

Domande al Municipio del gruppo PS-PC sui:

- MMN. 10774, Polo Sportivo e degli Eventi – Accordo di PPP –

- MMN 10775, Centro sportivo al Maglio

ASPETTI FINANZIARI GENERALI

1. Può indicare il Municipio l'aumento del fabbisogno anno per anno per la Città risultante dai progetti presenti nel MMN10774 (+10, 2 mio a regime)?
2. Può indicare il Municipio l'aumento del fabbisogno anno per anno per la Città risultante dal MMN10775?
3. Come intende il Municipio far fronte all'aumento del fabbisogno anno per anno risultante dai MMN 10774 e 10775? Prevede una contrazione del gettito fiscale nel piano finanziario dei prossimi 5 anni? Prevede nel piano finanziario tagli alla spesa e/o un aumento del moltiplicatore?
4. Data la valenza cantonale di AS e PS come intende muoversi il Municipio per ottenere dal Cantone maggiori contributi, che ad oggi corrispondono a circa solo il 2,6% dei costi totali dello Stadio e del Palazzetto? Questo a fronte di contributi cantonali erogati nei progetti siti in altri cantoni che variano dal 10% al 25% (v. tabella a pag. 22 del messaggio).
5. Data la valenza regionale di AS e PS come intende muoversi il Municipio per ottenere contributi dagli altri Comuni del Luganese, che ad oggi sono inesistenti?
6. Quale ruolo ha svolto l'Ente regionale di sviluppo per raccogliere finanziamenti a livello regionale da altri Comuni per AS e PS? Con che cifra annua contribuisce la città al finanziamento di questo ente e quanto ne riceve annualmente?
7. Credit Suisse ha recentemente partecipato ad operazioni simili in altre città Svizzere? Le condizioni offerte a Lugano sono in linea?

ASPETTI GIURIDICI GENERALI

8. All'Accordo generale di PPP per il PSE seguiranno altri importanti contratti di dettaglio con i privati. Quali tipi di contratti si prevedono e quando saranno sottoscritti in linea di massima?
9. Il Consiglio comunale avrà un ruolo decisionale e un influsso su questi contratti aggiuntivi?
10. In quale misura auspici o eventuali emendamenti inerenti al contenuto del contratto in esame accolti dal Consiglio comunale potranno tradursi in un impegno effettivo da parte della Città e degli investitori nella definizione dell'accordo generale di PPP e di quelli futuri di dettaglio?

PSE1

11. Corrisponde al vero che, nell'ipotesi di una durata residua di 27 anni del diritto di superficie, gli oneri a carico del Comune (ammortamento e remunerazione dell'investimento) sulla

base dell'attuale tetto dei costi sono quantificabili in circa CHF 132'000'000 per l'AS e in circa CHF 96'274'000 per il PS?

12. Come si è considerato di finanziare il riacquisto immediato e dopo cinque anni dell'AS e del PS? A quali condizioni potrebbe avvenire e quale impatto avrebbe nel dettaglio l'esercizio di questa opzione sulle finanze comunali, per quanto concerne in particolare il ricorso a un credito bancario?
13. Quali opportunità e inconvenienti sono intravisti rispetto alle possibilità di riacquisto immediato dell'AS e del PS, dal profilo della sostenibilità finanziaria dell'investimento da parte del Comune?
14. È possibile chiarire la procedura prevista e la ripartizione delle competenze tra gli organi comunali, in relazione all'esercizio delle diverse opzioni a disposizione della Città per l'AS e il PS?
15. Quali verifiche e conclusioni hanno condotto a ritenere meno vantaggiosa per il Comune una realizzazione dell'AS e del PS secondo metodologie convenzionali? Posta l'incidenza dell'ammortamento e della remunerazione dell'investimento sulla gestione corrente o, in alternativa, la contrazione di un debito bancario per il finanziamento dell'opzione di riacquisto immediato, si può spiegare meglio come la soluzione del leasing e della locazione risulterebbe più sostenibile?
16. Si può confermare la locazione dell'AS a un'apposita società di gestione dovrà avvenire previo pubblico concorso come disposto dall'art. 167 LOC e sarà oggetto di un apposito Messaggio?
17. Non si ritiene rischiosa ed evitabile la clausola autorizzante un subappalto dell'appalto durante la fase di realizzazione, non escludendo peraltro senza riserve un ulteriore subappalto del subappalto?
18. Considerata l'ampiezza delle facoltà di controllo e delle incombenze che ricadono sul Comune durante la fase di realizzazione, non è stato previsto un rafforzamento conseguente dell'organico comunale, volto a meglio garantire ad esempio il rispetto del dovere di esemplarità?
19. È possibile avere per AS e PS una tabella di ammortamento "classica", come se fossero investimenti presi a carico direttamente dalla città?

PSE2

20. È stato considerato di optare per una soluzione di finanziamento delle 2T analoga a quella dell'AS e del PS? Considerati soprattutto gli oneri derivanti dal contratto di locazione e dall'indennità di riversione, quali vantaggi avrebbe potuto comportare e come mai è stata nel caso scartata?
21. Secondo quali criteri è stato determinato il canone del diritto di superficie avente per oggetto le 2T e l'ES e a quanto ammonterebbe il suo valore di mercato indicativo?
22. Non si reputa rischioso che, mentre la durata del diritto di superficie avente per oggetto la TE destinata all'amministrazione cittadina corrisponde a 90 anni, l'immobile sarà concesso

in locazione alla Città per una durata ordinaria di 25 anni con solo due opzioni di prolungo di 10 anni ciascuna?

23. Quali sono i limiti che porrà il piano regolatore alla scelta della destinazione della TO e dell'ES da parte dell'investitore privato? Sarebbe comunque possibile l'apporto di vincoli pianificatori ulteriori, nel rispetto del contratto di pianificatore generale concluso in data 20.08.2020 tra CLU e HRE?
24. Vi è già un'idea sulla destinazione concreta che intende prevedere il partner privato e sui contenuti che potrebbero essere invero desiderabili da parte del Comune per la TO e l'ES?
25. Come si è posizionato e posiziona il Municipio rispetto a una richiesta volta a ottenere il rimborso delle spese di progettazione da parte del partner privato per le opere di sua competenza nel PSE2?
26. Non si ritiene improvvida ed evitabile la mancanza di una clausola che, almeno per le opere pubbliche come nell'ambito del PSE1, sancisca un divieto di ulteriore subappalto del subappalto, dando così maggiore concretezza al dovere di esemplarità? Si considera che, in ogni caso, le attuali risorse a disposizione dell'amministrazione permettano di espletare in modo adeguato le prerogative di controllo concesse al Comune nella fase di realizzazione?
27. Per PSE2: specificare meglio i contenuti mantello previsti e indicare condizioni di scelta da parte della città e garanzie con i privati che gli spazi non rimangano vuoti.
28. La torre est che la città riceverà dai privati per la propria amministrazione sarà ultimata o consegnata a uno stadio grezzo? Sono previsti ancora dei costi supplementari a carico della città per l'ultimazione della torre? A quanto ammontano?

PSE3

29. Posto che la presentazione di una domanda di variante di PQ spetterebbe all'investitore, si possono precisare i contorni pianificatori della destinazione dell'EO? Sarebbe comunque ipotizzabile l'apporto di altri vincoli accessori, se non all'interno dell'accordo di PPP, almeno a livello pianificatorio (ad es. relativi alla quota di alloggi da destinare a pignone moderata)?
30. A quali contenuti d'interesse pubblico si sarebbe potuto prestare eventualmente il lotto del PSE3?
31. Come si giudica la possibilità della Città di potere pretendere, invece del canone ricorrente, un canone unico anticipato pari complessivamente a CHF 9'290'000.-. Qual è la procedura prevista e la ripartizione delle competenze tra gli organi comunali, in relazione all'esercizio di questa opzione?
32. Secondo quali criteri è stato determinato il canone del diritto di superficie avente per oggetto l'EO e a quanto ammonterebbe il suo valore di mercato indicativo?
33. Come si è posizionato e posiziona il Municipio rispetto a una richiesta volta a ottenere il rimborso delle spese di progettazione da parte del partner privato per le opere di sua competenza nel PSE3?

34. Non sarebbe stato più accorto concedere al Comune delle facoltà di controllo supplementari anche durante la fase di realizzazione del PSE3, considerata comunque la perdita di importanti prerogative poste a garanzia del dovere di esemplarità rispetto alle tappe precedenti? Se del caso, l'amministrazione disporrebbe delle risorse sufficienti per potere esercitare in modo adeguato queste facoltà di controllo supplementari?
35. Per i quattro edifici lungo via Trevano quanti e che tipo di alloggi si prevedono? Si può immaginare di costituire una cooperativa d'abitazione o altro ente senza scopo di lucro per la loro gestione? Quali sinergie intravede la città fra questi nuovi edifici e il comparto residenziale di fronte (case dei pompieri, case del '48, casa Schneebeli via Torricelli)? Prevedere un controllo maggiore da parte del comune anche su questi contenuti, come?
36. Nel comparto PSE, si prevede un posteggio per biciclette coperto e con servizio di manutenzione?
37. Chiediamo di specificare meglio le scelte esemplari che verranno proposte a livello di ambiente e energia, sia per il cantiere sia per il tipo di costruzioni e impianti.
38. Chiediamo precisazioni sui potenziali sviluppi di nuovi posti di lavoro nel comparto di Cornaredo sia della città sia dei privati.
39. È stata consolidata una vera sinergia fra i diversi posteggi del quartiere, in particolare con quelli previsti nel comparto del nodo intermodale NQC a nord del PSE? Il fabbisogno di nuovi parcheggi interrati si giustifica?
40. A che punto siamo con il progetto del tram? La linea tram Lugano centro-Cornaredo sarà disponibile a cantiere concluso?
41. Per la zona verde prevista nel PS2 – DSPP-AUN, che tipo di alberatura è prevista? Saranno presenti alberi ad alto fusto che necessitano radici profonde?
42. Che tipo di assetto viario avrà la Via Sonvico? Sono previste cambiamenti rispetto alla situazione attuale?

SALU

43. Fornire una tabella riassuntiva con un bilancio dei costi e dei potenziali introiti di tutta la strategia.
44. È possibile immaginare una forma di leasing per la torre est al posto del canone di locazione?
45. A cosa è dovuto l'aumento consistente dello spazio pro capite per la polizia? Si può ridurre l'aumento indicato da 4'700 fr a 6'400 fr/posto di lavoro?
46. In che modo verrà garantita e potenziata il servizio di TP fra la nuova centralità di Cornaredo e il centro città? Con che cadenza verrà garantito la connessione fra questi due poli? Ci sarà una ciclopista continua fra Cornaredo e il centro città?
47. Per quanto concerne lo stabile in Via Della Posta, quale sarà lo standard degli appartamenti che si prevede di realizzare? Si prevede che questo e gli altri immobili riconvertiti ad appartamenti rimarranno proprietà della città? Chi gestirà gli immobili?

MMN 10775 MAGLIO

48. Quanto costano i posteggi coperti? Non si potrebbe ridurre il numero o prevederne una parte all'esterno? Quando è previsto un trasporto pubblico soddisfacente in questa zona anche agli orari di utilizzo dei campi (sera e fine settimana)? Con che cadenza è previsto il collegamento fra il Piano della stampa e Cornaredo?
49. Perché il comune di Canobbio, pure beneficiario della riqualifica e delle strutture, partecipa solo con 1/30 dei costi?
50. È possibile realizzare solo una prima tappa finalizzata al solo spostamento dei campi di Cornaredo e completare solo in seguito tutto il progetto?
51. Il Cantone in che modo contribuisce alle opere di riqualifica naturalistica del riale del fiume e annessi? Come intende muoversi il Municipio per ottenere un sostegno finanziario cantonale?