



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12616

concernente la richiesta di un credito di costruzione di fr. 1'880'000.-- per alcune opere necessarie nell'ambito della realizzazione delle tappe 2 e 3 del Polo sportivo e degli eventi sui mappali 3046 e 3047 RFD Lugano

Lugano, 5 febbraio 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

con il presente messaggio il Municipio chiede al Consiglio Comunale un credito per bonifiche, rimozioni e smaltimenti che riguardano la seconda e terza tappa del PSE, come pure per la realizzazione di una miglioria riguardante la seconda tappa del PSE: opere che non sono state previste dal progetto alla base dell'accordo PPP.

Ricordiamo che con l'approvazione del messaggio municipale no. 10774, in data 29 marzo 2021 il Consiglio Comunale ha accettato l'accordo generale di partenariato pubblico privato e relativi allegati tra la Città di Lugano (CLU), HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG (CSF) – adesso UBS Fund Management (Switzerland) AG (UFM), Credit Suisse Anlagestiftung (CSA) – adesso UBS Investment Foundation 4 (UIF) e Stadío Immobiliare SA (SIM). Il Legislativo ha inoltre concesso i diritti di superficie per sé stanti e permanenti previsti nell'accordo generale di partenariato pubblico privato (in seguito accordo PPP) alle condizioni in esso stabilite e incaricato il Municipio del seguito della procedura. Gli accordi tra le parti prevedono che la bonifica di eventuali sostanze inquinanti presenti sui fondi sia a carico del proprietario CLU.

1. Relazioni contrattuali

La prima tappa del PSE, con Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport (PSE1) vede un coinvolgimento diretto e continuativo di CLU in tutte le fasi del ciclo di vita. CLU assume il ruolo di committente nella fase di sviluppo, mantiene una posizione centrale nella fase di realizzazione attraverso una struttura articolata di diritti di superficie e contratti distinti (AS e PS), e risulta utilizzatore diretto delle opere nella fase di esercizio, oltre a gestire i rapporti con gli operatori terzi e le servitù di uso pubblico.

La seconda e terza tappa del PSE (PSE2 e PSE3) presentano invece un maggior coinvolgimento del partner privato. Il ruolo di CLU è essenzialmente limitato alla proprietà del fondo e alla concessione dei diritti di superficie.

Nel PSE2 CLU mantiene il mandato della progettazione fino alla procedura di autorizzazione, mentre nel PSE3 tale funzione è integralmente assunta da UFM e/o UIF. In entrambi i comparti, la realizzazione e l'esercizio delle edificazioni sono in capo ai partner privati, che ne assumono la piena responsabilità quali superficiari, proprietari e locatori.

L'accordo PPP prevede che CLU entra come locataria in alcune parti d'opera (Torre est e blocco servizi) con il canone d'affitto per le strutture al grezzo già definito dallo stesso accordo. CLU ha tuttavia la facoltà di far eseguire le finiture degli spazi ai partner privati contro l'aumento del canone di locazione del 5.6% dei costi effettivi delle finiture. La decisione se procedere in tal senso o se edificare le finiture verrà presa in un secondo tempo.

L'accordo PPP prevede inoltre che, per le superficie pubbliche esterne, CLU sia beneficiaria di una servitù d'uso e fruizione pubblica concessa da UFM, e che sia responsabile per l'esercizio operativo.

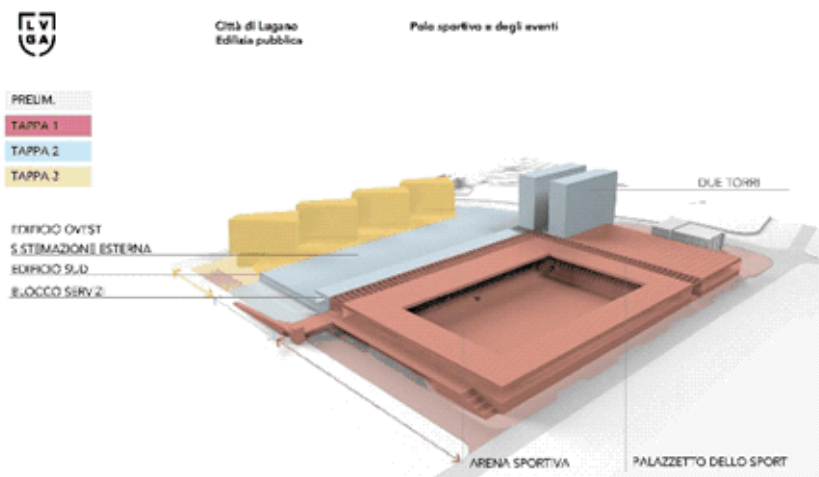


Figura 1 Le tappe del PSE

2. Descrizione degli interventi

a. Bonifiche, rimozioni e smaltimenti tappa 2 e 3

Il sedime della seconda e terza tappa del PSE si estende in direzione est-ovest da Via Trevano fino alla costruzione dell'AS e del PS, e in direzione nord-sud da Via Sonvico fino al sedime previsto per la futura Via Stadio.

Prima dell'avvio dei lavori di costruzione si rende necessario intervenire sugli impianti esistenti, in particolare il vecchio campo, la parte restante della pista di atletica e la tribuna con i relativi edifici accessori.

Le analisi ambientali effettuate hanno attestato che non è possibile il riutilizzo materiale di scavo e che vi sono elementi inquinanti da rimuovere.

Materiale di scavo

Le indagini sui campioni rappresentativi confermano la presenza costante di arsenico (As) in entrambe le stratigrafie; la distribuzione diffusa di tale elemento ne conferma l'origine geogenica.

Il materiale di scavo non lavorato è classificato come non inquinato, ma il suo riutilizzo risulta limitato a causa della presenza dell'arsenico. Il materiale è classificato come debolmente o poco inquinato, entro i limiti per discarica di tipo B.

Ad oggi, l'unica via economicamente valutabile è lo smaltimento presso una discarica per inerti, previa autorizzazione cantonale, facendo riferimento alle discariche autorizzate di Stabio e Monteggio.

L'investimento per la bonifica del vecchio campo da gioco è stimato in fr. 593'075.--. La valutazione economica è stata effettuata sulla base delle tariffe al 31.12.2025, considerando un prezzo medio per trasporti e tasse.

Pista di atletica

Le analisi sulla pavimentazione in granulato di gomma (tartan) evidenziano concentrazioni di metalli pesanti, in particolare zinco (da 600 fino a 9'400 mg/kg), nonché, in misura ridotta, piombo e cromo totale. Non è stata rilevata la presenza di mercurio.

Nello strato bituminoso di sottofondo sono state riscontrate elevate concentrazioni di carbonio organico totale (TOC 32'000 mg/kg), mentre gli idrocarburi policiclici aromatici PAH risultano pressoché assenti.

La rimozione e lo smaltimento della copertura in tartan dovranno essere concordati con la Sezione protezione aria, acqua e suolo e svolti conformemente alle disposizioni della direttiva Polludoc "*Metalli pesanti nei pavimenti di impianti sportivi*".

L'investimento per la rimozione e lo smaltimento della pista di atletica è stimato in fr. 585'172.--.

Tribuna Cornaredo e stabili accessori

La tribuna principale e gli stabili accessori (quali casse e servizi igienici) sono stati edificati prima del 1991 e sono pertanto classificati come potenzialmente a rischio per la presenza di amianto e altre sostanze nocive.

Le indagini effettuate hanno confermato la presenza diffusa di materiali contenenti o suscettibili di contenere amianto, policlorobifenili PCB, piombo e idrocarburi policiclici aromatici PAH.

In particolare, sono stati individuati:

- Amianto: mastici dei serramenti (Tribune ovest, Vecchie casse sud, Bagni 3) e carta catramata esterna (Bagni 2);
- PCB: vernici per calcestruzzo (Bagni 2) e vernici per impermeabilizzazione del tetto (Edificio Tecnico);
- Piombo: vernici di serramenti, porte e parapetti (Tribune ovest, Bagni 2, Vecchie casse nord, Edificio tecnico, Locale tecnico 1, Bagni 3);
- PAH: carte catramate del tetto e membrane impermeabili esterne (Bagni 2 e Bagni 3).

La demolizione delle strutture dovrà quindi avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e smaltimento dei materiali pericolosi. L'investimento per la rimozione e lo smaltimento della Tribuna è stimato in fr. 585'172.--.

b. WC autopulenti

All'interno del Parco degli eventi è prevista la realizzazione di un edificio accessorio comprendente un locale sportello, che sarà destinato a funzioni informative e alla vendita di biglietti. Nell'edificio accessorio vi saranno anche servizi igienici pubblici a disposizione degli utenti del parco.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di servizi igienici tradizionali. L'approfondimento progettuale ha tuttavia portato a valutare l'installazione di WC autopulenti, che determina un maggior investimento di fr. 58'713.-- rispetto ai servizi igienici tradizionali. La scelta è ritenuta strategica per l'ottimizzazione delle risorse economiche comunali e per il miglioramento dell'efficienza operativa, nonché per un maggior confort dell'utenza. I WC tradizionali richiedono attualmente interventi di pulizia due volte al giorno, per tutti i giorni dell'anno, con un impiego costante di personale, materiali e prodotti detergenti. I WC autopulenti, oltre ad essere predisposti contro i vandalismi, grazie a sistemi automatici di sanificazione integrata consentono di limitare gli interventi manuali alle sole operazioni di controllo e manutenzione periodica, garantendo al contempo elevati standard igienico-sanitari.

Ne deriva un risparmio economico strutturale nel medio-lungo periodo. La razionalizzazione delle ore di lavoro dedicate alla pulizia dei WC e la riduzione dei costi complessivi di gestione andranno a beneficio del bilancio comunale e della sostenibilità del servizio.



Figura 2 WC autopulenti

3. Preventivo dettagliato

Sulla base delle offerte presentate da HRS e dalle ditte esecutrici, il costo complessivo per la realizzazione degli interventi descritti ammonta a **fr. 1'880'000.--**.

Pista di atletica	fr. 585'172.20
Campo da gioco	fr. 593'075.00
Tribuna e stabili accessori	fr. 105'070.00
WC autopulenti	fr. 58'713.00
Riserva 10%	fr. 135'000.00
Onorari e costi secondari	fr. 262'847.50
Subtotale	fr. 1'739'877.70
IVA 8.1%	fr. 140'930.09
Arrotondamento	- fr. 807.79
TOTALE IVA 8.1% INCL.	fr. 1'880'000.00

4. Tempistica dei lavori

Bonifiche, rimozioni e smaltimenti dovranno essere eseguiti con l'inizio della seconda tappa, non appena sarà stato possibile dismettere l'attuale stadio Cornaredo a seguito della messa in esercizio della nuova Arena Sportiva, a giugno 2026.

La costruzione dell'Infopoint con lo sportello e i WC autopulenti è prevista, sempre nell'ambito della seconda tappa del PSE, verso la fine dell'anno 2027.

5. Conclusioni

Con il presente messaggio municipale si chiede la concessione di un credito per le opere di bonifica inquinanti relative ai sedimenti e manufatti della seconda e terza tappa del PSE, necessario per il fatto che i sedimenti devono essere consegnati dalla Città all'investitore privi di sostanze inquinanti (nocive).

Viene inoltre chiesto la concessione di un credito per la trasformazione dei servizi igienici tradizionali già previsti nell'ambito del parco urbano in WC autopulenti, che garantiscono un alto standard igienico limitando le prestazioni di gestione necessarie.

Si invita pertanto questo Onorevole Consesso a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 1'880'000.-- (IVA inclusa) per le opere necessarie nell'ambito della tappa 2 e 3 del PSE come da contenuti a messaggio.
2. Il credito (indice dei costi ottobre 2025) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei prezzi delle costruzioni.
3. Le spese saranno caricate a bilancio comunale, beni amministrativi e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
4. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla sua concessione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Dati generali dell'investimento			
Messaggio Municipale n.	12616	Credito concesso	1.880.000.00
Descrizione dell'opera	Realizzazione delle tappe 2 e 3 del Polo sportivo e degli eventi sui mappali 3046 e 3047 RFD di Lugano		

Calcolo dell'onere per ammortamenti							
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Investimento netto soggetto a oneri finanziari	Durata di vita	Durata di vita per contributi	Ammortamento annuo dalla messa in esercizio
							Importo
Realizzazione	143300 Impianti sportivi	Classico	1.880.000.00	1.880.000.00	35		53.714.29
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
				0.00			
Totali			1.880.000.00	1.880.000.00			53.714.29

Calcolo dell'onere per interessi				
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile		
		Tasso	Valore totale	Media per anno
Realizzazione	1.880.000.00	1.04%	372.524.66	10.643.56
Totali	1.880.000.00		372.524.66	10.643.56

Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Descrizione	Costi	Ricavi
Totale per anno	0.00	0.00

Osservazioni	
* Sogg. Lalia	L'incidenza sul fabbisogno di questi investimenti è pari al 30%, il 70% dei costi delle opere è infatti recuperato con i contributi LALIA
* Sogg. Tassa uso	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa d'uso delle canalizzazioni
* Sogg. Tassa rifiuti	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa rifiuti
* Classico	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è interamente da attribuire al fabbisogno da coprire tramite imposte