

**MUNICIPIO****MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8699****Polo Turistico Alberghiero a Campo Marzio Nord**

Richiesta di autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord

Richiesta di un credito di CHF 910'000.-- per la predisposizione, la prosecuzione e ultimazione della seconda fase del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord, nonché l'elaborazione di una variante al piano regolatore PQ4

Lugano, 11 febbraio 2013

All'On.do
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione le richieste necessarie per la prosecuzione dell'iter per la realizzazione del Polo Turistico Alberghiero a Campo Marzio Nord in collaborazione con investitori privati, avviato con il Concorso per investitori e architetti progettisti iniziato nel giugno 2011.

1. Introduzione

Le attuali strutture fieristiche che occupano il sedime di Campo Marzio Nord risalgono a parecchi decenni fa (il padiglione espositivo iniziale addirittura al 1941) e sono superate. Se al momento della loro realizzazione esse erano ubicate ai limiti di allora della Città, oggi tali strutture si trovano praticamente nel centro cittadino, soluzione evidentemente non più consona alle odierne esigenze.

La pianificazione intercomunale approvata per il Nuovo Quartiere Cornaredo e quella in atto per il Pian Scairolo hanno gettato le basi per spostare le aree dedicate alle grandi esposizioni ed alle fiere in altra ubicazione, fuori dal centro cittadino.

Il piano regolatore in vigore prevede per l'area di Campo Marzio un piano di quartiere obbligatorio (denominato Piano di Quartiere PQ 4), che lascia ampia libertà, in merito a distanze, altezze, aree verdi o inedificabili, ecc., fissando tuttavia un limite alla superficie utile lorda e come contenuti un centro congressuale, un albergo, aree verdi, un autosilo in sostituzione dei posteggi in superficie e altri contenuti di interesse turistico. Attualmente la pianificazione non permette l'inserimento di contenuti residenziali.

Sulla base di tale pianificazione, nel 2004 la Città aveva lanciato un concorso in due fasi per la progettazione di un centro congressuale-espositivo sul sedime di Campo Marzio. Il progetto prescelto non ha purtroppo incontrato il favore di potenziali investitori privati, che si sarebbero dovuti incaricare della realizzazione e della gestione delle parti non pubbliche. L'importanza dell'offerta congressuale per il nostro turismo è evidente a tutti. Essa è in grado di destagionalizzare il settore, estendendo le presenze di ospiti sui dodici mesi dell'anno, e renderlo, almeno in parte, immune dai condizionamenti meteorologici che affliggono maggiormente il turismo ricreativo, concentrato soprattutto nei fine-settimana e agli eventi. Oltretutto, a livello cantonale Lugano è, per ora, l'unica destinazione in grado di offrire tale prodotto. Ciononostante, nell'ultimo decennio, i pernottamenti nella nostra destinazione hanno subito una costante erosione¹.

Da uno studio condotto dall'azienda EZA Associates (International Conference Market Research & Consulting) di Ginevra, risulta che per ogni meeting a livello nazionale, della durata di due giorni l'indotto economico per partecipante si aggira intorno ai CHF 600.--, mentre per uno di tre giorni, l'importo supera i CHF 1'350.--. In caso di congressi di levatura internazionale, con quattro giorni di presenza, esso ammonta a ca. CHF 2'400.--.

Il Palazzo dei Congressi in Piazza Castello, realizzato nel 1975, inizia a far fatica a soddisfare le mutate esigenze del settore. Soprattutto in una visione a medio-lungo termine, nonostante i lavori previsti per assicurarne la funzionalità (vedi messaggio municipale n. 8631) e gli interventi all'ex Asilo Ciani (vedi messaggio n. 7420), i suoi limiti appaiono sempre più evidenti, soprattutto se si vuole accrescere in modo significativo l'attrattiva della nostra Città per gli eventi congressuali oltre i confini regionali.

L'offerta alberghiera della nostra città, anche a seguito della chiusura in atto delle strutture più vetuste, sta riducendosi e non è più al passo dei tempi². In particolare per le maggiori manifestazioni congressuali, iniziano a mancare le possibilità di alloggio.

Gli impianti balneari comunali di Campo Marzio Sud sono attuali per quanto concerne l'attività natatoria. E' per contro carente, soprattutto se paragonata ad altre realtà comparabili, l'offerta di balneazione ricreativa, in particolare nel settore del wellness.

¹ Pernottamenti nel settore alberghiero Sub-Regione Lugano. Anno 2000: 1'033'708 pernottamenti; anno 2005: 847'775 pernottamenti; anno 2011: 805'506 pernottamenti.

² Stabilimenti nel settore alberghiero Sub-Regione Lugano. Anno 2005: 108 stabilimenti con 3226 camere e 6100 letti; anno 2011: 90 stabilimenti con 2700 camere e 5148 letti.

2. Obiettivi e intendimenti del vostro Municipio

Vista la situazione sopra illustrata e tenuto conto dell'ottimale ubicazione di Campo Marzio Nord, il vostro Municipio intende realizzarvi il nuovo Polo Turistico-Alberghiero cittadino, coerentemente con la logica dei poli di eccellenza con cui si vuole caratterizzare lo sviluppo della Città.

L'aggiornamento dell'attuale offerta turistica e alberghiera sull'area di Campo Marzio Nord, anche per il settore congressuale, è già previsto dall'attuale piano regolatore PQ4, adottato poco più di dieci anni fa.

In particolare si desidera porre le basi per un consolidamento e rafforzamento a medio termine del turismo congressuale³, con un'offerta di infrastrutture in grado di reggere anche in futuro il confronto con le destinazioni concorrenti nazionali ed estere e quindi favorire l'allestimento di eventi congressuali di richiamo nazionale ed internazionale, che comportano le maggiori ricadute positive. La competitività di una destinazione congressuale dipende da molti elementi che unendosi creano l'ambiente ideale dove svolgere tali eventi e sono:

- l'unicità e la centralità dell'ubicazione;
- le dotazioni strutturali e tecnologiche degli spazi congressuali;
- l'accessibilità alla destinazione;
- la proposta ricettiva e di soggiorno;
- l'offerta di intrattenimenti della destinazione;
- la competitività dei prezzi per gli spazi congressuali e le strutture alberghiere e di ristorazione;
- l'attrattiva della destinazione in termini di immagine percepita.

Anche il turismo d'affari⁴ e quello ricreativo⁵ dovrebbero poter ricevere un impulso favorevole dalla realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero, con la realizzazione di contenuti atti ad accrescere l'attrattiva di Lugano anche in questi ambiti.

Per la particolare ubicazione del sedime di Campo Marzio Nord e per la funzione strategica che dovrà assumere quale Polo Turistico-Alberghiero, si ritiene che esso debba essere contraddistinto da un'elevata qualità urbanistica ed architettonica, in grado di valorizzare l'intero complesso ed il paesaggio circostante e divenire essa stessa elemento di distinzione.

In analogia alle modalità adottate da altre città svizzere ed estere, il nuovo Polo Turistico-Alberghiero vuole essere sviluppato in collaborazione con dei partner privati⁶, facendo capo alle loro competenze e ottimizzando gli oneri di investimento e di gestione, nonché il modello di finanziamento.

Vista l'esperienza del concorso per la progettazione di un centro congressuale-espositivo lanciato nel 2004, che, come accennato nell'introduzione non ha trovato investitori disposti a realizzarlo, si è ritenuto importante adottare una strategia che permettesse un coinvolgimento più precoce dei potenziali partner privati.

³ in gergo tecnico *MICE - Meetings, Incentives, Conferencing & Exhibitions*

⁴ in gergo tecnico *Business*

⁵ in gergo tecnico *Leisure*

⁶ in gergo tecnico *Public Private Partnership*

3. Strategia e procedura adottata

Al fine di tenere conto dei propri obiettivi e intendimenti, per l'identificazione del partner privato con cui sviluppare realizzare il Polo Turistico-Alberghiero, è stata adottata la strategia del concorso per investitori e architetti progettisti, suddiviso in due fasi, secondo la relativa direttiva SIA⁷, applicato con successo da altre città.

La finalità è di individuare un partner privato a cui vien messo a disposizione il terreno e che si prenda a carico la realizzazione e la gestione dell'edificazione e della sua successiva gestione, sempreché non venga assunta dalla Città, tenendo però conto, oltre che degli aspetti economico-finanziari, anche delle qualità urbanistico-architettoniche della prospettata edificazione.

Tale modo di procedere ossequia anche le disposizioni dell'art. 180 LOC, applicabili per le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili ed immobili, e delle normative sulle commesse pubbliche, nella misura in cui tornano applicabili.

Concorrenti possono essere gruppi formati da un investitore (o un consorzio) con il proprio architetto progettista (o un consorzio). Sono stati posti particolari requisiti di idoneità atti a comprovare l'esperienza, la solidità finanziaria e le competenze urbanistico-architettoniche.⁸

Le proposte dei concorrenti riguardano sia l'aspetto economico finanziario sia l'aspetto urbanistico-architettonico del Polo Turistico-Alberghiero. Queste sono valutate da un apposito collegio di esperti rispettivamente da una giuria architettonica, in base alle condizioni stabilite nel capitolato di concorso.

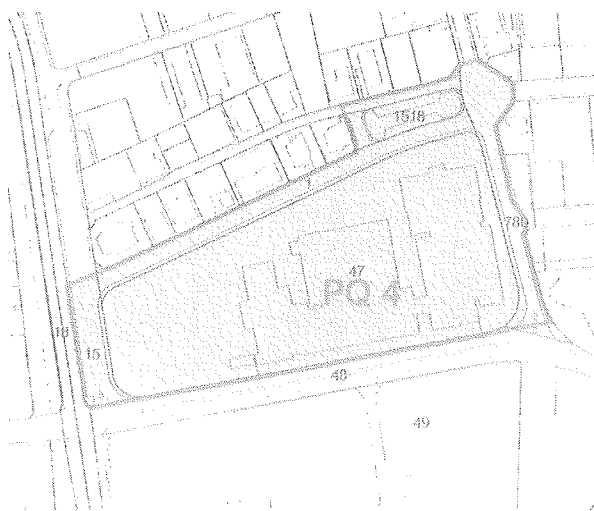


Figura 1 - Area di concorso

⁷ Direttiva "Planungswettbewerb für Architekten und Investoren" (marzo 2006)

⁸ I criteri di idoneità richiesti sono stati i seguenti:

- per l'investitore:
 - referenza come investitore, committente, o impresa generale nella realizzazione ultimata di un progetto con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 50'000'000.--;
 - referenza di una primaria banca in merito ad un'adeguata disponibilità economica dell'investitore;
 - inoltro della garanzia di presentazione dell'offerta nella successiva fase di concorso;
- per l'architetto-progettista:
 - titolo di studio dell'architetto-progettista, rilasciato da una scuola politecnica federale, universitaria, universitaria professionale oppure da un'altra scuola svizzera o estera equivalente;
 - almeno tre referenze dell'architetto-progettista nella progettazione di edifici con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 20'000'000.-- ciascuno, di cui una almeno in Svizzera ed una almeno all'estero;
 - pubblicazione e presentazione di almeno tre proprie opere realizzate, con un volume complessivo di edificazione di almeno CHF 20'000'000.-- ciascuna, su riconosciute riviste internazionali di architettura.

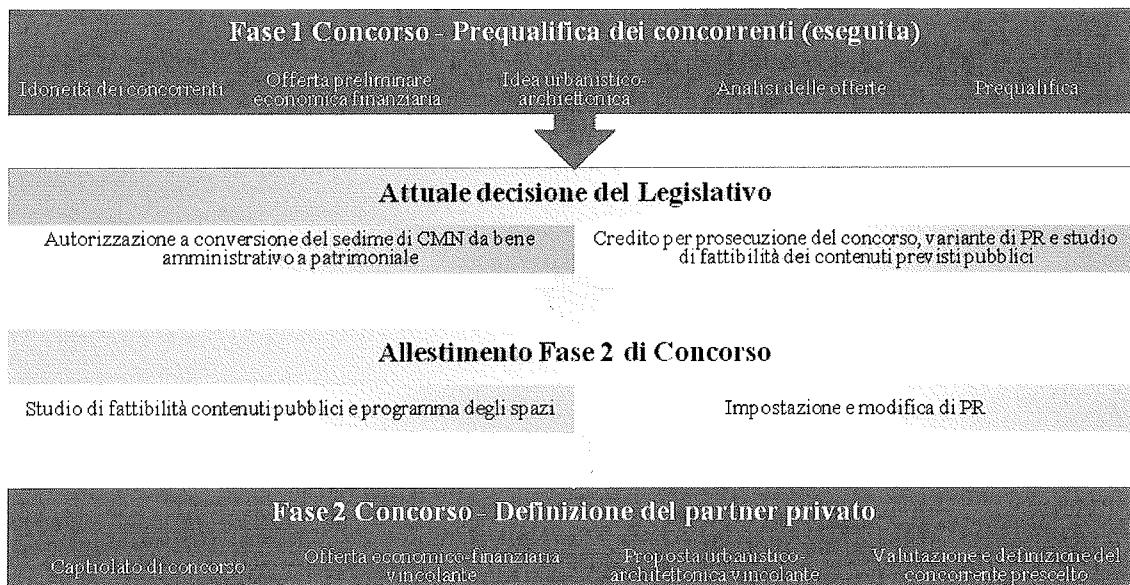
Per l'aggiudicazione si terrà conto in modo ponderato sia dell'offerta economico-finanziaria, sia della validità della proposta urbanistico architettonica.

In particolare, sono stati richiesti dei contenuti obbligatori, quali la struttura alberghiera, l'autosilo e un'area verde per una superficie pari al 20% di quella complessiva, almeno per la metà accessibile al pubblico e suddivisa in massimo due zone distinte, e indicato i contenuti auspicati, quali strutture congressuali atte al completamento ed aggiornamento dell'attuale offerta congressuale, ed altre strutture che possano rafforzare i contenuti obbligatori, segnatamente quelli a carattere turistico e ricettivo, come ristoranti, bar, locali notturni, ecc., spazi commerciali (esclusi i grandi magazzini), offerte balneari e altri spazi dedicati allo svago, al divertimento ed al tempo libero.

Nel contempo esso ha definito anche quali contenuti sono vietati, ovvero i grandi magazzini e le grandi superfici commerciali con una superficie utile lorda di oltre 1000 mq, come pure i contenuti artigianali e/o industriali.

Tenuto conto delle comprensibili esigenze dei potenziali partner privati e delle esperienze scaturite dal precedente concorso di progettazione del 2004, è stato ipotizzato l'inserimento nel comparto di contenuti residenziali, passo che comunque impone una modifica di piano regolatore che sottostà all'iter prescritto dalle norme legali. Si è tuttavia già precisato ai concorrenti che in ogni caso i contenuti residenziali non possono snaturare le finalità del Polo Turistico-Alberghiero o ravvisare connotati eminentemente speculativi; inoltre quelli non strettamente connessi ai servizi alberghieri dovranno essere destinati alla residenza primaria in misura chiaramente preponderante.

La procedura del concorso, integrata con il processo decisionale del Legislativo, si presenta schematicamente nel modo seguente.



La prima fase di concorso è stata ultimata ed ha avuto quale scopo la verifica e la preselezione dei concorrenti sulla base delle loro proposte consistenti in un'offerta economico-finanziaria preliminare ed un'impostazione urbanistico-architettonica. Essa è stata prevista anche per rettificare e precisare determinate condizioni di concorso risultate insoddisfacenti per gli interessi della città.

Hanno partecipato sette gruppi concorrenti e dalle loro proposte preliminari sono emerse le loro esigenze ed aspettative. E' stato possibile individuare quelle oggettivamente legittime, che vanno considerate nell'ambito delle condizioni per la successiva fase di concorso e delle successive trattative.

Per i concorrenti, l'allestimento della documentazione per la seconda fase di concorso richiederà un impegno, anche finanziario, non indifferente. Al fine di stabilire un rapporto di serietà e fiducia è pertanto necessario che il legislativo prenda, prima del suo avvio, le decisioni di sua competenza, che sono oggetto del presente messaggio, essenziali per la prosecuzione del concorso ed esprima così il proprio consenso politico sulla strategia adottata dal vostro Municipio.

Al termine della seconda fase, sulla base delle condizioni poste dal Legislativo comunale, e tenuto conto dei criteri di valutazione delle offerte, si procederà alla selezione del partner privato, con cui sviluppare il nuovo Polo Turistico Alberghiero cittadino.

Una volta scelto il concorrente vincitore, si effettuerà l'affinamento dei contenuti pubblici proposti con una verifica approfondita della loro fattibilità tecnica, finanziaria e gestionale.

Seguiranno, se adempiuti tutti presupposti, i negoziati con il partner prescelto, al fine di elaborare gli accordi necessari per il partenariato pubblico-privato, che saranno poi sottoposti al Legislativo per la necessaria approvazione.

4. Risultanze della prima fase del concorso

4.1. Considerazioni generali

Come accennato, i partecipanti al concorso sono stati sette. L'interesse è stato quindi rilevante, nonostante l'ingente investimento previsto.

Tutti hanno soddisfatto i criteri di idoneità e, al di là delle differenze e peculiarità emerse, nessuna candidatura ha disatteso in modo definitivo gli intendimenti del Municipio e tutte le offerte hanno possibilità di essere corrette nell'ambito della successiva fase.

Pertanto, sulla base dell'unanime raccomandazione della Giuria e del Collegio con risoluzione cresciuta in giudicato del 23 maggio 2012 il vostro Municipio ha deciso di ammettere tutte le candidature alla successiva fase di concorso.

4.2. Contenuti

Le destinazioni proposte nella prima fase di concorso dai diversi candidati non sono identiche. Globalmente sono state le seguenti:

- residenziale,
- alberghiero,
- congressuale,
- wellness & spa,
- commerciale,
- amministrativo,
- aree verdi,
- posteggio.

Le principali discrepanze tra le esigenze del mercato, rappresentate dall'insieme delle proposte dei candidati, e le attuali norme di piano regolatore possono essere riassunte come segue:

- introduzione dei contenuti residenziali;
- riduzione più o meno significativa della dimensione e della potenzialità del complesso congressuale previsto dal PR
- abbandono della componente a maggiore vocazione fieristico - espositiva;
- leggera riduzione del dimensionamento della struttura alberghiera.

Ulteriori differenze minori sono limitate a singoli progetti, e quindi non rappresentano una legittima esigenza del mercato.

La quasi totalità delle proposte non ha richiesto il riacquisto da parte della Città di contenuti di interesse pubblico, quali il centro congressuale, il parcheggio sotterraneo o l'area verde pubblicamente accessibile. Tuttavia ciò ha influito negativamente sul mix di contenuti, in particolare sull'incidenza delle superfici residenziali, sul dimensionamento delle componenti di interesse pubblico, nonché sul metodo e sul prezzo di acquisizione del terreno.

Tale dinamica è naturale, in quanto per un investitore i contenuti a bassa redditività, quali tendenzialmente quelli di interesse pubblico menzionati in precedenza, devono essere in un modo o nell'altro compensati. Tuttavia essa non deve pregiudicare, nemmeno a lungo termine, le finalità del Polo Turistico-Alberghiero di Campo Marzio Nord.

Tenuto conto anche delle raccomandazioni espresse dalla Giuria e dal Collegio di esperti, che il vostro Municipio intende ancora ulteriormente approfondire prima dell'allestimento delle condizioni per la seconda fase di concorso, sono state individuate delle precise misure atte a controbilanciare tale propensione.

Se da un canto tutte le offerte pervenute confermano che per la sostenibilità economica dell'operazione è necessario ammettere contenuti residenziali, dall'altro, soprattutto in alcune proposte, la loro incidenza è chiaramente eccessiva e snatura il previsto Polo Turistico-Alberghiero.

Per questo motivo, seguendo anche l'opinione unanime della Giuria e del Collegio di esperti, il vostro Municipio vuole limitare i contenuti residenziali ed amministrativi non direttamente connessi con l'attività alberghiera ad un'incidenza chiaramente minoritaria (35% SUL), per evitare lo snaturamento del Polo Turistico Alberghiero.

Per scongiurare anche sul lungo termine il rischio di conversione della struttura alberghiera in residenza, oltre che l'introduzione di adeguate norme pianificatore (che comunque potrebbero essere modificate nel tempo), è opportuno che le componenti turistiche e congressuali del Polo Turistico Alberghiero di Campo Marzio Nord siano talmente forti da rendere durevolmente attrattiva e redditizia l'offerta alberghiera.

Per garantirne la presenza ed il funzionamento sul lungo termine, come pure l'integrazione con le offerte e infrastrutture già presenti in città, il vostro Municipio considera opportuno che i seguenti spazi di interesse pubblico siano comunali:

- centro congressuale;
- parcheggio sotterraneo pubblico;
- area verde pubblicamente accessibile.

Ciò significa che la proprietà e la gestione di tali contenuti, con i relativi costi, dovranno essere assunti dalla nostra Città sulla base di una precisa regolamentazione nell'accordo di collaborazione con il partner privato selezionato con il concorso.

Ciò permetterà anche di mantenere sufficientemente attrattiva l'operazione per gli investitori malgrado la limitazione dei contenuti residenziali, significativa rispetto agli intendimenti iniziali di alcuni concorrenti.

Nel contempo consideriamo opportuno che l'investitore realizzi nel Polo Turistico-Alberghiero anche un wellness & SPA, previsto comunque da tutti i concorrenti, strutturato in modo tale da soddisfare non solo le esigenze dell'albergo, ma anche della nostra popolazione e degli ospiti di altre strutture ricettive della nostra città. Tenuto conto dell'ubicazione una simile struttura dovrebbe ravvisare una redditività tale da poter essere realizzata e gestita dai privati.

Infine, per aumentare l'attrattiva del Polo Turistico Alberghiero e migliorare le sinergie tra le attività ricreative e turistiche, non si esclude l'eventuale trasferimento dei grandi giochi.

4.3. Messa a disposizione del terreno

Nell'ambito della prima fase del concorso, il vostro Municipio aveva previsto di mettere a disposizione il terreno principalmente nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente di una durata indicativa di 60 anni.

Era stata ipotizzata anche la vendita in proprietà di superfici limitate per legittimi motivi, escludendo però le aree strategiche per il destino del comparto territoriale, in particolare di aree che avrebbero potuto impedirne un utilizzo razionale ad avvenuta riversione al termine del diritto di superficie per sé stante e permanente.

Le offerte economiche per la messa a disposizione del terreno, sia nella forma del diritto di superficie, sia per la cessione in proprietà, sono state veramente interessanti, pur evidenziando, in alcuni casi, inopportune suddivisioni del comparto e inauspiccate tendenze speculative per i contenuti residenziali.

Per scongiurare tale rischio, il Municipio predilige l'opzione di mettere a disposizione l'intera area, ossia anche quella per i contenuti residenziali, nella forma del diritto di superficie, prevedendo un'indennità di riversione per tali contenuti pari al valore di mercato⁹, un adeguato diritto di prelazione legale a favore della Città, proprietaria del fondo base, e eventuali clausole specifiche nel diritto di superficie, in particolare orientate alle superfici utili lorde (SUL) dell'edificazione e non solo sull'occupazione del terreno.

Il Municipio è cosciente che, a fronte di tali condizionamenti, v'è il rischio che i concorrenti offrano per l'area destinata alla realizzazione dei contenuti residenziali prezzi leggermente inferiori rispetto all'opzione di acquisto in libera proprietà.

Sarà comunque possibile pretendere che l'indennità per il diritto di superficie debba avvenire nella forma di un pagamento unico e non come canone annuo ricorrente.

5. Finalità e contenuti della decisione del Consiglio comunale

Come accennato, la prosecuzione del concorso per investitori e architetti-progettisti comporterà per i partecipanti investimenti non indifferenti.

Anche per la nostra Città i costi oltrepasseranno l'ammontare di cui può disporre il vostro Municipio in virtù della delega per spese di investimento prevista dall'art. 9bis cpv. 1 lett. a del Regolamento comunale.

Oltre che allocare al vostro Municipio i fondi necessari per la prosecuzione della procedura del concorso e per l'adeguamento del Piano regolatore PQ4, è opportuno che con l'approvazione del messaggio voi diate il proprio consenso di principio sulla strategia adottata dal vostro Municipio e quindi possa anche essere stabilito con i concorrenti un rapporto serio e sereno, caratterizzato da reciproca fiducia.

In tale ottica, quindi, i temi che vi sottoponiamo con il presente messaggio sono i seguenti:

- richiesta di autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord;
- richiesta di un credito per la prosecuzione della procedura per consentire l'adeguamento del Piano regolatore PQ4 e la prosecuzione del concorso per investitori ed architetti progettisti.

6. Autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale

Il sedime Campo Marzio Nord (part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola) fa attualmente parte della sostanza amministrativa della nostra città.

In virtù dell'art. 178 s. LOC, i beni amministrativi sono considerati inalienabili, mentre lo possono quelli patrimoniali, sempreché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

⁹ Il valore di mercato rappresenta una ponderazione tra il valore reale (ossia i costi attualizzati di costruzione e il valore del terreno, dedotti gli eventuali deprezzamenti in particolare per vetustà) e quello di reddito.

Il modello di partenariato pubblico-privato con cui si vuole sviluppare e realizzare il nuovo Polo Turistico-Alberghiero prevede che per il terreno occupato dagli edifici di spettanza del partner privato gli venga conferito un diritto di superficie per sé stante e permanente.

Ciò è fattibile solo su una sostanza patrimoniale.

Si conviene che tecnicamente tale decisione potrebbe essere rinviata al momento in cui codesto legislativo approverà gli accordi con l'investitore prescelto per il partenariato pubblico-privato, fra cui la concessione del diritto di superficie per sé stante e permanente.

Tuttavia, proprio nell'ottica di poter stabilire con i concorrenti già nella prossima fase di concorso un rapporto serio e sereno, caratterizzato da reciproca fiducia, è importante che il Consiglio comunale dia già ora una chiara indicazione del suo consenso sulla strategia adottata dal vostro Municipio e sottolinei come la realizzazione del nuovo Polo Turistico-Alberghiero rappresenti una priorità per tutta la Città.

E' pertanto opportuno che venga già sin d'ora autorizzato il trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano - Sezione Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord.

7. Richiesta di un credito per la prosecuzione delle procedure per la realizzazione del Polo Turistico Alberghiero al Campo Marzio Nord

7.1. In generale

Con il credito richiesto, il vostro Municipio disporrà dei fondi necessari per la prosecuzione della procedura di concorso per la scelta del partner privato con il quale realizzare il Polo Turistico-Alberghiero e per l'adeguamento del Piano regolatore PQ4. Sarà possibile porre le basi per negoziare l'istituzione del partenariato pubblico-privato con l'investitore che sarà stato prescelto; i relativi accordi dovranno essere approvati da codesto Legislativo.

Tutte le attività finora svolte sono state finanziate in virtù della delega al vostro Municipio per spese di investimento, come previsto dall'art. 9bis cpv. 1 lett. a del Regolamento comunale. Pertanto il credito riguarderà unicamente le attività future.

Le principali attività finanziate con il credito richiesto sono le seguenti:

- studio di fattibilità sui contenuti pubblici comunali del Polo Turistico-Alberghiero e definizione del programma degli spazi dei contenuti pubblici per la prosecuzione concorso;
- la prosecuzione e l'ultimazione del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero;
- l'elaborazione di una variante al piano regolatore PQ4, tesa a permettere anche l'inserimento di contenuti residenziali.

7.2. Studio di fattibilità sui contenuti pubblici comunali del Polo Turistico-Alberghiero e definizione del programma degli spazi dei contenuti pubblici per la prosecuzione concorso

La prosecuzione e l'ultimazione del concorso per investitori e architetti-progettisti è fondamentale per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord, in quanto permetterà di individuare il partner privato con cui la Città intende collaborare, tenendo conto, in modo ponderato, dei criteri economico-finanziari e della validità della proposta urbanistico-architettonica.

Si precisa che l'ambito di valutazione economico-finanziario riguarda non soltanto l'offerta monetaria per il diritto di superficie, bensì pure i contenuti proposti, la loro efficienza, nonché i concetti di realizzazione e gestione previsti.

Tale procedura è conforme ai disposti legali, in particolare all'art. 180 LOC e alle normative sulle commesse pubbliche, nella misura in cui tornano applicabili.

Per i motivi già evidenziati, il vostro Municipio ritiene che in particolare i seguenti contenuti di interesse pubblico previsti nel Polo Turistico Alberghiero di Campo Marzio Nord siano comunali:

- centro congressuale;
- parcheggio sotterraneo pubblico;
- area verde pubblicamente accessibile.

Va inoltre verificata in modo accurato l'ipotesi di trasferirvi anche i grandi giochi.

Per poter stabilire quale debba essere l'impostazione dei contenuti pubblici comunali del futuro Polo Turistico Alberghiero, e quindi definire correttamente le condizioni per seconda fase del concorso per investitori e architetti-progettisti, occorre allestire uno studio di fattibilità di tali contenuti pubblici, che dovrà in particolare analizzare gli aspetti tecnici, finanziari, gestionali, operativi, organizzativi e legali.

Ciò permetterà anche di stabilire il programma degli spazi dei contenuti pubblici, al quale i concorrenti dovranno attenersi.

A tale fine si ritiene pertanto necessario disporre delle risorse affinché la Città possa incaricare validi consulenti e specialisti per procedere con tali affinamenti e verifiche.

Il relativo costo è stimato in CHF 190'000.--

7.3. Prosecuzione e l'ultimazione del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero

Considerato come il Municipio ritenga importante che i contenuti di interesse pubblico, segnatamente il centro congressuale, il parcheggio sotterraneo pubblico e l'area verde pubblicamente accessibile ed eventualmente i grandi giochi siano comunali, e che quindi la presentazione di una valida proposta urbanistico architettonica anche per tali contenuti rappresenti un vantaggio anche per la nostra città, si ritiene importante prevedere un adeguato monte premi a disposizione della giuria architettonica, analogamente ai concorsi di progetto, che tenga conto della stima dei costi dei contenuti di interesse pubblico e delle percentuali usualmente applicate.

Grande attenzione deve essere prestata alla preparazione del capitolato, che deve tenere conto delle risultanze della summenzionata verifica di fattibilità dei contenuti pubblici e del programma degli spazi. Sarà essenziale impostare il concorso in modo tale da garantire il rispetto delle normative legali e nella misura compatibile con la natura e le esigenze del concorso, i principi della trasparenza, della parità di trattamento e dell'imparzialità, nonché garantire un'efficace e libera concorrenza tra gli offerenti e un uso parsimonioso delle risorse pubbliche.

Importanti saranno anche le attività della giuria architettonica e del collegio di esperti, nonché di eventuali consulenze particolari, necessarie per la valutazione delle proposte della seconda fase del concorso per investitori e architetti-progettisti.

Il concorrente prescelto al termine del concorso, sarà infatti il partner privato con cui ulteriormente sviluppare e negoziare l'accordo di collaborazione per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero, motivo per cui la decisione dovrà essere particolarmente attenta.

Tenuto conto di un adeguato monte premi per i concorrenti, nonché dei costi necessari la preparazione e lo svolgimento della seconda fase del concorso, tenuto conto delle particolarità del caso, il vostro Municipio stima un costo complessivo di CHF 700'000.--.

7.4. Elaborazione e allestimento di una variante al piano regolatore PQ4 (Campo Marzio Nord)

Come accennato, l'attuale pianificazione per il comparto PQ4 non soddisfa le esigenze per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero a Campo Marzio Nord nella forma di una collaborazione pubblico-privata.

Occorre quindi procedere ad un adeguamento dei contenuti ammessi e, meglio, introdurre la possibilità di inserimento limitato di contenuti residenziali, anche per permettere di rendere sufficientemente attrattiva l'operazione per il partner privato.

Il loro dimensionamento e la loro tipologia devono comunque esser tali da non snaturare, né ora, né in futuro, la vocazione del comparto di Campo Marzio Nord quale polo turistico - alberghiero della città e della destinazione. Riservati ulteriori approfondimenti, il vostro Municipio intende limitare i contenuti residenziali ed amministrativi non direttamente connessi con l'attività alberghiera ad una percentuale del 35% della SUL complessiva. Inoltre si vogliono introdurre misure atte a favorire la residenza primaria.

La procedura avverrà in parallelo con la preparazione della prosecuzione della seconda fase di concorso, in ossequio alle disposizioni della Legge sullo Sviluppo Territoriale

Tenuto conto degli affinamenti già contemplati dai crediti nel precedente paragrafo e delle risorse interne della Città, si ritiene che il costo di tale adeguamento pianificatorio possa essere stimato in CHF 20'000.--, per l'onorario del pianificatore per allestimento degli atti (rappresentazioni grafiche, norme di applicazione, relazione tecnica, rapporto di pianificazione), l'accompagnamento procedura fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato e per le spese amministrative e di pubblicazione.

7.5. Considerazioni riassuntive

Il credito complessivo richiesto ammonta quindi a CHF 910'000.-- e si compone come segue:

- Per lo studio di fattibilità e definizione del programma degli spazi dei contenuti pubblici comunali del Polo Turistico-Alberghiero (in particolare centro congressuale, parcheggio sotterraneo, area verde pubblicamente accessibile, eventualmente grandi giochi):	CHF	190'000.--
- Per la prosecuzione e l'ultimazione del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord:	CHF	700'000.--
- Per la variante al piano regolatore PQ4, con l'aggiornamento dei contenuti del comparto, in particolare tesa a permettere anche l'inserimento di contenuti residenziali:	<u>CHF</u>	<u>20'000.--</u>
Totale	CHF	910'000.--

8. Conclusione

Il Municipio ritiene che questo messaggio rappresenti il vero e proprio inizio per la realizzazione del nuovo Polo Turistico Alberghiero a Campo Marzio Nord, che permetterà alla nostra Città di contribuire fattivamente all'inversione della difficile situazione turistica e le permetterà a medio termine di posizionarsi ottimamente nel settore del turismo non solo congressuale.

L'auspicato Polo Turistico Alberghiero rappresenta un elemento fondamentale nell'ambito della strategia dei poli di sviluppo con cui si intende far crescere la nostra Città.

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

risolvere:

1. E' 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 costituzione a loro carico di un diritto di superficie a favore dell'investitore che sarà prescelto per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord al termine del concorso per investitori e architetti progettisti in atto.

2. E' concesso un credito di CHF 910'000.-- per:
 - lo studio di fattibilità e definizione del programma degli spazi dei contenuti pubblici comunali del Polo Turistico-Alberghiero (in particolare centro congressuale, parcheggio sotterraneo, area verde pubblicamente accessibile, eventualmente grandi giochi);
 - la prosecuzione e l'ultimazione del concorso per investitori e architetti-progettisti per la realizzazione del Polo Turistico-Alberghiero sul sedime di Campo Marzio Nord,
 - la variante al piano regolatore PQ4 (Campo Marzio Nord), con l'aggiornamento dei contenuti del comparto, per permettere anche l'inserimento di contenuti residenziali o amministrativi nella misura del 35% della SUL.
3. La spesa di cui al punto 2 sarà registrate sul conto investimento del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. Mun: 11.2.2013