

Polo sportivo e degli eventi

PRIMO RAPPORTO SEMESTRALE ALL'ATTENZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE DI LUGANO

NOVEMBRE 2024

Sommario

1	Riepilogo	2
2	Situazione contrattuale	3
2.1	Parti contrattuali	3
2.2	Relazioni contrattuali	3
2.3	Stato dei contratti	4
3	Avanzamento progettazione	4
3.1	Arena sportiva (AS)	4
3.2	Palazzetto dello sport (PS)	4
3.3	Torre est (TE)	4
3.4	Blocco servizi (BS)	5
3.5	Sistemazione esterna (SE)	5
3.6	Contenuti privati	5
4	Avanzamento lavori	6
4.1	Arena sportiva	6
4.2	Palazzetto dello sport	7
5	Costi determinanti	7
5.1	Principio	7
5.2	Tetto dei costi	8
5.3	Modifiche di progetto	8
5.4	Appalti	8
5.5	Sussidi	9
6	Rischi	10
7	Qualità, sostenibilità e esemplarità	10
7.1	Azioni richieste	10
7.1.1	Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti	10
7.1.2	Dumping salariale sui cantieri, qualità delle opere e rispetto dell'ambiente	12
7.1.3	Spazi verdi di qualità e più estesi possibile	14
7.1.4	Alloggi a prezzi accessibili nel PSE3	14
7.1.5	Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città	14
7.1.6	Impegno a potenziare i mezzi pubblici e sostenibili	14
7.1.7	Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale	14
8	Comunicazioni verso terzi	15
9	Varie ed eventuali	15
9.1	Visita di cantiere	15
9.2	Missive MPS	15
10	Allegati	15
	Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari	16
	Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali	17
	Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti	20
	Allegato 4: Precisazioni tecniche della Direzione di progetto generale del PSE sulle osservazioni del Movimento per il socialismo	22

1 Riepilogo

Il Polo sportivo e degli eventi rappresenta un intervento di grande rilevanza volto a valorizzare e supportare l'offerta sportiva di Lugano, migliorando al contempo la qualità della vita nel quartiere di Cornaredo grazie alla creazione di estese aree verdi e spazi pubblici destinati alla socialità e all'organizzazione di eventi, anche a carattere internazionale.

Il PSE costituisce un insieme articolato di spazi pubblici, suddivisibili in:

- Contenuti Sportivi: Arena Sportiva (AS) e Palazzetto dello Sport (PS)
- 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)
- Contenuti Globali: Spazi pubblici Esterni (SE), Passerella sopra via Stadio (PvS), Infrastrutture sotterranee (IS) e Autosilo Edificio Nord (AU-EN)

Area d'Intervento	Inizio Previsto	Fine Prevista	Stato Attuale	Data Effettiva di conclusione
Arena sportiva	07/2023	11/2025	Lavori al 50%	
Palazzetto dello sport	03/2024	11/2026	Lavori al 10%	
Torre est	03/2025	02/2028	Fase di appalto	
Blocco servizi	08/2026	01/2028	Fase di progettazione	
Edificio sud	09/2026	11/2027	Fase di progettazione	
Autosilo nord	09/2026	12/2028	Fase di progettazione	
Torre ovest	09/2026	10/2028	Fase di progettazione	
Parco urbano	05/2027	02/2028	Fase di progettazione	
Edifici ovest	05/2026	05/2029	Fase di progettazione	

Arena Sportiva: i lavori procedono come previsto, con consegna fissata per novembre 2025. Ogni tribuna è gestita come un lotto separato: la tribuna nord è più avanzata, seguita dalla tribuna ovest, est e sud. La posa delle strutture e delle coperture procede in parallelo.

Palazzetto dello sport: gli scavi principali sono completati e la prima gru con relativo impianto di betonaggio sono stati installati, mentre una seconda installazione è prevista a fine ottobre. Si sta lavorando alla platea e alle strutture inferiori, con termine dei lavori previsto per fine 2026. Considerate le attuali condizioni operative e pianificatore, la conclusione del progetto è confermata entro la data prevista.

Torre Est: il Municipio ha avviato un processo di "change management" per facilitare il cambiamento amministrativo verso la digitalizzazione e il lavoro flessibile, supportato da workshop che hanno prodotto scenari per le future modalità operative; la Fase 2, che si concentra su archivi e strutture interrato, è in corso.

Blocco Servizi: anche la sede della Polizia comunale ha applicato il change management, con un aggiornamento delle esigenze operative e il progetto di massima approvato a giugno; attualmente si esamina il budget per finiture e arredi e si valuta l'inserimento del nuovo datacenter cittadino al piano interrato.

Sistemazione Esterna: il progetto definitivo è stato confermato, con una nuova revisione delle esigenze che coinvolgerà utenti e servizi, non appena HRS selezionerà il progettista per gli esterni.

Contenuti Privati: per le modifiche richieste dall'investitore, saranno necessarie varianti al progetto; è stato definito il team di progettazione che prevede il coinvolgimento dello studio CyO per l'involucro. La presentazione della domanda di costruzione è attesa per agosto 2025.

In sintesi, il progetto PSE procede come da programmazione.

2 Situazione contrattuale

2.1 Parti contrattuali

Accordo PPP:

- Città di Lugano (CLU);
- HRS Real Estate AG (HRE);
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, prima Credit Suisse Funds AG (CSF), rappresenta anche i fondi di investimento immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse 1a Immo PK, che non hanno personalità giuridica propria;
- Credit Suisse Anlagestiftung (CSA), rappresenta anche i gruppi di investimento CSA Real Estate Switzerland e CSA Real Estate Switzerland Commercial, CSA Real Estate Switzerland Residential che non hanno personalità giuridica propria.
- Stadio Immobiliare SA (SIM), società anonima detenuta al 100% da HRS Investment AG e finalizzata alla realizzazione dell'Arena Sportiva del PSE;

Contratti di locazione:

- F.C. Lugano SA (FCL)
- Società sportive (SSP) utilizzatori del Palazzetto dello sport e più precisamente:
 - Lugano Basket
 - Volley Lugano
 - Lugano Scherma
 - Judo budo club Lugano
 - Società Tennis Tavolo Lugano
 - ACTG Associazione Cantonale Ticinese di Ginnastica
- Contratti di locazione relativi 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.
 - Federazioni nazionali utilizzatrici del palazzetto dello Sport secondo il finanziamento CISIN 5 e più precisamente:
 - - Federazione svizzera di Pallacanestro
 - - Federazione svizzera di scherma
 - - Federazione svizzera di Judo

2.2 Relazioni contrattuali

A dipendenza della fase di ciclo di vita dell'edificazione, la parti contrattuali assumono dei ruoli ben determinati nell'organizzazione del PSE, come riassunto nei diagrammi raffigurati in allegato 2.

2.3 Stato dei contratti

	Contratti	Parti	Data (obiettivo)
PSE 1			
Arena Sportiva	DSPP – AS	CLU - SIM	Firmato il 23.06.2023
	Leasing	SIM - CLU	Firmato il 23.06.2023
	Locazione	CLU - FCL	31.12.2024
Palazzetto dello Sport	DSPP - PS	CLU - CSA	Firmato il 24.05.2024
	Appalto IT	CSA – HRE	Firmato il 21.08.2024
	Locazione (Leasing)	CSA - CLU	30.11.2024
	Locazione	CLU – SSP	31.12.2025
PSE 2			
Due Torri / Blocco Servizi / Edificio Sud / Autosilo N	DSPP - PSE2	CLU - CSA/CSF	Firmato il 24.05.2023
	Appalto IT	CSA/CSF – HRE	Firmato il 21.08.2024
	Locazione TE e BS	CSA/CSF - CLU	30.11.2024
PSE 3			
Edificio Ovest	DSPP - PSE3	CLU – CSA/CSF	30.11.2024
	Appalto IT	CSA/CSF – HRE	Firmato il 21.08.2024

3 Avanzamento progettazione

3.1 Arena sportiva (AS)

La fase di appalto (fase 41) è ultimata al 95%, è in corso la progettazione esecutiva in linea con l'avanzamento del cantiere. È in conclusione l'approfondimento delle varianti richieste dal FCL.

3.2 Palazzetto dello sport (PS)

La fase di appalto (fase 41) è in corso ad uno stato di ca. 50%. La progettazione esecutiva è avviata in linea con l'avanzamento del cantiere. Sono in fase di conclusione gli approfondimenti legati alle richieste specifiche delle società sportive.

3.3 Torre est (TE)

Il Municipio ha attivato un processo di "change management" (insieme delle attività strutturate per la gestione del cambiamento in azienda) al fine di definire e implementare un processo strutturato di cambiamento di tutta l'amministrazione cittadina, con l'obiettivo di perseguire una transizione delle modalità di lavoro legata all'innovazione, al cambiamento della gestione operativa, alla digitalizzazione e alla flessibilità.

Il processo, guidato da un coach, ha preso il via a inizio febbraio, coinvolge tutta l'amministrazione con un focus particolare sulle divisioni che, nel corso dei prossimi anni, si sposteranno in una nuova sede. Si effettuerà una ulteriore verifica delle esigenze con la definizione di alcuni capisaldi (lavoro flessibile, clean desk, desk sharing, ecc.), al fine di strutturare le nuove sedi secondo principi di flessibilità e innovazione, in grado di supportare e sviluppare i cambiamenti e le necessità dell'amministrazione per i prossimi 25/30 anni.

Nell'ambito del processo di change management è quindi stata elaborata una strategia di base che servirà per eseguire la revisione del progetto definitivo (Fase 32) del 2021. I workshop sono dunque stati incentrati sulla verifica e l'aggiornamento delle necessità, su un'analisi delle relazioni

e dei flussi tra servizi, sulla modalità di lavoro. Ne sono scaturiti degli scenari che verranno ripresi, approfonditi e infine confermati al termine della Fase 2.

I documenti finali della Strategia e del Manuale sono stati presentati alla direzione generale di progetto del PSE (DPG: vedi allegato 2) alla fine di giugno 2024. Il Municipio ne ha preso atto con ris. mun. 22/08/2024.

È in corso la fase 2, il cui risultato sarà l'allestimento del progetto di massima, durante la quale saranno approfondite e chiarite le osservazioni presentate, nello specifico in merito alle zone di archivio ai piani interrati (archivi amministrativi, storici e del patrimonio culturale, unitamente al materiale cartaceo dei servizi).

3.4 Blocco servizi (BS)

Anche per il progetto del blocco servizi, in quanto nuova sede della Polizia comunale, è stato svolto il processo del change management in linea con quello descritto a capitolo 3.3.

In collaborazione con un gruppo di utenti della Polizia comunale (che a loro volta si sono interfacciati con altri collaboratori), sono state nuovamente verificate le esigenze formulate per il progetto di massima del 2021, declinandole con un approccio innovativo, sulla scorta delle nuove modalità di lavoro.

Il nuovo progetto di massima (fase 31) è stato presentato ed è stato ratificato dalla DPG a metà giugno, il Municipio ne ha preso atto con ris. mun. 22/08/2024 e il progetto definitivo (fase 32) è stato condiviso dagli architetti progettisti a fine settembre. È in corso l'analisi del preventivo definitivo per le finiture e gli arredi. Si sta inoltre approfondendo il progetto del nuovo datacenter della Città di Lugano che potrebbe essere collocato al piano interrato del BS.

3.5 Sistemazione esterna (SE)

Il progetto definitivo della sistemazione esterna è stato confermato. In attesa che HRS definisca il progettista per gli esterni, la Divisione edilizia pubblica coinvolgerà nuovamente utenti e servizi per verificare eventuali mutazioni delle esigenze.

3.6 Contenuti privati

Per le modifiche desiderate dall'investitore sarà necessaria una domanda in variante dell'autosilo nord (Au-N, inizialmente previsto sotto il parco eventi e successivamente portato sotto il BS) e delle Due Torri (modifiche della facciata e modifiche interne). Credit Suisse ha richiesto un coinvolgimento di un architetto specializzato in alberghi per la Torre Ovest.

HRS ha definito il team di progettazione con coinvolgimento e accordo dello studio CyO per la direzione architettonica delle parti legate all'involucro.

Il progetto definitivo (fase 32) della tappa 3 (edifici ovest) è in elaborazione, l'altro domanda di costruzione previsto per agosto 2025

4 Avanzamento lavori

4.1 Arena sportiva



Figura 1 Ortofoto AS del 15.10.2024

La realizzazione dell'Arena Sportiva sta proseguendo come da programma lavori e il termine di consegna previsto per il 28 novembre 2025 rimane confermato.

Visto la sua dimensione, il cantiere viene gestito in quattro lotti corrispondenti alle tribune, con l'impiego di quattro gru di cantiere e tre impianti di betonaggio.

Nello specifico i lotti presentano la seguente situazione di avanzamento:

- Tribuna nord: la struttura in cemento armato del piano -2 (platea, elevazione e copertura) è terminata mentre quella del piano -1 è quasi del tutto ultimata. I locali destinati alla centrale energetica sono terminati e consegnati alle AIL per le loro installazioni. La posa delle gradonate prefabbricate è avanzata al 75% del totale, con la previsione di ultimazione per fine novembre. A metà ottobre è iniziata la posa della carpenteria metallica della tribuna.
- Tribuna ovest: la struttura in cemento armato del piano -2 (platea, elevazione e copertura) è terminata mentre per il piano -1 si sta procedendo con le elevazioni. È in corso la posa della soletta prefabbricata dell'autorimessa AS con la previsione di ultimazione per fine anno. Seguirà la posa delle gradonate prefabbricate e della copertura metallica (tetto)
- Tribuna est: la struttura in cemento armato del piano -2 (platea, elevazione e copertura) è terminata mentre per il piano -1 si sta procedendo con le elevazioni. La previsione di ultimazione è entro metà novembre, seguirà la posa delle gradonate prefabbricate e della copertura metallica (tetto).
- Tribuna sud: la struttura in cemento armato del piano -2 è in esecuzione ad eccezione del tratto centrale, che è ancora utilizzato come via d'accesso al cantiere (avanzamento totale circa al 60%).

4.2 Palazzetto dello sport



Figura 2 Ortofoto PS del 07.10.2024

I lavori per il Palazzetto dello Sport procedono come previsto dal programma lavori.

In particolare, le operazioni di scavo del PS e della torre est, incluse le relative opere di sostegno, sono iniziate a fine maggio e sono state concluse ad inizio ottobre. Nel mese di settembre è stata inoltre installata la prima gru di cantiere, assieme al primo dei due impianti di betonaggio previsti. È prevista la posa della seconda gru e successivamente del secondo impianto di betonaggio a partire dal 30 di ottobre.

Al momento sono in esecuzione le opere sotto platea e, a partire dalla fine del mese di ottobre, comincerà l'esecuzione della prima delle 18 tappe della platea, a cui seguiranno le elevazioni del piano -3.

Il termine di consegna previsto per la fine del 2026 è confermato.

5 Costi determinanti

5.1 Principio

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; eventuali sorpassi di spesa oltre tale limite vanno interamente a carico dei partner privati. I costi determinanti per i contenuti sportivi saranno stabiliti adottando una media tra i 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 in favore dei partner privati e di 2/3 in favore della Città, seguendo quindi la seguente formula:

$$\text{Costi determinanti} = \text{Costi effettivi} + \frac{1}{3} * (\text{Tetto dei costi definitivo} - \text{Costi effettivi})$$

Le posizioni budget invece entrano nei costi determinanti con l'importo effettivamente speso. I costi determinanti al momento ammontano all'importo del tetto dei costi.

5.2 Tetto dei costi

Il tetto dei costi aggiornato al 05.09.2024 ammonta 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

Il tetto dei costi sopra indicato è comprensivo di:

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

5.3 Modifiche di progetto

La situazione relativa alle modifiche di progetto è invariata rispetto a quanto già esposto in occasione della risposta fornita all'interrogazione 1432 in data 27 settembre 2024:

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

5.4 Appalti

La situazione degli appalti, che per l'AS è ultimata al 95% mentre per il PS è in corso, si presenta come segue.

CCC	Percentuale rispetto al totale del tetto dei costi	Numero concorrenti	Ticinesi	Svizzeri	Esteri
114 Lavori preparatori	0.4%	21	21	100%	0
172 Fondazioni speciali	2.5%	14	13	92%	1
201 Scavo generale	6.5%	14	13	92%	1
211 Opere da impresario costruttore	14.4%	16	16	100%	0
212 Costruzione in calcestruzzo	2.9%	13	7	53%	1
261 Ascensori	0.3%	6	6	100%	0
213 Costruzioni in acciaio	3.7%	7	5	70%	1
230 Impianti elettrici	3.6%	4	3	75%	1
222 Opere da lattoniere	0.3%	4	4	100%	0
224 Copertura di tetti	0.5%	4	4	100%	0

240	Impianti RVC	2.6%	9	9	90%	1	10%	0	0%
250	Impianti sanitari	1.5%	6	6	85%	1	15%	0	0%
272	Opere da fabbro	0.3%	4	4	100%	0	0%	0	0%
372	Riflettori	0.5%	4	4	100%	0	0%	0	0%
373	Separazioni settori	0.3%	4	3	75%	1	25%	0	0%
377	Posti a sedere	0.4%	2	0	0%	0	0%	2	100%
393	Campo da gioco	0.6%	3	0	0%	0	0%	3	100%

Delle 17 categorie di opere deliberate a oggi, per un importo che rappresenta ca. il 40% del tetto dei costi, 15 sono state assegnate a ditte ticinesi. Due opere, e meglio i posti a sedere e il campo da gioco, sono state deliberate a offerenti provenienti dall'estero a causa della peculiarità delle opere.

Visto l'interesse della tematica, in accordo con i partner privati, a breve sarà messa a disposizione sul sito www.lugano.ch/pse, una lista di tutti gli appalti assegnati da HRS nell'ambito del PSE, compresi gli eventuali subappalti. L'aggiornamento avverrà a scadenza trimestrale.

5.5 Sussidi

La situazione relativa ai sussidi concessi è invariata rispetto a quanto già esposto in occasione della risposta all'interrogazione 1432:

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 federale 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.

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 (cfr. MMN 11240).

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 del Municipio della Città di Lugano di aumentare la produzione di corrente elettrica sui tetti, 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 e il Palazzetto dello Sport, con la formula del contracting. Le AIL SA propongono la costituzione di servitù e il pagamento di una rata una tantum per l'utilizzo delle superfici dei tetti dell'Arena Sportiva e del Palazzetto dello Sport per l'installazione degli impianti fotovoltaici; l'ammontare dell'importo è attualmente in fase di 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 m2 di superficie di riferimento energetico (AE). La richiesta di incentivo cantonale per nuovi edifici MINERGIE è stata presentata in data 7 maggio 2024 ed è attualmente al vaglio dei servizi cantonali di competenza.

6 Rischi

L'analisi dei rischi ha evidenziato i seguenti rischi principali, insieme all'eventuali misure di mitigazione:

- rincari per congiuntura economica e andamento del mercato mondiale: le parti hanno concordato di voler determinare il rincaro su base dell'indice dei costi di costruzione Regione Ticino. 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.
- rispetto del preventivo per le posizioni a budget: le posizioni a budget sono comprese nel tetto dei costi su base di un preventivo e entreranno nel costo determinante con l'importo effettivamente speso, che può essere più basso o più alto dell'importo preventivato. Per mitigare il rischio si è implementato un sistema di monitoraggio periodico per confrontare i costi effettivi con quelli preventivati, consentendo di intervenire tempestivamente in caso di scostamenti.
- gestione complessa degli stakeholder: il progetto coinvolge numerosi stakeholder con interessi e aspettative differenti, il che può portare a complessità nella gestione delle relazioni e nel raggiungimento di accordi. Inoltre, con alcuni di essi sarà necessario stipulare contratti specifici. Per mitigare il rischio si è provveduto ad una identificazione tempestiva di tutti gli stakeholder con i quali si mantiene una comunicazione chiara e trasparente così come un dialogo continuo. Se necessario si coinvolgono consulenti legali per supportare la negoziazione e redazione dei contratti specifici.

7 Qualità, sostenibilità e esemplarità

7.1 Azioni richieste

La situazione relativa ai sussidi concessi è invariata rispetto a quanto già esposto in occasione della risposta all'interrogazione 1432 il 27 settembre 2024.

7.1.1 Contenimento dell'onere finanziario a carico dei contribuenti

Contributi

Vedi capitolo 5.5 Sussidi

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 disponibilità a collaborare con il Municipio di Lugano e i servizi interessati nella ricerca delle modalità per aprire la discussione con i Comuni coinvolti, 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 del dicastero consulenza e gestione volta ad esplorare la possibilità di introdurre anche in Ticino i contributi di centralità.

A proposito si rimanda alle risposte fornite 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 nel mese di giugno 2024 tra il Municipio della 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).

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

Il Comitato di amministrazione del PSE, organo consultivo composto da rappresentanti del Municipio (di regola 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 allo stato di avanzamento del 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 seguite 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 verifica e registra i documenti di legge. Dall'inizio del cantiere l'accesso è regolamentato e presidiato tramite un addetto alla sicurezza, mentre 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 fase di esecuzione, per quanto riguarda gli appalti, essi 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 o della Spagna.

Sostenibilità sociale

Con l'intento di promuovere l'accesso al mondo del lavoro e l'occupazione nell'ambito del cantiere del PSE è stata coinvolta la Divisione Socialità che, come primo passo, insieme alla Divisione edilizia pubblica 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, all'incontro hanno partecipato anche 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. Le condizioni di accesso sono state condivise e concordate tra le parti.

In data 11 novembre 2024 è stato indetto dal Dicastero immobili un incontro con i rappresentanti di HRS, della Commissione paritetica edilizia, dei Sindacati OCST e di UNIA. I sindacati hanno indicato come una vertenza puntuale con una ditta del cantiere sia stata risolta a piena soddisfazione delle parti e che non vi siano indizi di capolarato sul cantiere del PSE. La positiva collaborazione tra le parti, evidenziata anche durante l'incontro, consente ovviamente di prevenire questo rischio.

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 effettuati 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.

7.1.3 Spazi verdi di qualità e più estesi possibile

È confermato quanto già esposto nell'ambito della risposta all'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?" ovvero che il progetto ha visto un'evoluzione che prevede una nuova collocazione dell'autosilo nord che viene spostato in prevalenza sotto il Blocco Servizi, aumentando così la superficie destinabile alla messa a dimora di alberi ad alto fusto di oltre 1'100 mq: da 5'200 mq a 6'300 mq.

7.1.4 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 che prevede 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.

7.1.5 Abitazioni destinate al ceto medio per rivitalizzare il centro Città

Le valutazioni in merito alla conversione dello stabile ex-dogane situato in Via della Posta 8 in edificio residenziale sono in corso. Resta pertanto confermato quanto già esposto nell'ambito della risposta fornita all'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?" ovvero che le divisioni Edilizia pubblica (capofila) e Gestione e Manutenzione a tempo debito prepareranno il messaggio per la conversione dello stabile ex-dogane in via della Posta 8 in edificio residenziale, tenendo conto della volontà di mantenere una sede del Puntocittà nel centro cittadino.

7.1.6 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.

Per quanto riguarda la mobilità lenta si rinvia al 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 migliorata estesi sul territorio comunale.

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.

7.1.7 Riscatto degli spazi occupati dall'amministrazione comunale

È confermato quanto già esposto nell'ambito della risposta all'interrogazione no. 1291 del 5 luglio 2022 dal titolo "Cosa succede al PSE?", ovvero che i partner privati nei loro scritti del 29 marzo 2021 (già in possesso del Consiglio comunale) avevano già confermato la disponibilità ad entrare in merito, concetto che è stato ribadito nuovamente in uno scritto il 13 settembre 2021. Le trattative con l'investitore sono in corso nell'ambito della definizione dei contratti per il diritto di superficie.

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.

8 Comunicazioni verso terzi

Per migliorare l'accessibilità alla comunicazione e creare un canale informativo unico, la Città ha integrato i contenuti presenti nella landing page dedicata al progetto, ospitata sul sito pselugano.ch, all'interno della propria pagina istituzionale. Oltre al video con riprese aeree tramite drone, aggiornato ogni due settimane, è stato inserito il modello 3D degli impianti sportivi, che consente di esplorare virtualmente le nuove strutture. Questo modello verrà ulteriormente sviluppato e arricchito con dettagli aggiuntivi. È inoltre in fase di sviluppo un piano di comunicazione specifico per il progetto, che definirà con maggiore precisione le azioni previste, utilizzando sia i canali social esistenti sia nuove tecnologie innovative. Sono previsti anche momenti informativi itineranti nei vari quartieri della Città.

9 Varie ed eventuali

9.1 Visita di cantiere

Con l'obiettivo di mantenere un dialogo costante e trasparente con il Consiglio comunale, invitiamo i consiglieri a partecipare a visite di cantiere regolari, che consentiranno di osservare direttamente l'avanzamento dei lavori, apprezzare le peculiarità del progetto e il progresso raggiunto. Le prime visite, accompagnate dai funzionari responsabili della Divisione Edilizia pubblica e, in accordo con la cancelleria, si svolgeranno:

- Martedì 3 dicembre ore 14:00 – 16:00
- Mercoledì 4 dicembre ore 10:00 – 12:00

Chi fosse interessato a partecipare, è pregato di volersi annunciare direttamente a Stefano Triulzi (stefano.triulzi@lugano.ch). Qualora il numero di interessati dovesse superare il numero ammesso per le visite, si aggiungeranno altre date.

9.2 Missive MPS

Con riferimento alle ultime missive del Movimento per il socialismo (MPS) in merito al PSE, si allegano le prese di posizioni della Direzione generale di progetto del PSE.

10 Allegati

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

Allegato 4: Precisazioni tecniche della Direzione di progetto generale del PSE sulle osservazioni del Movimento per il socialismo

Allegato 1: Storico documenti e atti parlamentari

Si elencano qui di seguito alcuni dei documenti pubblici e atti parlamentari relativi al progetto PSE.

Presentazioni pubbliche:

Presentazione sull'avvio dei lavori preparatori per il cantiere dell'Arena Sportiva (12 gennaio 2023)
<https://www.lugano.ch/dam/jcr:937aeced-b65a-43fb-b51a-52a4feb92375/20230112-cs-lavori-preliminari-pse-presentazione.pdf>

Presentazione dell'inizio del cantiere del PSE, Tappa 1 (15 giugno 2023)
<https://www.lugano.ch/dam/jcr:cbbdcb4b-c2f7-444a-89d0-eb6c715dd8c0/20230615-cs-sviluppo-PSE-presentazione.pdf>

Polo sportivo e degli eventi - Stato avanzamento PSE e risposte all'interrogazione 1432 (11 settembre 2024)
<https://www.lugano.ch/dam/jcr:4f929b4f-4f61-4bbd-821c-f62911887ee6>

Messaggi municipali:

MM 9755 sul Polo Sportivo e degli Eventi (12 ottobre 2017)
<https://www.lugano.ch/dam/jcr:6b28edd7-279c-4acb-a6bb-15d6ebb4bea6/messaggio-municipale-9755.pdf>

MM 10472 sul Polo Sportivo e degli Eventi e contenuti sportivi accessori - richiesta di un credito di progettazione per le fasi di sviluppo parziali 32-33 Norma SIA 112 (28 novembre 2019)
<https://www.lugano.ch/dam/jcr:757edbd1-fd1e-4599-afbc-50a505043520/messaggio-municipale-pse-10472.pdf>

MM 10774 sul Polo Sportivo e degli Eventi, accordo generale di partenariato pubblico privato (23 dicembre 2020)
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Messaggio_10774.pdf&unid=2B23852E57AC1399C125864500302706&type=messaggi

Interrogazioni:

No. 1267 09/03/2022: "PSE: a che punto siamo?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1267.pdf&unid=C69E126440FA29E4C12588770053ADDC&type=risposte

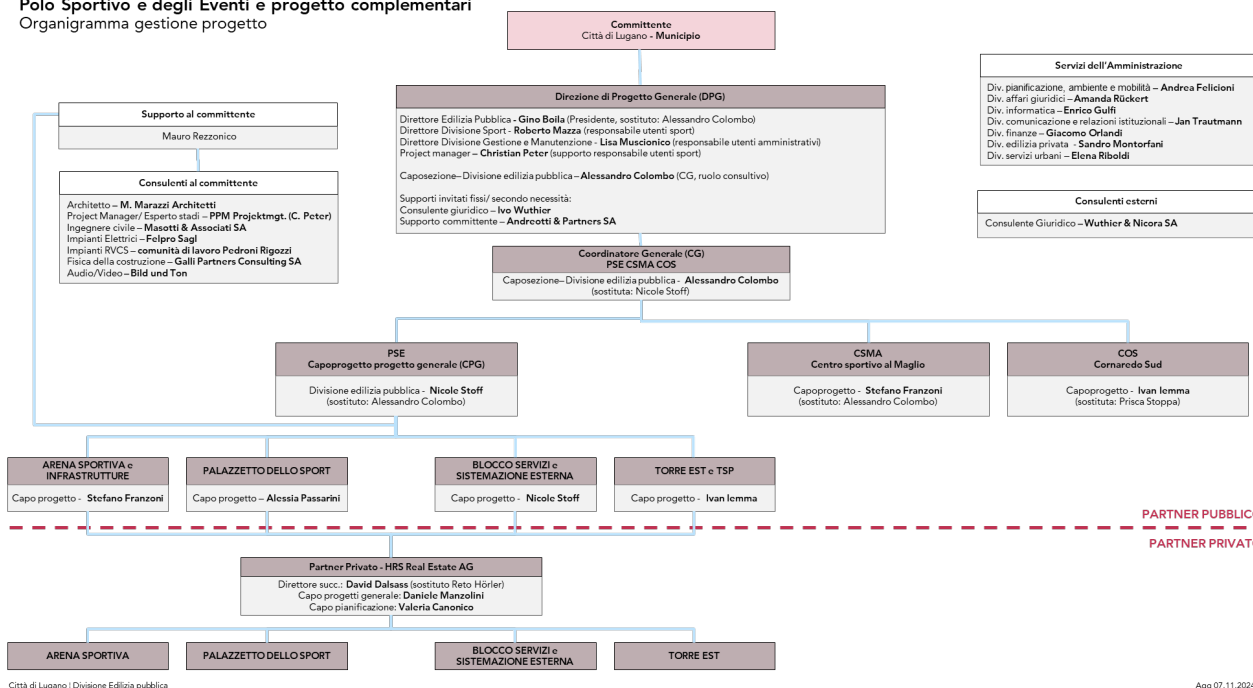
No. 1291 05/07/2022: "Cosa succede al Polo sportivo e degli eventi?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1291.pdf&unid=A4336758700A8D1CC12588780037D800&type=risposte

No. 1321 16/02/2023: "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?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1321.pdf&unid=54D0D65EE315BC66C12589A5004F947D&type=risposte

No. 1432 25/06/2024: "PSE / COS: quali aggiornamenti?"
https://www.lugano.ch/downloadCc?name=RispostaInterrogazione_1432.pdf&unid=8765F49F8A9680AFC1258B8F0045FCB3&type=risposte

Allegato 2: Organigramma interno con descrizione funzioni, ruoli e attività principali

Polo Sportivo e degli Eventi e progetto complementari Organigramma gestione progetto



Città di Lugano | Divisione Edilizia pubblica

Agg 07.11.2024/STN

Direzione di progetto generale (DPG)

Ruolo e compito generale

La Direzione di progetto generale approva l'organizzazione generale del progetto, assume la gestione strategica e operativa del progetto secondo le fasi SIA 112. Si fa carico delle approvazioni e delle decisioni progettuali ed esecutive di propria competenza e nei limiti delle deleghe operative. Assicura la disponibilità delle risorse necessarie. Assume la gestione dei conflitti e dei problemi eccezionali, verifica e assicura il raggiungimento dei massimi obiettivi del progetto nei termini di tempi, qualità e costi. Assicura le informazioni al Municipio. Assicura la gestione della comunicazione esterna.

Rappresentanti Direzione di Progetto Generale:

- Rappresentante della Divisione edilizia pubblica (presidente): direttore Gino Boila, sostituto: Alessandro Colombo;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (sport): Divisione sport, direttore Roberto Mazza;
- Rappresentante utente beneficiario dell'opera (amministrazione): Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Muscionico;
- Supporto esterno responsabile utente: PPM Peter Projektmanagement AG, Christian Peter;
- Rappresentante della Divisione edilizia pubblica (ruolo consultivo): caposezione Alessandro Colombo;

La DPG è composta da un presidente a cui è affidato il compito di comunicare verso le istanze superiori.

Coordinatore generale (CG)

Ruolo e attività principali:

il compito consiste nel coordinare a livello generale le attività dei capiprogetto dei seguenti oggetti correlati:

- Polo Sportivo e degli Eventi (PSE);
- Centro Sportivo al Maglio (CSMA);
- Cornaredo Sud (COS).

Nell'ambito del PSE, il CG assume la gestione operativa di specifiche e puntuali attività che gli vengono assegnate. Assume il ruolo di definire e verificare l'organizzazione generale del progetto in modo da garantire il corretto flusso delle informazioni alla DPG. Attraverso la propria competenza assicura le decisioni necessarie ai fini del raggiungimento degli obiettivi assumendo un ruolo consultivo all'interno della DPG. Sviluppa e introduce il manuale di progetto del committente e collabora alla definizione del manuale di progetto del partner privato.

Rappresentante coordinatore generale:

- Divisione edilizia pubblica caposezione Alessandro Colombo, sostituta: Nicole Stoff;

Capoprogetto generale (CPG)

Ruolo e attività principali:

Il Responsabile di progetto generale coordina a livello generale il progetto del Polo Sportivo e degli Eventi. Coordina, verifica e approva le attività dei capiprogetto rivolte alle istanze superiori. Assicura alla DPG la responsabilità delle decisioni necessarie ai fini del raggiungimento degli obiettivi del progetto e della corretta comunicazione esterna. Assicura l'aggiornamento sullo stato d'avanzamento del progetto alle istanze superiori. Coordina le attività per la definizione dei diritti di superficie e dei contratti di Leasing con il partner privato.

Rappresentante responsabile di progetto generale:

- Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff, sostituto Alessandro Colombo;

Capo progetto (CP)

Ruolo e attività principali:

Il capoprogetto assume la gestione operativa del progetto secondo le fasi SIA 112, assicurando il raggiungimento degli obiettivi in termini di tempi, qualità e costi. Fornisce tutte le prestazioni richieste dalla DPG assumendone le decisioni operative. Gestisce e coordina le prestazioni di attività dei consulenti, supporti al committente, degli imprenditori edili e dei partner privati. Garantisce un flusso delle informazioni mirato nell'ambito della organizzazione del progetto. Valuta le modifiche di: contratti, progetto, costruzione e i loro eventuali effetti sui costi e sulle scadenze, da sottoporre per approvazione alla DPG. Valuta i rischi e ne verifica le conseguenze sul raggiungimento degli obiettivi informando la DPG. Pianifica, verifica e coordina le attività del responsabile utente, dei supporti/consulenti del committente. Allestisce e aggiorna la scheda di progetto.

Rappresentanti capi progetto:

- **Arena Sportiva (AS) e Spostamento Infrastrutture (SI)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Stefano Franzoni;
- **Palazzetto dello Sport (PS)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Alessia Passarini;

- **Blocco Servizi (BS) e Sistemazione Esterna (SE)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Nicole Stoff;
- **Torre Est (TE) e Tribune e Spogliatoi Provvisori (TSP)**, Divisione edilizia pubblica capoprogetto Ivan lemma;

Responsabile utente (RU), Servizio beneficiario dell'opera

Ruolo e compito generale

Il Responsabile Utente funge da rappresentante di tutti gli utenti durante le fasi di progetto SIA 112 e rappresenta i portatori di interesse degli utenti finali dell'opera.

Partecipa alla formulazione delle esigenze specifiche degli utenti, dei requisiti inerenti al tipo, alle caratteristiche, alle dimensioni e alle caratteristiche tecniche dei locali.

Raccoglie, pianifica e coordina di conseguenza le esigenze funzionali degli utenti.

Partecipa all'elaborazione dei concetti di utilizzazione, sorveglia e assicura il raggiungimento dei propri obiettivi durante lo svolgimento del progetto.

Verifica la documentazione allestita dal progettista in riferimento ai requisiti specifici degli utenti.

Assicura quindi le informazioni necessarie al Capo progetto (CP) ed è il suo riferimento per quanto concerne le esigenze degli utenti e dei portatori di interesse.

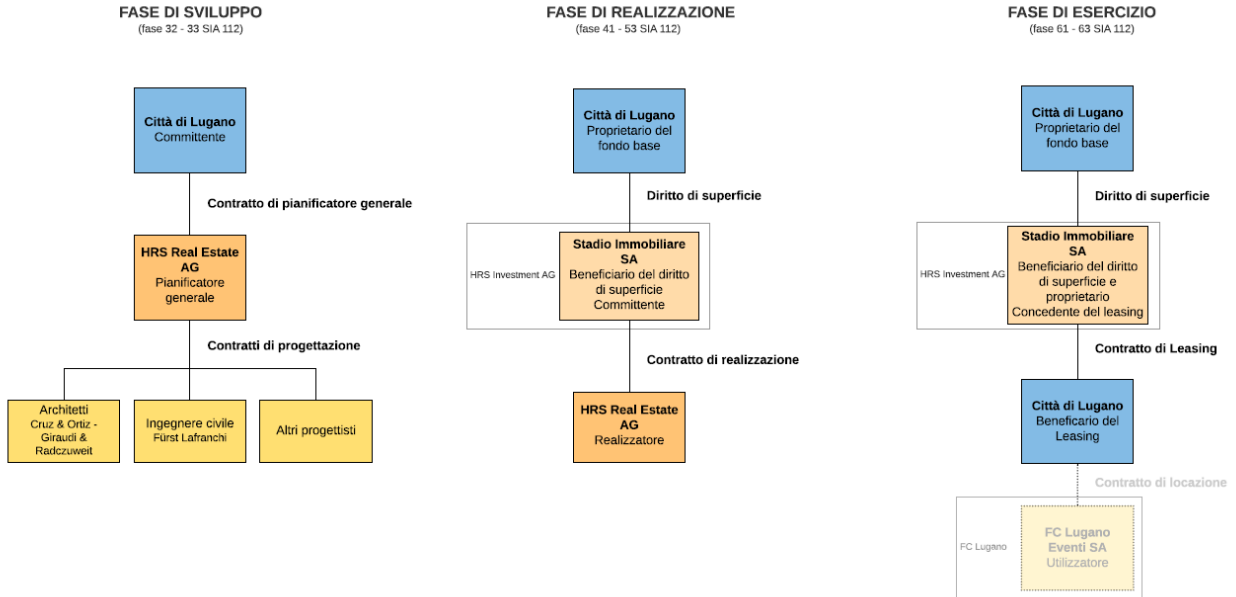
Responsabili utente:

- Divisione gestione e manutenzione, direttrice Lisa Muscionico (Utenza amministrativa)
- Divisione sport, direttore Roberto Mazza (Utenza sport)

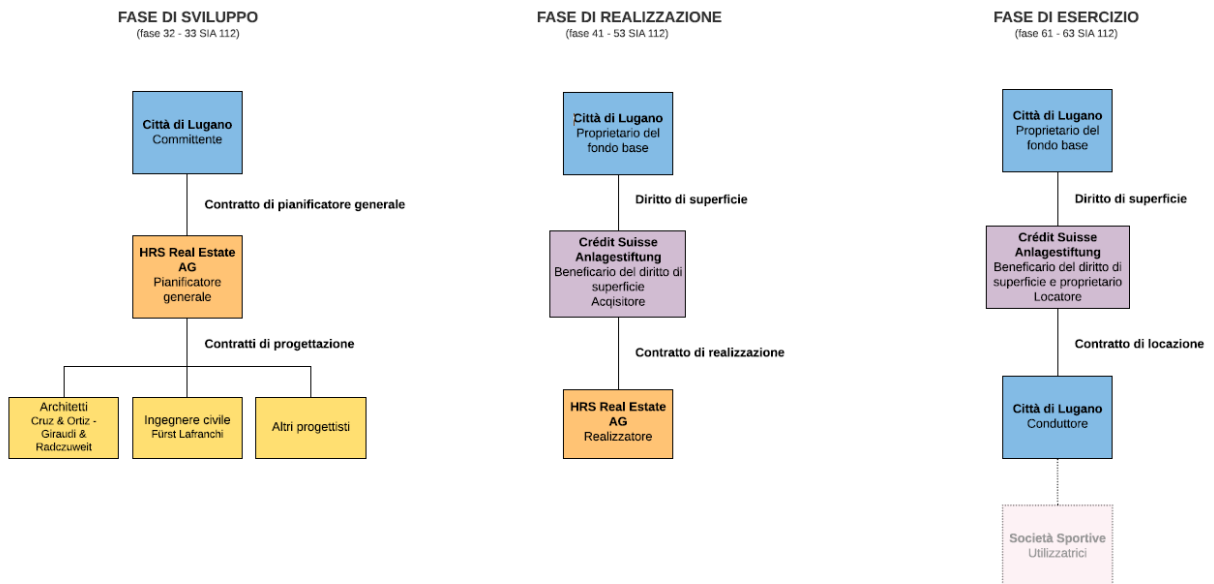
Allegato 3: Panoramica dei ruoli delle parti

Si inseriscono di seguito i diagrammi relativi ai ruoli delle parti (allegati 5, 6 e 7 all'accordo generale di partenariato pubblico privato)

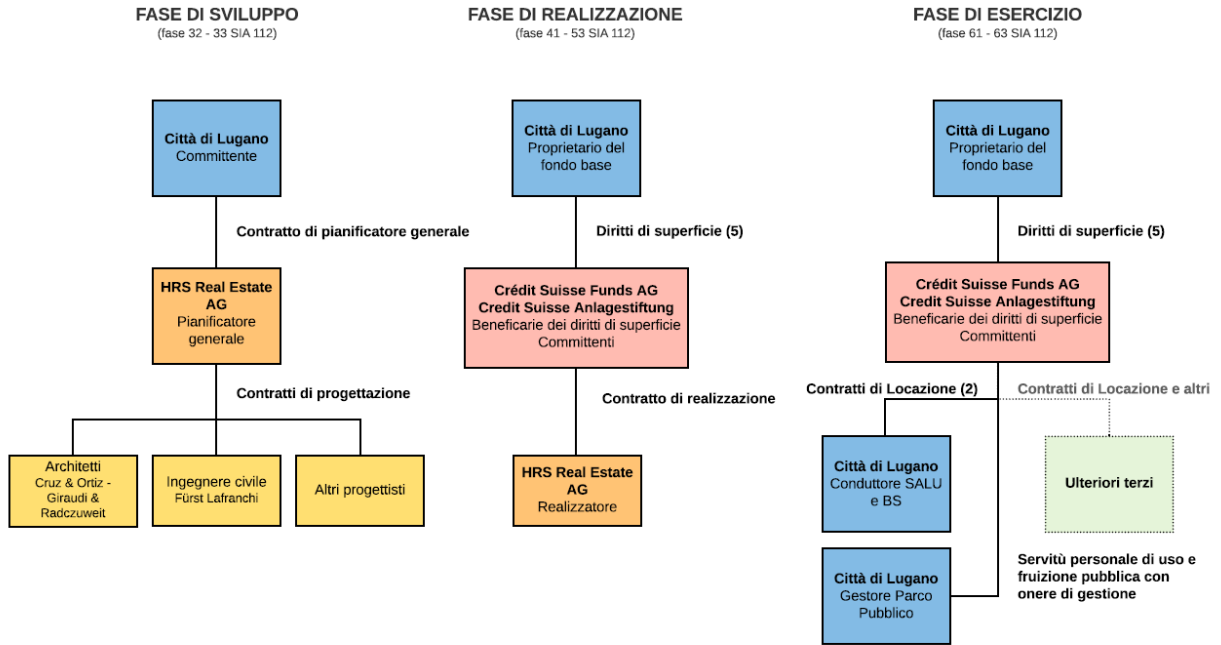
PSE1-AS



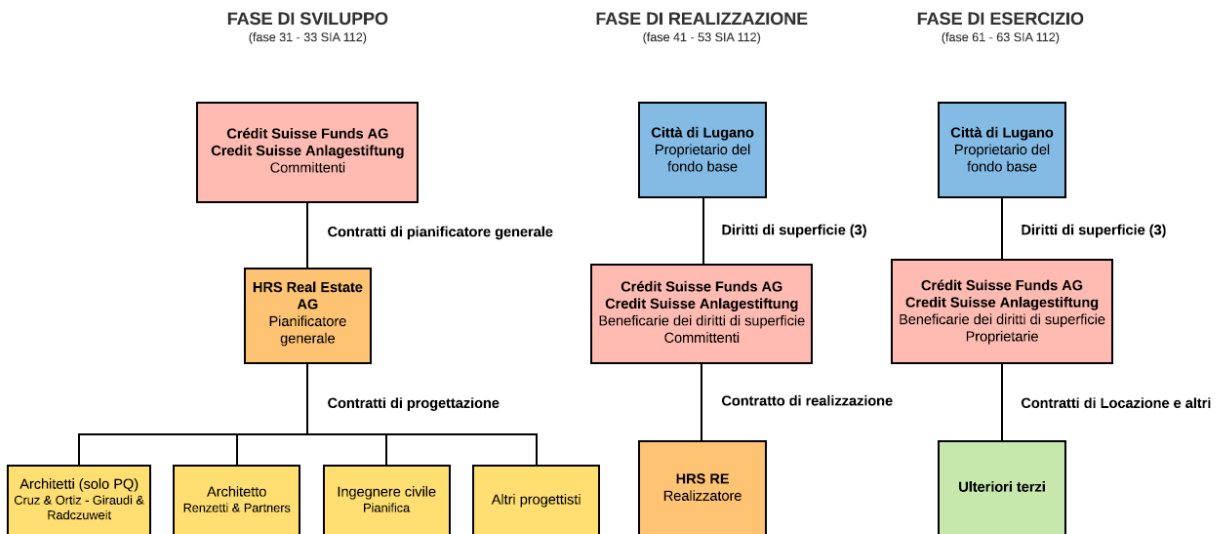
PSE1-PS



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE2



Panoramica delle relazioni tra le Parti per PSE3



Allegato 4: Precisazioni tecniche della Direzione di progetto generale del PSE sulle osservazioni del Movimento per il socialismo

Inserimento paesaggistico del PSE

La tappa 1 del PSE (arena sportiva e palazzetto dello sport) ha un concetto architettonico molto chiaro e forte, forte a tal punto che è stato uno degli elementi qualificanti che ha permesso agli architetti progettisti di vincere il concorso d'architettura.

Questo concetto si concretizza nella stratificazione delle parti d'opera: sotto abbiamo uno zoccolo in calcestruzzo, sopra un tetto unico che collega e uniforma tutti i contenuti sportivi e a metà la parte dedicata alle circolazioni, alle viste verso l'esterno e l'interno, ai luoghi d'incontro, ai passaggi pubblici, alle varie entrate e uscite e ai collegamenti con il resto della città.

Lo zoccolo, rigorosamente in calcestruzzo (materiale che richiama la robustezza e solidità, il contatto con la terra ...), parte dalla quota zero (piazza davanti al Cinestar) per continuare orizzontale fino alla futura via stadio, formando quindi un orizzonte chiaro e lineare. Sotto questo livello si sviluppano tutte le funzioni e i contenuti principali di AS e PS. Poi abbiamo la fascia centrale scandita dal rigoroso e regolare ritmo dei montanti metallici: questi sono l'elemento architettonico che collega lo zoccolo con il tetto. Fra i montanti vengono piazzate le pannellature che hanno uno scopo puramente funzionale: da una parte il vetro (oscuramento non necessario) e dall'altra pannelli metallici chiusi (oscuramento necessario). Tra i montanti ci potrebbero essere anche altri materiali, colorati o meno, trasparenti o meno, lisci, ruvidi o ondulati, alla fine spetta all'architetto stabilire quale immagine vuole creare coerente con il suo concetto funzionale, ma l'importante è che l'unitarietà della facciata sia data fundamentalmente dalla ripetizione dei montanti che interessano tutta la lunghezza delle facciate, e se fra un montante e l'altro c'è un vetro o un pannello di ceramica veneziana, il concetto generale viene mantenuto forte e chiaro.

L'inserimento corretto nel paesaggio non è dato dalla vetratura trasparente lunga 200 metri, ma è dato dal rapporto che questa facciata lunga 200 metri crea con il contesto ed è dato dagli scorci e dalle relazioni che l'oggetto riesce ad instaurare con l'intorno, la luce e il movimento del sole, le ombre, il rapporto con gli altri edifici e il fiume Cassarate.

Capacità dell'Arena sportiva

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 di edilizia. La capienza non solo corrispondeva ai criteri minimi richiesti dalla SFL nell'anno 2011 ma era anche in linea con quanto previsto per strutture simile con un bacino d'utenza paragonabile a Lugano (es. Thun, Neuchatel, Lucerna, Aarau)

Il FCL, in qualità di locatario e gestore, ha deciso di realizzare solamente ca. 8'250 posti a seguito di valutazioni interne.

Tale scelta è stata precisata dalla direzione di FCL durante 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". Le modifiche che verranno apportate all'Arena Sportiva (per un totale di CHF 16,42 mio), oltre alla scelta di procedere con la posa di un campo ibrido cucito, è stata anche motivata la scelta di investire una somma cospicua che farà dell'Arena, stadio unico nel suo genere in Svizzera, a misura di (piccola) realtà, elegante e di qualità. Il suo allestimento è stato sottoposto anche a consulenti ed esperti che con la loro esperienza hanno contribuito a fare di uno stadio per il calcio una "vetrina per il calcio europeo.

L'infrastruttura viene realizzata nella dimensione richiesta dalla Città (10'000 posti) e sarà adattabile qualora i prossimi inquilini dovessero avere una filosofia diversa da quella del FCL.

Modifiche di progetto del Palazzetto dello sport

In data 14.12.2022 è stata inoltrata la domanda di costruzione in variante del PS, che ha ottenuto la licenza in data 18.06.2024. Le modifiche adottate al PS sono nate da richieste precise formulate dall'utente; esse sono state poi inserite nel progetto definitivo da parte di HRS che ha presentato una variante alla domanda di costruzione, la quale è stata firmata dai progettisti CyO e dalla Città.

Dall'elaborazione di un progetto di concorso fino alla sua realizzazione è assolutamente normale e logico che durante il tragitto subentrino cambiamenti progettuali dettati da molteplici fattori (funzionali, estetici ed economici): spetta al progettista tradurre queste modifiche in azioni che sappiano valorizzare e rafforzare il concetto originale.

Una delle modifiche riguarda l'ampliamento del primo piano con gli uffici, operazione già prevista nella prima domanda di costruzione, e con la zona VIP, che prima era in una posizione abbastanza infelice e poco significativa al piano interrato. Questa modifica non ha avuto alcuna ripercussione sulla struttura statica.

In merito al rispetto delle norme antincendio, si precisa che nella variante della domanda di costruzione del 14.12.2022 sono effettivamente stati indicati in pianta 40 posti a sedere per fila, anziché i 32 richiesti. L'esperto antincendio può autonomamente decidere di avere delle deviazioni rispetto allo standard richiesto, con l'eventuale ausilio di simulazioni e prove di differenti scenari. Nell'approfondimento che ne è seguito con la fase di appalto, il progetto è stato riadattato nel completo rispetto delle direttive VKF riportando il numero di sedute massime a 32 per fila.

Facciate vetrate del Palazzetto dello sport

Il Palazzetto dello sport, per semplici e inderogabili motivi funzionali, deve essere oscurato. Questo si traduce in due sole possibilità esecutive:

1. Vetrate con tende esterne (all'interno non è possibile per motivi energetici – Minergie). Le tende sarebbero costantemente abbassate perché la palestra sarà quotidianamente occupata per attività sportive (professionistiche e non). Quindi l'effetto trasparenza viene automaticamente a cadere. La facciata del PSE (AS + PS) sarebbe comunque strutturata in due parti: una trasparente (AS) e una opaca (PS).
2. Pannellature chiuse: l'oscuramento è garantito perenne

La differenza sostanziale tra le due soluzioni è che con le pannellature fisse sarà possibile riprendere la struttura portante della vetratura rendendola palese e creare così una continuità formale lungo tutta la facciata, aspetto che con le tende viene meno.

Per quanto concerne la costruzione, i materiali e il loro utilizzo, la palestra deve essere adattata alle esigenze funzionali specifiche della pratica dello sport (funzione sportiva e funzione di protezione). Le basi per la progettazione dell'Ufficio federale dello sport (UFSP) sono uno strumento di lavoro a disposizione dei progettisti e dei committenti quale panoramica sulle molteplici esigenze di cui occorre tener conto nella costruzione e nella gestione delle palestre in base alla loro funzione. A causa di regole speciali o condizioni locali particolari i lavori di finitura e le attrezzature possono differire dai suggerimenti espressi dall'UFSP.

Con riferimento alle superficie vetrate il parametro di riferimento (dal 15% al 30% della superficie del pavimento) è un'indicazione teorica che va adattata alle reali necessità e funzioni previste. Le basi di progettazione per palestre dell'UFSP non escludono la possibilità di realizzare palestre

completamente al buio (es. interrate come nel nostro caso), ma definiscono un parametro da applicare nel caso in cui si vogliano introdurre delle aperture.

Nel caso specifico del PS la facciata sud (quella che dà sul passaggio pubblico trasversale est-ovest) è vetrata su tutta la lunghezza, proprio per permettere un contatto visivo dal percorso pedonale fra AS e PS. Le uniche facciate chiuse del PS sono la est e la nord (la ovest coincide con la torre est).

La scelta di eseguire un involucro prevalentemente chiuso porta numerosi benefici a livello di gestione. Il controllo della luce, del calore, della ventilazione e la sostenibilità data dai materiali di finitura è molto più facile ed efficace.

Palazzetto dello sport: deroga distanza tra edifici

In base all'articolo 15.3 delle norme di piano regolatore NOC è stata domandata una riduzione della distanza minima fra edifici sul medesimo fondo, esplicitamente fra 1/3 della facciata del cinema (Cinestar) e il Palazzetto dello Sport. La deroga permette la massima razionalizzazione dell'impianto urbano e funzionale.

Per ottimizzare gli estesi e complessi contenuti sportivi sotto un unico tetto, per ragioni di sostenibilità e qualità degli spazi pubblici, data la lunghezza del comparto si è resa necessaria una deroga alla distanza fra edifici. La richiesta è puntuale e coincide unicamente in relazione al fronte sporgente della testata del cinema (Cinestar). La distanza minima dal confine della zona interessata è rispettata.

Le distanze tra i fronti laterali dei due edifici sono:

- 12.10 m fra 2/3 fronte cinema (Cinestar) e Palazzetto dello Sport
- 9.00 m fra 1/3 fronte cinema (Cinestar) e Palazzetto dello Sport

Appalti del PSE

Si conferma che allo stato attuale tutti gli appalti relativi all'esecuzione del cantiere PSE sono stati deliberati a ditte ticinesi.

È doveroso precisare che la posa del ferro non è un appalto assegnato da HRS ma si tratta di un subappalto per una lavorazione minore. L'appalto principale per le opere da capomastro, è stato dato da HRS al consorzio GTL – Garzoni (Ticinese), che a sua volta ha subappaltato alcune opere, come per esempio quella della posa del ferro. Il subappalto di regola, anche negli appalti pubblici, viene concesso per questioni di coordinazione, responsabilità e corretta esecuzione. Spetta alla ditta appaltatrice scegliere il partner per il subappalto nel pieno rispetto delle normative, previa conferma dell'idoneità.

In particolare, il subappalto per la posa dell'acciaio d'armatura è stato aggiudicato alla ditta Daziani AG, che ha presentato un prezzo più basso rispetto alle concorrenti, prezzo che tuttavia non può di per sé configurare un indizio di dumping.

Tutta la documentazione di appalto, i piani esecutivi così come delibere, contratti, fatture e giornali di pagamento sono messi a disposizione dell'amministrazione cittadina e vengono puntualmente verificati sia dai collaboratori all'interno dell'amministrazione (Divisione edilizia pubblica, Divisione affari giuridici, Divisione controllo finanze) sia da consulenti esterni designati dall'amministrazione. In particolare la procedura di controllo prevede:

- Verifica idoneità tramite Divisione affari giuridici (al momento della delibera/ a ogni fornitura), tracciamento delle verifiche e scadenze
- Verifica della documentazione per ogni delibera.

- Verifica dei pagamenti eseguiti da HRS. (il progetto viene svolto secondo il principio del libro aperto, i giustificativi di tutti i pagamenti effettuati sono messe a disposizione)
- Verifica puntuale del giornale di entrata cantiere
- Controllo incrociato tra idoneità / delibere/ pagamenti/ giornale accessi

Ad oggi non è stato necessario mettere alcun veto sulle proposte di aggiudicazione da parte di HRS, in quanto tutte le proposte sono state reputate conformi dall'amministrazione cittadina.

Dumping salariale

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 del 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 (UIL), come pure dell'Associazione interprofessionale di controllo (AIC).

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 a oggi 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.

In data 11 novembre 2024 è stato indetto dal Dicastero immobili un incontro con i rappresentanti di HRS, della Commissione paritetica edilizia, dei Sindacati OCST e di UNIA. I sindacati hanno indicato come una vertenza puntuale con una ditta del cantiere sia stata risolta a piena soddisfazione delle parti e che non vi siano indizi di capolarato sul cantiere del PSE. La positiva collaborazione tra le parti, evidenziata anche durante l'incontro, consente ovviamente di prevenire questo rischio.

Appalti del PSE

Non è corretto affermare che il Consiglio di Stato ritiene che quelli del PSE siano cantieri pubblici e che, di conseguenza, devono sottostare alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb):

Con scritto datato 12 ottobre 2023 la Commissione della concorrenza (COMCO) ha indirizzato uno scritto al Municipio di Lugano, formulando una serie di domande in relazione all'edificazione al PSE, sorte in seno all'autorità di vigilanza deputata a sorvegliare il rispetto della Legge sul mercato interno (LMI) dopo aver preso atto di un comunicato stampa della Città di Lugano del 5 settembre 2023. Dopo i dovuti scambi di documenti, con lettera del 18 marzo scorso la COMCO, in relazione alle domande formulate sull'edificazione del PSE, informano di essere giunti alla

conclusione che gli appalti pubblici non sottostanno alla LCPubb e che tale esenzione si applica unicamente a quegli appalti originariamente inclusi sotto il cappello della gara d'appalto vinta dalla HRS Real Estate SA. Inoltre informa che non intravede gli estremi per una violazione della LCart e rispettivamente della LMI.

Trasparenza nella realizzazione del PSE

La pubblicazione integrale dei 9 elementi contrattuali contenuti nell'Allegato 1 finora secretati, ai quali non ha nemmeno potuto avere accesso il Consiglio comunale;

È doveroso chiarire in apertura che gli elementi contrattuali (EC) servono solo ad interpretare o completare l'accordo PPP in caso di effettivo bisogno; infatti fa comunque primariamente stato l'accordo PPP ed i suoi allegati (§ 23 dell'accordo PPP); ad oggi non è stato necessario ricorrere a tali documenti. Gli EC servono quindi solo in appoggio all'Accordo PPP, qualora questo non fosse chiaro. Pertanto, ci fossero negli EC anche disposizioni in contrasto con l'Accordo PPP, esse non sarebbe applicabili.

In ogni caso, gli unici documenti EC non pubblici sono l'EC 1 (contratto di pianificatore generale tra CLU e HRS) e l'EC 2 (offerta di HRS nell'ambito del concorso per investitori)

Tutti gli altri EC sono pubblici e potevano e possono essere liberamente richiesti e/o consultati.

In dettaglio, gli EC dell'accordo PPP sono i seguenti:

- Documento 1: Contratto di pianificatore generale del 20 agosto 2020 tra CLU (committente) e HRE (pianificatore generale), con relativi annessi ed elementi di contratto.
 - I documenti contengono informazioni personali di terzi riferiti a segreti professionali, di fabbricazione e di affari, che non possono essere resi accessibili a terzi.
- Documento 2: Offerta di HRE del 22 maggio 2020 nell'ambito del concorso per investitori
 - I documenti contengono informazioni personali di terzi riferiti a segreti professionali, di fabbricazione e di affari, che non possono essere rese accessibili a terzi. Nel concorso di investitori i documenti sono stati dichiarati da HRS come confidenziali.
- Documento 3: Condizioni del concorso per investitori (seconda fase) del 20 dicembre 2019 con relativi annessi
 - Il documento è pubblico e può essere consultato facendo richiesta direttamente alla Divisione edilizia pubblica
- Documento 4: Perizia geognostica febbraio 2019 allestita dallo Geologia e Territorio Studio Luechinger SA
 - Il documento è pubblico e può essere consultato facendo richiesta direttamente alla Divisione edilizia pubblica
- Documento 5: Norma SIA 112-2014
 - Il documento è pubblico e può essere ottenuto richiedendolo alla SIA
- Documento 6: Progetto di massima (PM)
 - Il documento è pubblico e può essere consultato facendo richiesta direttamente alla Divisione edilizia pubblica
- Documento 7: Dossier del Piano di Quartiere PSE attualmente approvato (domande, preavvisi, decisione)
 - Il documento è pubblico e può essere consultato facendo richiesta direttamente alla Divisione edilizia pubblica
- Documento 8: PR-NQC attualmente in vigore
 - Il documento è pubblico e consultabile sul sito dell'agenzia NQC.
- Documento 9: Modifica al PR-NQC per l'inserimento di contenuti residenziali adottata dai Legislativi dei Comuni di Lugano, di Canobbio e di Porza pubblicata dal 18 febbraio 2020 al 18 marzo 2020
 - Il documento è pubblico e la variante, nel frattempo approvata, è consultabile sul sito dell'agenzia NQC.

La pubblicazione trimestrale sul sito della città di Lugano dei dati relativi all'avanzamento dei lavori, in particolare per quanto riguarda l'evoluzione dei costi;

Sul sito www.lugano.ch/pse viene fornito un aggiornamento regolare in merito al progetto. L'evoluzione dei costi, proprio per il meccanismo di tetto dei costi, non subisce variazioni trimestrali.

La pubblicazione di qualsiasi modifica sostanziale del progetto di massima del PSE, con le spiegazioni di queste scelte e le misure alternative previste;

Qualsiasi modifica sostanziale apportata al progetto originario è soggetta all'avvio di un'apposita procedura di autorizzazione, mediante la presentazione di una nuova domanda di costruzione. Gli atti relativi al progetto sono consultabili da chiunque presso gli uffici competenti, garantendo così la massima trasparenza del procedimento. Inoltre, i soggetti legittimati possono formalizzare eventuali opposizioni, qualora ritengano che vi siano motivi per contestare la modifica proposta.

La pubblicazione dettagliata delle gare di appalto secondo i principi della LCPubb;

La realizzazione del PSE avviene sulla base di un PPP il cui partner privato è stato selezionato sulla base di un concorso pubblico sottoposto al CIAP e alla LOC ed approvato dal CC e dalla cittadinanza in votazione popolare; per consolidata giurisprudenza, in presenza di un tale PPP non c'è più l'esigenza di sottoporre le singole commesse del partner privato alle normative sulle commesse pubbliche, in virtù del fatto che il concorso è già stato eseguito per la selezione del partner privato e che l'accordo di PPP è stato ratificato dal legislativo

Per quanto già osservato sopra, non vi sono (né vi devono essere) gare di appalto soggette alle commesse pubbliche. La Città, sul proprio sito internet nella sezione dedicata ai concorsi pubblici, pubblica gli avvisi dei concorsi aperti da HRS.

La pubblicazione integrale di tutte le offerte giunte al gruppo HRS sulla base della LCPubb;

Non vi sono offerte destinate ad HRS assoggettate alla LCPubb.

Addirittura l'ente pubblico non è tenuto a pubblicare liberamente tutte le offerte ricevute per un concorso pubblico. Tuttavia, può pubblicare il risultato e informazioni generali sull'aggiudicazione, in conformità con la normativa sulla trasparenza e la protezione dei dati.

Visto l'interesse in merito alla tematica, in accordo con i partner privati sarà messa a disposizione con scadenza trimestrale, sul sito della Città, una lista di tutti gli appalti assegnati da HRS nell'ambito del PSE compreso, se del caso, di eventuali subappalti.

La pubblicazione integrale della delibera d'appalto, con tutti i prezzi relativi per ogni posta.

Non vi sono delibere da parte della Città, tutte le delibere per la realizzazione dell'opera sono di competenza del partner privato.

In ogni caso, i documenti di delibera contengono informazioni personali di terzi riferiti a segreti professionali, di fabbricazione e di affari, che non possono essere rese accessibili a terzi

In virtù dell'Accordo PPP, nell'ambito delle opere relative al PSE1, HRS presenta alla Città con cadenza mensile ogni documento pertinente con la rendicontazione dei costi effettivi secondo il principio del libro aperto.