'amministrazione, prossimità ai pompieri.

Il fabbisogno attuale e futuro della Polizia Comunale è stato quantificato in ca. 222 PL. In termini di spazi, i bisogni sono tradotti in 2'260 mq ad uso amministrativo e 2'425 mq di spazi accessori, per un totale di 4'685 mq, con un aumento dell'110% della superficie complessiva rispetto allo status quo.

Il canone per l'affitto annuale degli spazi semifiniti ammonta complessivamente a **CHF 1'111'700**. Anche per questi spazi si dovranno poi aggiungere i costi dell'allestimento. I costi dell'affitto per gli spazi dedicati alla polizia sono superiori a quelli attualmente sostenuti. Tuttavia, in prospettiva, verificato che l'attuale location di via Beltramina è già oggi insufficiente, a medio termine sarà necessario trovare una nuova sede, pertanto, indipendentemente dagli scenari ipotizzati, in futuro la Città sarà confrontata con un incremento dei costi infrastrutturali per i servizi Polizia.

Fatte queste considerazioni, per meglio capire il reale impatto economico tra la scelta di ristrutturare gli spazi attuali e quella di spostare tutta l'amministrazione in un unico stabile, le varie posizioni di costo sono state riassunte in una tabella riepilogativa che presentiamo qui di seguito. Importante sottolineare che per lo scenario As-It-Is la tabella integra già i costi delle necessarie ristrutturazioni.

Tipologia di costo	Scenario As-it-is CHF/ANNO	Scenario All in one CHF/ANNO	Maggio costo complessivo
Canoni di locazione	1'238'790.00	3'561'300.00	2'322'510.00
Spese accessorie (SUP+SUS)	306'275.00	336'925.00	30'650.00
Posteggi (attuali inclusi nei canoni di locazione)	0.00	233'280.00	233'280.00
Costi amministrativi	83'924.00	37'946.00	-45'978.00
Manutenzione ordinaria	182'685.00	0.00	-182'685.00
Ammortamenti edifici (investimenti)	909'580.00	0.00	-909'580.00
Interessi capitale proprio (oneri finanziari)	1'294'269.00	0.00	-1'294'269.00
TOTALE	4'015'523.00	4'169'451.00	153'928.00

Tabella confronto costi soluzione Ads-it-is con All in one

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

La problematica del trasferimento dei posti di lavoro presenti in centro città

Uno dei temi forti degli oppositori allo spostamento dell'amministrazione in una unica sede a Cornaredo è quello della perdita dell'indotto generato da chi oggi lavora in centro, prevalentemente in via della Posta. Si fa notare come già oggi l'economia della città sia in difficoltà e spostare nel PSE 118 posti di lavoro sarebbe un passo che renderebbe il problema ancora più acuto.

Il progetto del Municipio non prevede di lasciare non occupati gli spazi che si libereranno. Per lo stabile di via della Posta, dove attualmente lavorano 113 persone è stata prevista una riconversione in edificio residenziale con la creazione di almeno 50 appartamenti (residenze primarie) di ca 100 mq. Una volta ultimata la riconversione, lo stabile verrà abitato da ca 150/200 persone che vivranno la città in modo molto più attivo e completo rispetto ai collaboratori dell'amministrazione. Quest'ultimi terminato il lavoro, lasciano il centro per raggiungere il loro domicilio mentre i nuovi residenti vivranno nel cuore della città tutta la settimana, sera e fine settimana compresi, portando nuova vitalità a tutto il comparto.

La maggioranza della Vostra Commissione condivide la volontà del Municipio di ripopolare il centro città con cittadini residenti e stabili. Nel rapporto i relatori hanno inserito un forte auspicio per chiedere che venga favorito l'accesso al nuovo stabile a cittadini appartenenti al ceto medio che vorranno portare a Lugano la loro residenza primaria.

Progetto SALU – conclusioni

La maggioranza della Vostra Commissione, fatti tutti gli approfondimenti, concorda con le scelte del Municipio.

Lo scenario di mantenere l'amministrazione comunale all'interno degli spazi attualmente occupati presentava diversi punti di minor efficienza nel confronto con lo scenario all in one. Si pensi all'attuale frazionamento dell'amministrazione in 14 diversi edifici, al fatto che le attuali strutture non erano state pensate per essere utilizzate come uffici, ai continui spostamenti e non da ultimo alle possibili difficoltà del cittadino confrontato con una presenza frammentata degli uffici.

Ma soprattutto mantenere l'attuale situazione non presenta nessun beneficio economico nel confronto con lo scenario più performante.

Gli investimenti necessari per assicurare la continuità dei servizi avrebbero praticamente lo stesso impatto a conto economico dello scenario all in one ma, come abbiamo visto, senza garantire gli stessi vantaggi e miglioramenti della produttività.

Va anche detto che nel confronto tra le due soluzioni non sono stati conteggiati i ricavi degli affitti o dei diritti di superficie che verranno generati dagli stabili di proprietà lasciati liberi, così come non sono stati conteggiati i costi dei traslochi e affitti temporanei collegati alla necessità di effettuare le ristrutturazioni. È quindi molto probabile che alla fine il trasferimento dell'amministrazione in un unico stabile si rivelerà essere la soluzione più economica.

Possiamo quindi concludere dicendo che il trasferimento nella torre est del PSE permetterà all'amministrazione di Lugano di migliorare la propria organizzazione a beneficio di una maggior qualità sia per i collaboratori che per i cittadini, con in prospettiva, costi inferiori rispetto alla soluzione che prevede la ristrutturazione degli attuali stabili.

La maggioranza della Commissione ha quindi valutato positivamente la scelta dello scenario all in one attirando l'attenzione sul fatto che i vuoti lasciati dall'amministrazione vengano colmati rapidamente e in maniera completa nei prossimi anni.

Così come ci è stato confermato nelle risposte del Municipio alle varie domande poste e così come anche indicato al punto no. 5 delle considerazioni finali del presente rapporto, la Vostra Commissione ritiene opportuno mantenere in Centro Città uno sportello Puntocittà,

ASPETTI FINANZIARI

Panoramica completa degli investimenti a carico della Città e del Privato

La realizzazione del completo progetto è racchiusa in più messaggi (MMN. 10472 / MMN. 10774 / MMN. 10775) e prevede differenti opere interamente realizzate a carico della Città, opere progettate a carico della Città ma realizzate da Privato e altre progettate e realizzate dal Privato.

	Opera	Credito progettazione (MMN 10472)	Credito realizzazione
PSE 1	Palazzetto Sport	5.13 mio ✓ Approvato CC	67.30 mio
	Arena Sportiva		99.70 mio
	Infrastruttura provvisoria		PPP
PSE 2	Torri, Blocco Servizi, autosili,...	4.26 mio ✓ Approvato CC	PPP
PSE 3	Edificio Ovest, parco urbano, spazi ricreativi pubblici	PPP	PPP
Comparto Cornaredo sud-est	Pista atletica,...	1 mio ✓ Approvato CC	9.3 mio
Aggiornamento Piano di quartiere		0.30 mio ✓ Approvato CC	-
Centro Sportivo Maglio		3.3 mio ✓ Approvato CC	37.20 mio
Centro Sportivo Maglio	Permuta terreni Città vs Catone		4.9 mio
TOTALE		13.99 mio	218.40 mio

Evidenziati in rosso le parti relative al MMN 10774

In questo complesso quadro, il PS e AS sono progettati a carico della Città, realizzati dal Privato e ceduti tramite un contratto di leasing (di cui i dettagli e costi saranno esposti nel prossimo paragrafo) di nuovo alla Città. Globalmente Lugano dovrà coprire ~14 mio per la progettazione (già approvati dal CC) e ~218.4 mio per realizzazione.

Contratto di Leasing PS e AS

Le rate di leasing vengono calcolate a partire da un tetto massimo di costi (contrattualmente vincolante) che viene poi aggiornato in funzione di eventuali risparmi nella fase realizzativa. La durata del contratto è di 27 anni alla fine dei quali le opere saranno cedute alla Città senza ulteriori contropartite finanziarie. Sono inoltre previste alcune opzioni di riacquisto / ammortamento straordinario a beneficio del Comune. Di seguito un breve riassunto dei principali termini dell'accordo:

	Palazzetto Sport	Arena Sportiva
Tetto massimo	67.30 mio	99.70 mio
Durata	27 anni	27 anni
Tasso d'interesse	3.08 %	2.38% (10 anni)
Ammortamento annuale	~2.5 mio	~3.7 mio
Rata leasing media annuale (massima)	~3.6 mio	~4.9 mio
1) Opzione riacquisto immediato alla consegna	Possibile al costo determinate	Possibile al costo determinante
2) Opzione ammortamento straordinario iniziale	Possibile senza limiti	Possibile fino ad un massimo del 50% del costo determinante
3) Opzione ammortamento straordinario successivo	Possibile ogni anno, dopo 5 anni	Possibile ogni cinque anni (limite minimo di finanziamento 30 mio)
4) Opzione riacquisto successivo	Possibile ogni anno, dopo 5 anni al prezzo dell'investimento residuo senza penale	Possibile ogni 5 anni al prezzo dell'investimento residuo oltre ad una penale

La rata media annuale di 8.5 mio (3.6 mio + 4.9 mio) è calcolata in maniera molto conservativa e si riferisce al caso peggiore. Ci sono infatti diversi fattori che potrebbero contribuire in maniera determinate alla riduzione di questa spesa:

- **Minor costo di realizzazione:** per ogni franco risparmiato nella fase realizzativa, 66 cts andranno in diminuzione del tetto massimo e quindi a favore della diminuzione della rata di leasing. I rimanenti 33 cts sono a beneficio del Privato.
- **Sussidi Federali / Cantonali / ERS / Comunali:** si tratta della leva più efficace per il contenimento dei costi. Per ogni milione di sussidio, Lugano risparmia infatti circa 1.4 mio sull'intero schema di leasing.



- **Opzioni di riacquisto / ammortamento straordinario:** le condizioni favorevoli sul mercato dei capitali potrebbero rendere queste opzioni particolarmente interessanti. Se da una parte, infatti, il leasing applica un interesse del 3.08% (PS) e del 2.38% (AS) dall'altra la Città riesce a finanziarsi sul mercato ad un tasso pari al 1.25%. Bisogna tuttavia tener conto che, a fronte della situazione odierna del debito verso terzi (circa 900 mio), la sostituzione completa del leasing con un finanziamento tradizionale appare oggi poco realistica. Vi sono tuttavia delle più ragionevoli vie di mezzo che, se del caso, auspichiamo verranno attentamente valutate.

A titolo esemplificativo riportiamo di seguito una simulazione dell'effetto di queste leve combinate.

	Ipotesi¹	Impatto media annuale leasing
Minor Costo di realizzazione	42 mio (come da auspicio tra le parti)	-1.5 mio
Sussidi	20 mio (come richiesto dal Municipio al Cantone)	-1.0 mio
Riacquisto anticipato / ammortamenti straordinari	10 mio² (al momento della consegna)	-0.05 mio
Rata leasing media annuale (massima)		8.5 mio
Nuova rata leasing media		5.95 mio

Pur basandosi su ipotesi probabilmente abbastanza plausibili, questo calcolo non ha la pretesa di essere una previsione puntuale di quello che sarà, ma piuttosto vuole dimostrare che sussistono importanti leve per il contenimento degli oneri e che il Municipio dovrà fare il possibile per sfruttarle al meglio.

Fabbisogno supplementare rispetto a preventivo 2021

Per capire meglio l'impatto sul fabbisogno rispetto alla situazione odierna è di fondamentale importanza avere una visione completa sul progetto che, oltre al presente messaggio, tenga conto anche della fase di progettazione, del Centro sportivo Al Maglio e del comparto Cornaredo Sud. Di seguito una sintesi delle cifre discusse e concordate con i Servizi Finanziari della Città (per dettagli vedere annessi).

	Aumento fabbisogno
Palazzetto Sport (PS)	5'174'900
Arena Sportiva (AS)	6'256'700
Centro Sportivo al Maglio	3'319'100
Comparto Cornaredo Sud	674'200
PSE 2	2'068'000
PSE 3	-320'000
Riconversione Stabile ex Dogane	-376'000
Aumento gettito fiscale	-670'000
TOTALE	16'126'900

Anche in questo caso si tratta di una stima che valuta la peggiore delle ipotesi (worst case) e deve quindi essere interpretata in quanto tale. Per esempio si assume il tetto massimo di spesa per PS e AS, solo 7 mio di sussidi cantonali e nessun ammortamento anticipato sul leasing PS e AS. Dovessimo introdurre nel calcolo le stesse ipotesi menzionate nel paragrafo precedente, il fabbisogno si abbasserebbe a 13.1 mio circa. Altri aspetti (come per esempio l'indicizzazione dei diritti di superficie PSE 2 e PSE 3) potrebbero influire in maniera importante su questa

¹ Gli ammontari vengono ripartiti 50% / 50% sulle due opere (PS e AS).

² Prudenzialmente calcolato considerando un tasso di rifinanziamento del 1.75%

previsione. Anche i costi del leasing di PS e AS, non rimarranno costanti nel tempo, ma diminuiranno gradualmente in funzione degli ammortamenti fino all'azzeramento completo al momento del riscatto. Infine questo calcolo non considera l'indotto e le ricadute fiscali del cantiere, che, ricordiamo, tra le altre cose farà capo in larga misura a ditte locali (circa 75%) ed in Ticino garantirà circa 375 posti di lavoro sull'arco di 4 anni³.

In definitiva sulla base di quanto sopra, ci sentiamo di poter dire che la stima di 16 mio di fabbisogno supplementari è probabilmente troppo pessimistica e che la cifra reale sarà sostanzialmente più bassa. Tuttavia, considerato tutte le incognite ancora aperte ed in conformità del principio di prudenza, allo stato attuale risulta prematuro sbilanciarsi su una valutazione più precisa del fabbisogno.

Possibili effetti sul moltiplicatore comunale d'imposta

Innanzitutto è importante rilevare che la grande maggioranza di questi nuovi oneri saranno effettivi solo tra 3-4 anni con l'entrata in vigore del contratto di leasing su PS e AS. Questo vuol dire che le valutazioni che possiamo fare oggi sul moltiplicatore andrebbero comunque ad innestarsi su una situazione finanziaria futura a priori non conosciuta. Allo stato attuale si tratta quindi di stime interlocutorie che andranno in ogni aggiornate di pari passo con il piano finanziario della Città.

Al netto di queste osservazioni, partendo dal presupposto che con ogni probabilità il fabbisogno supplementare sarà realisticamente sostanzialmente minore di 16 mio (caso peggiore) e preso atto delle risposte del Municipio⁴ alle domande della Commissione della Gestione, riteniamo verosimile un impatto di 2-3 punti a partire dal preventivo 2025.

³ "In risposta alla specifica domanda presentata, comunichiamo che il Municipio - con risoluzione municipale del 25 febbraio 2021 - ha risolto di confermare alla Commissione che HRS ha già chiarito che per la realizzazione vuole far capo in larga misura a ditte locali e che secondo esperienza oltre al 75% del volume delle opere viene assegnato a livello regionale. Segnaliamo inoltre che la realizzazione del PSE così come proposta, assicura in Ticino circa 375 posti di lavoro sull'arco di 4 anni." (risposte del Municipio alla Commissione della Gestione 25.02.2021)

⁴ "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 2/3 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" (risposte del Municipio alla Commissione della Gestione 29.01.2021)

CONSIDERAZIONI POLITICHE FINALI

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

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

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

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

Sussidi e contributi

Il Municipio ha formalmente richiesto un contributo a fondo perso da parte dell'Ente regionale di sviluppo del Luganese affinché esso riconosca il valore regionale del progetto PSE e del Centro Sportivo al Maglio, garantendo nel contempo alla regione importanti indotti economici in caso di organizzazione di eventi e manifestazioni al PSE di carattere nazionale o internazionale (es. festa della lotta Svizzera, candidatura per competizioni internazionali in ambito sportivo, ecc), Nella sua risposta del 01.03.2021 il Comitato l'ERSL, preso atto della richiesta, riconosce l'importanza regionale (e cantonale) del progetto e, confermando la piena disponibilità nella ricerca di possibili soluzioni, rinvia un coinvolgimento dei Comuni dopo il voto del CC. Considerando la confermata valenza regionale del progetto, alla luce anche dell'attesa conferma del riconoscimento da parte del Consiglio Federale per il tramite dei contributi del fondo CISIN 5, il Polo Sportivo dovrà ricevere un sostegno finanziario maggiore rispetto ai 6 mio conferiti dal Consiglio di Stato per il tramite del fondo Swiss Los. Oltre a una lettera di sollecito da parte del Municipio, che verrà trasmessa in questi giorni (vedi bozza allegata), si chiede di estendere un apposito atto parlamentare alla deputazione di Lugano in Gran Consiglio.

Riqualfica del comparto Maglio

Con lettera del 05.02.2021 il Dipartimento del Territorio conferma:

- *Contributo per i posteggi: Il DT è disposto ad entrare nel merito di una partecipazione dei costi della realizzazione dell'autosilo.*
- *Piante neofite: possibili contributi potranno essere valutati dopo che il Municipio avrà sottoposto al Gruppo di lavoro Organismi alloctoni invasivi (GL OAI) uno specifico progetto per la valutazione tecnica.*

- *Riqualifica del riale Maglio: anche in questo caso il DT, Ufficio corsi d'acqua, entrerà in discussione per un sussidio (ca. 65%) sulla base di un progetto specifico.*

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

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

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

Riacquisto immediato delle opere Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport

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

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

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

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

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

Subappalto del subappalto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La designazione degli appaltatori e fornitori spetta a HRE, che prima di confermare gli incarichi devono richiedere loro la documentazione comprovante il rispetto rigoroso da parte degli appaltatori e fornitori, nonché da parte dei subappaltatori e/o subfornitori delle condizioni di lavoro legali e/o convenzionali in vigore nel luogo dove la prestazione è fornita e dei principi di non discriminazione e parità salariale tra uomo e donna, come pure il tempestivo conteggio e pagamento di tutte le obbligazioni relative ai contributi AVS/AI/IPG, all'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia, all'assicurazione infortuni, ai contributi alla cassa pensione (LPP), ai contributi professionali, alle imposte alla fonte, alle imposte comunali, alle imposte cantonali ed alle imposte federali e informano compiutamente CLU in proposito. CLU ha il diritto di porre il veto sull'incarico qualora gli appaltatori e fornitori, nonché subappaltatori e/o subfornitori non fossero idonei ai sensi delle disposizioni sulle commesse pubbliche, oppure in contrasto con gli obblighi enunciati al capoverso precedente, oppure dovessero pregiudicare in altro modo i principi enunciati al § E.II. Le disposizioni che precedono si applicano per analogia anche nel caso di sostituzioni di appaltatori e/o fornitori, nonché di subappaltatori e/o subfornitori. Contrattualmente tutti gli appaltatori e fornitori sono vincolati con HRE, che ne assume tutti i costi e sottopone le relazioni contrattuali con tutti gli appaltatori e fornitori alle rispettive norme SIA, tenuto conto delle specificità stabilite nel presente accordo. Nei confronti di CLU, SIM e HRE sono solidalmente interamente responsabili anche per l'operato di loro mandatari, appaltatori e/o fornitori, nonché submandatari, subappaltatori e/o subfornitori ed altri ausiliari. Si applicano esclusivamente le disposizioni dell'art. 101 CO, con l'esclusione in particolare dell'art. 399 CO."

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

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

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

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

Impiego di aziende locali

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

Dumping salariale

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

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

Azioni richieste al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

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

3. Spazi verdi di qualità e più estesi possibile

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

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

Gli spazi pubblici

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

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

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

Per le attività previste nel comparto, il progetto deve conciliare requisiti di funzionalità e sicurezza, quest'ultimi imprescindibili (pompieri, luci blu, visibilità senza ostacoli in caso di eventi). L'asimmetria delle zone alberate nel parco, maggiormente densificate verso ovest per creare ambienti più intimi, reagisce alla necessaria apertura verso le strutture pubbliche a est dove concetti mirati a una visibilità agevolata in modalità evento sono indispensabili alla Polizia.

Gli alberi del PSE sono oltre 200 e contemplano piante anche secolari che marcheranno il quartiere di una propria identità per le generazioni future, ubicandosi secondo logiche funzionali rispetto ai contenuti sportivi e civici, in un processo di reinterpretazione e mutazione del verde della Collina di Trevano verso il contesto urbano. Sono previsti soprattutto tigli, gelsi e pini silvestri.

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

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

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

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

4. Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3

La maggioranza della Commissione della Gestione ritiene che il Municipio debba impegnarsi nel ricercare un accordo con l'investitore privato affinché nella tappa PSE3 si realizzi una percentuale di almeno il 30% di alloggi a prezzi accessibili o per spazi di pubblica utilità. In caso di mancato accordo con l'investitore privato il Municipio è invitato a valutare una modifica del PR in tal senso.

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

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

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

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

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

In vista della futura centralizzazione degli uffici amministrativi a Cornaredo, la maggioranza della Commissione della Gestione ritiene importante che il Municipio si attivi affinché, a tempo debito, lo stabile Ex-Dogane in via della Posta 8 possa essere riconvertito in abitazioni primarie accessibili in particolare al ceto medio e alle famiglie sulla base della concessione di un diritto di superficie, possibilmente a favore di una cooperativa o di un'organizzazione di utilità pubblica ai sensi della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA).

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

Il Municipio ha approfondito la capacità dello stabile ex Dogane grazie a uno studio di fattibilità che dimostra che l'edificio potrà ospitare ca. 57 appartamenti di diverse tipologie e ospitare ca. 163 persone.

La riconversione dell'edificio da amministrativo ha lo scopo di aumentare la quota di spazi destinati alla residenza con un chiaro focus sulle abitazioni primarie. L'iniziativa, infatti, vuole attestarsi come operazione modello per la rivitalizzazione del centro, con il chiaro obiettivo di portare nuovi abitanti, che "vivano" il centro cittadino tutta la settimana e a tutte le ore del giorno.

Nei prossimi anni verrà dunque allestito un messaggio municipale per un concorso per l'assegnazione del Diritto di Superficie per il mapp. 281 (via della Posta 8) nel quale verranno chiaramente indicati la forma giuridica del beneficiario del DS, la destinazione degli appartamenti, le clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile e la tipologia degli inquilini, con il fine di trasformare le ex Dogane in un "edificio modello" del vivere la qualità urbana, della mescolanza di funzioni, di generazioni e di ceti diversi, in particolare quello medio.

Ricordiamo anche che il Municipio si è dotato di un nuovo Regolamento per l'assegnazione degli alloggi che garantisce quanto richiesto nella domanda (residenza primaria, condizioni per l'assegnazione, limiti di reddito e di sostanza dell'inquilino, ecc.).

L'approvazione della cessione del bene in DS sarà sottoposta al Consiglio Comunale tramite apposito Messaggio Municipale.

Azione richiesta al Municipio da parte della maggioranza della Commissione della

Gestione: Si invita il Municipio a voler sottoporre nei prossimi anni uno specifico messaggio per un concorso per l'assegnazione del Diritto di Superficie per il mapp. 281 (via della Posta 8) nel quale verranno chiaramente indicati la forma giuridica del beneficiario del DS, la destinazione degli appartamenti, le clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile e la tipologia degli inquilini, con il fine di trasformare le ex Dogane in un "edificio modello" del vivere la qualità urbana, della mescolanza di funzioni, di generazioni e di ceti diversi, in particolare quello medio.

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

6. Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili

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

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

Percorsi ciclabili e pedonali

Il percorso pedonale prioritario e maggiormente attrattivo del quartiere di Cornaredo è quello che corre lungo il fiume Cassarate, per poi proseguire fino al Centro Città. Tale collegamento è oggetto di un progetto cantonale di sistemazione idraulica del fiume, accompagnato dalla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo l'intero tratto, quale logico proseguimento delle opere realizzate alla foce e al Piano della Stampa. La parte più a nord si trova ad uno stadio di progettazione avanzata e per la quale il Cantone prevede la pubblicazione dei percorsi di mobilità lenta nel breve, mentre per la parte più a sud la procedura seguirà temporalmente. In ogni caso, un punto cardine del PSE è la netta scissione tra i flussi pedonali e il traffico veicolare. Gli spazi per la mobilità lenta si estendono in tutta la sistemazione esterna, un piano orizzontale permeabile al pubblico da ogni lato.

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

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

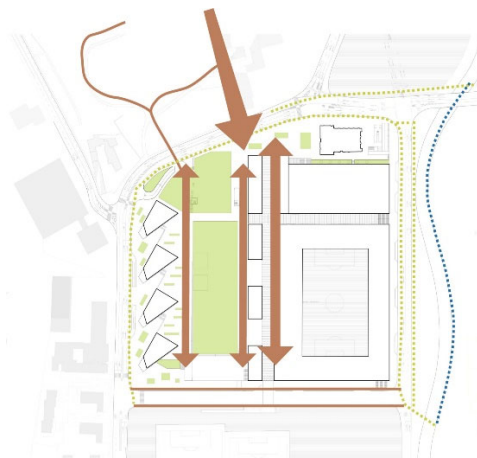
Quest'impostazione genera due importanti opportunità:

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

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

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

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



Trasporto pubblico

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

In particolare con il potenziamento del trasporto pubblico, entrato in vigore il 13 dicembre 2020, sono state aumentate le frequenze ed ampliato il servizio nel fine settimana. La linea 7 ha frequenze di 10’ durante il giorno e di 15’ nelle ore serali durante la settimana, mentre sabato e domenica prevede un servizio ogni 15’. L’estensione oraria è per tutti i giorni della settimana 06.00-24.00. In aggiunta dal lunedì al venerdì si sommano le corse nelle ore di punta della linea S ogni 10’, rispettivamente prolungamento da Cornaredo al Pian della Stampa ogni 30’. Inoltre l’area sportiva è già oggi servita da linee passanti per la stazione FFS (linee 4 e 6) e rispettivamente lungo la sponda sinistra del Cassarate (linea 3).

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

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

Progetto Tram-treno del Luganese

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale

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

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

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

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

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

In considerazione di quanto esposto sopra invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

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

Con ogni ossequio.

PER LA MAGGIORANZA
DELLA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE
Raide Bassi, relatrice
Lorenzo Beretta-Piccoli, relatore
Lukas Bernasconi, relatore
Andrea Sanvido, relatore
Edoardo Cappelletti
Andrea Censi
Deborah Moccetti Bernasconi
Maruska Ortelli
Peter Rossi
Carlo Zoppi

Annesso 1 – Tabella “Oneri finanziari complessivi supplementari per le infrastrutture”

Annesso 2 – 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: Palazzetto 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
	Totale investimenti ed oneri complessivi	166'130'000				60'846'900	222'008'900				8'222'800	8'383'600
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
	Totale investimenti ed oneri complessivi	10'300'000				1'160'400	11'460'400				674'200	674'200
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
	Totale investimenti ed oneri complessivi	44'219'000				5'989'000	49'443'000				2'657'300	2'672'600
Infrastrutture Sportive: PSE e Centro Sportivo al Maglio	Totale investimenti ed oneri complessivi	220'649'000				67'996'300	282'912'300				11'554'300	11'730'400
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.)
	Totale investimenti ed oneri complessivi	15'151'000				2'465'300	11'794'050				2'031'900	2'031'900
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.)
	Totale investimenti ed oneri complessivi	0				0	-28'800'000				-320'000	-320'000
Totale PSE: Tappa 2 e Tappa 3	Totale investimenti ed oneri complessivi	15'151'000				2'465'300	-17'005'950				1'711'900	1'711'900
Totale PSE e Centro Sportivo al Maglio	Totale investimenti ed oneri complessivi	235'800'000				70'461'600	265'906'350				13'266'200	13'442'300

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