



**Città di Lugano**  
Cancelleria comunale

Piazza della Riforma 1  
6901 Lugano  
Svizzera

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

Risoluzione municipale  
del 5 settembre 2024

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

Onorevole Signora  
Nina Pusterla

Lugano, 27 settembre 2024

### **Interrogazione no. 1432 - "PSE / COS: quali aggiornamenti?"**

Onorevole Signora Pusterla,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1432 del 25 giugno 2024, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Può fare il punto della situazione sulle azioni richieste dal rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione del 22 marzo 2021 relativo al messaggio municipale no. 10774 concernente il Polo sportivo e degli eventi (PSE), che riguardano:*

- . *Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti*

#### **Contributi**

Nella sua seduta del 14 marzo 2023 il Gran Consiglio ha concesso un contributo straordinario forfettario di 11 milioni di franchi al Comune di Lugano per la realizzazione del Polo sportivo e degli eventi (PSE) e in particolare per ridurre la posizione debitoria nell'ambito del riscatto dell'opera nei confronti della società costruttrice. Ha inoltre autorizzato i seguenti contributi forfettari tramite il Fondo Sport-toto a favore della Città di Lugano:

- a) fr. 3'000'000.-- per la realizzazione dell'arena sportiva;
- b) fr. 3'000'000.-- per la realizzazione del Palazzetto dello Sport.

In data 23 settembre 2021 il Parlamento ha approvato il decreto federale relativo agli aiuti finanziari nell'ambito della concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale (CISIN) che prevede un sussidio di 5 milioni di franchi a favore del Palazzetto dello Sport in quanto centro di competenza nazionale per le discipline pallacanestro, scherma e judo.

#### **Fondi FER**

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.

La Città di Lugano ha deciso di impiegare fr. 300'000.-- dei fondi a disposizione per l'allacciamento del PSE ad una rete termica di AIL SA, che permetterà di riscaldare e raffreddare edifici, anche privati, facendo capo ad energie rinnovabili.

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.-- (IVA inclusa) per la progettazione e la realizzazione della canalizzazione acque meteoriche lungo Via Stadio, approvato dal Consiglio Comunale nella sua seduta del 20 marzo 2023.

Gli involucri degli edifici per l'Arena Sportiva e il Palazzetto dello Sport sono stati progettati in modo tale da soddisfare i requisiti necessari all'ottenimento della certificazione MINERGIE. Viste le importanti superfici di copertura e considerando la volontà della Città di Lugano di aumentare la produzione di corrente elettrica sui tetti (risoluzione municipale dell'11 luglio 2019), sono state coinvolte le AIL SA per la realizzazione di impianti fotovoltaici nell'ambito del PSE per quanto riguarda gli stabili oggetto di un leasing da parte della Città, ovvero l'Arena Sportiva ed il Palazzetto dello Sport, con la formula del contracting. Le AIL SA propongono il pagamento di una rata una tantum per l'utilizzo delle superficie dei tetti dell'Arena Sportivo e del Palazzetto dello Sport (servitù) per l'installazione degli impianti fotovoltaici; l'importo è attualmente in trattativa.

Grazie alla produzione di un impianto fotovoltaico che sfrutta l'intera superficie dei tetti (Arena e Palazzetto), è possibile ottenere la certificazione MINERGIE-A. Per un nuovo edificio certificato MINERGIE-A, il programma cantonale degli incentivi, che ha come scopo quello di promuovere l'impiego parsimonioso e razionale dell'energia, la produzione e l'utilizzazione di energia da fonti indigene rinnovabili, prevede un sussidio di fr. 100.-- al m<sup>2</sup> di superficie di riferimento energetico (AE).

La richiesta di incentivo cantonale per nuovi edifici MINERGIE è stata presentata in data 7 maggio 2024 e viene attualmente evasa dai servizi cantonali.

### **Stipulazione di convenzioni con i Comuni limitrofi**

Con lettera del 17 gennaio 2022, il Comitato Ente Regionale per lo Sviluppo del Luganese 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 interessati, rispettivamente per giungere ad una proposta condivisa di partecipazione finanziaria.

Il Municipio sta valutando diversi concetti per coinvolgere i Comuni limitrofi, che in parte hanno già confermato la disponibilità di un'entrata in merito; tra l'altro vi è un'iniziativa del Capodicastero Finanze volta ad esplorare la possibilità di introdurre anche in Ticino i contributi di centralità.

Si rimanda in questo contesto alle risposte all'interrogazione no. 1416 del 12 aprile 2024 dal titolo "Contributi di prossimità per opere e servizi di interesse regionale - Quale strategia per la loro applicazione e a quanto potrebbero ammontare?".

### **Possibilità di riacquisto**

La Divisione Finanze è incaricata di valutare periodicamente la possibilità di riacquisto.

Per quanto riguarda le possibili indennità per la concessione di servitù di uso e fruizione per la realizzazione e manutenzione degli impianti fotovoltaici, nonché i possibili incentivi pubblici in particolare per la realizzazione di edifici MINERGIE, è già stato firmato un accordo (risoluzione municipale del 13 giugno 2024) tra la Città di Lugano e i beneficiari dei diritti di superficie (Stadio Immobiliare SA e Credit Suisse Anlagestiftung). L'accordo indica che i contributi saranno incassati da parte dei rispettivi beneficiari dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti e posti in riduzione dell'investimento determinante per i relativi contratti di leasing e locazione, calcolato secondo le relative disposizioni del PPP.

La Divisione Finanze sta conducendo un'analisi approfondita per fornire al Municipio un quadro completo necessario per prendere una decisione tra le opzioni di leasing e riacquisto totale o parziale delle opere. Attualmente, mancano ancora alcune informazioni necessarie per completare il rapporto, ma la Divisione continua il suo lavoro di analisi. Le opzioni di finanziamento al vaglio comprendono il leasing, l'emissione di un prestito obbligazionario, per il riacquisto totale o parziale delle opere, e altre soluzioni come il private placement o un prestito bancario garantito dalle opere.

Si ricorda che l'accordo PPP prevede le seguenti opzioni per la Città:

#### **Arena Sportiva:**

- . possibilità di riacquisto immediato alla consegna al costo determinante;
- . dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni anno al prezzo dell'investimento determinante residuo;
- . possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni leasing;
- . dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinarie che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre i successivi oneri dei canoni leasing (remunerazione e ammortamento).

#### **Palazzetto dello Sport:**

- . possibilità di riacquisto immediato alla consegna al costo determinante;
- . dopo cinque anni, possibilità di riacquistare ogni cinque anni al prezzo dell'investimento determinante residuo e una penale decrescente;
- . possibilità di versare una rata di ammortamento iniziale (max. 50%) che viene imputata sull'investimento determinante, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento;
- . dopo cinque anni, possibilità di versare ogni anno rate di ammortamento straordinarie che vengono imputate sull'investimento determinante residuo, così da ridurre gli oneri dei canoni di locazione e di ammortamento (soglia minima 30 milioni di franchi).

*Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente*

**Premessa**

Il Comitato di amministrazione del PSE, organo consultivo composto da rappresentanti del Municipio (di regola gli Onorevoli Sindaco, Capodicastero Cultura, Sport ed Eventi, Capodicastero Consulenza e Gestione e Capodicastero Immobili) e i vertici di HRS, si incontra trimestralmente per un aggiornamento in merito al progetto. In questa occasione i rappresentanti del Municipio vengono aggiornati anche in merito ai temi oggetto dell'azione richiesta.

Per i dettagli in merito alle procedure all'interno dell'amministrazione relative al controllo dell'idoneità e la verifica delle ditte presenti in cantiere così come al controllo qualità si rimanda alla risposta all'interrogazione no. 1321 del 16 febbraio 2023 dal titolo "Prima tappa del PSE: quali aggiornamenti in merito alla lotta al dumping salariale, alla tutela dell'ambiente, alla qualità delle opere e al sostegno all'economia locale?".

**Dumping salariale**

Il 16 gennaio 2023 sono iniziati i lavori preliminari per lo spostamento delle infrastrutture a sud dell'attuale stadio Cornaredo, il 4 settembre 2023 i lavori per l'edificazione dell'Arena Sportiva e il 13 maggio 2024 i lavori di scavo per il Palazzetto dello Sport. Fin dall'inizio dei lavori preliminari, HRS si sta adoperando con il controllo degli accessi e l'identificazione di ogni soggetto presente in cantiere, tramite l'utilizzo di badge personali, emessi previa iscrizione sulla piattaforma Workcontrol, che valida e registra i documenti di legge. Dall'inizio del cantiere l'accesso è regolamentato e presidiato tramite un addetto alla sicurezza, dall'11 marzo 2024 l'accesso al cantiere è stato potenziato tramite un tornello automatico, presidiato da un addetto alla sicurezza.

Per la progettazione e la realizzazione, gli investitori si sono impegnati a far capo in larga misura a ditte ticinesi (per circa il 75-80% del volume delle opere). I lavori attualmente in esecuzione sono stati deliberati nella misura del 100% a imprese locali, con sede o domicilio in Ticino. Per motivi di peculiarità dell'opera, i lavori per le opere da campo sportivo e sedute per lo stadio saranno affidate a ditte estere provenienti dall'Italia rispettivamente Spagna.

**Sostenibilità sociale**

Con l'intento di promuovere l'accesso al mondo del lavoro e l'occupazione nell'ambito del cantiere PSE è stata coinvolta la Divisione Socialità che, come primo passo, ha organizzato il 3 settembre 2024 un momento d'incontro aperto a tutte le imprese impegnate nella costruzione del PSE contrattualizzate da HRS per presentare attivamente i progetti e servizi comunali che sostengono questi scopi. L'incontro è stato realizzato in collaborazione con la Divisione della Formazione Professionale del Canton Ticino che ha illustrato ai presenti l'importanza della formazione professionale e le possibilità di creazione di posti di apprendistato, così come altre iniziative cantonali a sostegno della formazione.

Oltre ad appoggiarsi al servizio dell'azienda WorkControl, con il quale viene attuata in maniera efficiente la legge sui lavoratori distaccati per prevenire il dumping dei salari e delle condizioni lavorative, HRS con il supporto della Divisione Edilizia Pubblica, nel mese di marzo 2024 ha incontrato le Commissioni paritetiche cantonali dell'edilizia e dei rami affini. L'incontro si è svolto in cantiere e ha affrontato i seguenti temi:

- . organizzazione del cantiere;
- . controllo degli orari di lavoro;
- . eventuali richieste per poter lavorare a regime speciale (durante la notte, il sabato o giorni festivi, lavoro a sciolte);
- . modalità di segnalazione di eventuali casi particolari;
- . eventuali.

Con l'obiettivo condiviso di contrastare gli abusi sul mercato del lavoro, oltre alla Commissione paritetica, all'incontro hanno partecipato dei rappresentanti dell'Ufficio dell'ispettorato del lavoro del Dipartimento delle Finanze e dell'Economia, come pure dell'Associazione interprofessionale di controllo.

Durante l'incontro e successivamente, HRS e i rappresentanti di UNIA e OCST, hanno regolamentato le modalità di accesso al cantiere per sindacati e commissioni paritetiche, con mediazioni dovute in particolare alla sensibilità sul tema della sicurezza nel sito lavorativo.

Dai riscontri avuti sino ad oggi da parte di HRS si può affermare che le attività di scambio informazioni con i rappresentanti sindacali e le Commissioni paritetiche procedono in modo proficuo e con spirito collaborativo. Tutte le pendenze sono state evase in modo soddisfacente e la comunicazione si è sempre estesa a tutte le parti allo scopo di essere il più solerti ed efficienti nell'affrontare dubbi e perplessità.

### **Sostenibilità ambientale**

Con particolare attenzione all'aspetto ambientale, durante i lavori di demolizione e di scavo viene data importanza all'economia circolare, favorendo il riciclo o riuso dei materiali. Il beton di demolizione è stato lavorato mediante separazione del materiale estraneo, deferrizzazione e macinatura. Il sottoprodotto ottenuto è un granulato di calcestruzzo 0-22 mm ed è attualmente utilizzato come inerte per gli impianti di betonaggio per la produzione di magroni, sottofondi e negativi; con la fine di questa tappa di lavori si stima che saranno riutilizzati circa 1'000 mc di granulato. Ulteriori 1'000 mc saranno reimpiegati come materiale di riempimento provvisorio tra le sopraelevazioni del nuovo stadio e la palizzata provvisoria di sostegno del campo da calcio attuale. Il materiale così incapsulato sarà depositato sino all'arrivo in tappa 2 dello scavo dell'autorimessa e successiva demolizione della palizzata, 300 mc del materiale potranno essere riutilizzati come aggregato per bauletti e magroni.

Ulteriori 4'000 mc di materiale saranno ripresi dalle imprese presenti in cantiere con lo scopo di poterlo utilizzare come costituente per geoblocchi e come materiale da costruzione (sottofondi stradali).

Il confezionamento di calcestruzzo riciclato in situ a partire dal granulato disponibile in cantiere, ipotesi già esclusa in fase di progettazione in quanto difficilmente percorribile ai fini tecnici e ingegneristici, è stato nuovamente verificato eseguendo ulteriori prove tecniche di tenuta. Purtroppo le prove hanno dato esito negativo ed è pertanto confermato che questa via di riutilizzo sia da scartare.

Gli approfondimenti fatti con il fisico della costruzione hanno permesso di verificare che è possibile ottenere la certificazione MINERGIE-A per uno dei corpi d'opera (Arena Sportiva e Palazzetto dello Sport), grazie alla produzione di un impianto fotovoltaico che sfrutta l'intera superficie dei tetti (Arena e Palazzetto), che sarà eseguito da AIL SA. Un edificio MINERGIE-A ha un bilancio energetico positivo, ciò significa che nella valutazione annuale il consumo per il riscaldamento dei locali, la produzione di acqua calda, il ricambio dell'aria controllato, tutti gli apparecchi elettrici e l'illuminazione sono coperti da energie rinnovabili prodotte autonomamente.

Rispetto allo standard MINERGIE, la certificazione MINERGIE-A chiede la prova dell'ermeticità dell'edificio tramite uno specifico test denominato blower door test.

. *Spazi verdi di qualità e più estesi possibile*

È confermato quanto già esposto nell'ambito dell'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?".

. *Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3*

Il diritto di superficie relativo alla tappa 3 è attualmente in trattativa e non è ancora avanzato al punto tale da avere una soluzione al tema degli alloggi a pigione moderata. L'inoltro della domanda di costruzione per la variante del piano di quartiere con l'introduzione della quota residenziale, di competenza del partner privato, allo stato attuale della programmazione è previsto per luglio 2025. Si ricorda, in ogni caso, che i partner privati, nei loro scritti del 29 marzo 2021, avevano confermato la disponibilità a entrare in merito alla realizzazione di alloggi a prezzi accessibili.

. *Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città*

Le valutazioni in merito alla conversione dello stabile ex-dogane in Via della Posta 8 in edificio residenziale sono in corso. Resta pertanto confermato quanto già esposto nell'ambito dell'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?".

. *Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili*

A partire da dicembre 2023 è stato potenziato il trasporto pubblico sulla relazione Cornaredo-Piano della Stampa per servire meglio il nuovo centro sportivo al Maglio (a seguito del cantiere).

Per quanto riguarda la mobilità lenta si ricorda il messaggio municipale per le misure dei Piani di mobilità scolastica (PMS – MMN. 11248, approvato il 19 febbraio 2024) che comprende interventi su tutto il territorio cittadino.

Nel marzo 2023 il Municipio ha approvato il Piano comunale dei percorsi pedonali (PCPP). Lo studio, che completa il Piano di mobilità scolastica, ha analizzato la rete pedonale valutandone le caratteristiche e proponendo interventi di miglior estesi sul territorio. I percorsi pedonali e ciclabili saranno migliorati anche con la riqualifica del fiume Cassarate. La progettazione è di competenza cantonale.

È in corso lo studio di fattibilità del tram-treno tappa 2, con collegamento fino a Cornaredo.

. *Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale*

È confermato quanto già esposto nell'ambito dell'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?".

Come già comunicato da Credito Svizzero con la lettera del 29 marzo 2021, vi è sempre la disponibilità di CS/UBS di valutare offerte di acquisto da parte della Città della Torre Est e del Blocco Servizi.

Durante il negoziato per i diritti di superficie del PSE2 si è discusso succintamente il tema delle opzioni di riversione anticipata prima della scadenza dei 90 anni. Tuttavia, non si è individuata una soluzione realmente praticabile, migliore di un negoziato diretto nell'ipotesi che la Città intenda ad un certo punto acquistare la Torre Est e/o il Blocco Servizi. Infatti, le variabili imponderabili sono troppe per definire a priori in modo equilibrato le condizioni di un'opzione di riacquisto, magari tra 30 o 40 anni, con un prezzo già sin d'ora vincolante. Ma anche identificando un meccanismo valido a tale fine, proprio perché opzione unilaterale a favore della Città, il rischio per il superficiario risulta elevato. Un simile rischio va notoriamente remunerato, ciò che farebbe in ogni caso lievitare un prezzo concordato a priori, rendendolo con ogni probabilità poco interessante anche per la Città.

In ogni caso con il diritto di prelazione, la Città ha la facoltà di acquistare prima di qualsiasi terzo, alle condizioni pattuite. Il termine di esercizio del diritto di prelazione è portato a sei mesi (invece dei tre previsti per legge) per permettere i corretti processi decisionali interni alla Città.

2. *Come intende in futuro il Municipio informare il Consiglio Comunale sull'avanzamento delle 7 azioni richieste dal rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione?*

Il Municipio di regola viene aggiornato a cadenza annuale dai servizi, l'Esecutivo provvede a trasmettere le informazioni di competenza del Legislativo alle Commissioni.

3. *Abbiamo appreso che la capacità di spettatori dell'Arena Sportiva è stata portata da ca. 10'000 a ca. 8'000 (riduzione tuttavia reversibile) a causa della creazione di una zona per vipclienti commerciali; tale misura pare essere usuale negli stadi di standard elevati, ma è stata richiesta solamente nel 2023 dal FC Lugano.*
- 3a) *Perché non è stata prevista subito la creazione della zona per vip clienti commerciali, azione che avrebbe ridotto il dimensionamento delle opere quali ristorazione, servizi igienici, vie di fuga, con conseguenti minori costi per la Città?*

La presenza delle zone VIP negli stadi di standard elevati è dovuta al fatto che queste aree costituiscono un criterio base per l'omologazione Swiss Football League e la conferma della categoria UEFA. Per ogni categoria i regolamenti indicano il numero minimo di posti VIP e le principali caratteristiche degli spazi in generale (dimensione campo, intensità illuminazione ecc.). Di conseguenza, anche il progetto dell'Arena Sportiva fin dall'inizio prevedeva degli spazi dedicati all'hospitality e i relativi posti a sedere, secondo i criteri citati.

L'intervento del FC Lugano va a modificare la capienza dello stadio quindi non riguarda le zone VIP bensì le sedute, che per alcune tribune sono state scelte di una dimensione maggiore rispetto a quella standard con ovvie conseguenze sul numero dei posti.

- 3b) *Quale organo, quando e con quale atto formale ha deciso la riduzione chiesta dal FC Lugano?*

La decisione di ridurre il numero di posti da circa 10'000 a circa 8'250 è una richiesta di variante di progetto sottoposta dal FC Lugano al Municipio, nell'insieme delle misure previste dalla società in qualità di locatario dello stadio, in data 18 aprile 2023.

L'accettazione formale è avvenuta con l'accordo quadro firmato tra Città di Lugano, Stadio Immobiliare SA e FC Lugano SA (risoluzione municipale del 22 febbraio 2024), con il quale le parti accoglievano di principio le modifiche di progetto richieste dal FC Lugano e confermavano l'obiettivo comune di formalizzare le modifiche di progetto entro il 30 aprile 2024. Inoltre l'FC Lugano ha preso atto che le modifiche di progetto avrebbero comportato dei costi supplementari e che sarebbero state eseguite solamente se questi costi fossero a suo carico. Il FC Lugano si è dunque impegnato ad assumere tutti i costi di progettazione e costruzione legati alle modifiche di progetto da lui richieste fino al 30 aprile 2024, fino ad un massimo di fr. 800'000.--.

Il contratto di locazione tra Città di Lugano e FC Lugano SA è prossimo alla conclusione e sarà inoltrato per informazione al Consiglio Comunale, come da procedura.

*3c) Quali sono i costi e i vantaggi economici per il FC Lugano determinati dalla creazione della zona vip clienti commerciali?*

Si ricorda che, come già previsto dalla dichiarazione di intenti, la realizzazione delle finiture di alcune zone dello stadio spettano al FC Lugano, che le dovrà realizzare a proprie spese. Per tutte le altre zone il club, in qualità di inquilino, può apportare tutte le modifiche che ritiene necessarie per la propria gestione della struttura, alla condizione che le stesse siano reversibili al momento della riconsegna dell'immobile alla fine del periodo di locazione, a meno che la mancata reversibilità venga accettata dal locatore. Non spetta al locatore di entrare nel merito delle spese e dei ricavi del proprio inquilino.

*3d) In presenza di vantaggi economici, non ritiene il Municipio che anche la Città debba poterne beneficiare almeno in parte, visto che ha dovuto accollarsi maggiori costi per il dimensionamento dello stadio e ritenendo che tali costi potevano essere evitati?*

Lo stadio ha una capacità di 10'000 spettatori (seduti e in piedi) perché la Città ha voluto dotarsi di un'infrastruttura di tale dimensione dopo le valutazioni fatte nell'ambito della raccolta esigenze, primo passo fondamentale di un qualsiasi progetto edilizio. La capienza non solo corrispondeva ai criteri minimi richiesti dalla Swiss Football League nell'anno 2011 ma era anche in linea con quanto previsto per strutture simili con un bacino d'utenza paragonabile a Lugano (esempio: Thun, Neuchatel, Lucerna, Aarau).

Il FC Lugano, in qualità di locatario e gestore ha deciso di realizzare solamente circa 8'250 posti a seguito delle valutazioni fatte all'interno del club. Tale scelta è stata precisata dalla direzione di FC Lugano, nel corso di una conferenza stampa svoltasi in data 11 maggio 2023, nel corso della quale il CEO della società, Martin Blaser, ha illustrato in dettaglio il progetto "FC Lugano 2029".

Il costo delle modifiche che verranno apportate dal FC Lugano all'Arena Sportiva ammonta a quasi 16.5 milioni di franchi. Oltre alla scelta di procedere con la posa di un campo ibrido cucito il club ha deciso di investire una somma cospicua per fare dell'Arena un unico stadio nel suo genere in Svizzera, a misura di (piccola) realtà, elegante e di qualità, il cui allestimento è stato sottoposto anche a consulenti ed esperti che hanno contribuito a fare di uno stadio di calcio una "vetrina per il calcio europeo".

Non è quindi corretto affermare che la Città si sia accollata maggiori costi perché l'infrastruttura viene realizzata nella dimensione da lei richiesta e risulta così adattabile anche qualora i prossimi inquilini dovessero avere una filosofia diversa da quella del FC Lugano.

*3e) Che tipi di omologazione (e in base a quali criteri) esistono per l'UEFA e a quale tipo di omologazione aspira l'Arena Sportiva di Lugano?*

L'Arena Sportiva aspira alla categoria 4 secondo il regolamento UEFA (capienza minima 8'000 persone) e la categoria A/A+ secondo regolamento Swiss Football League.

L'omologazione degli stadi della Super League, classe A e A+, viene attuata dalla Swiss Football League su base dell'art. 49bis degli statuti SFL, dell'art. 9ter del "Reglements für den Spielbetrieb der Swiss Football League" e in considerazione dei regolamenti UEFA "Stadioninfrastruktur-Reglement" e "Sicherheitsreglement".

Attualmente la UEFA classifica gli stadi in quattro categorie, secondo il livello e il tipo di competizione che vi si svolgeranno, ognuna delle quali richiede uno specifico insieme di standard e regolamenti da rispettare, oltre al soddisfacimento di certi criteri strutturali e di progettazione. La gamma, il numero e la dimensione delle strutture dello stadio dipenderanno dalla categoria delle competizioni e dai regolamenti corrispondenti. Si deve tener conto anche dei piani temporanei richiesti per una competizione UEFA, che vengono denominati "event overlay" e che coprono specifici requisiti per la competizione come le zone di sicurezza, i complessi per le trasmissioni, gli alloggiamenti per l'ospitalità, ed il parcheggio aggiuntivo all'interno del sito dello stadio o, se necessario, nelle immediate vicinanze.

#### 4. *Chiediamo inoltre in merito al PSE se ad oggi:*

##### 4a) *è stato necessario modificare la progettazione di altri spazi o contenuti rispetto al messaggio? Se sì, chi ha deciso, perché, quando e con quali costi?*

Durante lo sviluppo da progetto di massima a progetto definitivo (da fase 31 a fase 32 regolamento SIA 102) il progetto è stato ulteriormente affinato con particolare attenzione alle esigenze degli utenti, alle richieste delle autorità e alle condizioni locali. In questa fase sono state identificate diverse modifiche di progetto, richieste supplementari e ottimizzazioni.

Il Municipio ha preso atto delle richieste supplementari, maggior costi e ottimizzazioni a maggio 2022, marzo 2023 e luglio 2024. Qui di seguito le principali:

- richieste di prestazioni supplementari per un totale di fr. 3'746'530.-- (IVA esclusa), in particolare:
  - . completamento piano interrato dell'Arena Sportiva lungo Via Ciani: il piano interrato, inizialmente previsto solo nelle parti sud, ovest e nord dell'edificio, viene completato anche nella parte est con spazi a disposizione della Divisione Sport;
  - . pavimentazione tipo "Glassfloor" nel Palazzetto dello Sport: il Palazzetto sarà dotato di un pavimento sportivo in vetro con tecnologia a LED, che permette di accendere solo la rigatura della disciplina scelta mentre le altre rigature restano spente. Questa scelta comporta un importante risparmio nei costi di gestione dello spazio.

- ottimizzazioni che hanno portato a un minor costo per un totale di fr. 8'620'854.-- (IVA esclusa), in particolare:
  - . rinuncia alla struttura per vetrata nell'asse pedonale N/S-E/O: si rinuncia alla copertura in vetro dell'asse pedonale, sarà eseguita solamente la struttura in acciaio;
  - . modifica del materiale della facciata: le facciate, inizialmente previste completamente vetrate, vengono riviste a seguito delle richieste specifiche da parte degli utenti;
  - . rinuncia all'esecuzione del plafone ribassato dell'Arena Sportiva con lamiera forata: non è ritenuto indispensabile rivestire la sottovista del tetto;
  - . modifiche e ottimizzazioni del layout di progetto del Palazzetto dello Sport: il progetto viene rivisto, ottimizzando la zona relativa alla logistica;
  - . rinuncia a soffitti ribassati ed esecuzione dei soffitti dipinti con impianto a vista: come in altre strutture simili, per i locali secondari non si eseguiranno i soffitti ribassati;
  - . sostituzione pavimentazione in pietra con asfalto nelle zone carrabili: la pavimentazione del marciapiede Via Ciani e Via Stadio così come del piazzale nord sarà eseguita in asfalto e non in pietra come inizialmente previsto;
  - . ridimensionamento del ballatoio su Via Stadio: dopo le simulazioni dei flussi, il ballatoio ha potuto essere ridotto da 7 m a 5 m di larghezza;
  - . rinuncia al rivestimento in resina delle tribune: in analogia ad altri oggetti, è possibile eseguire le gradinate delle tribune unicamente con un trattamento antipolvere.

*4b) A quanto ammontano i maggiori costi per carovita assunti da HRS?*

I maggiori costi per carovita assunti da HRS ammontano al 3.5% dell'importo soggetto a rincarato del tetto dei costi. Si rimanda alla prossima risposta no. 4c per maggiori dettagli.

*4c) A quanto ammontano i maggiori costi per carovita assunti dalla Città?*

**Premessa**

L'accordo PPP riservava l'applicazione dell'art. 59 SIA 118 a fronte di situazioni del tutto imprevedibili con impatti importanti sui costi realizzativi. Si tratta di una concretizzazione del principio generale del diritto contrattuale della "clausola rebus sic stantibus".

L'inatteso scoppio della Guerra in Ucraina ha comportato un importante incremento dei costi della costruzione, ben superiore rispetto all'evoluzione degli scorsi anni.

Aprile	Ottobre	Aprile	Ottobre	Aprile	Ottobre	Aprile	Ottobre	Aprile	Ottobre
2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022
98.7	98.9	99.2	99.7	100.3	100.0	102.0	105.4	109.5	113.0

### Principio di calcolo

Le parti hanno concordato di voler determinare il rincaro separatamente per gli oggetti dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport, su base dell'indice dei costi di costruzione Regione Ticino (nuova costruzione, base ottobre 2020 100%). Gli importi forfettari, i costi secondari, gli onorari e le posizioni budget non sono soggetti al calcolo del rincaro.

Partendo dal presupposto che il partner privato doveva considerare un aumento dei costi nella sua offerta, è stata concordata una franchigia del 3.5% a carico del partner.

L'importo compreso nel tetto dei costi al momento della determinazione del principio di calcolo è basato su una stima dell'evoluzione dell'indice e sarà conguagliato in funzione dell'effettivo indice delle costruzioni ad inizio e a fine lavori.

È stato concordato il seguente principio di calcolo del rincaro:

- . Importo considerato: tetto dei costi al netto delle posizioni non soggette al rincaro (costi secondari, onorari, posizioni budget, posizioni forfettarie).  
Arena Sportiva: fr. 66'652'243.-- (IVA esclusa)  
Palazzetto dello Sport: fr. 63'294'978.-- (IVA esclusa)
- . Rincaro fino all'inizio dei lavori: calcolato sull'80% dell'importo considerato.  
Arena Sportiva: fr. 53'081'794.-- (IVA esclusa)  
Palazzetto dello Sport: fr. 37'821'180.-- (IVA esclusa)
- . Rincaro per la durata lavori: calcolato sul 60% dell'80%.  
Arena Sportiva: fr. 31'849'076.-- (IVA esclusa)  
Palazzetto dello Sport: fr. 22'692'708.-- (IVA esclusa)

All'inoltro dell'offerta di HRS (04/2020) l'indice dei costi di costruzione ammontava a 100.3%. Si stimava la seguente evoluzione dell'indice:

- . inizio lavori Arena (indice 04/2023): 109.8% (+9.5% rispetto a 04/2020);
- . inizio lavori Palazzetto (indice 04/2024): 109.8% (+9.5% rispetto a 04/2020);
- . fine lavori Arena (indice 10/2025): 112.3% (+2.5% rispetto a 04/2023);
- . fine lavori Palazzetto (indice 10/2026): 111.8% (+2% rispetto a 04/2024).

### Rincaro

Al momento della determinazione del principio di calcolo, il rincaro è quindi stato stimato come segue (tutti gli importi si intendono IVA esclusa):

	AS				PS			
	fino all'inizio di costruzione	durante il periodo di costruzione	Franchigia	Aumento del tetto dei costi	fino all'inizio di costruzione	durante il periodo di costruzione	Franchigia	Aumento del tetto dei costi
Somma di costruzione	04/23	04/23 – 10/25			04/24	04/24- 10/26		
Stima diff. indice	53'081'794	31'849'076	53'081'794		37'821'180	22'692'708	37'821'180	
	9.5%	2.5%	-3.5%		9.5%	2.0%	-3.5%	
Rincaro	5'042'770	796'227	-1'857'863	<b>3'981'135</b>	3'593'012	453'854	-1'323'741	<b>2'723'125</b>

L'aumento complessivo del tetto dei costi per rincari ammontava quindi a fr. 6'704'260.-- (IVA esclusa) mentre l'importo preso a carico da HRS ammontava a fr. 3'181'604.-- (IVA esclusa).

Con l'inizio dei lavori dell'Arena Sportiva, si è provveduto al conguaglio del rincaro come determinato con il principio di calcolo. L'indice di costruzione ad aprile 2023 ammontava a 113.8%, quindi superiore a quanto stimato. Di conseguenza, l'ulteriore maggior costo dovuto all'inflazione ammontava a fr. 2'123'272.-- (IVA esclusa).

Ci si attende di ricevere a breve il conguaglio del rincaro dopo l'inizio lavori del Palazzetto dello Sport, che vede l'indice altresì superiore a quanto previsto dalla stima inserita nel principio di calcolo.

*4d) Il tetto dei costi previsto sarà rispettato?*

Il tetto dei costi inserito nell'accordo PPP ammontava a fr. 166'952'654.-- (IVA 7.7 % inclusa).

Il tetto dei costi aggiornato ammonta a fr. 181'898'538.-- (IVA 8.1% inclusa) e comprensivo di:

- . rincari (da conguagliare): fr. 9'515'744.--;
- . anticipi: fr. 3'110'305.--;
- . adeguamento IVA: fr. 630'704.--.

Il tetto dei costi complessivo al netto di anticipi, rincari e aumento IVA ha quindi subito un aumento di fr. 1'689'131.-- che è riconducibile ai seguenti fattori principali:

- deficit appalto/offerta e richieste di enti terzi per un totale di fr. 6'419'785.-- (IVA esclusa), in particolare:
  - . finiture dell'Arena Sportiva non previste nell'appalto investitore;
  - . opere infrastrutturali/canalizzazioni non prevedibili al momento dell'appalto;
  - . riscaldamento campo da calcio escluso dall'appalto investitore ma richiesto dalla Swiss Football League;
  - . aumento prudenziale di alcune posizioni budget;
  - . arredamento e attrezzatura spogliatoi provvisori Gerra e dintorni.
- richieste di prestazioni supplementari per un totale di fr. 3'746'530.-- (IVA esclusa), in particolare:
  - . completamento piano interrato dell'Arena Sportiva lungo Via Ciani;
  - . pavimentazione tipo "Glassfloor" nel Palazzetto dello Sport.
- ottimizzazioni che hanno portato a un minor costo di fr. 8'620'854.-- (IVA esclusa), in particolare:
  - . rinuncia alla struttura per vetrata nell'asse pedonale N/S-E/O;
  - . modifica del materiale della facciata;

- . rinuncia all'esecuzione del tetto dell'Arena Sportiva con lamiera forata intradosso;
- . modifiche e ottimizzazioni del layout di progetto del Palazzetto dello Sport;
- . rinuncia a soffitti ribassati ed esecuzione dei soffitti dipinti con impianto a vista;
- . sostituzione pavimentazione in pietra con asfalto nelle zone carrabili;
- . ridimensionamento ballatoio su Via Stadio;
- . rinuncia al rivestimento in resina delle tribune.

Per anticipi si intendono delle opere a carico di terzi, anticipate nell'ambito del PSE per questioni di opportunità. Queste opere, per esempio lo spostamento del riale intubato a carico dell'Agenzia NQC oppure il prolungo del noleggio dello stadio provvisorio a carico del FC Lugano saranno rimborsate alla Città.

5. *Il cantiere di Cornaredo Sud (pista di atletica con campo da calcio, tribuna bidirezionale con locali di servizio, campo per hockey su prato, altro campo da calcio) è oggetto del messaggio 11'730 del 8 febbraio 2024 per un credito di 12,3 milioni franchi, che è stato approvato in modo fulmineo dal Consiglio comunale il 26 marzo 2024, per consentirne la realizzazione entro la metà del 2027: ricordiamo che si è trattato di un anticipo di un progetto la cui realizzazione era prevista inizialmente solamente alla fine del PSE.*

5a) *A che punto si trova l'iter del COS?*

Per quanto concerne il comparto di Cornaredo Sud con pista d'atletica, campo da calcio di allenamento, edificio tribuna e sistemazioni esterne, la domanda di costruzione (fase SIA 33) è stata in pubblicazione dal 8 luglio 2024 fino al 24 agosto 2024. Il 20 agosto 2024, l'Associazione Traffico e Ambiente ha presentato un'opposizione alla domanda di costruzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dei campi esistenti (E+F) seguiranno un iter separato con procedura di autorizzazione dedicata.

Il progetto è entrato nella fase di appalto (fase SIA 41) con i primi concorsi pubblici per l'assegnazione di diverse opere, che sono stati pubblicati a partire dal 21 agosto 2024. L'inizio lavori, fermo restando l'ottenimento dei permessi di costruzione e l'assenza di ricorsi alle procedure di messa in appalto, è previsto per il mese di gennaio 2025.

*5b) Ci sono novità relative alla progettazione di contenuti, ai costi prevedibili, all'assetto stradale ed ai posteggi rispetto a quanto presentato nel messaggio municipale no. 11730 e a quanto deciso dal Consiglio Comunale?*

Come usuale, con l'avanzare della progettazione sono stati apportati dei cambiamenti dovuti in primo luogo ad approfondimenti e ad alcune richieste ed esigenze revisionate da parte degli utenti, che non mutano i contenuti principali del MMN. 11730 (ad esempio la buvette è stata spostata sulla terrazza per far posto all'ufficio custode e un piccolo spogliatoio aggiuntivo, in precedenza non richiesti, e la scala d'accesso alla terrazza è stata ridimensionata in larghezza per ottimizzare l'ingresso dei veicoli di manutenzione in garage, è stato eliminato il contenuto legato all'arrampicata su rinuncia della società stessa, ecc.).

L'obiettivo è comunque sempre quello di bilanciare interessi e aspettative dei vari attori, spesso tra loro in contrasto, rispetto alle decisioni prese, ai costi, ai tempi, alla qualità, intesa come funzionalità, rispetto delle normative, ecc.

Rispetto all'assetto stradale e ai posteggi non ci sono modifiche di rilievo in relazione al MMN. 11730 ed a quanto deciso dal Consiglio Comunale (ad esempio i posteggi sono stati disposti in modo più compatto per ridurre le superfici pavimentate e migliorare l'incrocio dei flussi ciclopdonali ai fini della sicurezza).

*5c) Il tetto dei costi sarà rispettato?*

Per il progetto Cornaredo Sud non c'è un tetto dei costi come inteso per il PSE. Il credito stanziato con il MMN. 11730 è un credito di costruzione sulla base di un preventivo definitivo ai sensi dell'art. 13 cpv.1, lett.g LOC con una previsione di spesa con margine di errore di +/-10%. Ad oggi non ci sono elementi che lascino presagire un superamento del credito di costruzione concesso.

*5d) Se il Tribunale federale accogliesse il recente ricorso dell'Associazione traffico e ambiente contro l'assetto stradale, giudicato sovradimensionato, quali ripercussioni (positive o negative) vi sarebbero per il COS?*

Un accoglimento o meno del ricorso citato non si ritiene possa avere rilevanti ripercussioni sul comparto sud. Cornaredo Sud è stato progettato nel modo più indipendente possibile dal futuro assetto stradale. Da nord sono previsti accessi pedonali e veicolari di servizio. Essi sono posizionati all'incirca all'altezza degli adiacenti accessi veicolari per i contenuti del PSE che dovranno comunque essere garantiti. In collaborazione con il Cantone è già stata concordata preliminarmente una modifica a lato del marciapiede che prevedeva la costruzione di un muro antirumore a confine, sostituito da una modellazione del terreno (collina) che era in ogni caso già prevista dal progetto Cornaredo Sud.

6. *Vista l'importanza, la complessità e la lunga durata (2023-2029) delle tre tappe del PSE, cui si aggiunge Cornaredo Sud (2025-2027), il Municipio intende informare regolarmente (ad es. semestralmente) la Commissione della Gestione e la Commissione dell'Edilizia sulle problematiche, che emergono a livello di tempistica del cantiere, di qualità, di contenuti e di costi del PSE e del COS?*

Il Municipio informa puntualmente la Commissione della Gestione e la Commissione dell'Edilizia quando si affrontano delle tematiche per le quali è necessario riferire al Consiglio Comunale. Annualmente in sede di preventivi e consuntivi il Consiglio Comunale viene aggiornato sull'andamento di tutti i progetti.

Ritenuto che il cantiere dell'Arena Sportiva sia ormai entrato in una fase fondamentale per lo sviluppo del PSE, si comunica che a partire dai prossimi mesi, il Municipio inizierà ad informare regolarmente il Consiglio Comunale in merito all'avanzamento del PSE.

Voglia gradire, Onorevole Signora Pusterla, l'espressione dei nostri migliori saluti.

#### Per il Municipio

Il Sindaco

Michela Fofetti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

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