



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12552**concernente la richiesta di credito di fr. 80'285'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto del Palazzetto dello Sport**

Lugano, 13 novembre 2025

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

attraverso il presente messaggio, conformemente a quanto richiesto da codesto Onorando Consesso all'atto dell'approvazione del MMN. 10774 concernente l'Accordo generale di partenariato pubblico privato del Polo Sportivo e degli Eventi (PSE) e in linea rispetto alle tempistiche previste relativamente allo stato di edificazione del progetto, siamo a sottoporvi una richiesta di credito per l'acquisto del Palazzetto dello Sport (PS) e il finanziamento dell'operazione tramite prestito obbligazionario. I servizi di competenza hanno infatti valutato le diverse opzioni contemplate dall'Accordo generale di partenariato pubblico e privato (Accordo PPP), giungendo alla conclusione che quella proposta con il presente messaggio, è la soluzione che in assoluto sia da preferire rispetto ad altre opzioni che sono altresì state analizzate in modo approfondito.

I. Premessa e cronistoria

Il 29 marzo 2021, il Consiglio Comunale, approvando il MMN. 10774 ha segnatamente:

1. approvato l'Accordo generale di partenariato pubblico privato e relativi allegati tra la Città di Lugano, HRS Real Estate AG, HRS Investment AG, Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse Anlagestiftung e Stadio Immobiliare SA;
2. acconsentito al trasferimento alla sostanza patrimoniale dei fondi di proprietà comunale coinvolti dalle operazioni previste dell'Accordo PPP;
3. concesso i diritti di superficie per sé stanti e permanenti previsti dall'Accordo PPP e alle condizioni in esso stabilite;
4. incaricato il Municipio di rappresentare il Comune in tutte le operazioni contrattuali e in tutti gli accordi esecutivi previsti dall'Accordo PPP;
5. chiesto al Municipio di impegnarsi a dare seguito alle "azioni richieste" ed esposte nel capitolo "considerazioni politiche finali" del rapporto della Commissione della Gestione.

In seguito alla riuscita di un referendum popolare, la maggioranza dei cittadini votanti del nostro Comune ha poi confermato la volontà espressa dal Legislativo comunale e - in data 28 novembre 2021 - ha approvato dunque l'Accordo PPP e quanto ad esso connesso.

Una volta ottenute le necessarie licenze edilizie, i lavori per l'edificazione del PSE sono dunque iniziati; per quanto concerne il PS - che è l'edificazione rilevante per il presente messaggio - i lavori sono stati avviati nel mese di marzo 2024 e procedono secondo scadenza, potendo quindi confermare che il termine di consegna fissato al mese di novembre 2026 potrà essere rispettato.

Approvando il MMN. 10774, il Legislativo ha dunque acconsentito alla concessione ai partner privati di tutta l'area del PSE, nella forma di diritti di superficie per sé stanti e permanenti (in seguito: DSPP) giusta gli art. 779 ss. CO, suddivisa in diversi diritti di superficie distinti, le cui rispettive condizioni si differenziano a dipendenza delle finalità e delle esigenze di ciascun lotto.

Per tutta l'area del PSE s'intende la superficie oggi giorno rappresentata dai fondi no. 1780, 3046, 3047 e 3048 RFD Lugano.

Nello specifico, la sistemazione fondiaria del PSE prevede la concessione di DSPP per la costruzione di:

- Arena sportiva (PSE1-AS);
- Palazzetto Dello Sport (PSE1-PS);
- contenuti corona obbligatori (PSE2);
- contenuti corona liberi (PSE3).

Per tutta la durata dei diritti di superficie i rispettivi superficiari saranno proprietari delle opere realizzate sui fondi. Tutti i ruoli delle parti durante le varie fasi del ciclo di vita del PSE, le relazioni contrattuali e l'organizzazione fondiaria sono state definite nell'Accordo PPP stesso (cfr. in particolare § H, pag. 18 e segg. Accordo PPP).

Allo stato attuale e nel rispetto dello stato di avanzamento dei lavori e quindi dell'Accordo PPP, sono già stati costituiti i seguenti diritti di superficie:

1. il diritto di superficie per sé stante e permanente con scadenza il 9 gennaio 2053 già intavolato nel registro fondiario come fol. n. 3050 RFD Lugano e avente per oggetto l'arena sportiva (DSPP-AS), sul sedime che sarà occupato da quest'ultima a favore della superficiaria Stadio Immobiliare SA (SIM), che è pure committente delle prestazioni di realizzazione e di costruzione dell'AS (cfr. §I. II, pag. 26 e segg. Accordo PPP);
2. i diritti di superficie per sé stanti e permanenti per la realizzazione del PS, della Torre Est, della Torre Ovest nonché del Blocco Servizi, dell'Edificio Sud e dell'Autosilo Pubblico, intavolati con fol. 3056. Per quanto concerne il Palazzetto dello Sport (DSPP-PS), lo stesso è stato costituito a favore di Credit Suisse Anlagestiftung (CSA), conformemente a quanto previsto dall'Accordo PPP e ha una durata prevista di 30 anni (cfr. §I. III, pag. 30 e segg. Accordo PPP).

Tra le "azioni richieste" esposte nel capitolo "considerazioni politiche finali" del rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione del 22 marzo 2021 al MMN. 10774, troviamo la richiesta, rivolta all'Esecutivo, di voler a tempo debito analizzare attentamente le opzioni di riacquisto anticipato/ammortamento straordinario di PS e AS, presentando un relativo messaggio all'attenzione del Consiglio Comunale (cfr. pag. 35). Si ricorda come l'analisi relativa alla scelta di finanziamento dell'AS è già stata svolta secondo le modalità adottate nel MMN. 12194 concernente la richiesta di credito di fr. 114'500'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto dell'AS del Polo Sportivo e degli Eventi del 16 gennaio 2025 e qui riprese. Le analisi approfondite svolte dai servizi di competenza relativamente alle diverse opzioni di finanziamento e al loro impatto sia in termini di costi finanziari sia rispetto al bilancio del Comune di Lugano sono condensate nel presente messaggio.

Naturalmente, le condizioni definitive del finanziamento, inclusi i tassi di interesse applicati, dipenderanno dal momento in cui verrà scelta la modalità di finanziamento e dalle tempistiche di consegna delle opere.

Le simulazioni sono state condotte considerando il tetto dei costi più recente ed ogni probabile ulteriore aggiornamento, approvato dal Municipio nell'ottobre 2025 (risoluzione municipale del 30 ottobre 2025), nonché i sussidi già confermati e i tassi d'interesse aggiornati a novembre 2025, mentre l'evoluzione dei tassi d'interesse nei prossimi 12/24 mesi non è conosciuta. Inoltre, bisogna evidenziare che il costo totale finale sarà noto solo al momento della consegna delle opere.

Tuttavia, le simulazioni forniscono una base attendibile per decidere quale modello di finanziamento sia più conveniente per la Città.

Considerando che i lavori per la costruzione del PSE-1 sono avanzati e che la consegna prevista per novembre 2026 sembra essere rispettata, la decisione definitiva sul tipo di finanziamento (locazione o altra soluzione) dovrà essere presa entro la primavera del 2026; da qui ne deriva il presente messaggio.

Infatti, l'Accordo PPP e il relativo contratto di locazione per il PS, prevedono che la Città debba comunicare la propria decisione riguardo al finanziamento entro sei mesi dalla consegna.

È importante sottolineare che i due progetti, come pure i rapporti contrattuali che regolano i medesimi sono tra di loro completamente indipendenti dal punto di vista finanziario. Pertanto, la decisione presa per il finanziamento dell'AS non ha alcuna influenza sulla presente decisione che riguarderà il finanziamento del PS.

II. I contenuti dell'Accordo PPP per il finanziamento del Palazzetto dello Sport (PS) durante la fase di esercizio

Sulla base dell'Accordo PPP approvato da codesto Lodevole Consesso, è stato concluso un contratto di locazione tra il Comune di Lugano (CLU) quale beneficiario e Credit Suisse Anlagestiftung (rappresentata da UBS Fund Management (Switzerland) AG), avente per oggetto il PSE1-PS per la durata pari a quella residua del DDSP-PS, al termine del quale non sarebbe dovuta alcuna indennità di riversione per la devoluzione delle opere, essendo la stessa già inclusa nel contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile per il PS è calcolato a partire dall'investimento residuo ad inizio anno, tenuto conto delle rate di ammortamento già pagate in virtù del diritto di superficie, applicando all'esposizione a inizio anno un tasso fisso per tutta la durata della locazione pari a 3.08% per anno.

In virtù del contratto di locazione, la Città beneficerebbe poi dell'uso e del godimento del PS, potendolo, allo stesso tempo locare a terzi in parte o per intero, così come potendo accordare a terzi altri diritti di godimento. Per i dettagli finanziari relativi al contratto di locazione si rinvia ai capitoli successivi, in cui verranno presentate le analisi svolte dai competenti servizi in merito alle fattibilità economiche delle singole possibili operazioni.

Per contenerne l'impegno a lungo termine, la Città dispone a riguardo del PS delle seguenti opzioni, che possono essere esercitate unilateralmente da parte della Città:

1. possibilità di riacquisto immediato del PS alla consegna ad un prezzo pari al costo determinante, dedotte eventuali pene convenzionali per ritardi, con la conseguenza che il contratto di locazione verrebbe a decadere e la Città diverrebbe immediatamente proprietaria del PS;
2. possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale, che verrebbe imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri derivanti dal contratto di locazione;
3. possibilità di versare dopo cinque anni e ogni anno, delle rate di ammortamento straordinario, che verrebbero imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri derivanti dalla locazione;
4. dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni anno il PS al prezzo dell'investimento determinante residuo, ossia ponendo in deduzione tutte le rate di ammortamento già pagate.

In ogni caso, se venisse esercitata la possibilità di riacquisto, il diritto di superficie verrebbe sciolto anticipatamente e il PS diverrebbe di proprietà della Città.

Le ulteriori condizioni del contratto di locazione e tutte le opzioni in favore della Città sono disciplinate al § I.VI dell'Accordo PPP (pag. 45 e seguenti), disposizioni che sono state riprese nei contratti di costituzione del diritto di superficie e di locazione.

III. Costo determinante

Il principio definito contrattualmente con i partner privati è quello che gli oneri ricorrenti per i contenuti sportivi (canone leasing, rata di ammortamento e canone di locazione) sono definiti sulla base del costo determinante, che non può essere superiore al tetto dei costi definitivo ed eventuali sorpassi di spesa oltre tale limite dovranno essere interamente a carico dei partner privati.

I costi determinanti per i contenuti sportivi saranno stabiliti adottando una media tra costi effettivi (rendicontati anche alla Città secondo il principio del libro aperto) e il tetto dei costi definitivo, suddividendo le economie operate in fase realizzativa nella misura di 1/3 a favore dei partner privati e di 2/3 a favore della Città, secondo la seguente formula:

$$\text{costi determinanti} = \text{costi effettivi} + 1/3 (\text{tetto dei costi definitivo} - \text{costi effettivi})$$

Le voci di budget specifiche rientrano nei costi determinanti secondo l'importo effettivamente speso, sempre seguendo il principio del libro aperto.

A. Tetto dei costi attuale (ultimo aggiornamento)

Il tetto dei costi aggiornato al mese di settembre del 2025 ammontava per il Palazzetto dello Sport a circa fr. 76'439'828.--.

B. Stima costo determinante

La Divisione Edilizia pubblica è attualmente in fase di negoziazione con HRS con ulteriori modifiche di progetto, per un importo complessivo di circa fr. 4'849'000.--. Tali modifiche derivano in parte da richieste aggiuntive e variazioni rispetto al preventivo iniziale, in parte da esigenze di terzi e in parte da rivendicazioni del partner privato. A titolo esemplificativo, si possono citare:

- . supervisione impianti: circa fr. 100'000.--;
- . supplemento impianto inhouse Multiprovider: circa fr. 145'000.--;
- . predisposizioni supplementari per rete SOI: circa fr. 195'000.--;
- . rete informatica parti attive: circa fr. 350'000.--;
- . impianto audio video: circa fr. 820'000.--;
- . supplemento seggiolini tribune: circa fr. 360'000.--.

Per quanto riguarda i rincari, l'attuale evoluzione del mercato non lascia prevedere un peggioramento dell'indice rispetto a quanto già stimato e concordato tra le parti. L'importo precedentemente inserito nel tetto dei costi, basato sul principio di calcolo adottato, può quindi essere confermato con ragionevole prudenza. Qualora l'andamento del mercato dovesse proseguire nella direzione osservata negli ultimi mesi, potrebbe persino risultare un costo inferiore rispetto all'importo attualmente considerato, ipotesi che tuttavia non viene presa in esame nel presente contesto.

Alla luce di quanto sopra, la stima attuale del costo determinante ammonta a fr. 81'289'000.--.

C. Stima prezzo di acquisto

Come concordato tra CLU e CS, eventuali incentivi energetici erogati a CS saranno dedotti dal costo determinante. Di conseguenza, il presunto prezzo di acquisto del PS corrisponde all'importo sopra indicato, al netto dell'una tantum di fr. 413'751.-- che sarà versata dalle AIL SA per l'utilizzo del tetto del PS ai fini dell'installazione dell'impianto fotovoltaico così come il sussidio cantonale Minergie-A/ minor costo prestazione HRS in caso di non raggiungimento dell'ermeticità per un totale minimo di fr. 1'000'000.--. La stima del prezzo lordo di acquisto del PS (senza tenere conto degli ulteriori sussidi già confermati) è di fr. 79'875'000.--.

All'importo sopra indicato si aggiunge un importo di fr. 410'000.-- necessario per l'acquisto dell'arredo (uffici Divisione Sport, zona VIP). Il credito richiesto ammonta quindi a fr. 80'285'000.--.

IV. Sussidi generici e specifici a favore dell'Arena Sportiva

Per quel che concerne il tema di contributi finanziari e sussidi garantiti a supporto del PSE, si ricorda che sono stati coinvolti ben tre distinti livelli: quello federale, per il tramite del fondo CISIN, quello cantonale ed il livello regionale. Inoltre, vanno considerati i contributi concessi in ambito di efficientamento energetico.

D. Sussidi federali

Dal 1998 la Confederazione concede aiuti finanziari alla costruzione di impianti sportivi, un programma che Berna ha deciso di prorogare ora per la quinta volta. La partecipazione ai costi ammonta di volta in volta a una quota compresa fra il 5 e il 25% del costo totale.

In data 23 settembre 2021 il Parlamento federale ha approvato il decreto federale relativo agli aiuti finanziari nell'ambito della concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale (CISIN5, per complessivi fr. 79'800'000.--) per il periodo 2022-2027, che prevede un sussidio di fr. 5'000'000.-- a favore del PS, in quanto centro di competenza nazionale per le discipline pallacanestro, scherma e judo.

E. Partecipazione finanziaria cantonale

Nella propria seduta del 14 marzo 2023, il Gran Consiglio ha approvato il messaggio del Consiglio di Stato no. 8142 del 13 aprile 2022, concedendo un contributo straordinario forfettario pari a fr. 11'000'000.-- al Comune di Lugano per la realizzazione del PSE e autorizzato un contributo per il tramite del fondo Sport-Toto di fr. 6'000'000.--, suddiviso, secondo loro indicazioni, in due parti uguali di fr. 3'000'000.-- cadauna per la realizzazione di AS e di PS.

Il contributo cantonale straordinario da 11 milioni di franchi sarà versato al completamento delle due strutture (AS e PS), e suddiviso tra le due strutture nella proporzione del 67% sull'investimento dell'AS e del 33% per il PS, non essendoci indicazioni su come suddividere questo importo tra le due strutture nella decisione cantonale.

F. Contributi regionali

Con lettera del 17 gennaio 2022, il comitato dell'Ente Regionale per lo Sviluppo del Luganese (ERSL) ha confermato alla Divisione dell'economia del Dipartimento delle finanze e dell'economia la sua piena sua disponibilità a collaborare con il Municipio di Lugano e i servizi interessati nella ricerca delle modalità per aprire la discussione con i Comuni membri, rispettivamente per giungere ad una proposta condivisa di partecipazione finanziaria.

Il Municipio sta inoltre valutando diverse ipotesi per coinvolgere i Comuni della regione, che in parte hanno già confermato la disponibilità di una entrata in merito (Origlio, Capriasca, Sorengo e Cadempino), oltre allo studio della possibilità di introdurre anche in Ticino i contributi di centralità, già noti in diverse altre realtà.

G. Fondi per le energie rinnovabili (Fondo FER) e ulteriori aspetti energetici

Il Canton Ticino mette a disposizione dal 2014 importanti fondi per le attività in ambito energetico dei Comuni per mezzo del Fondo per le energie rinnovabili (FER). I contributi, versati annualmente ai Comuni, possono essere liberamente impiegati da questi per le seguenti attività:

- . risanamento del proprio parco immobiliare;
- . costruzione di nuovi edifici ad alto standard energetico;
- . interventi di efficienza energetica sulle infrastrutture;
- . realizzazione di reti di teleriscaldamento alimentate prevalentemente con energie rinnovabili;
- . incentivi a favore di privati, aziende ed enti pubblici.

In questo contesto, è già stato deciso di impiegare fr. 300'000.-- dei fondi a disposizione per l'allacciamento del PSE ad una rete termica delle AIL SA, che permetterà di riscaldare e raffreddare edifici, anche privati, facendo capo ad energie rinnovabili. Anche questo importo sarà suddiviso sulle due opere nella proporzione del 67% per l'AS e del 33% per il PS, secondo lo stesso principio utilizzato per la suddivisione del contributo cantonale straordinario.

Il collettore delle acque meteoriche di competenza dell'Agenzia NQC realizzato nell'ambito del PSE e compreso nel tetto dei costi beneficia di un sussidio cantonale (SPAAS) di fr. 482'400.-- a favore dell'Agenzia, che va in deduzione del credito di fr. 1'384'000.-- per la progettazione e la realizzazione della canalizzazione acque meteoriche lungo Via Stadio, approvato dal Consiglio Comunale nella sua seduta del 20 marzo 2023 (cfr. MMN. 11240).

In data 25 maggio 2025, il Consiglio di Stato ha deliberato la concessione di un incentivo di fr. 1'400'900.--, calcolato in base alla superficie di riferimento energetico, come previsto dal Programma cantonale di incentivazione per edifici certificati Minergie-A. Come da accordi, il sussidio sarà versato alla Credit Suisse Anlagenstiftung, che lo metterà in deduzione al costo determinante del PS.

V. Strumenti alternativi alla locazione per il finanziamento del PS

Il finanziamento di nuove strutture di grandi dimensioni, come il PS, può essere realizzato mediante l'impiego di diversi strumenti finanziari. Di seguito vengono presentate le principali alternative alla formula della locazione, soluzione prevista nel contratto di PPP. Le opzioni di finanziamento più plausibili per progetti di questo tipo sono le seguenti.

A. Emissione di un prestito obbligazionario

Il prestito obbligazionario classico (senior unsecured - plain vanilla) rappresenta lo strumento principale utilizzato dalla Città per finanziare il proprio debito. Attualmente, la Città ha in essere, al 31 ottobre 2025, 1.00 miliardo di franchi di prestiti obbligazionari regolarmente emessi sul mercato svizzero.

In generale, un prestito obbligazionario è una forma di finanziamento tramite la quale un'impresa, un Ente pubblico o uno Stato raccoglie capitali emettendo obbligazioni (titoli di debito) sul mercato. Gli investitori che acquistano tali obbligazioni prestano denaro all'emittente, il quale si impegna a restituire il capitale alla scadenza e a pagare periodicamente interessi (cedole) a tassi fissi o variabili.

A differenza di un prestito bancario, il prestito obbligazionario permette di ottenere risorse da una pluralità di soggetti (investitori) e offre generalmente maggiore flessibilità in termini di durata e importo. Questa tipologia di finanziamento è ampiamente utilizzata per supportare progetti di investimento, ristrutturazioni del debito o espansioni aziendali ed è lo strumento preferito dal settore pubblico per finanziare le proprie esigenze.

La Città di Lugano, con un rating ufficiale di Aa3 attribuito dall'agenzia Moody's e recentissimamente confermato, è considerata un emittente affidabile. I prestiti obbligazionari emessi dalla Città sono sempre stati sottoscritti con successo all'emissione, con piazzamenti completati in tempi molto rapidi (poche ore dall'inizio dell'emissione).

Il finanziamento del PS attraverso un prestito obbligazionario risulta quindi assolutamente fattibile, con tempi di preparazione stimati intorno a due settimane e una probabilità di successo molto elevata in condizioni di mercato normali.

Vantaggi:

- . **Costo in termini di interessi:** costo ridotto rispetto alle altre soluzioni (spread ridotto e tasso di interesse inferiore alle altre soluzioni).
- . **Velocità di esecuzione e documentazione necessaria:** esecuzione rapida e non onerosa (non necessita di lunghe preparazioni o di negoziazione con una o più banche). La documentazione è conosciuta ai servizi finanziari e ormai consolidata con le altre emissioni.
- . **Facilità di raccolta del capitale:** sottoscrizione estremamente probabile (al momento nessun problema è mai stato riscontrato nelle emissioni passate).
- . **Durata Modulabile (inizio e fine contratto a scelta libera inizialmente):** l'emissione può avvenire in qualsiasi momento e con qualsiasi durata (anche per lunghe durate tra i 25 e i 50 anni).

- . **Gestione del rischio di tasso sul periodo di finanziamento:** gestione del rischio di tasso su tutto il periodo ottimale. Una volta emesso il prestito, questo è fisso fino alla scadenza.
- . **Impatto di un eventuale downgrade (Moody's):** in caso di riduzione del rating della Città da parte di Moody's, non vi è nessun effetto sul costo in interessi (tasso di interessi fisso dall'emissione fino al rimborso).

Svantaggi:

- . **Modularità della raccolta:** il montante minimo per un'emissione obbligazionaria è di 100 milioni di franchi.
- . **Prestito scalare:** il prestito obbligazionario non può essere rimborsato fino alla scadenza.

B. Prestito bancario (Structured financing – Project financing)

Il finanziamento tramite prestito bancario rappresenta una forma di credito erogata da una banca o un istituto finanziario per soddisfare esigenze di liquidità o investimento di un'azienda, un Ente pubblico o un progetto specifico.

Questa tipologia di finanziamento può assumere diverse configurazioni:

- . **Structured Financing:** si tratta di operazioni complesse e personalizzate, spesso utilizzate per progetti di grandi dimensioni. Esse combinano diverse fonti di capitale e strumenti finanziari, come equity e debito, per creare una struttura su misura.
- . **Project Financing:** Questa modalità è finalizzata al finanziamento di progetti specifici. In questo caso, il rimborso del prestito dipende direttamente dai flussi di cassa generati dal progetto stesso, e le garanzie sono spesso limitate agli asset legati al progetto.

Queste soluzioni consentono di finanziare iniziative strategiche equilibrando in modo ottimale rischio e rendimento per tutte le parti coinvolte.

Il prestito, nel caso del finanziamento del PS, sarebbe idealmente legato con l'oggetto acquistato.

Vantaggi:

- . **Modularità della raccolta:** il montante può essere stabilito a piacimento.
- . **Prestito scalare:** costruzione del finanziamento ad hoc con ammortamenti annuali, e quindi prestito scalare coincidente con il piano finanziario proposto dal Concedente.
- . **Durata Modulabile (inizio e fine contratto a scelta libera inizialmente):** durata modulabile sia per inizio che per fine contratto.

Svantaggi:

- . **Costo in termini di interessi:** costo maggiore (spread) rispetto ai prestiti obbligazionari.
- . **Velocità di esecuzione e documentazione necessaria:** necessità di una preparazione e negoziazione relativamente lunghe (preparazione o di negoziazione con una o più banche). Contrattualistica relativamente complicata.
- . **Facilità di raccolta del capitale:** sottoscrizione non garantita. Necessita di negoziazioni con più banche/finanziatori.
- . **Gestione del rischio di tasso sul periodo di finanziamento:** tasso fisso per massimo 15 anni. Dal sedicesimo anno si dovrà rinegoziare un nuovo tasso alle condizioni migliori in quel momento. Rischio di volatilità importante.
- . **Impatto di un eventuale downgrade (Moody's):** se non pattuito diversamente a livello contrattuale, in caso di riduzione del rating della Città da parte di Moody's, vi sarebbe un impatto sul costo in interessi, a seguito di una richiesta di maggiore spread durante la vita del prestito da parte dei finanziatori.

C. Prestito privato (private placement)

Un prestito privato, o private placement, è una modalità di finanziamento attraverso la quale un'azienda o un ente emette titoli di debito destinati a un numero ristretto e selezionato di investitori qualificati, come fondi di investimento, banche o compagnie assicurative, senza fare ricorso ai mercati pubblici.

Questa forma di finanziamento offre una maggiore flessibilità rispetto all'emissione pubblica, in quanto non richiede la pubblicazione di un prospetto approvato da un'autorità di vigilanza, riducendo significativamente tempi e costi. Tuttavia, comporta la necessità di trattative private con i potenziali investitori.

I private placement possono assumere diverse forme, tra cui:

- . Titoli di debito (obbligazioni private): caratterizzati da tassi di interesse e scadenze personalizzabili.
- . Equity placement: in cui l'investitore ottiene una partecipazione diretta nel capitale sociale (non applicabile al settore pubblico).

Questa tipologia di finanziamento è frequentemente utilizzata per sostenere progetti strategici, operazioni di crescita o rifinanziamenti, garantendo un livello maggiore di riservatezza e una maggiore rapidità rispetto ai mercati pubblici.

Vantaggi:

- . **Velocità di esecuzione e documentazione necessaria:** a dipendenza degli importi. Documentazione non impegnativa. Poca documentazione necessaria e utilizzo del network di finanziatori già in essere o in fase di allargamento da parte della Divisione Finanze. Negoziazioni necessarie ma non complicate o lunghe. Tempistiche medie di esecuzione.
- . **Modularità della raccolta:** completamente modulabile, da piccoli importi (10/20 milioni di franchi) fino all'importo totale.

- . **Durata Modulabile (inizio e fine contratto a scelta libera inizialmente):** la raccolta può avvenire in qualsiasi momento.
- . **Gestione del rischio di tasso sul periodo di finanziamento:** gestione del rischio di tasso su tutto il periodo ottimale. Una volta sottoscritto il prestito, il tasso è fisso fino alla scadenza.
- . **Impatto di un eventuale downgrade (Moody's):** in caso di riduzione del rating della città da parte di Moody's, non vi è nessun effetto sul costo in interessi (tasso di interessi fisso).

Svantaggi:

- . **Costo in termini di interessi:** costo maggiore (spread) rispetto ai prestiti obbligazionari.
- . **Facilità di raccolta del capitale:** sottoscrizione non garantita per l'intero importo. Necessita di negoziazioni con più finanziatori.
- . **Prestito scalare:** prestito di principio non scalare. E' immaginabile trovare alcuni investitori pronti a negoziare una modalità flessibile di rimborso. Necessita in questo caso di tempo e ricerca di investitori particolari.

D. Tabella comparativa dei diversi strumenti

In allegato (ALLEGATO 1), mettiamo a disposizione una tabella riassuntiva che presenta in modo chiaro e visivo i diversi parametri utilizzati nella valutazione dei vari strumenti, evidenziando l'impatto specifico di ciascun parametro. Nell'analisi è incluso, a fini comparativi, il finanziamento tramite leasing, già di fatto escluso dal MMN. 12194.

E. Impatto delle due soluzioni sul rating pubblico della Città

La Divisione Finanze ha avviato discussioni con gli analisti di Moody's per esaminare le diverse opzioni di finanziamento delle due opere. Sebbene non sia possibile ottenere una conferma ufficiale, è stato rilevato che le varie modalità di finanziamento avrebbero un impatto equivalente sulla sostenibilità finanziaria della Città.

Sia la locazione che l'acquisto immediato tramite prestito rappresentano un impegno finanziario a lungo termine per l'amministrazione, indipendentemente da come questi strumenti vengono riportati nel bilancio conforme ai principi MCA2. Entrambe le soluzioni sono considerate equivalenti nelle analisi del rating, con lo stesso effetto sul giudizio complessivo della Città.

Di conseguenza, dal punto di vista del rating e dell'approccio adottato da Moody's, la scelta tra locazione e acquisto non modifica l'esposizione debitoria totale rilevante per il rating. Pertanto, la decisione tra le due opzioni può essere presa indipendentemente da questo aspetto.

VI. **Analisi dei costi finanziari, comparazione tra strumenti (Locazione e Prestito obbl.) e scelta dello strumento finanziario più conveniente**

A. Scelta del miglior strumento alternativo alla locazione

Prima di procedere con la comparazione dei costi tra il modello di locazione e il modello selezionato per il finanziamento a seguito dell'acquisto della struttura (prestito obbligazionario), sono state effettuate valutazioni sui costi (in termini di tasso di interesse) delle varie opzioni precedentemente presentate. Da queste valutazioni è emerso che il costo di un prestito obbligazionario risulta inferiore rispetto agli altri strumenti considerati (prestito bancario e private placement). Questo vantaggio non si limita ai soli aspetti finanziari, ma include anche la maggiore accessibilità ai capitali, le possibilità offerte e i rischi associati ai singoli strumenti nel tempo. Il prestito obbligazionario si distingue quindi chiaramente come la soluzione più vantaggiosa rispetto alle altre soluzioni alternative proposte. Di conseguenza, per una presa di decisione, sono state effettuate delle simulazioni unicamente prendendo in considerazione la locazione ed il prestito obbligazionario, come detto, più vantaggioso delle altre soluzioni alternative.

B. Comparazione tra locazione e prestito obbligazionario

Per valutare la convenienza del finanziamento del PS tramite prestito obbligazionario rispetto alla locazione, sono stati analizzati i costi totali di entrambe le soluzioni, proiettati nelle stesse condizioni di mercato e sul medesimo periodo di 27 anni (1). Tale comparazione permette di determinare quale delle due opzioni di finanziamento risulti essere la più vantaggiosa. Le simulazioni sono state condotte all'inizio di settembre 2025, considerando la situazione dei mercati in quel periodo. L'importo considerato per le analisi è il prezzo lordo di acquisto esposto al capitolo IV pari a fr. 68'556'000.--, al netto di tutti i sussidi espressamente destinati al PS e di quelli non specificamente attribuiti a una delle due opere, e di conseguenza ripartiti proporzionalmente tra AS (67%) e PS (33%). L'importo netto preso in considerazione per le simulazioni è il seguente:

| Oggetto | Costo determinante aggiornato | Sussidi Swisslos e CISIN5 | Sussidio Cantone e FER (parte PS) | Costo netto ritenuto |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Palazzetto Dello Sport | 80'285'000. | 8'000'000 | 3'729'000 | 68'556'000 |

1) L'ammortamento della locazione viene calcolato in base alla durata residua del diritto di superficie a partire dal momento della consegna dell'opera, ritenuto che il diritto di superficie scade il 9 gennaio 2053. Tale durata è stata stimata in 27 anni.

Nella valutazione dei due scenari di finanziamento sono stati ritenuti i seguenti tassi e durate:

| | |
|---|---|
| Tasso interesse locazione | 3.08% |
| Tasso int. emissione bond 27 anni PS: | 1.20% (2) |
| Amm. annuale del capitale Leasing: | 1/27 (capitale indicizzato ogni anno, secondo PPP) |
| Amm. annuale del capitale prestito obbligazionario (3): | 1/27 |

In base alle proiezioni effettuate, considerando i dati aggiornati sul prezzo lordo di acquisto (vedere capitolo IV), le entrate già confermate e i tassi di riferimento rilevati a inizio settembre 2025, il costo complessivo delle rate di remunerazione del leasing (RRL) e delle rate di ammortamento del leasing (RAL), inclusa la proiezione dell'inflazione stimata per i 27 anni, ammonta a:

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Costo totale finanziamento Locazione PS: | | |
| RRL : | CHF | 29'561'347 |
| RAL : | CHF | 68'556'000 |
| Totale costo Locazione 27 anni: | CHF | 98'117'347 |

Per quanto concerne il prestito obbligazionario, come indicato precedentemente, lo stesso non può essere rimborsato prima della scadenza, rendendo impossibile strutturarne con rimborsi annuali pari a 1/27 del capitale, come previsto nel caso della locazione o del prestito bancario.

Nella locazione, ad esempio, è previsto (in questa simulazione) un rimborso annuale del capitale di 3.95 milioni di franchi. Di conseguenza, il confronto tra il costo totale di un prestito obbligazionario e quello della locazione non può essere effettuato direttamente basandosi sul costo totale dello strumento (interessi totali). Il finanziamento tramite prestito obbligazionario per il PS deve essere considerato all'interno della più ampia strategia di gestione del debito e della tesoreria della Città. Una volta emesso, il prestito obbligazionario entra a far parte del portafoglio complessivo dei debiti della Città e, in questo contesto, il suo costo annuo e il capitale impiegato vanno valutati come parte della strategia finanziaria globale.

Negli ultimi dieci anni, la Città ha registrato un tasso di autofinanziamento inferiore al 100%, ad eccezione del 2019 e del 2023. Questo ha reso necessario ricorrere all'indebitamento annuale per coprire una parte degli investimenti netti non finanziati autonomamente. Di seguito è riportata la statistica relativa a tale periodo.

2) La valutazione di questo tasso è basata sul Tasso swap CHF 30 anni del 30 ottobre 2025: 0.75% Spread all-in considerato 0.45%. Tasso stimato per emissione bond all inclusive 1.20%

3) Al fine di garantire la comparabilità delle cifre, è stato assunto un periodo di ammortamento di 27 anni sul totale dell'infrastruttura anche per l'opzione acquisto alla consegna. Di conseguenza in questa simulazione, anche gli impianti, inclusi nel costo totale (circa 3.6 milioni di franchi), saranno considerati e ammortizzati su questo periodo, invece che nell'usuale periodo di dieci anni.

| Anno | Tasso autofinanziamento | Risultato globale CHF mio (finanziamento necessario) |
|-------------------|-------------------------|--|
| 2015 | 64.3% | 17.3 |
| 2016 | 76.7% | 12.4 |
| 2017 | 75.4% | 10.3 |
| 2018 | 83.8% | 8.2 |
| 2019 | 115.4% | - 8.0 |
| 2020 | 93.1% | 3.4 |
| 2021 | 73.3% | 16.4 |
| 2022 | 79.2% | 12.7 |
| 2023 | 501.6% | - 27.7 |
| 2024 | 26.0% | -55.9 |
| Media 2015 – 2024 | | -1.09 |

Come evidenziato nella tabella, negli ultimi dieci anni la Città di Lugano ha mediamente finanziato circa -1.09 milioni di franchi all'anno tramite nuovo debito. Tale importo è stato gestito annualmente all'interno della tesoreria cittadina senza difficoltà significative, essendo questi importi relativamente modesti se paragonati ai ricavi complessivi della Città.

Una gestione dinamica della tesoreria cittadina, che integra debiti e necessità di finanziamento in un contesto globale, consente di considerare che parte del prestito obbligazionario, originariamente pensato per finanziare il PS, possa essere destinato ogni anno alla copertura di nuove esigenze finanziarie.

Per rendere confrontabili le soluzioni di locazione e prestito obbligazionario, si terrà conto dei costi in interessi e si ipotizzerà un ammortamento annuale del debito su 27 anni per entrambe le soluzioni. In questo scenario, il prestito obbligazionario sarà quindi trattato come un prestito scalare, con l'ammortamento teorico del capitale reinvestito nelle attività di tesoreria. In questo modo, le due opzioni saranno comparabili in termini di costo finanziario complessivo.

Considerando queste assunzioni iniziali (inclusione nei calcoli di un ammortamento annuale del capitale finanziato pari a 1/27), una soluzione di finanziamento tramite prestito obbligazionario, basata sui dati disponibili a inizio settembre 2025, comporta i seguenti costi totali:

| | | |
|---|------------|----------------------|
| Costo totale finanziamento PS: | | |
| Interessi totali: | fr. | 11'484'295.-- |
| Ammortamento capitale: | fr. | 68'556'000.-- |
| Totale costo prestito obbl. 27 anni: | fr. | 80'040'295.-- |

Sulla base delle proiezioni illustrate, viene quindi effettuato un confronto tra il finanziamento tramite locazione e l'opzione di finanziamento tramite prestito obbligazionario che, secondo le stime, rappresenta la soluzione più vantaggiosa tra gli strumenti alternativi a quelli previsti nel contratto di PPP:

| | | |
|---|------------|----------------------|
| Totale costi Locazione 27 anni: | fr. | 98'117'347.-- |
| Totale costi Prestito obbligazionario 27 anni (tassi settembre 2025): | fr. | 80'040'295.-- |
| Differenza (settembre 2025) a favore del prestito obbligazionario: | fr. | 18'077'052.-- |

I risultati evidenziano un chiaro vantaggio finanziario nell'utilizzo del prestito obbligazionario come soluzione di finanziamento.

Ulteriori considerazioni e confronti sul prestito obbligazionario:

A titolo indicativo, è stato calcolato il tasso di interesse di base necessario affinché il costo del prestito obbligazionario risulti equivalente a quello della locazione, supponendo che tutti gli altri parametri rimangano invariati. Questo tasso swap base sarebbe pari a 2.63% a cui deve essere aggiunto lo spread 0.45% per giungere a un tasso equivalente di 3.08%.

Considerando l'andamento dei tassi di interesse degli ultimi 10 anni, insieme alle prospettive economiche svizzere e alla politica monetaria della BNS, è altamente improbabile che un tasso swap (27 anni) di tale livello venga raggiunto nei prossimi 12 mesi. Si ricorda, inoltre, che la decisione relativa al finanziamento del PS dovrà essere comunicata al partner privato entro aprile/maggio 2026, e il finanziamento assicurato prima della data di riscatto.

Questa analisi conferma quindi il vantaggio del finanziamento tramite prestito obbligazionario rispetto alla formula della locazione, anche considerando questo fattore di rischio.

VII. Proposta di acquisto e finanziamento

Alla luce delle valutazioni effettuate, si propone l'acquisto del PS al momento della consegna.

Trattamento contabile dell'operazione (conforme alle regole MCA2):

- **Attivazione dell'infrastruttura:** l'infrastruttura sarà contabilizzata tra i beni amministrativi attraverso il conto degli investimenti, al valore di acquisizione, al netto di eventuali sussidi ricevuti.
- **Ammortamento dell'infrastruttura:** calcolo annuale con metodo lineare, a partire dall'anno successivo alla messa in esercizio (ammortamento a partire dal 2027, in caso di conclusione dell'opera nel 2026 come attualmente previsto). Il Municipio propone di effettuare l'ammortamento su un periodo di 27 anni, durata originariamente prevista dall'accordo di PPP per l'opzione di finanziamento tramite locazione finanziario. Questa è anche la durata sulla base della quale sono state effettuate tutte le proiezioni finanziarie, che hanno portato alla decisione di aumentare il moltiplicatore di tre punti per finanziare l'opera e la sua gestione. Poiché secondo le disposizioni MCA2 questo tipo di infrastruttura precederebbe un ammortamento su un periodo tra i 33 e i 40 anni, è stata chiesta ed autorizzata dalla Sezione Enti locali una deroga specifica, prevista dalle stesse disposizioni, per l'applicazione di questo periodo di ammortamento.
- **Attivazione degli impianti:** gli impianti saranno anch'essi contabilizzati tra i beni amministrativi (classe cespiti 147080 Impianti Sportivi - Impianti) attraverso il conto degli investimenti, al valore di acquisizione, al netto di eventuali sussidi ricevuti.
- **Ammortamento degli impianti:** calcolo annuale con metodo lineare, a partire dall'anno successivo alla messa in esercizio (ammortamento a partire dal 2027, in caso di conclusione dell'opera nel 2026). Il Municipio propone, in linea con le disposizioni MCA2, un periodo di ammortamento di dieci anni (per questa tipologia di investimenti il manuale prevede una forchetta tra i cinque e i dieci anni).
- **Attivazione dell'arredo:** l'arredo sarà contabilizzato tra i beni amministrativi attraverso il conto degli investimenti, al valore di acquisizione, al netto di eventuali sussidi ricevuti.
- **Ammortamento dell'arredo:** calcolo annuale con metodo lineare, a partire dall'anno successivo alla messa in esercizio (ammortamento a partire dal 2027, in caso di conclusione dell'opera nel 2026). Il Municipio propone, in linea con le disposizioni MCA2, un periodo di ammortamento di sette anni (per questa tipologia di investimenti il manuale prevede una forchetta tra i cinque e i dieci anni).

Finanziamento:

La liquidità necessaria al pagamento iniziale dell'opera sarà garantita dalla liquidità disponibile e dall'emissione di un prestito obbligazionario, che terrà conto anche di eventuali altre necessità di finanziamento attuali.

Il finanziamento dell'opera avverrà quindi tramite finanziamenti di terzi.

Viene allegata a questo messaggio l'usuale tabella di calcolo degli oneri finanziari per gli investimenti.

VIII. Richiesta del credito di investimento (acquisto del PS)

Il Municipio richiede quindi un credito di fr. 80'285'000.-- per l'acquisto del PS, al momento della consegna, e chiede al Consiglio Comunale di approvarne l'ammortamento dell'infrastruttura in 27 anni, mentre per gli impianti in dieci anni. I sussidi e il contributo straordinario del Cantone già confermati ed eventuali altre entrate saranno successivamente registrati su conti separati legati all'opera.

Per questo motivo, il Municipio invita codesto Onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È approvato un credito di fr. 80'285'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto del Palazzetto dello Sport.
2. La spesa sarà caricata al conto investimenti, beni amministrativi e ammortizzata su un periodo di 27 anni per quanto riguarda l'infrastruttura, di dieci anni per gli impianti e sette anni per l'arredo, in deroga a quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2029.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Tabella di confronto soluzioni di finanziamento

| | Costo in termini di interessi | Velocità di esecuzione e documentazione necessaria | Impatto sullo spread futuro | Facilità di raccolta del capitale | Modularità della raccolta | Prestito scalare | Possibile raccolta per rata iniziale di ammortamento | Durata Modulabile (inizio e fine contratto a scelta libera) | Gestione del rischio di tasso sul periodo di 27 anni | Impatto di un eventuale downgrade | |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|--|---|--|-----------------------------------|--|
| Prestito obbligazionario | Verde | Verde | Giallo | Verde | Rosso | Giallo | Rosso | Verde | Verde | Verde | |
| Prestito bancario | Giallo | Giallo | Giallo | Giallo | Verde | Verde | Verde | Verde | Giallo | Rosso | |
| Private Placement | Giallo | Verde | Giallo | Giallo | Verde | Giallo | Verde | Verde | Verde | Verde | |
| Leasing (secondo contratto di PPP) | Rosso | Verde | Giallo | Verde | Giallo | Verde | | Rosso | Rosso | Verde | |
| Locazione (secondo contratto di PPP) | Rosso | Verde | Giallo | Verde | Giallo | Verde | | Rosso | Verde | Verde | |

| Impatto/fattore | |
|-----------------|----------------------------|
| Verde | Positivo |
| Giallo | Presenta qualche criticità |
| Rosso | Negativo |
| | Neutro |

| | |
|---|--|
| Costo in termini di interessi | Livello atteso degli interessi del tipo di strumento finanziario. |
| Impatto sullo spread futuro | Possibile impatto sullo spread a seguito della scelta dello strumento finanziario |
| Velocità di esecuzione e documentazione necessaria | Più veloce e meno complicata è la procedura di raccolta tramite lo strumento e più è positivo l'utilizzo di quello stesso. In termini di velocità di raccolta, negoziazione con gli investitori, documentazione necessaria. |
| Facilità di raccolta del capitale | Indica quanto sia facile raccogliere il capitale totale utilizzando lo strumento. |
| Modularità della raccolta | Per modularità si intende la possibilità di raccogliere montanti diversi ad esempio da 10 mio a 160 mio (modulabili secondo la necessità) e in momenti diversi (quando è possibile effettuare la raccolta). Nel caso in oggetto un' emissione di taglio minimo (100 Mio) è comunque eccessiva rispetto al fabbisogno ma questo è un problema minore avendo la città fabbisogni importanti nei prossimi anni. |
| Prestito scalare | Il prestito iniziale raccolto può essere rimborsato a rate durante il periodo di vita del prestito? Se sì è positivo, se no, è negativo. |
| Possibile raccolta per rata iniziale di ammortamento | Lo strumento di raccolta permette di raccogliere capitali parziali per il versamento di una rata iniziale importante, se si sceglie il leasing/locazione? Nel caso del PS questa opzione ha poco senso nel caso di bond: se si emette per 100 Mio non è per fare un ammortamento iniziale per esempio di 20 Mio. |
| Durata Modulabile (inizio e fine contratto a scelta libera) | Lo strumento permette la scelta libera dell'inizio e della fine del contratto di debito/finanziamento? |
| Gestione del rischio di tasso sul periodo di 27 anni | Il tasso di interesse è stabile per tutto il periodo? Ci sono rischi di tasso perché non fisso durante tutto il periodo? |
| Impatto di un eventuale downgrade | Cosa succede se Moody's effettua un downgrade della città? Verde nessun effetto, Rosso effetto sui costi dello strumento. |

ALLEGATO 2

Tabella costi finanziari investimento

| Dati generali dell'investimento | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------|--|
| Messaggio Municipale n. | xxx | Credito concesso | 80'285'000.00 | |
| Descrizione dell'opera | Acquisto del Palazzetto Sportivo (PS) | | | |

| 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 |
| Acquisto infrastruttura | 143300 Impianti sportivi | Classico | 64'546'000.00 | 64'546'000.00 | 27 | | 2'390'592.59 |
| Acquisto arredo | 147060 Impianti sportivi - Arredam., macch. e attrez. | Classico | 410'000.00 | 410'000.00 | 7 | | 58'571.43 |
| Impianti | 147080 Impianti sportivi - Impianti | Classico | 3'600'000.00 | 3'600'000.00 | 10 | | 360'000.00 |
| | | | | 0.00 | | | |
| | | | | 0.00 | | | |
| | | | | 0.00 | | | |
| | | | | 0.00 | | | |
| | | | | 0.00 | | | |
| Totali | | | 68'556'000.00 | 68'556'000.00 | | | 2'809'164.02 |

| Calcolo dell'onere per interessi | | | | | Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale) | | |
|----------------------------------|----------------------|--|----------------------|-------------------|---|-------------|-------------|
| Oggetto | Capitale | Interessi cumulati per la durata utile | | | Descrizione | Costi | Ricavi |
| | | Tasso | Valore totale | Media per anno | | | |
| Acquisto infrastruttura | 64'546'000.00 | 1.04% | 9'818'694.57 | 363'655.35 | | | |
| Acquisto arredo | 410'000.00 | 1.04% | 17'232.45 | 2'461.78 | | | |
| Impianti | 3'600'000.00 | 1.04% | 209'115.19 | 20'911.52 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totali | 68'556'000.00 | | 10'045'042.20 | 387'028.65 | 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 |