

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
10775 CONCERNENTE IL CENTRO SPORTIVO AL MAGLIO – CREDITO DI
COSTRUZIONE DI CHF 37'210'000.-- (IVA INCLUSA) E CONVENZIONE CON IL
COMUNE DI CANOBBIO

Lugano, 22 marzo 2021

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

SOMMARIO

AA.	PREMESSA	pag. 2
BB.	BREVE ISTORIATO	pag. 2
CC.	IL PROGETTO	pag. 3
01.	IL PARCO	pag. 5
02.	I CAMPI DA GIOCO PER IL CALCIO	pag. 6
03.	LE SUPERFICI	pag. 6
04.	LO STABILE MULTIFUNZIONALE	pag. 7
05.	I POSTEGGI COPERTI	pag. 9
06.	RINUNCIA ALL'UBICAZIONE DI UN CENTRO REGIONALE DEL CURLING	pag. 10
07.	I CONTENUTI DEL PROGETTO	pag. 11
08.	DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA	pag. 12
09.	LOTTA, GESTIONE E CONCETTO DI GESTIONE DELLE NEOFITE	pag. 13
10.	IL PREVENTIVO DETTAGLIATO DEI COSTI (+/- 10%)	pag. 14
11.	I CONTRIBUTI CANTONALI	pag. 15
12.	ALTRI CONTRIBUTI	pag. 16
13.	TEMPISTICHE	pag. 16
14.	CONCETTO DI GESTIONE: CONSEGUENZE FINANZIARIE SU GESTIONE CORRENTE	pag. 17
15.	PREVISIONE DI COSTI DI GESTIONE E RICAVI	pag. 18
16.	LA CONVENZIONE	pag. 19
17.	CONCLUSIONI	pag. 19

AA. PREMESSA

Con l'approvazione del MMN. 10472, licenziato il 28 novembre 2019, il Consiglio Comunale aveva autorizzato il Municipio di Lugano a procedere con la progettazione del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e contenuti sportivi accessori, di cui il Centro sportivo al Maglio (CSMA) è un tassello fondamentale situato ai margini dell'area urbana della Città.

Nella richiesta di credito sono incluse le opere per la riqualifica dell'intera aerea (**90'000 mq.**) e la richiesta di approvazione della Convenzione con il Comune di Canobbio che regola i reciproci rapporti per la progettazione, realizzazione e utilizzazione del CSMA.

Con l'impellente necessità di trovare un unico comparto dove trasferire fin da subito gran parte delle attività delle **circa cinquanta squadre presenti a Cornaredo** si è identificata l'area del Maglio di Canobbio, una superficie verde seconda per dimensioni solo al Parco Ciani. Il lato estremamente positivo è dato dalle esigenze espresse dal Dicastero Cultura, Sport ed Eventi, dalla vicinanza con Cornaredo, lo svincolo autostradale e dal fatto che aveva già vissuto una prima importante rivalutazione ambientale negli scorsi anni.

BB. BREVE ISTORIATO

Il Piano della Stampa è situato ai margini dell'area urbana di Lugano - oltre il Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC) - e occupa una superficie di **circa 106 ettari**. Si estende lungo la piana alluvionale del fiume Cassarate e interessa il territorio del Comune di Lugano (Quartieri di Davesco e Cadro) e del Comune di Canobbio. Nel corso degli anni il comprensorio ha registrato uno sviluppo disordinato, sia dal punto di vista urbanistico sia delle funzioni insediate. Lo stato attuale è dunque la somma di due fattori: l'assenza di una pianificazione organica e l'identificazione del Piano della Stampa con un territorio poco pregiato, dove relegare i contenuti meno "nobili". Questa incoerenza insediativa ha causato problemi di ordine idrogeologico, di carico ambientale e di sicurezza infrastrutturale.

Sin dagli anni Novanta vengono effettuati studi ed elaborate proposte di soluzione che non sfociano in misure pianificatorie operative. Con l'apertura del portale est della Galleria Vedeggio-Cassarate e lo sviluppo del Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC), l'ubicazione del Piano della Stampa assume oggi un nuovo significato e un accresciuto interesse per il potenziale insediativo di un comparto con ampi spazi liberi, caratterizzati però da premesse urbanistiche che non valorizzano l'area. Per concretizzare le potenzialità offerte dal comparto è necessario rivedere la pianificazione dell'area per migliorare la qualità urbanistica, infrastrutturale e ambientale complessiva.

I Comuni di Lugano e di Canobbio decidono quindi di unire le forze e procedere insieme per coordinare strategie e politiche urbanistiche attraverso l'adozione di un Piano regolatore intercomunale che permetterà di ridisegnare la morfologia unitaria del comparto.

Il PRIPS è uno strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello intercomunale, che stabilisce le politiche urbanistiche volte a garantire un consolidamento e un'evoluzione corretta rispetto agli equilibri territoriali, infrastrutturali e ambientali dell'area. Grazie al PRIPS il ruolo del Piano della Stampa per il polo urbano del Luganese è destinato a consolidarsi e a riqualificarsi, in particolare nell'ambito artigianale e industriale, per ospitare attività di servizio indispensabili alla Città (magazzini, autorimesse, attività di servizio per le imprese e per l'agglomerato urbano) e attività capaci di valorizzare economicamente il territorio.

Da un lato, il Piano potrà continuare ad accogliere - con adeguati correttivi di carattere urbanistico e nell'ottica di un miglioramento delle condizioni quadro pianificatorie - quei contenuti artigianali che si trovano in difficoltà nei comparti centrali della Città (Nuovo Quartiere Cornaredo e lungofiume Cassarate); d'altro canto, saranno create condizioni tali da attrarre attività a più alto valore aggiunto, cogliendo le potenzialità di posizione date anche dalla nuova apertura della Galleria Vedeggio-Cassarate.

La contiguità fisica e i collegamenti con il NQC, compresi quelli pedonali e ciclabili, rende strategica per la Città la promozione delle attività di svago e del tempo libero legate alle attrezzature sportive esistenti, così come l'attivazione di sinergie fra queste attività, il potenziamento della fruibilità e della riqualifica paesaggistica e ambientale delle aree di interesse naturalistico, primo fra tutti il comparto fluviale del Cassarate.

Per quanto riguarda l'inserimento del progetto di Centro sportivo al Maglio nella pianificazione vigente (PRIPS), un adattamento di quest'ultimo si è rivelato necessario, poiché nella sua impostazione non permetteva un inserimento ottimale del progetto, così come concepito dal gruppo di progettazione.

Più precisamente è stato necessario adattare due aspetti della pianificazione del comparto: la delimitazione della zona di protezione delle acque di superficie del riale Maglio e il limite del bosco in due punti. La variante, quale compromesso per ribilanciare lo spazio riservato ai corsi d'acqua, ha reso necessario la rimessa a cielo aperto (rinaturazione) del riale "maglio" intubato immediatamente a sud del comparto. Per iscrivere tali modifiche nella pianificazione è stata realizzata una variante di PR secondo la procedura semplificata (modifica di poco conto art. 34 e 35 Lst) in concomitanza con una procedura di dissodamento. La variante - contro la quale non ci sono state opposizioni - è stata approvata del Dipartimento del territorio, pubblicata dal 4 gennaio 2021 al 25 gennaio 2021 e cresciuta in giudicato il 9 febbraio 2021.

CC. IL PROGETTO

La volontà di integrare la valorizzazione del paesaggio unitamente alla necessità di realizzare le infrastrutture sportive hanno portato a sviluppare un concetto di parco sportivo integrato dove componenti del paesaggio e naturalistiche si associano armoniosamente con le componenti costruite, dando vita ad un unico grande comparto sportivo ricreativo soprannominato "**Parco dello Sport**" che vuole essere aperto e fruibile il più possibile, accessibile a tutti, offrire ampie aree verdi attrezzate dai piedi della collina fino alla riva del fiume e non solo a chi utilizzerà le infrastrutture.



Parco dello Sport

Viene confermato il concetto di creare un grande prato naturale diffuso all'interno del quale trovano posto, liberamente, i campi da gioco e le infrastrutture necessarie al Centro sportivo. Alle strutture sportive, piuttosto rigide e codificate in termini di dimensioni e ingombro sono contrapposti gli elementi naturali di disegno del paesaggio (profilo delle scarpate, gradonate, alberature, sentieri, passerelle, ...).

Sulle particelle **no. 267 e 270 RFD di Canobbio** vengono mantenute le infrastrutture sportive esistenti riferite al bocciodromo <**della Cooperativa Bocciodromi Luganesi**> e la <**palestra Fightgym**> (di proprietà della NIFEBA SA) edificio a suo tempo occupato dai Molinari, vedi MMN. 10472 Cap. 2.2.4 <Convenzione con il Cantone> e continueranno a svolgere la loro attività.

Si rileva che lo stabile del bocciodromo, edificato sui mappali no. 267 e 270 RFD di Canobbio, è stato finanziato dalla Cooperativa <BOCCIODROMI LUGANESI> e **che è centro nazionale delle bocce**. La NIFEBA SA versa un affitto per l'utilizzo della sua parte di spazi alla CBL. Non vi sono Convenzioni d'uso tra la Città di Lugano e i due soggetti citati; l'autorizzazione alla CBL scade il 1. Settembre 2032, mentre per la NIFEBA SA si tratterà di valutare, al termine dei lavori al Maglio e allo sviluppo del loro progetto di ristrutturazione dell'ex ristorante al Maglio, una sottoscrizione di nuova autorizzazione. I sedimi sono di proprietà del Cantone e la Città di Lugano <vedi Convenzione Città-Cantone> ha un diritto di compera di durata decennale, non cedibile e indivisibile, quindi non è prevista la manutenzione dei tre edifici (bocciodromo, palestra e stabile/edificio ex Molinari) poiché in buono stato.

A livello d'interventi di manutenzione straordinaria si dovrà prevedere, al termine del cantiere, la nuova zona bar/cucina del bocciodromo la cui attuale ubicazione collide con il progetto edificatorio della fase 2. Nel credito richiesto è prevista la realizzazione di un prefabbricato (cucina provvisoria) in cui installare gli esistenti spazi di deposito come pure la cucina esistente. Sulla destinazione dello stabile/edificio che era stato a suo tempo occupato dai Molinari, la NIFEBA SA ha sottoposto un progetto al Cantone e al Municipio di Canobbio con l'obiettivo di trasformarlo in un Ostello per lo sport.

Ai promotori si è risposto di attendere la definizione dei contenuti del Parco del Maglio e il futuro sviluppo per poter meglio valutare sinergie e soprattutto un'effettiva copertura totale dei costi da parte dei privati.

Le due autorizzazioni d'uso sono le uniche che la Città desidera confermare, tutte le altre sono state disdette nel dicembre del 2020 con termine di sgombero per la fine di marzo del 2021.

Si rileva che lo stabile "ex sede dei Molinari", anche se fisicamente legato alla parte della palestra di cui a RFD di Canobbio, non è oggetto di un'autorizzazione d'uso. Per la richiesta di poter trasformare l'attuale palestra di proprietà (con diritto d'uso) della NIFEBE SA in un Ostello per lo Sport, attualmente sospesa presso il Cantone e il Comune di Canobbio, dipende dal trovare i finanziamenti e definire i contenuti. I lavori non potranno tuttavia iniziare prima della fine del cantiere. Un primo progetto di ristrutturazione presentato nel 2017, prevedeva investimenti per 11.5 milioni di franchi. Se il progetto di Ostello per lo Sport non dovesse concretizzarsi si dovrà valutare la sua demolizione con relativa presa a carico dei costi (oggi non preventivati nel messaggio municipale concernente il Maglio).

01. IL PARCO

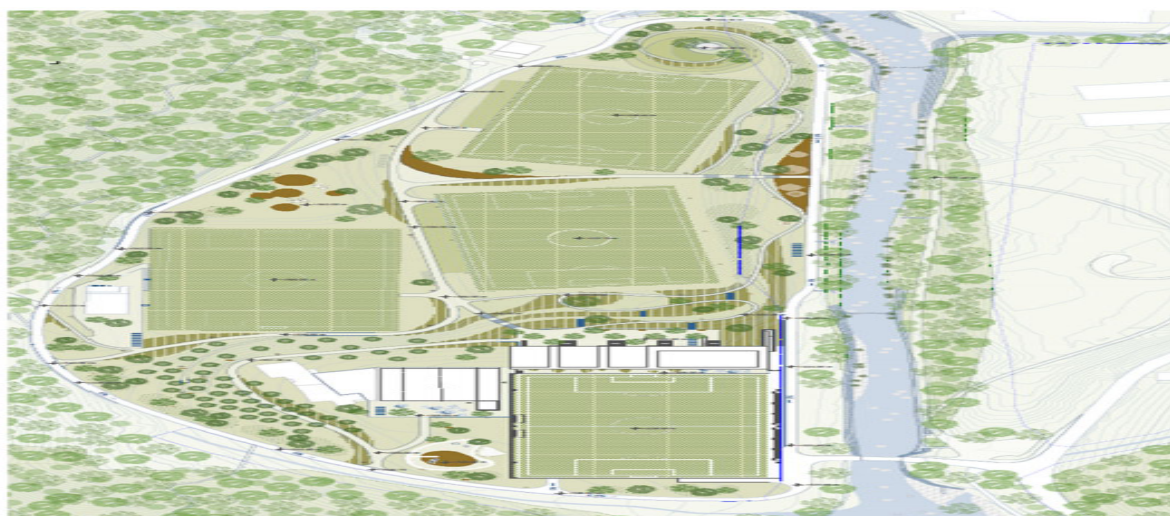
È prevista la creazione di un percorso pedonale ad anello che permette di scoprire il Parco dello Sport e di percorrerlo nel suo interno passando attraverso i vari ambiti. Questo anello va a innestarsi con le preesistenze permettendo all'utente di sfruttare i percorsi già esistenti. In particolar modo il sistema è concepito per raccordarsi con il sentiero che conduce a Canobbio e con la tratta di passeggiata lungofiume che da Cornaredo porta fino alla Stampa.

Il sistema della mobilità permetterà facilmente innesti e collegamenti nelle reti di gerarchia superiore, in particolar modo la pista ciclabile Canobbio-Tesserete e Lugano-Sonvico. All'interno del Parco dello Sport è prevista una rete di collegamenti pedonali subordinati all'anello che permetteranno di muoversi liberamente all'interno dello stesso. Dal punto di vista della mobilità veicolare e di manutenzione delle superfici sportive il progetto prevede un impatto limitato ma efficace. Di principio tutti i veicoli, una volta varcato il ponte sul Cassarate, potranno stazionare nell'autorimessa coperta ricavata al di sotto del campo da calcio principale. I veicoli di servizio (fornitori e manutenzione) avranno invece accesso a tutti i livelli (campi da calcio, edifici nuovi ed esistenti, piazza verde, ecc.) attraverso un sistema di strade di servizio puntuali in terra solida, con calibro 3.50 ml. con pendenza massima del 6%. Il resto dei percorsi pedonali sarà realizzato in calcestruzzo.

Dal punto di vista della sicurezza, trattandosi di un parco pubblico, è prevista l'illuminazione e videosorveglianza esclusivamente lungo le vie d'accesso dal ponte ai campi di calcio, all'edificio, al bocciodromo e del <Fight Gym Club>.

L'illuminazione prevista non è "pubblica" ma di servizio per l'utenza sportiva. La posa di illuminazione pubblica è eventualmente di competenza del Comune di Canobbio, mentre sul sentiero che costeggia il fiume fino al canale, non rientrando nel progetto ed essendo territorio di Canobbio, non si prevedono investimenti.

02. I CAMPI DA GIOCO PER IL CALCIO



Planimetria generale

03. LE SUPERFICI

Le superfici sono disposte in forma libera. Non sono legate tra loro da rigide geometrie. Il campo da calcio principale (105x68 metri) è ubicato all'entrata del Parco dello Sport e posizionato a quota 328.00 m s.l.m.

Il secondo campo **sintetico** (100x64 metri) e il terzo in **erba naturale** (95x60 metri) hanno una posizione libera, leggermente ruotata e a quote intermedie tra il primo e il quarto campo (rispettivamente 337.70 e 338.40 m s.l.m.).

Il quarto campo da **calcio sintetico** (100x64 metri) posizionato alla quota (339.50 m s.l.m.) è quello esistente del FC Canobbio.

Per tutti i campi da gioco è previsto un impianto di irrigazione.

- A. La scelta dei tre campi sintetici sui quattro previsti al Maglio consente un utilizzo superiore anche in condizioni climatiche avverse (pioggia, leggera nevicata) garantendo di fatto le attività del settore giovanile del FC Lugano e del FC Rapid oltre che del raggruppamento San Bernardo (Canobbio). Le dimensioni sono state approvate dalla Federazione. Al Maglio non verranno disputate partite di campionato d'élite (prima lega) in quanto previste a Cornaredo nel futuro Stadio dove giocheranno anche il FC Lugano, il Team Ticino Under 21 e il FC Lugano (femminile).
- B. Sul tema prettamente ecologico della scelta del manto sintetico, i campi di nuova generazione sottostanno, in ambito di costruzione dei campi, a precise direttive dell'ASF (Federazione svizzera di calcio), la quale ha ricordato ai progettisti di "prevedere misure di contenimento (raccolta) del granulato d'intaso dei campi". A tal proposito verranno realizzate delle canaline a bordo campo dove il granulato verrà raccolto evitando la dispersione nell'ambiente.

- C. Si segnala pure che l'Istituto ECHA (European Chemicals Agency) sta elaborando una relazione da sottoporre all'UEFA relativa alla problematica dell'utilizzo delle microplastiche. Decisione definitive sono previste per la fine del 2021 - inizio 2022.
- D. Con l'inizio dei lavori del PSE a Cornaredo andranno persi due campi di calcio e tutta la tribuna Monte Brè (ivi compresi spogliatoi, magazzini, depositi ecc.). Al Maglio si prevede (in tappa 1) la costruzione di due campi da calcio e la posa di container provvisori per gli spogliatoi.

Dal 2022 in poi urge la costruzione del terzo campo e della stecca dei servizi così che dal 2023 il Centro sarà completamente funzionale e le attività del comparto di Cornaredo (campo B1 e B2) nonché il campo C, che a Cornaredo sarà utilizzato esclusivamente per gli allenamenti dei FC Lugano, saranno trasferiti al Maglio.

Risulta quindi difficile realizzare una prima tappa finalizzata al solo spostamento dei campi di Cornaredo e completare in seguito l'intero progetto. L'opera è stata studiata nel suo assieme come un concatenamento di elementi che permettono uno sviluppo armonioso e un funzionamento ordinato.

04. LO STABILE MULTIFUNZIONALE

Il progetto di Parco dello Sport prevede la creazione di **un nuovo stabile multifunzionale** strettamente legato al campo da calcio principale e con funzione di "cerniera" tra due livelli del Parco dove si attestano le principali funzioni.

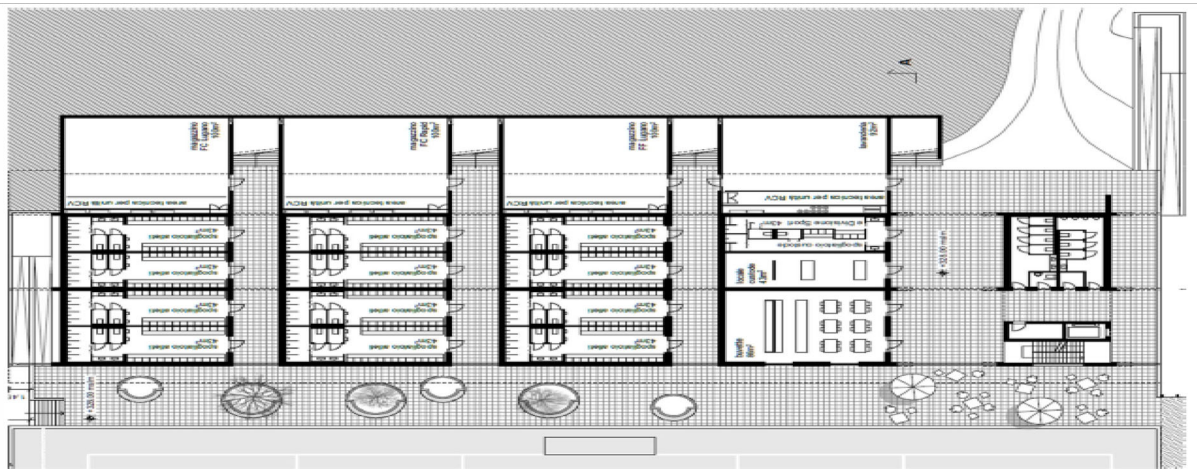
All'interno della costruzione verranno concentrati tutti i contenuti previsti nel programma degli spazi e che saranno di supporto alle attività sportivo/ricreative.

L'ubicazione scelta ha una forte centralità e si pone nelle immediate vicinanze dell'entrata all'autorimessa e dell'accesso con la rete stradale. L'edificio è stato concepito come elemento di snodo tra i livelli del Parco dello Sport diventando idealmente una sorta di cerniera tra il fronte verso il nuovo campo principale e gli altri campi da gioco.

Il volume si sviluppa su tre livelli, due semi-interrati e l'ultimo totalmente fuori terra. I collegamenti tra i livelli sono garantiti da una rampa di scale e un ascensore che permetterà l'accesso anche a persone disabili. All'esterno dello stabile è prevista la creazione di una rampa pedonale che permetterà di accedere al livello principale "passeggiando" lungo il fiume.

I contenuti dello stabile multifunzionale sono i seguenti:

Piano terra



Piano primo

(Quota 323.35 m s.l.m.). Questo livello si trova alla quota della strada d'accesso. In questo piano sono dunque previsti i collegamenti diretti con l'autorimessa (a pagamento), i locali tecnici e gli spazi di lavoro della Divisione Sport (officina e magazzini).

Piano primo



Piano secondo

(Quota 328.00 m s.l.m.). A livello del campo da calcio principale trova spazio un primo blocco di 12 spogliatoi con relativi depositi, la buvette, la lavanderia e gli spogliatoi con relativi spazi accessori dedicati al personale della Divisione Sport, l'infermeria e la lavanderia. Tutti queste funzioni sono orientate verso il campo da calcio principale e beneficiano di un'ampia terrazza che si crea tra la superficie da gioco e l'edificio. Tre rampe di scale collegano questo livello con quello superiore, garantendo l'accesso ad altre funzioni e, soprattutto, al resto del Parco dello Sport.

Dal punto di vista volumetrico l'alternanza tra pieni e vuoti favorisce la compenetrazione dei livelli riducendo al contempo l'impatto della nuova costruzione. Attorno al blocco scale trovano spazio i servizi igienici per uomini, donne e disabili.

Piano secondo

(Quota 331.55 m s.l.m.) In questo livello sono organizzati i rimanenti spogliatoi per le squadre (8 blocchi), gli **spogliatoi per gli arbitri**, il locale **fitness** e l'**infermeria**. Su questo piano sono pure ubicati tutti gli **spazi amministrativi** e di **lavoro (uffici, sale riunioni, sala polivalente)**. Come per il livello inferiore attorno al blocco scale trovano spazio i **servizi igienici per uomini, donne e disabili**.

Verso il campo da calcio si aprono importanti balconate che permettono il contatto e la vista del terreno da gioco. Verso il resto del Parco viene creata un'ampia terrazza / superficie pianeggiante da cui partono i percorsi pedonali che permettono di raggiungere tutti gli ambiti del parco e gli altri campi da gioco.

Questo livello, organizzato completamente fuori terra, dispone di ampi corridoi/baltonati che, oltre a garantire una corretta distribuzione delle funzioni, permette anche piacevoli scorci di vista e affacci sul Parco dello Sport e sul fiume Cassarate.

05. I POSTEGGI COPERTI

Una delle condizioni per la partecipazione di Canobbio al progetto è stata fin da subito quella di avere posti coperti per le automobili, escludendo in tutti i modi posteggi all'aperto. Il numero è stato definito con il Cantone ed è il valore massimo previsto per il Parco del Maglio.

Nel descrittivo delle parti d'opera risulta un costo d'investimento di **CHF 2'671'000.--** per la realizzazione di **96 stalli (80 pubblici e 16 riservati per la Divisione Sport)** sotto la soletta del campo di calcio principale, per un volume di circa **6'000 m³** su una superficie di circa **2'280 mq. (ca. CHF 27'800.-- per posto auto)** perfettamente in linea con i parametri dettati dal mercato.

La Città prevede d'incassare circa **CHF 80'000.--** annui e il parcheggio è aperto giorno e notte.

Considerato inoltre che a partire dal 13 dicembre 2020 il Piano della Stampa è servito dal prolungamento della linea S solo nelle ore di punta dei giorni feriali (Lu-Ve) con cadenza di 30 minuti ed essendo di carattere urbano, è di competenza cantonale un'eventuale estensione oraria che potrà essere valutata in dettaglio in ottica del potenziale di domanda, sia di posti di lavoro e sia di attività di svago futuri.

Gli stalli previsti risultano essere oltre che necessari indispensabili per permettere a chiunque (in particolare per chi passerà lungo il fiume Cassarate) di spostarsi con il proprio mezzo fino al Maglio e trovare posto per posteggiare.

06. RINUNCIA ALL'UBICAZIONE DI UN CENTRO REGIONALE DEL CURLING

Durante la fase di elaborazione del progetto di massima, la Federazione ticinese di Curling aveva manifestato l'interesse concreto all'inserimento di un centro di competenza regionale Swiss Curling nel comparto del Maglio. La proposta, che prevedeva una partecipazione agli oneri di progettazione e realizzazione in ragione della metà delle spese da parte della federazione ticinese, aveva raccolto l'adesione dello scrivente Municipio, attento allo sviluppo di discipline olimpiche che potessero diventare centri regionali.

La Federazione ticinese di Curling si era impegnata formalmente nel 2018 e successivamente nel 2019 a garantire la copertura dei costi previsti per l'investimento per il 50% del relativo importo, stimato allora in CHF 4 milioni sulla base dei dati d'investimento di altri centri del curling realizzati in Svizzera.

Con lo sviluppo della fase 32-33, i progettisti hanno aggiornato il preventivo d'investimento del comparto del Maglio e i costi per la parte curling sono aumentati a circa CHF 5.5 milioni a causa, da un lato dell'interramento della struttura (prevista sotto il campo di calcio principale) e dall'altro di importanti esigenze tecniche per la produzione del ghiaccio e la messa costate in temperatura.

Confrontati con l'importante aumento degli oneri d'investimento e con l'impossibilità di garantire la copertura prevista del 50% dello stesso si è deciso di comune accordo, Municipio e Federazione ticinese di Curling, di rinunciare all'insediamento del centro del curling al Maglio.

Dal profilo dello sviluppo del progetto del Centro sportivo al Maglio, la rinuncia all'inserimento del centro sportivo del curling, permetterebbe un risparmio sull'investimento complessivo stimato in circa CHF 3 milioni (al netto dell'impegno assunto dalla federazione ticinese di curling). Inoltre il progetto degli impianti verrebbe sensibilmente semplificato evitando la realizzazione della macchina ad ammoniaca per la produzione del freddo specifico per il ghiaccio, che richiederebbe importanti misure tecnico impiantistiche per garantire la sicurezza dello stesso impianto.

07. I CONTENUTI DEL PROGETTO

Stabile multifunzione

Gli spazi del progetto sono stati sviluppati dal Team di progettazione sulla base delle esigenze della Divisione Sport e possono essere riassunti per i seguenti utilizzi:

TOTALE SPAZI SPORTIVI (spogliatoi, buvette, fitness, infermeria)	1'324.5 m ²
TOTALE SPAZI AMMINISTRATIVI (atrio e uffici)	366.5 m ²
TOTALE LOCALI TECNICI (centrale tecnica)	369.5 m ²
TOTALE LOCALI DI SERVIZIO E DEPOSITI (WC e depositi ass Sportive)	563.0 m ²
TOTALE LOGISTICA (autorimessa, magazzino, officina, locali operai)	886.0 m ²
TOTALE AUTORIMESSA	2'243.5 m ²
TOTALE SUPERFICI NETTE DI PIANO	5'753.0 m²

Campi da gioco per il calcio

Campo da calcio 1	8'436 m ²
Campo da calcio 2	7'632 m ²
Campo da calcio 3	6'868 m ²
TOTALE SUPERFICI CAMPI DA CALCIO	22'936 m²

Il parco

Parco (prato, fasce frutteto, giardini terrazzati, scarpate lungo fiume)	34'580 m ²
TOTALE SUPERFICI PARCO	34'580 m²

Anello perimetrale (compreso piazzale accesso)	5'358 m ²
Percorsi carrabili interni	1'825 m ²
Percorsi pedonali	1'580 m ²
TOTALE SUPERFICI PERCORSI	8'790 m²

Piazza a nord edificio spogliatoi	1'085 m ²
Piazza bocciodromo	650 m ²
TOTALE SUPERFICI PIAZZE	1'735 m²

Area parco giochi	2'150 m ²
Area Pic-nic	4'940 m ²
Area fitness	1'310 m ²
Area lungo fiume	515 m ²
Punto panoramico	500 m ²
TOTALE SUPERFICI AREE TEMATICHE	9'415 m²

08. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Il progetto prevede, come nella fase di concorso, l'utilizzo di pochi materiali da costruzione principali, scelti per le loro caratteristiche tecniche e per garantire un corretto inserimento nel contesto del parco.

Il livello inferiore è previsto in cemento armato gettato in opera con trattamento delle facciate mediante sabbiatura/idro pressione. Nei due livelli superiori ad eccezione del nucleo scale (realizzato in cemento armato) tutta la struttura sarà concepita in legno con parti portanti in xlam e tamponamenti con sistemi intelaiati misti (legno e cartongesso).

Le scelte impiantistiche si basano sulle varie destinazioni d'uso dei singoli spazi presenti nel progetto e su quanto stabilito nel Regolamento sull'Utilizzo dell'Energia (RUEn). Secondo il RUEn gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo lo standard Minergie.

L'approvvigionamento energetico principale avviene tramite la geotermia così da soddisfare i requisiti Minergie sull'efficienza degli impianti di produzione. La produzione del calore è affidata a una pompa di calore acqua/acqua con sonde geotermiche e caldaia a gas metano con copertura di ridondanza al 100% per motivi di sicurezza.

La produzione di calore è a bassa temperatura per il fabbisogno di riscaldamento e ad alta temperatura per l'acqua calda sanitaria a uso spogliatoi campi di calcio; con l'alta temperatura sono quindi soddisfatti i requisiti che garantiscono la riduzione dei rischi legati alla proliferazione del batterio della legionella.

La centrale termica si situa nel locale tecnico generale al piano terra ed è stato verificato il posizionamento delle canne fumarie nell'insieme architettonico. L'energia termica prodotta serve per:

- riscaldare gli ambienti (spogliatoi e spazi amministrativi);
- riscaldare l'aria immessa dai vari impianti di ventilazione (spogliatoi e spazi amministrativi);
- produzione di acqua calda sanitaria uso docce.

L'emissione del calore avviene con serpentine a pavimento, con gruppi di distribuzione definiti in base alle utenze e ventilconvettori per spazi amministrativi. Tutti i materiali previsti sono conformi alle normative-direttive attualmente in vigore. Gli isolamenti termici saranno eseguiti secondo quanto richiesto dal RUEn.

Essendo un progetto di un ente pubblico lo standard Minergie è obbligatorio, per cui tutti gli spazi riscaldati devono essere muniti di un **impianto di ventilazione con recupero del calore**. L'immissione e l'aspirazione dell'aria avverranno dall'alto con canali rettangolari e circolari a vista. Sono previsti singoli impianti per blocco spogliatoi per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. L'ubicazione dei monoblocchi di trattamento dell'aria avverrà nei locali magazzino adiacenti agli spogliatoi.

È previsto un impianto comune per gli spazi amministrativi e la sala multiuso con la regolazione delle portate d'aria variabili per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. Il monoblocco di trattamento dell'aria è previsto nella lavanderia al livello magazzini.

Sono previsti singoli impianti per i locali logistici dato che presentano diverse destinazioni d'uso. Questo per garantire una migliore gestione energetica nei momenti di occupazione parziale delle infrastrutture. L'ubicazione dei monoblocchi di trattamento dell'aria avverrà direttamente nei diversi locali.

Sono previsti singoli impianti per le due parti di autorimessa. Per le autorimesse sono previsti impianti di evacuazione fumo e calore in caso di incendio.

Sfruttando il funzionamento delle termopompe per la produzione di acqua calda sanitaria è prevista la produzione e accumulo di freddo destinato ai seguenti **gruppi di raffreddamento** estivo:

- spazi amministrativi;
- sala multiuso;
- palestra e fitness.

09. LOTTA, GESTIONE E CONCETTO DI GESTIONE DELLE NEOFITE

Il previsto Centro sportivo al Maglio si inserisce in un comparto in passato occupato da discariche e aree di lavorazione di materiali di scavo di diversa natura. Queste lavorazioni ed il successivo abbandono delle aree hanno favorito negli anni la proliferazione di numerose specie vegetali esotiche (piante neofite invasive) che in seguito si sono propagate nell'intero comparto ed in particolar modo lungo le sponde del fiume Cassarate.

La gestione delle neofite invasive nell'area del futuro Centro sportivo al Maglio comporta l'intervento su una vasta superficie toccata in modo differenziato dal cantiere. Viene pertanto proposto un approccio differenziato a seconda sia della specie che degli interventi previsti (scavo, riempimenti). Sarà inoltre importante al fine di garantire la qualità degli interventi definire un'area tampone in modo da evitare il ripopolamento di queste specie una volta concluso il cantiere.

Il concetto di gestione terrà conto sia delle normative vigenti in materia che delle direttive cantonali per la gestione di queste specie (Ordinanza sull'emissione deliberata nell'ambiente (OEDA) e direttive del Gruppo di lavoro Organismi alloctoni invasivi GLOAI rispettivamente del gruppo AGIN).

Il progetto dovrà affrontare la problematica delle piante esotiche invasive predisponendo delle specifiche misure di contenimento e lotta, sia durante la fase di cantiere che nei primi anni di "post-gestione" dopo la realizzazione. Ogni specie vegetale presenta caratteristiche fisiologiche e di riproduzione proprie e quindi diverse modalità di intervento. Il materiale di scavo contenente semi, radici o rizomi di specie elencate è considerato inquinato e deve essere smaltito a norma di legge. Per altre specie vale invece il concetto di non propagazione. Le specie particolarmente problematiche sono considerate quelle difficilmente debellabili se non con sforzi tecnici e finanziari importanti. Nel perimetro in esame esse sono: il Poligono del Giappone e Ailanto.

Nell'ambito della domanda di costruzione verrà elaborato e presentato un **concetto di gestione** delle specie neofite che terrà conto delle esigenze progettuali e farà capo alle disposizioni cantonali più attuali in materia. Questo documento fornirà le necessarie indicazioni operative e permetterà di affrontare al meglio la problematica durante il cantiere con possibili effetti positivi anche nelle aree naturali circostanti. La tematica sarà gestita in collaborazione con le autorità cantonali preposte in materia.

10. IL PREVENTIVO DETTAGLIATO DEI COSTI (+/- 10%)

Il preventivo dettagliato dei costi (con grado d'approssimazione di +/-10%), elaborato dal team di progettazione, è stato allestito sul codice dei costi di costruzione edilizia CCC che stabilisce una classificazione sistematica per genere di lavoro.

La realizzazione del nuovo Centro sportivo al Maglio si attesta a CHF 36'835'090.-- (IVA e onorari fasi SIA 31-53 inclusi), a cui vanno aggiunti i costi dovuti alla lotta contro le neofite di CHF 3'301'000.-- (IVA inclusa) e i costi per la rinaturazione del riale "maglio" di CHF 365'500.-- (IVA inclusa) **nonché dedotto l'importo di CHF 3'300'000.-- relativo al credito di progettazione (vedi MMN. 10472). A tal proposito si rimanda alla specifica tabella di pagina 19 del messaggio.**

In sede d'esame la Commissione ha chiesto una riclassificazione del costo di investimento complessivo di CHF 37.21 milioni in relazione ai contenuti funzionali che verranno realizzati al Centro sportivo al Maglio; di seguito la riclassificazione fornita alla Commissione dal Municipio:

CSMA	Investimento iniziale in CHF
Lavori preparatori (rilievi, sgombero, preparazione del terreno, misure di messa in sicurezza, costruzioni provvisorie)	2'781'250.--
Stabile spazi sportivi (spogliatoi, buvette, fitness, infermeria)	10'440'000.--
Stabile spazi amministrativi (atrio e uffici)	2'360'000.--
Stabile spazi logistica (autorimessa, magazzini, officina, locali operai)	2'059'000.--
Stabile spazi centrale tecnica	668'300.--
Campo da calcio 1	2'785'000.--
Campo da calcio 2	2'510'000.--
Campo da calcio 3	1'885'000.--
Autorimessa	2'671'300.--
Parco (34'580 mq)	3'239'300.--
Lotta alle neofite	3'301'000.--
Rinaturazione del riale "Maglio"	365'500.--
Costi secondari (autorizzazioni, tasse, documentazione, ass.)	2'144'350.--
Totale CSMA	37'210'000.--

11. CONTRIBUTI CANTONALI

Il Cantone, per il tramite del Dipartimento del Territorio, ha preso atto della bontà del progetto già nel 2019 e ha indicato due funzionari di riferimento all'interno dell'amministrazione per l'accompagnamento del "dossier" a livello di autorizzazioni degli uffici cantonali.

Considerata la riqualifica dell'area del Maglio, il Municipio ha chiesto al Consiglio di Stato un contributo finanziario indipendentemente dal <Fondo Sport Toto - Swiss Los> che prevede sostegni alle infrastrutture sportive. Ad oggi, il Consiglio di Stato, (con lettera del 20 dicembre 2020) ha confermato per il Maglio 1 milione di CHF quale contributo dal <Fondo Swiss Los>.

In seguito (gennaio 2021) il Municipio è nuovamente intervenuto (si è in attesa della risposta) chiedendo al Consiglio di Stato di rivalutare l'investimento e il sostegno finanziario ritenuta l'importante riqualifica del comparto.

12. ALTRI CONTRIBUTI

Il Comune di Canobbio, pure beneficiario della riqualifica e delle strutture, **partecipa a 1/30 dei costi**. La chiave di riparo è proporzionale al numero di abitanti dei due Comuni.

Chiedere contributi a Comuni vicini ha senso qualora del Centro sportivo abbiano ad approfittare con le loro società sportive. Il Centro del Maglio verrà utilizzato unicamente dalle società sportive dei due Comuni coinvolti nel progetto poiché altri Comuni hanno realizzato campi di calcio per le loro società (Collina d'Oro, Paradiso, ecc.) e non finanziano progetti di terzi di cui non possono in qualche modo beneficiarne. Ovviamente in caso di richiesta d'utilizzo di campi al Maglio da parte di terzi, la Città, se concederà, fatturerà.

Anche l'Ente Regionale di Sviluppo non raccoglie fondi, ma sostiene piccoli progetti di valenza regionale. La sua attività si concentra in:

- accompagnamento di promotori (chi ha l'idea) nell'affinamento del proprio progetto;
- sostegno nella ricerca di terreni e stabili per l'insediamento di una nuova azienda o attività;
- accompagnamento verso gli enti e i servizi più adatti ad aiutare e sostenere i promotori nelle differenti fasi di sviluppo;
- aiuto nell'allestimento della documentazione necessaria per richieste di finanziamento al Cantone o all'ERSL.

Un'attenzione specifica è riservata a:

- iniziative imprenditoriali che favoriscono un indotto economico diretto o indiretto in particolare quelle che hanno un carattere innovativo, favoriscono la creazione di posti di lavoro nelle zone più discoste e contribuiscono all'aumento del gettito fiscale;
- progetti che valorizzano i potenziali locali e regionali (prodotti tipici, turismo, artigianato, natura e paesaggio).

13. TEMPISTICHE

Il Centro sportivo al Maglio è un tassello importante del progetto del Polo Sportivo e degli Eventi, quindi le tempistiche sono strettamente correlate e dettate dalle esigenze del PSE.

La realizzazione del Centro sportivo al Maglio è prevista in due tappe:

- **Tappa 1**, realizzazione dei campi da gioco due, tre e rifacimento del campo quattro, del parco attorno a questi campi e la posa di spogliatoi provvisori che, fino al completamento della tappa 2, serviranno per rendere operativi i tre campi da gioco terminati.
- **Tappa 2**, realizzazione del campo da calcio principale, dello stabile multifunzione dell'autorimessa e della porzione di parco circostante. Dal cronoprogramma realizzato dai progettisti, si prevede che sia la tappa 1 che la tappa 2 abbiano una durata di circa un anno ciascuna.

Partendo dal presupposto che la crescita in giudicato della risoluzione del Consiglio Comunale e della licenza edilizia possano avvenire entro la fine di maggio 2021, si possono indicare i seguenti termini:

- **Tappa 1**
Inizio lavori: giugno 2021;
Fine lavori: luglio 2022.
- **Tappa 2**
Inizio lavori: luglio 2022;
Fine lavori: luglio 2023.

La fase SIA 41, appalti, è all'interno del credito di progettazione votato con il MMN. 10472 ed è prevista entro marzo 2021.

14. CONCETTO DI GESTIONE: CONSEGUENZE FINANZIARIE SU GESTIONE CORRENTE

La gestione del futuro Centro sportivo al Maglio verrà garantita dai servizi della Città di Lugano. In particolare alla Divisione Sport compete la gestione e manutenzione ordinaria del Centro, l'assegnazione delle griglie orarie di tutti i quattro campi previsti, compreso come da Convenzione con il Comune di Canobbio, di quello esistente e che verrà completamente rinnovato nel corso della prossima estate.

Per quanto attiene all'area parco la manutenzione verrà garantita dalla Divisione Spazi Urbani. Nei primi anni il nuovo parco necessiterà di cure maggiori dovute all'avviamento e alla corretta gestione delle specie vegetali indesiderate. Tali oneri di manutenzione accresciuta devono pertanto essere compresi nel presente messaggio municipale. In seguito, una volta raggiunto un buon grado di copertura vegetale, dovrebbero naturalmente ridursi a semplici interventi di manutenzione ordinaria estensiva.

Nella gestione ordinaria saranno compresi tutti i piccoli interventi di riparazione e sistemazione dell'arredo urbano (panchine, tavoli, cestini, ecc.), dei percorsi pedonali (pavimenti, ecc.), di cura del verde orizzontale e di manutenzione degli alberi. Rientreranno pure gli oneri riconducibili alla pulizia dell'area, alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti (cestini, viali, littering, ecc.), così come il servizio minimo di manutenzione invernale del solo tratto di accesso, dopo il ponte: in effetti i percorsi interni e quello perimetrale non saranno oggetto di sgombero neve, trattandosi di percorsi ritenuti naturali e considerato che d'inverno i campi da calcio non saranno utilizzati.

A queste attività si sommano i periodici controlli e le verifiche di sicurezza, sia dell'alberatura che degli elementi ludici, attraverso risorse proprie e specialisti esterni. Andrà inoltre posta particolare attenzione alla gestione degli organismi alloctoni invasivi durante la normale fase di esercizio dell'area, orientata alla prevenzione di nuove colonizzazioni. Questi interventi, onerosi, saranno in particolare necessari lungo il perimetro esterno del nuovo parco.

In termini di risorse da dedicare alle prestazioni elencate in precedenza, si segnala che attualmente la Divisione Spazi Urbani non ne dispone a questo proposito. A tempo debito occorrerà dunque prevedere, nei conti ordinari, le adeguate soluzioni.

Come indicato nel punto 3.9 del MMN. 10472, la Divisione Sport, per quanto attiene il comparto dei campi di calcio, approfitterà dello spostamento di gran parte della logistica da Cornaredo al Maglio riorganizzando la propria attività. Si ricorda che oggi sono 17 le unità attive tra Cornaredo, Pradello di Bregazzana e squadra manutenzione dei campi esterni (Barbengo, Carona, Muzzano, Villa Luganese, Cadro e Sonvico).

Una volta completato il Centro sportivo al Maglio (2022) e con l'inizio del cantiere del PSE, la Divisione Sport avrà la seguente configurazione:

1 Capocentro PSE/stadio provvisorio e Cornaredo Sud + 5 operai generici/qualificati

1 Capocentro Parco al Maglio + 4 operai generici/qualificati

1 Caposettore manutenzioni per campi esterni + 5 operai generici/qualificati

15 PREVISIONE DI COSTI DI GESTIONE E RICAVI

Al capitolo 8.3 del MMN. 10472 si stimava un deficit di gestione per il parco al Maglio di CHF 1'279'500.-- annui. A livello di costi non vi sono aggravii in questa voce di spesa perché tutte le unità sono già sotto contratto con la Città. I costi di gestione di CHF 749'000.-- non includono i costi per le RU poiché globalmente per la Divisione Sport rimangono invariati. Come indicato nel capitolo 3.9 del messaggio municipale si approfitta del Centro sportivo al Maglio e dei suoi contenuti (officina, magazzini e depositi) per trasferirvi (dal 2023) le unità della Divisione Sport con un loro capo settore che si occupa già tutt'ora dei campi esterni (Breganzona, Sonvico, Villa Luganese, Carona e Barbengo).

Con lo sviluppo della fase 32-33 del progetto, tale importo è stato rivisto al ribasso, considerando in particolar modo i costi ridotti di gestione manutenzione dell'area parco/verde, che ricordiamo si estende su circa 40'000 m² e per la quale è previsto un costo approssimativo di CHF 7/m² anno per i primi 5 anni di manutenzione.

Si prevede inoltre la diminuzione dei consumi energetici dovuti all'assenza del centro del curling.

Una previsione complessiva dei costi di gestione può essere oggi stimata in CHF 749'500.-- con una proiezione di ricavi annuali stimate in CHF 106'000.-- (il 60% dei proventi legati all'affitto degli **80 parcheggi dell'autosilo**, il rimanente da affitti per i campi e la ristorazione).

Ad esecuzione terminata, con la realizzazione del corpo centrale al Maglio, che di fatto sostituirà i volumi oggi ubicati nella Tribuna Monte Brè, e la dismissione dei container provvisori adibiti a spogliatoi previsti per le tappe 1 e 2 del Maglio, la Divisione Sport avrà minori costi di gestione complessivi stimati in CHF 375'000.-- (calcolati su costi di consuntivo 2019 per la tribuna Monte Brè e i campi B1 e B2 a Cornaredo).

Il Comune di Canobbio, come indicato nelle condizioni della convenzione di gestione del Parco al Maglio (cfr. capitolo 7.3), conferma il suo impegno a rinunciare alla richiesta della tassa annua di CHF 45'000.-- per la messa a disposizione della Divisione Sport del 50% di occupazione del campo di sua proprietà.

16. LA CONVENZIONE

La **CONVENZIONE** che si sottopone all'attenzione del Consiglio comunale ed allegata messaggio municipale no. 10775, è stata sottoposta all'approvazione delle rispettive Commissioni permanenti del Legislativo di Canobbio che delibererà entro la fine del mese di marzo del 2021.

I punti fondamentali del Comune di Canobbio sono:

- la chiave di riparto (1/30) tra Canobbio e Lugano si basa sul numero di abitanti dei due Comuni;
- partecipazione ai costi d'investimento solo per le opere di pertinenza del Comune (Autorimessa e Parco) - **Art. 3.4 e 3.5;**
- partecipazione ai costi di gestione tramite rinuncia alla richiesta di affitto di CHF 45'000.-- annui per l'occupazione del Campo di calcio al **50.%** a favore delle società di Lugano - **Art. 4.2;**
- ripartizione equa dei rappresentanti di Canobbio e Lugano per le decisioni sulle fasi di gestione e manutenzione straordinaria del Centro al Maglio - **Art. 2.2.3;**
- garantire alle Società sportive di Canobbio (FC. Canobbio e Raggruppamento San Bernardo (settore giovanile) l'utilizzo settimanale di almeno il **50.%** di uno dei quattro campi di calcio - **Art. 5.2;**

I punti fondamentali del Comune di Lugano sono:

- incasso dei parcheggi;
- gestione del Parco;
- smaltimento rifiuti e tasse erogate dalla Città.

17. CONCLUSIONI

L'approvazione del presente messaggio municipale è l'ultimo coerente passo necessario alla realizzazione di questa importante opera, indispensabile a garantire la continuità delle associazioni sportive che operano oggi a Cornaredo e che vedranno i loro spazi drasticamente ridotti nella fase di cantiere e con l'esecuzione finale del Polo Sportivo e degli Eventi.

In considerazione di quanto esposto, invitiamo il Lodevole Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. È concesso un credito di costruzione di CHF 37'210'000.-- (IVA inclusa) per la realizzazione del Parco dello Sport al Maglio.
2. È approvata la convenzione del 10.12.2020 con il Comune di Canobbio.
3. Il credito (indice dei costi di aprile 2020) sarà aggiornato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
4. Sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
5. Le spese saranno caricate sui costi investimento del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
6. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di 4 anni a decorrere della sua approvazione da parte del Consiglio comunale.

Con ogni ossequio.

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