

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN. 9564 CONCERNENTE IL POLO TURISTICO CONGRESSUALE A CAMPO MARZIO NORD. RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO DI FONDI, ALL'ALIENAZIONE DI FONDI E ALL'ACQUISTO DI CONTENUTI PUBBLICI. RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'000'000.-- PER LA PROSECUZIONE DEL CONCORSO

Lugano, 26 giugno 2017

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Per la realizzazione del nuovo Polo Turistico Congressuale è stato previsto un modello di finanziamento di Partenariato Pubblico Privato (PPP) in cui il partner privato è incaricato dello sviluppo-progettazione, della messa a disposizione del fondo tramite diritto di superficie o vendita, dell'edificazione e del finanziamento dell'intero complesso. Al termine dell'edificazione, parte dei contenuti pubblici verranno successivamente trasferiti/riacquistati dall'Ente Pubblico.

Per l'identificazione del partner privato con cui sviluppare e realizzare il Polo Turistico Congressuale, è stata adottata la strategia del concorso per investitori e architetti progettisti, suddiviso in due fasi, secondo la relativa direttiva SIA.

FASE 1: URBANISTICA – ARCHITETTONICA – ECONOMICA

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Prequalifica.• Idoneità dei concorrenti. |
|---|

La prima fase si è conclusa a maggio 2012 con la conferma da parte della giuria di tutti e 7 i concorrenti partecipanti. Da parte dei progettisti è stata tuttavia evidenziata la mancanza di contenuti residenziali. In tal senso la variante del piano regolatore PQ4 è stata inoltrata al Dipartimento del Territorio per il relativo esame.

FASE 2A: URBANISTICA – ARCHITETTONICA – ECONOMICA
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rielaborazione della proposta urbanistica e architettonica.• Fase di elaborazione del progetto mediante “workshop” con la giuria e il collegio degli esperti. |
|--|

FASE 2B: ECONOMICA

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Progetto architettonico finale con offerta economico-finanziaria vincolante. |
|--|

La seconda fase avrà inizio dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei Messaggi Municipali no. 9564 e no. 9565 e si concluderà per la fine del 2018, previo ostacoli sul programma lavori previsto, con scelta del progetto vincitore da parte delle giurie e la relativa approvazione da parte del Municipio.

Per la seconda fase del concorso non sono previsti premi per i concorrenti e al momento della conclusione del contratto di partenariato pubblico-privato con la Città, l'aggiudicatario verserà un'indennità agli altri concorrenti che hanno partecipato a tutte le fasi di concorso.

Tuttavia, qualora il concorso dovesse essere abbandonato o definitivamente interrotto per colpa della Città, è corretto prevedere un indennizzo, almeno parziale, per le spese sostenute dai concorrenti.

Se l'interruzione della procedura dovesse avvenire prima dell'avvio della fase 2A, ogni concorrente riceverà un'indennità di fr. 30'000.--; l'indennità sarà maggiorata di fr. 70'000.-- qualora l'abbandono avrà luogo dopo l'avvio della fase 2B.

In caso di abbandono della procedura dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario avrà diritto ad un'indennità supplementare di ulteriori fr. 50'000.--.

Le sommatorie di tali importi, ipotizzati per i 7 concorrenti pre-qualificati, rappresentano nella peggiore ipotesi un importo complessivo di fr. 750'000.-- (ossia 7 x fr. 30'000.-- + 7 x fr. 70'000.-- + fr. 50'000.--).

Infine, per l'organizzazione del prosieguo della procedura, in particolare per la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso (allestimento documentazione di concorso, remunerazione della Giura, del Collegio degli esperti e di altri periti e consulenti), tenuto conto delle particolarità del caso, il vostro Municipio stima un costo complessivo di fr. 250'000.--.

La Commissione della Gestione non riscontra particolari problematiche riguardo l'approvazione di questo credito. Lo stesso è infatti di natura preventiva e non implica una spesa effettiva da parte della Città a meno che quest'ultima non interrompa unilateralmente la procedura di PPP. Si precisa inoltre che gli importi sopra riportati rappresentano il monte premi usuale in caso di concorsi di progetto per opere analoghe a quelle di pertinenza pubblica.

La vostra Commissione è invece più preoccupata per quanto riguarda gli aspetti futuri relativi alla metodologia di trasferimento dei fondi dall'Ente Pubblico a quello privato ed il loro successivo riacquisto da parte della Città.

La gestione congiunta di Pubblico e Privato per la realizzazione d'investimenti pubblici costituisce infatti una novità sia per il Canton Ticino che per la Città di Lugano ed è pertanto necessario seguire questo sviluppo con le giuste attenzioni.

Per questi motivi la Commissione della Gestione ha richiesto al Municipio di ritornare dal Consiglio Comunale, al termine del concorso in due fasi, per l'approvazione dell'accordo di partenariato pubblico-privato, comprensivo delle condizioni di messa a disposizione del terreno e del riacquisto dei contenuti pubblici, con l'Investitore Designato.

Per i motivi sopra indicati la vostra Commissione ha apportato degli emendamenti al punto 2 e 3 del dispositivo inizialmente formulato.

La vostra Commissione segnala infine che, così come confermato dalla Divisione Affari Giuridici ed a seguito di una specifica richiesta da parte della vostra Commissione intesa a chiarire se il contenuto del dispositivo no. 4 sarà impugnabile e referendabile dopo il passaggio in Consiglio Comunale, ci è stato risposto quanto segue:

- *“Giusta l'art. 210 LOC contro le decisioni degli organi comunali è dato ricorso al Consiglio di Stato, le cui decisioni sono appellabili al Tribunale cantonale amministrativo. L'intero dispositivo può quindi essere oggetto di ricorso. Possono essere oggetto di referendum le decisioni del Consiglio Comunale di cui alle lettere a, d, e, g, h ed i dell'art. 13 cpv. 1 LOC. I punti 1 (cambiamento di destinazione di un bene comunale, art. 13 cpv. 1 lett. h LOC) e 4 (spesa di investimento, art. 13 cpv. 1 lett. e LOC) sono soggetti a referendum. I punti 2 e 3 riguardano un indirizzo (vendita, diritto di superficie, riacquisto, riferiti ad un bene comunale) che dovrà tuttavia essere confermato da una ulteriore decisione del Legislativo. Gli stessi non sono a mio parere referendabili; lo sarà tuttavia la successiva decisione del CC.”*

In considerazione di quanto sopra esposto, s'invita il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È autorizzato il trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune, al fine di permettere la loro vendita (limitatamente ai contenuti residenziali) e/o la costituzione a loro carico di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore dell'investitore che sarà prescelto per la realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord al termine del concorso per investitori e architetti progettisti in atto (in seguito denominato “Investitore Designato”).
2. È approvato l'indirizzo progettuale del Polo turistico e congressuale al Campo Marzio in base al quale si prevede:
 - 2.1 l'alienazione a favore dell'Investitore Designato, dei sedimi art. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola nella forma del trasferimento di proprietà (vendita), limitatamente alle superfici relative ai contenuti residenziali, e nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente, per gli altri contenuti privati, ad un prezzo non inferiore a quello previsto per il riacquisto da parte della Città dei contenuti pubblici (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico) edificati, finiti e pronti per l'esercizio.
 - 2.2 il riacquisto da parte della Città dei contenuti pubblici (centro congressi, parco pubblico e posteggio pubblico) del Polo Turistico Congressuale edificati, finiti e pronti per l'esercizio, ad un prezzo complessivo non superiore rispetto a quello complessivo pagato dall'Investitore Designato, per l'acquisizione in proprietà e/o nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente del sedime per i contenuti residenziali e altri contenuti privati (ossia esclusi i sedimi per i contenuti pubblici, più precisamente quelli per il centro congressi, il parco pubblico e il posteggio pubblico).
3. Al termine del concorso in due fasi, il Municipio sottoporrà al Consiglio Comunale, per approvazione, l'accordo di partenariato pubblico privato, comprensivo delle condizioni di messa a disposizione del terreno e del riacquisto dei contenuti pubblici, con l'Investitore Designato.

4. E' concesso un credito di fr. 1'000'000.-- per:
 - la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso e
 - per l'indennizzo dei concorrenti in caso di interruzione definitiva per colpa della Città della procedura relativa al progetto di realizzazione del Polo Turistico Congressuale sul sedime di Campo Marzio Nord.

5. Il credito è iscritto al conto degli investimenti, ammortizzato secondo le usuali tabelle e con validità di quattro anni.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA
GESTIONE

Raide Bassi, relatrice

Lorenzo Beretta-Piccoli

Lukas Bernasconi - con riserva

Marco Jermini - con riserva

Deborah Moccetti Bernasconi

Maruska Ortelli - con riserva

Peter Rossi - con riserva

Andrea Sanvido - con riserva

Michel Tricarico

Ferruccio Unternährer

Karin Valenzano Rossi - con riserva