



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 20 marzo 2025

Supporto autorità
Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Switzerland

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

E-mail
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signor
Dario Petrini

Lugano, 21 marzo 2025

Interrogazione no. 1469 - "PSE: ... a conti fatti...???"

Onorevole Signor Petrini,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1469 del 31 gennaio 2025, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. Di quanto si riducono i costi con questa variante al progetto originale?

Rispetto al costo per la realizzazione di una facciata in vetro, una facciata in pannelli metallici costa circa il 50% in meno. Indicativamente si sono considerati costi per circa fr. 1'000.--/m² (vetro) e fr. 500.--/m² (metallo). Tuttavia, questa modifica di progetto è già stata proposta come ottimizzazione nell'ambito della revisione del progetto del Palazzetto dello Sport durante la fase 32 (vedi risposta all'interrogazione no. 1432) ed è quindi già considerata nel tetto dei costi.

2. A quanto ammonterà quindi il costo totale e definitivo del PSE?

Come già illustrato in diverse occasioni, il PSE è suddiviso in tre tappe:

- . PSE 1: Contenuti Sportivi: Arena Sportiva (AS) e Palazzetto dello Sport (PS);
- . PSE 2: Contenuti Corona amministrativi/commerciali/residenziali: Blocco Servizi (BS), Autosilo Blocco Servizi (AU-BS), Due Torri (2T), Autosilo Due Torri (AU-2T), Edificio Ovest (EO), Autosilo Edificio Ovest (AU-EO) e Edificio Sud (ES);
- . PSE 3: Contenuti Globali: Spazi pubblici Esterni (SE), Passerella sopra Via Stadio (PvS), Infrastrutture sotterranee (IS) e Autosilo Edificio Nord (AU-EN).

Gli oneri ricorrenti per i contenuti sportivi (canone leasing, rata ammortamento e canone di locazione) sono definiti sulla base del costo determinante, che non può essere superiore al tetto dei costi definitivo. Il tetto dei costi aggiornato al 5 settembre 2024 ammontava a fr. 181'898'538.-- (IVA 8.1% inclusa) suddiviso come segue:

- . Arena Sportiva: fr. 110'396'366.—
- . Palazzetto dello Sport: fr. 71'502'172.--



3. *Oltre ai costi per il riscatto del PSE, a quanto ammonterà il finanziamento totale del PSE?*

Si chiede di far riferimento alla tabella recentemente aggiornata nell'ambito del MMN. 12194 concernente la richiesta di credito di fr. 114'500'000.-- (IVA inclusa) per l'acquisto dell'Arena Sportiva del Polo Sportivo e degli Eventi, allegata alla presente.

A complemento d'informazione e in relazione a quanto esposto in apertura all'interrogazione, si precisa quanto segue:

- . la capienza dell'Arena Sportiva è e rimane di 10'000 posti seduti. Attualmente il FCL ha deciso di realizzarne soltanto 8'250 rendendo più confortevole una parte della tribuna ovest. Si tratta comunque di un'azione reversibile e in futuro l'Arena Sportiva potrà sempre essere riportata alla capienza originale di 10'000 posti.
- . Il progetto del PSE è caratterizzato da uno zoccolo in calcestruzzo, una parte centrale vetrata sorretta da montanti metallici (struttura secondaria) e da un tetto in carpenteria metallica sorretto da una serie di pilastri e contropilastri. La struttura statica dell'edificio non è influenzata dalla tipologia scelta per le facciate (vetri o pannelli chiusi) poiché queste sono sorrette da un sistema secondario fissato al primario in maniera subordinata.

Voglia gradire, Onorevole Signor Petrini, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Forsetti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
Edilizia pubblica
Affari giuridici
Gestione e manutenzione immobili
Sport

PSE - FABBISOGNO SUPPLEMENTARE	Oneri annuali infrastruttura	Incremento oneri di Gestione e Manutenzione				Fabbisogno
		Costi		Ricavi		
		Minori	Maggiori	Minori	Maggiori	
PSE - Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)						
Infrastruttura sportiva	2'913'800					2'913'800
PS - Manutenzione (2% su edile) pag. 64 MMN 10774, tot. 2 mio (PS + AS)			800'000			800'000
PS - Costi di Gestione pag. 64 MMN 10774		-52'000	588'000			536'000
PS - Affitto pag. 63 MMN 10774					100'000	-100'000
Personale Divisione Sport pag. 64 MMN 10774			550'000			550'000
PSE - Totale Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)	2'913'800	-52'000	1'938'000		100'000	4'699'800
Arena Sportiva (PSE1 - AS)						
Infrastruttura sportiva	4'580'800					4'580'800
PS - Manutenzione (2% su edile) pag. 64 MMN 10774, tot. 2 mio (PS + AS)			1'200'000			1'200'000
AS - Costi di Gestione pag. 64 MMN 10774		-320'000	722'000			402'000
AS - Affitto pag. 63 MMN 10774				-60'000	400'000	-340'000
Totale Arena Sportiva (PSE1 - AS)	4'580'800	-320'000	1'922'000	-60'000	400'000	5'842'800
CSMA - Centro Sportivo al Maglio						
Infrastruttura sportiva	2'963'300					2'963'300
CSMA - Manutenzione (2% su edile)			400'000			400'000
Manutenzione area parco verde pag. 23 MMN 10775			280'000			280'000
CSMA - Costi di Gestione pag. 23 MMN 10775; pag. 64 MMN 10774		-397'000	469'500			72'500
CSMA - affitto pag. 23 MMN 10775					106'000	-106'000
Totale CSMA - Centro Sportivo al Maglio	2'963'300	-397'000	1'149'500		106'000	3'609'800
PSE - Comparto Cornaredo Sud (Est e Ovest): infrastruttura sportiva	855'800					855'800
SUB-TOTALE FABBISOGNO NUOVE STRUTTURE SPORTIVE						
	11'313'700	-769'000	5'009'500	-60'000	606'000	15'008'200
PSE - Tappa 2: contenuti privati obbligatori						
Infrastruttura TE e BS	3'854'100	-1'238'800			600'000	2'015'300
Spese accessorie (SUP+SUS), costi amministrativi e manut. ordinaria		-572'900	375'000			-197'900
Posteggi (attualmente inclusi nei canoni di locazione)			234'000			234'000
Totale Arena Sportiva (PSE - Tappa 2)	3'854'100	-1'811'700	609'000		600'000	2'051'400
PSE - Tappa 3: contenuti privati					320'000	-320'000
TOTALE FABBISOGNO						
	15'167'800	-2'580'700	5'618'500	-60'000	1'526'000	16'739'600
Riconversione stabile ex Dogane					376'000	-376'000
Aumento gettito fiscale					670'000	-670'000
TOTALE	15'167'800	-2'580'700	5'618'500	-60'000	2'572'000	15'693'600

26.02.2021 (V2.1, condivisa con Servizi Finanziari Città di Lugano) - Commissione della Gestione Lugano

26.02.2025 Comunicazione della direzione della divisione Sport: nessuna modifica ai costi di gestione precedentemente indicati

Opera	Descrizione	ONERI FINANZIARI COMPLESSIVI SUPPLEMENTARI PER LE INFRASTRUTTURE										
		Investimento	Affitto annuale	Periodo in anni	Costo del finanziamento		Oneri complessivi sul periodo	Onere annuale di Gestione Corrente sul periodo				
					Tasso	Totale interessi		Periodo in anni	Ammortamenti lineari	Interessi (media)	Oneri finanziari annui complessivi	
Media	Primi 25 anni											
PSE - Tappa 1: Palazzetto dello Sport (PSE1 - PS)	Quota parte progettazione (MMN 10472; tot. 5.13 mio)	2'070'000		27	1.04%	303'000	2'373'000	27	76'700	11'200	87'900	88'700
	Costruzione (MMN 10774, PPP - Allegato 4)	67'300'000		27	3.08%	29'021'100	96'321'100	27	2'492'600	1'074'900	3'567'500	3'644'300
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera (confermato)	-11'729'000		27	3.08%	-5'059'000	-16'788'000	27	-434'500	-187'300	-621'800	-635'200
	Risparmio attuali affitti (palestre) a favore di terzi		-184'000	27		0	-4'968'000	27	0	0	-184'000	-184'000
	Contributo cantonale per minergie (richiesto)	-1'400'000		27	3.08%	-605'100	-2'005'100	27	-51'900	-22'400	-74'300	-75'900
PSE - Tappa 1: Arena Sportiva (PSE1 - AS)	Quota parte progettazione (MMN 10472; tot. 5.13 mio)	3'060'000		27	1.04%	446'800	3'506'800	27	113'400	16'500	129'900	131'100
	Costruzione (MMN 10774, PPP - Allegato 4)	114'500'000		27	1.04%	16'672'500	131'172'500	27	4'240'800	617'500	4'858'300	4'902'400
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera (confermato)	-10'571'000		27	1.04%	-1'540'400	-12'111'400	27	-391'600	-57'000	-448'600	-452'700
	Totale investimenti ed oneri complessivi	163'230'000				39'238'900	197'500'900				7'314'900	7'418'700
PSE - Comparto Cornaredo Sud (Est e Ovest)	Progettazione (MMN 10472)	1'000'000		17	1.04%	94'400	1'094'400	17	58'900	5'500	64'400	64'400
	Investimento (credito di costruzione, stima MMN 10472)	12'300'000		17	1.04%	1'152'200	13'452'200	17	723'600	67'800	791'400	791'400
	Contributo cantonale (richiesto)	-700'000		27	1.04%	-103'400	-803'400	27	-26'000	-3'800	-29'800	-30'100
	Totale investimenti ed oneri complessivi	12'600'000				1'143'200	13'743'200				826'000	825'700
Centro Sportivo al Maglio	Progettazione (MMN 10472)	3'300'000		17	1.04%	309'700	3'609'700	17	194'200	18'200	212'400	212'400
	Investimento (credito di costruzione aggiornato comunicazione 27.7.2023, MMN 10775)	42'531'700		17	1.04%	3'981'800	46'513'500	17	2'501'900	234'200	2'736'100	2'736'100
	Permuta terreni Cantone vs. Città (8,05 mio - 3,15 mio)	4'906'000		50	1.04%	1'303'600	6'209'600	50	98'200	26'000	124'200	137'000
	Cantone - Contributo cantonale per l'opera	-1'000'000		17	1.04%	-94'400	-1'094'400	17	-58'900	-5'500	-64'400	-64'400
	Canobbio - Contributo alla realizzazione (1/30 di 5,91 mio)	-197'000		17	1.04%	-19'300	-216'300	17	-11'600	-1'200	-12'800	-12'800
	Canobbio - Esonero tassa per occupazione campo		-45'000	17		0	-765'000	17	0	0	-45'000	-45'000
	Totale investimenti ed oneri complessivi	49'540'700				5'481'400	54'257'100				2'950'500	2'963'300
Infrastrutture Sportive: PSE e Centro Sportivo al Maglio	Totale investimenti ed oneri complessivi	225'370'700				45'863'500	265'501'200				11'091'400	11'207'700
PSE - Tappa 2: Contenuti privati obbligatori	Progettazione (MMN 10472) (4.26 + 0.3 mio per PR-PQ)	4'560'000		25	1.04%	617'500	5'177'500	25	182'400	24'700	207'100	207'100
	Affitto immobile TE (semifinito) (25 anni + 10 + 10)		2'054'200	25		0	51'355'000	25	0	0	2'054'200	2'054'200
	Investimento per finiture TE	8'141'000		25	1.04%	1'101'900	9'242'900	25	325'700	44'100	369'800	369'800
	Affitto immobile BS (semifinito) (25 anni + 10 + 10)		1'111'700	25		0	27'792'500	25	0	0	1'111'700	1'111'700
	Investimento per finiture BS	2'450'000		25	1.04%	332'500	2'782'500	25	98'000	13'300	111'300	111'300
	Disdetta affitti CPdL e di via Balestra		-1'238'790	25		0	-30'969'750	25	0	0	-1'238'800	-1'238'800
	Ricavi - Diritti di superficie PSE2 - Tappa 2		-600'000	90		0	-54'000'000	90	0	0	-600'000	-600'000
	Riversione immobili PSE2 al termine del contratto PPP	(da definire)		90		0	(da def.)	90	(da def.)	(da def.)	(da def.)	(da def.)
Totale investimenti ed oneri complessivi	15'151'000				2'051'900	11'380'650				2'015'300	2'015'300	
PSE - Tappa 3: Contenuti privati	Progettazione (Risposte MMN 10774, a carico invest.)	0		25		0	0	25	0	0	0	0
	Ricavi - Diritti di superficie PSE3 - Tappa 3		-320'000	90		0	-28'800'000	90	0	0	-320'000	-320'000
	Riversione immobili PSE3 al termine del contratto PPP	(da definire)		90		0	(da def.)	90	(da def.)	(da def.)	(da def.)	(da def.)
	Totale investimenti ed oneri complessivi	0				0	-28'800'000				-320'000	-320'000
Totale PSE: Tappa 2 e Tappa 3	Totale investimenti ed oneri complessivi	15'151'000				2'051'900	-17'419'350			1'695'300	1'695'300	
Totale PSE e Centro Sportivo al Maglio	Totale investimenti ed oneri complessivi	240'521'700				47'915'400	248'081'850			12'786'700	12'903'000	

26.02.2021 (V2.1, condivisa con Servizi Finanziari Città di Lugano) - Commissione della Gestione Lugano

Dati aggiornati (modificati) in data 25.02.2025: Tasso medio del costo dei capitali del portafoglio debitorio della Città dal 1.25% al 1.04% / Suddivisione dei sussidi conosciuti e ripartiti come da MM12194 / Importo totale previsto per la costruzione dell'AS.