



Polo Turistico Congressuale

Campo Marzio Nord

MM 9564 Prosecuzione procedura concorso architetti/investitori

MM 9565 Variante PR per comparto PQ 4

Conferenza stampa

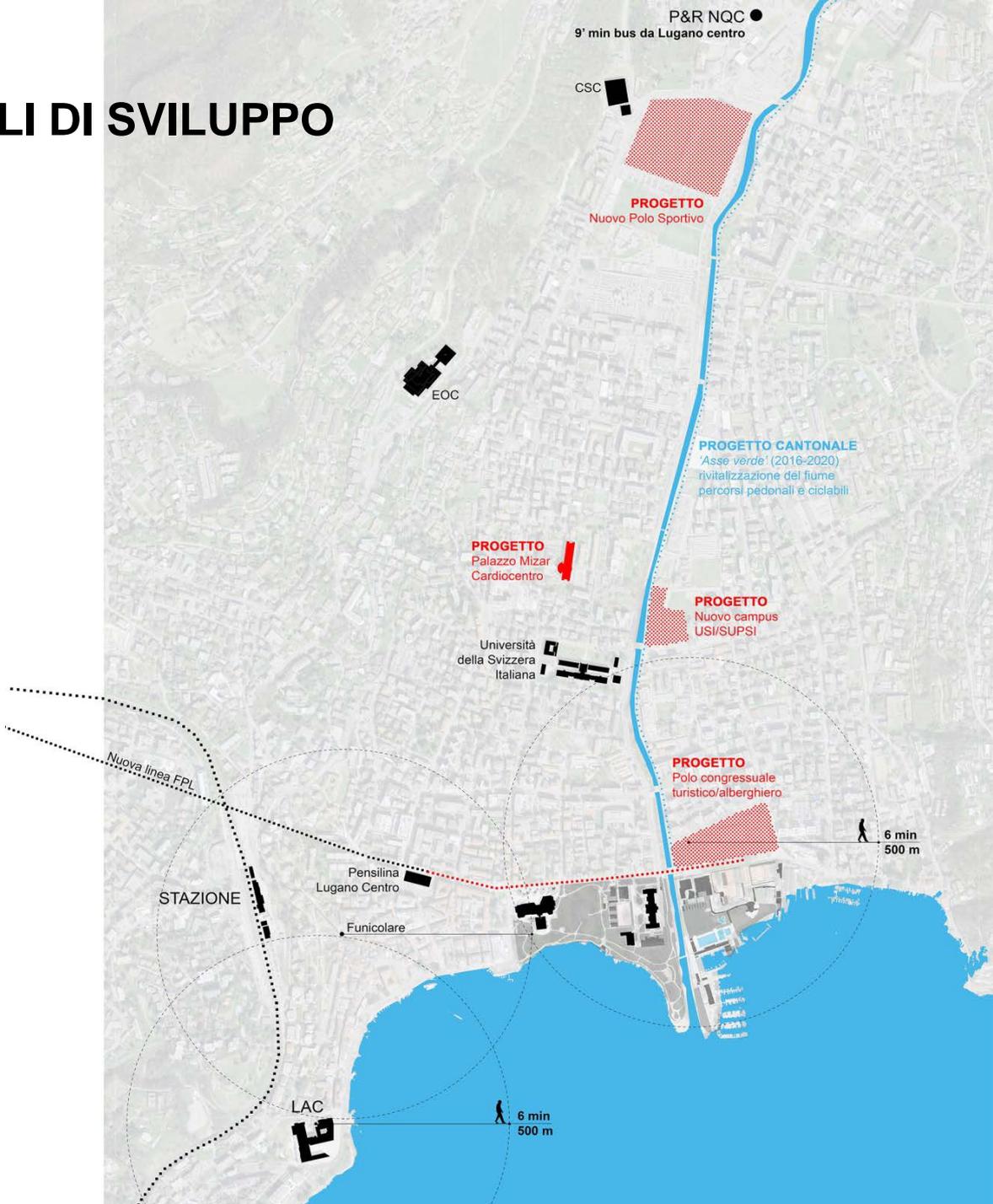
19 | 01 | 2017

Arch. Milo Piccoli

INTENTI DEL MUNICIPIO

- **Implementare la strategia dei poli di sviluppo.**
- **Consolidare e incrementare l'offerta congressuale di Lugano con la realizzazione del nuovo Polo turistico congressuale**
- **Coinvolgere gli investitori privati nello sviluppo del progetto e nel suo finanziamento**
- **Coinvolgere i portatori di interessi locali**

POLI DI SVILUPPO



SITUAZIONE CAMPO MARZIO NORD

30'000 m² superficie dal comparto.

12'000 m² superficie espositive.

450 parcheggi.

Padiglione Conza
costruito 1941
800 m²

Viale Castagnola

Il PR in vigore lascia ampia libertà in merito di distanza, altezze, aree verdi.

Contenuti ammessi : centro congressuale, albergo, autosilo, altri contenuti di interesse turistico.

L'alberatura del viale Castagnola è protetta come bene culturale.

CRONOLOGIA della tematica congressuale / espositiva

- 06 | 2011** Pubblicazione del bando di concorso con prequalifica per investitori e architetti progettisti senza un contenuto congressuale.
- 11 | 2011** Conclusione della prima fase di prequalifica con la partecipazione di 7 concorrenti.
- 05 | 2012** La giuria conferma l'idoneità di tutti e 7 i concorrenti.
Riscontri particolari:
- Contenuti residenziali
 - Spazi congressuali
 - spa e grandi giochi
- 02 | 2013** Richiesta di credito con MM 8699 di CHF 910'000.- per l'organizzazione della 2° fase che prevede una remunerazione dei concorrenti.
- 05 | 2013** CC sospende il MM 8699 e chiede di anticipare gli studi di fattibilità.
- 2014/15** Approfondimenti e verifiche di fattibilità

CRONOLOGIA della tematica congressuale / espositiva

- 12 I 2015** **Il Municipio decide di proseguire la procedura concorsuale e di coinvolgere finanziariamente i concorrenti.**
- 2016** Preparazione bando di concorso, Variante PR per i contenuti residenziali, modello di gestione.
- 07 I 2016** Inoltrata Variante PR al Dipartimento del Territorio che richiede una procedura ordinaria.
- 09 I 2016** Variante PR: atti ed esame dipartimentale in pubblicazione dal 29 agosto al 27 settembre 2016.
- 01 I 2017** Inoltro dei Messaggi al Consiglio Comunale:
- MM 9564 Prosecuzione procedura concorso architetti/investitori
 - MM 9565 Variante PR per comparto PQ 4

RISULTATO APPROFONDIMENTI

- **Lugano è e rimane una sede congressuale interessante.**
- **Una struttura congressuale moderna necessita di una componente alberghiera.**
- **Il futuro dei centri congressuali è nella multifunzionalità degli spazi e nella appropriata dotazione strutturale e tecnologica.**
- **Accessibilità e posizionamento.**
- **Attrattività della destinazione in termini di immagine percepita**
- **Modello di finanziamento PPP condizionato dalla presenza di contenuti residenziali.**
- **Convention buro per gestire 'congressi e gli eventi e dare supporto logistico coordinato.**

CENTRO CONGRESSUALE

2017

3'734 m² superficie affittabile

1'100 m² foyer da cui 400 m² utilizzabile per esposizioni

Sala plenum x 1'130 persone

Congressi fino a 1'000 persone

Eventi fino a 2'400 persone

Circa 400-500 eventi per anno

Circa 20-30 congressi per anno di piccola media portata

Indotto economico generato CHF 4.5 Mio per anno

2025

5'400 m² superficie affittabile

2'500 m² foyer tutto utilizzabile per esposizione

Sala plenum x 1'500 persone

Congressi fino a 1'200 persone

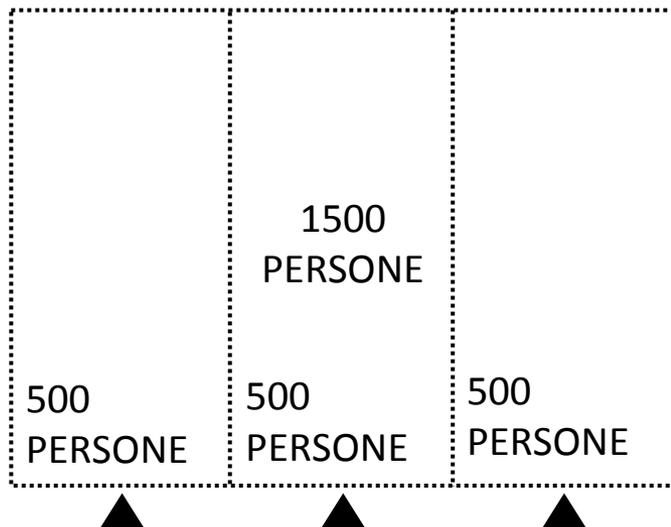
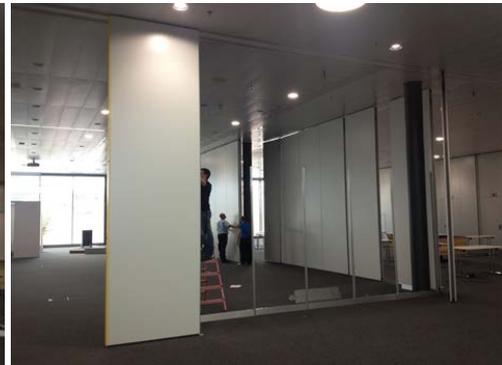
Eventi fino a 3'000 persone

Circa 600 eventi per anno

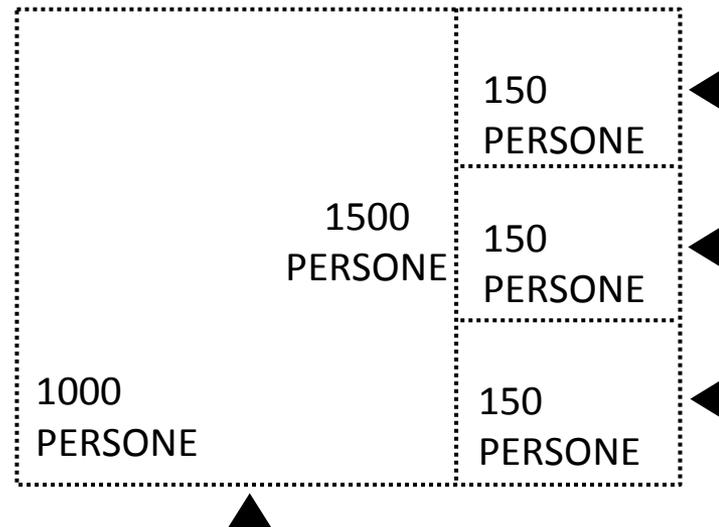
Circa 20-30 congressi per anno di grande portata

Indotto economico previsto CHF 10 - 15 Mio per anno

SALA MODULABILE (esempio)



ESEMPIO 1 suddivisione sala modulabile



ESEMPIO 2 suddivisione sala modulabile

RIATTIVAZIONE PROCEDURA

Contenuti obbligatori:

- Struttura congressuale;
- Struttura alberghiera;
- Autosilo con un min. 351 posteggi ad uso pubblico per il centro congressuale e le infrastrutture pubbliche del comparto (sostituzione dei parcheggi attuali);
- Area verde per una superficie pari al 20% di quella complessiva.

Contenuti complementari possibili:

- Contenuti residenziali destinati alla residenza primaria (mass. 35% SUL, dei quali mass. 25% per abitazioni secondarie);
- Ristoranti, bar, locali notturni;
- Spazi commerciali (esclusi i grandi magazzini);
- Spazi dedicati allo svago, al divertimento e al tempo libero (es. offerte balneari).

PROCEDURA PREVISTA E TEMPISTICA

URBANISTICA / ARCHITETTURA (2A)

Urbanistica-architettonica

- Rielaborazione della proposta urbanistica (approfondimento analoga alla prima fase)

• PROCEDURA

- Consegna progetto aggiornato
- Valutazione
- Critica scritta

Incontro individuale con investitore

- Workshop dei singoli partecipanti con la giuria e il collegio degli esperti

• OBIETTIVO:

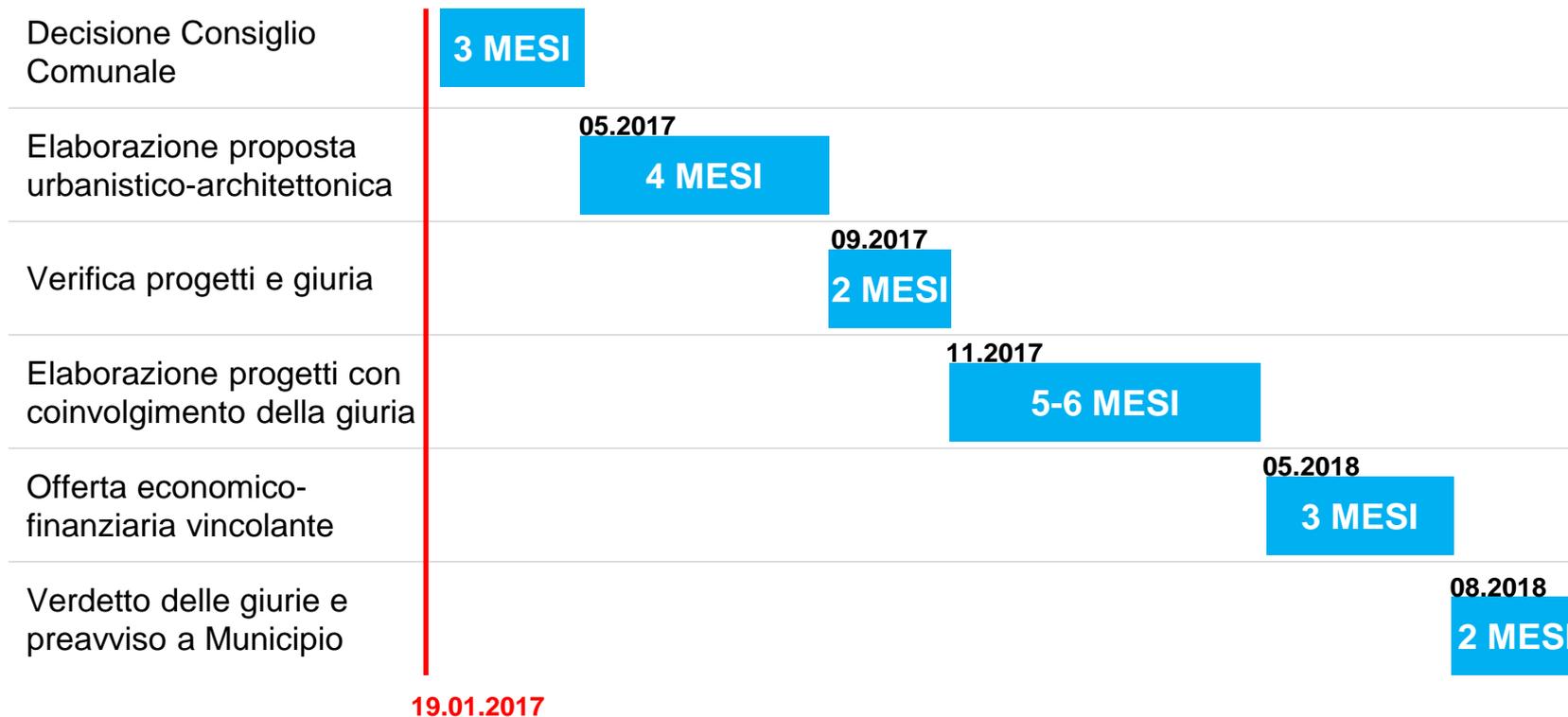
- Affinare i progetti selezionati secondo le esigenze specifiche di Pubblico e Privato

ECONOMICA (2B)

Proposta architettonica Offerta economico-finanziaria

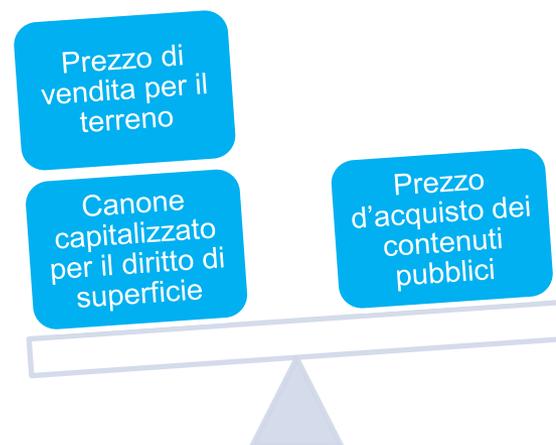
- Progetto architettonico finale (dettagliato per quanto concerne i contenuti che diverranno di proprietà pubblica)
 - Proposta economica
- #### • PROCEDURA
- Consegna atti
 - Valutazioni settoriali
 - Valutazioni di insieme
 - Verdetto delle giurie e preavviso a Municipio

PROCEDURA SECONDA FASE / TEMPISTICHE



PROCESSO e MODELLO DI FINANZIAMENTO PREVISTO

- **La città vende o concede un diritto di superficie al partner privato selezionato.**
- **Il partner privato sviluppa e realizza l'intero complesso a proprie spese (e rischio).**
- **La città riacquista dal partner privato i contenuti pubblici.**



RICHIESTA AL CONSIGLIO COMUNALE MM 9594

- 1) Autorizzazione al trasferimento dei fondi part. 47 e 1518 RFD Lugano-Castagnola dalla sostanza amministrativa alla sostanza patrimoniale del Comune;**
- 2) Autorizzazione dell'alienazione al Partner privato selezionato al termine del concorso i terreni necessari per i contenuti residenziali e conferisce al partner privato un diritto di superficie per i contenuti non residenziali;**
- 3) Autorizzazione al riacquisto dal Partner privato die contenuti pubblici (centro congressi, area verde, autosilo pubblico) ultimati e pronti all'esercizio;**
- 4) Richiesta di un credito di CHF 1'000'000.- per l'indennizzo dei concorrenti nel caso di un abbandono o interruzione per colpe della Città non imputabili ai concorrenti.**
- 5) È adottato la Variante del Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Castagnola relativa al PQ 4 Piano di Quartiere Campo Marzio Nord, mapp. no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD Castagnola, che prevede l'inserimento dei contenuti residenziali**



Grazie per l'attenzione.