

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN. 12699 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI 2.1 MILIONI DI FRANCHI, DA VERSARE ALLE AIL SA QUALE CONTRIBUTO UNA TANTUM PER LA REALIZZAZIONE DELLA CENTRALE A SONDE GEOTERMICHE SUL FONDO NO. 879 DI LUGANO-CADRO (FINANZIAMENTO TRAMITE FONDO ENERGIE RINNOVABILI - FER)

Lugano, 15 giugno 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

La Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio municipale no. 12699, con il quale il Municipio chiede lo stanziamento di un credito di 2.1 milioni di franchi, interamente finanziato tramite il Fondo per le energie rinnovabili, da versare ad AIL SA quale contributo una tantum per la realizzazione della centrale a sonde geotermiche al servizio della nuova sede della Divisione Spazi Urbani al Piano della Stampa.

Le risposte ricevute ad alcune domande di approfondimento hanno permesso di ricostruire e chiarire le ragioni che hanno portato all'evoluzione del progetto impiantistico fino all'attuale soluzione tecnica e al relativo metodo di finanziamento.

COSTI E FINANZIAMENTO

Il messaggio municipale pone l'accento sull'aspetto economico dell'operazione. Il versamento del contributo una tantum consente infatti, rispetto a un'ipotesi senza partecipazioni iniziale, di ridurre in modo significativo la quota fissa annua prevista nel modello di *contracting* con AIL SA: da fr. 148'000.- annui a fr. 9'350.- annui. Su un orizzonte contrattuale di 30 anni, ciò comporta un risparmio complessivo stimato in fr. 4'159'500.- sui costi di gestione corrente.

Tale dato costituisce certamente l'elemento centrale del messaggio e giustifica, sotto il profilo finanziario, la proposta sottoposta al Consiglio Comunale. Il prelievo dal fondo FER permette inoltre di sostenere l'investimento senza incidere direttamente sulla gestione corrente della Città.

Da evidenziare tuttavia, come la portata del progetto non si esaurisca nell'ambito economico. Il messaggio concentra infatti la propria argomentazione quasi esclusivamente sul risparmio finanziario, mentre la soluzione tecnica costituisce, nei fatti, un passo avanti anche in termini di sostenibilità ambientale, efficienza d'esercizio e razionalità impiantistica.

Rispetto alla soluzione inizialmente prevista, basata su una centrale di teleriscaldamento a cippato destinata a servire un comparto più ampio, l'attuale impianto geotermico è configurato come impianto "a isola" al servizio della sola sede DSU.

La centrale a cippato avrebbe richiesto una superficie di circa 200 m² e un locale separato per lo stoccaggio del combustibile. La nuova centrale geotermica richiede invece circa 60 m² ed è integrata nel locale tecnico dell'edificio. Il campo sonde è collocato sotto il posteggio dei dipendenti.

La soluzione prevista risulta quindi più compatta, meglio integrata nell'edificio e meno invasiva dal punto di vista degli spazi tecnici necessari.

Inoltre, aspetto ben più decisivo, il medesimo impianto permette la produzione sia di calore sia di freddo. La presenza di due pompe di calore consente una gestione più flessibile delle mezze stagioni e permette di sfruttare anche il *freecooling*, riducendo i consumi energetici per il raffrescamento.

Gli approfondimenti commissionali hanno permesso di rilevare come il percorso decisionale che ha condotto alla soluzione tecnica adottata non sia stato molto lineare. In una prima fase, come indicato nel MMN. 10597 riguardante il credito di costruzione della nuova sede DSU del giugno 2020, era prevista una centrale a cippato in *contracting* con AIL SA, pensata per servire non solo la nuova sede DSU, ma anche altri utenti del comparto. In seguito, venuto meno l'allacciamento garantito delle carceri cantonali, la soluzione a cippato è stata abbandonata, poiché sarebbe risultata sovradimensionata e non più sostenibile.

Successivamente è stata valutata la possibilità di realizzare una centrale geotermica direttamente a carico della Città, rinunciando al *contracting*, anche grazie a una valutazione intermedia dei costi generali di costruzione, che sembravano essere più contenuti del previsto. In una fase ulteriore, a seguito dell'insorgere di costi esecutivi supplementari, si è infine tornati alla formula del *contracting* con AIL SA, secondo l'impostazione presentata dal MMN. 12699 oggetto del presente rapporto.

Questo andamento evidenzia una certa dipendenza delle scelte tecniche e gestionali, da condizioni esterne e da disponibilità finanziarie contingenti, più che da indirizzi strategici e convinzioni progettuali. La scelta finale appare oggi tecnicamente fondata e finanziariamente vantaggiosa, ma il percorso che vi ha condotto avrebbe potuto anche sfociare malauguratamente in soluzioni meno convincenti e più di compromesso.

La Commissione prende inoltre atto che l'impianto sarà di proprietà di AIL SA, che ne garantirà la manutenzione ordinaria e straordinaria. La presenza dell'impianto privato su fondo comunale sarà regolata tramite una serie di diritti e servitù, tra cui il diritto d'uso del locale tecnico, il diritto d'uso dello spazio tecnico relativo al campo sonde, una servitù di attraversamento, una limitazione delle costruzioni in corrispondenza del campo sonde e diritti di accesso pedonale e veicolare.

Anche questo è un aspetto rilevante. La soluzione in *contracting* non comporta soltanto una diversa ripartizione dei costi di realizzazione e di gestione, ma anche una diversa impostazione dei rapporti patrimoniali e gestionali tra Città e AIL SA. Le spiegazioni ricevute chiariscono il quadro, ma confermano l'opportunità, per progetti futuri, di presentare già nel messaggio municipale una descrizione più completa delle implicazioni tecniche, giuridiche e gestionali connesse alla scelta del modello di realizzazione.

CONCLUSIONI

Nel complesso, la Commissione ritiene che il credito richiesto sia giustificato. Il contributo una tantum consente di ridurre in modo sostanziale gli oneri futuri a carico della gestione corrente e permette di utilizzare in modo coerente risorse già accantonate nel Fondo energie rinnovabili. La soluzione tecnica adottata appare inoltre adeguata al nuovo assetto del comparto, più proporzionata rispetto ai fabbisogni effettivi della sede DSU e positiva dal profilo energetico e ambientale.

La Commissione invita tuttavia il Municipio, in futuro, a dare maggiore evidenza nei messaggi municipali non solo agli aspetti finanziari, ma anche alle motivazioni tecniche, energetiche e gestionali che conducono alla scelta di una determinata soluzione impiantistica. Ciò permetterebbe al Consiglio Comunale di valutare con maggiore chiarezza non solo il costo dell'opera, ma anche apprezzare la qualità della scelta progettuale nel suo complesso.

Sulla base delle considerazioni esposte nel presente rapporto la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di 2.1 milioni di franchi da versare ad AIL SA quale contributo una tantum per la realizzazione della centrale a sonde geotermiche sul fondo no. 879 di Lugano-Cadro.
2. È previsto il prelevamento dal fondo FER (fondo per energie rinnovabili), pari a 2.1 milioni di franchi.
3. La spesa sarà coperta attraverso un prelievo di pari entità dal fondo FER, azzerando il valore di bilancio dell'opera, con la conseguente esclusione dal calcolo degli ammortamenti.
4. Il credito decadrà se non utilizzato entro un periodo di quattro anni a decorrere dalla crescita in giudicato dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE

Michele Malfanti, relatore

Jasmine Altin

Danilo Baratti

Raide Bassi

Lorenzo Beretta-Piccoli

Michele Codella

Natalia Ferrara

Lara Olgiati

Maruska Ortelli

Nina Pusterla

Petra Schnellmann