

# POLO TURISTICO CONGRESSUALE CAMPO MARZIO NORD



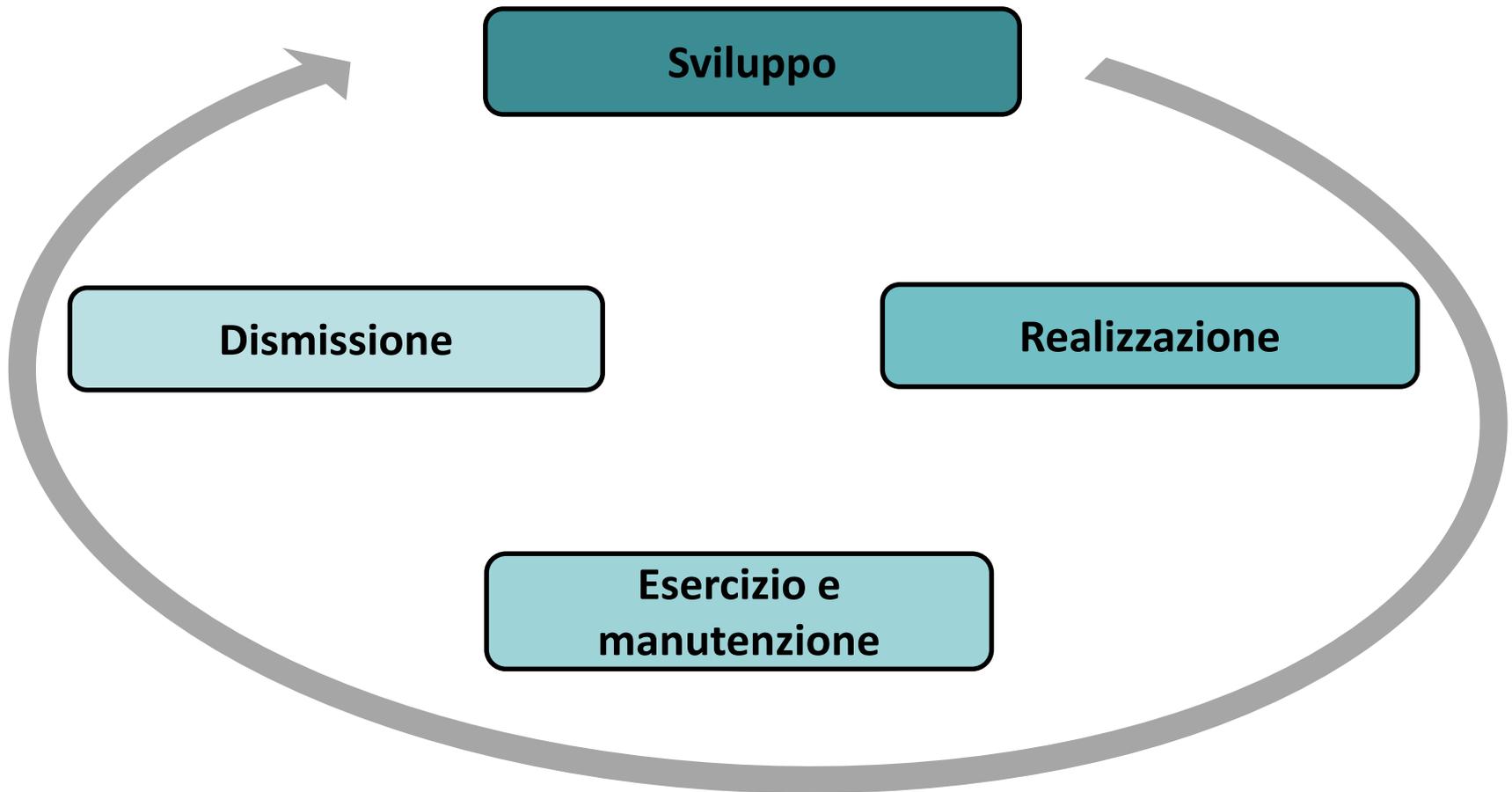
Avv. Betty Gatti – CAS diritto nella costruzione e immobiliare  
Lugano, 5 maggio 2017

# DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

- Collaborazione tra partner pubblici e privati
- Adempimento di un compito pubblico (service public)
- Fornitura di una prestazione secondo principi economici
- Il partner pubblico garante dell'adempimento dei compiti pubblici segnatamente di service public
- Impiego di risorse finanziarie, mezzi di produzione e know how in un'ottica di vantaggio reciproco (win-win) e di incremento di efficienza
- Allocazione consapevole del rischio secondo le competenze
- Approccio a lungo termine teso a considerare l'intero ciclo di vita di un immobile o infrastruttura

# COMPETENZE E CARATTERISTICHE

	<b>Partner pubblico</b>	<b>Partner privato</b>
<b>Legalità e giustizia</b>	Fondamento di ogni attività	Contesto legale e regolamentare
<b>Costi di realizzazione</b>	Superiori per complessità e divieto negoziale	Inferiori
<b>Tempi di realizzazione</b>	Superiori per processo decisionale	Inferiori
<b>Attenzione urbanistica</b>	Di principio maggiore	Inferiore se in conflitto con economicità
<b>Efficienza gestionale e adattabilità</b>	Di principio inferiore	Di principio maggiore
<b>Costo interessi</b>	Di principio meno caro	Di principio più elevato
<b>Costo ammortamenti</b>	Di principio superiore (LOC)	Corrispondenti alla diminuzione del valore
<b>Prevedibilità delle logiche</b>	Logiche politiche e altre esulanti da quelle economiche meno prevedibili	Logica economica più prevedibile
<b>Garanzie a lungo termine</b>	Maggiore stabilità	Stabilità minore



# OPPORTUNITÀ E RISCHI PER L'ENTE PUBBLICO



<b>Opportunità</b>	<b>Rischi</b>
Ottimizzazione finanziaria	Impegno a lungo termine
Rafforzamento dell'efficacia	Complessità e obblighi
Accelerazione della realizzazione	Difesa dell'interesse pubblico
Efficienza delle prestazioni di service public	
Know-how del partner privato	
Trasferimento dei compiti operativi	
Miglioramento dell'immagine	
Plusvalore macroeconomico	

# OPPORTUNITÀ E RISCHI PER IL PRIVATO



<b>Opportunità</b>	<b>Rischi</b>
Nuovi mercati	Concorrenza di facciata
Attrattiva dei partner del settore pubblico	Impegno a lungo termine
Incremento delle possibilità di successo	Divergenze d'interesse
	Processo decisionale pubblico



- **Design – Build – Finance – Transfert (DBFT)**

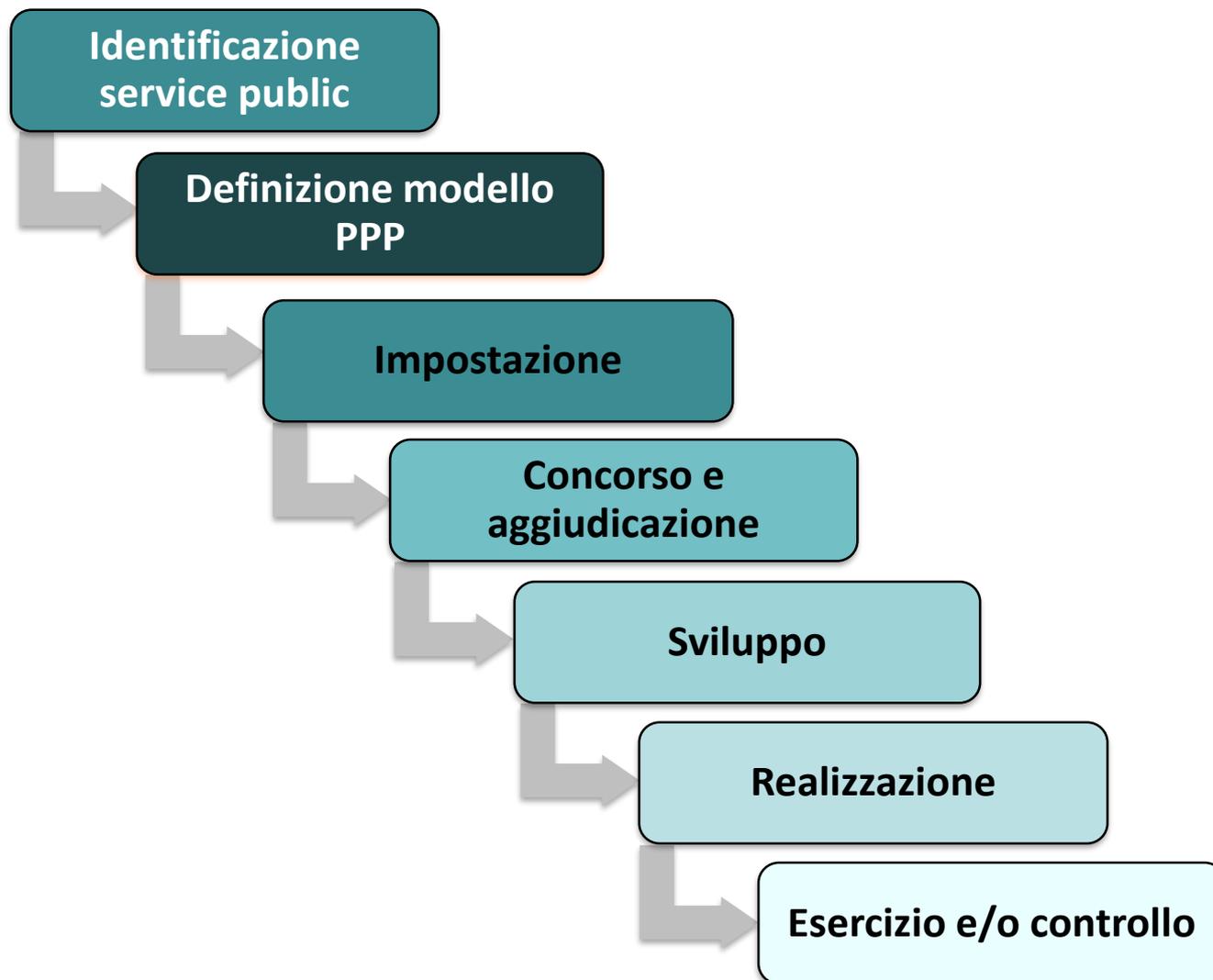
Il partner privato, evt. con il coinvolgimento dell'ente pubblico, è incaricato dello sviluppo-progettazione, gli viene messo a disposizione il fondo, procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione trasferisce la struttura di interesse pubblico all'ente pubblico che ne diviene proprietario e si occupa dell'esercizio e fornisce il service public.

- **Design – Own – Build – Finance – Lease (DOPFL)**

Il partner privato, evt. con il coinvolgimento dell'ente pubblico, è incaricato dello sviluppo-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e al termine dell'edificazione concede la struttura di interesse pubblico in locazione a lungo termine all'ente pubblico che si occupa dell'esercizio e fornisce il service public.

- **Design – Own – Build – Finance – Operate (DOPFO)**

Il partner privato, evt. con il coinvolgimento dell'ente pubblico, è incaricato dello sviluppo-progettazione, diviene proprietario del fondo (diritto di superficie), procede all'edificazione ed al finanziamento e si occupa dell'esercizio anche della struttura di interesse pubblico, fornendo il service public prestabilito contro remunerazione e sotto controllo.



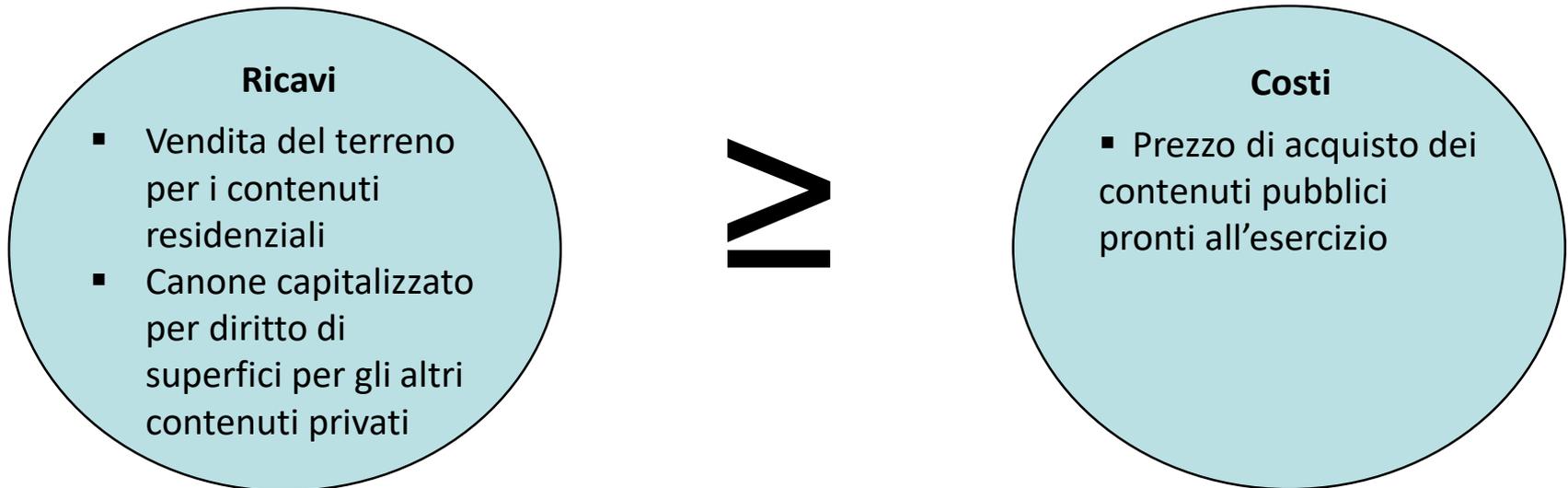
<b>Norme di diritto pubblico</b>	<b>Norme di diritto privato</b>
Normative sulle commesse pubbliche (segnatamente LCPub, CIAP e RLCPub/CIAP) per gli acquisti di beni e servizi da parte dell'ente pubblico	Codice delle Obbligazioni per gli aspetti contrattuali e societari
LOC e Regolamento comunale per quanto concerne la formazione della volontà all'interno di un Comune e per disporre di risorse finanziarie e territoriali	Codice Civile per gli aspetti dei diritti reali

- Porre le premesse per il rilancio turistico e congressuale di Lugano
- Implementare il PQ 4 a Campo Marzio Nord
- Aggiornare la struttura congressuale cittadina di Lugano
- Favorire il miglioramento dell'offerta alberghiera
- Favorire la creazione di offerte per il tempo libero per residenti ed ospiti
- Assenza di oneri sul conto investimenti della Città

Modello **Design – Build – Finance – Transfert (DPFT)** per:

- Centro congressuale
- Posteggio pubblico
- Parco pubblico

Investimento netto per la Città  $\leq 0$  CHF



Contenuto	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio
<b>Centro congressi</b>	Privato in base al contratto PPP	Privato in base al contratto PPP	Pubblico, evtl. dopo un periodo di locazione di max 10 anni prima del riacquisto	Pubblico per quanto concerne il core business – Privato per quanto riguarda il facility management in base al contratto di partenariato pubblico-privato
<b>Autosilo Pubblico</b>	Privato in base al contratto PPP	Privato in base al contratto PPP	Pubblico	Pubblico
<b>Area verde pubblica</b>	Privato in base al contratto PPP	Privato in base al contratto PPP	Pubblico	Pubblico

Contenuto	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio
<b>Struttura alberghiera</b>	Privato	Privato		Privato
<b>Autosilo Privato</b>	Privato	Privato	Privato come diritto di superficie per sè stante e permanente (DSPP)	Privato
<b>Area verde privata</b>	Privato	Privato		Privato

<b>Contenuto</b>	<b>Sviluppo</b>	<b>Realizzazione</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Esercizio</b>
<b>Wellness e SPA</b>	Privato	Privato		Privato
<b>Altri contenuti auspicati</b>	Privato	Privato	Privato come diritto di superficie per sé stante e permanente	Privato
<b>Altri contenuti ammessi</b>	Privato	Privato		Privato

Contenuto	Sviluppo	Realizzazione	Proprietà	Esercizio
<b>Contenuti residenziali</b>	Privato	Privato	Privato come proprietà sul fondo part. 1518 RFD Lugano-Castagnola e di principio come diritto di superficie per sè stante e permanente sul fondo part. 47 RFD Lugano Castagnola	Privato

# CRONOLOGIA DELLA TEMATICA CONGRESSUALE



<b>06   2011</b>	Publicazione del bando di concorso con prequalifica senza un contenuto congressuale.
<b>11   2011</b>	Conclusione della prima fase di prequalifica con la partecipazione di sette concorrenti
<b>05   2012</b>	La giuria conferma l'idoneità di tutti e sette i concorrenti. Riscontri particolari: <ul style="list-style-type: none"><li>- Contenuti residenziali</li><li>- Spazi congressuali</li><li>- Spa e grandi giochi</li></ul>
<b>02   2013</b>	Richiesta di credito con MM 8699 di CHF 910'000.- per l'organizzazione della seconda fase che prevede una remunerazione dei concorrenti.
<b>05   2013</b>	CC sospende il MM 8699 e chiede di anticipare gli studi di fattibilità.
<b>2014   2015</b>	Approfondimenti e verifiche di fattibilità.

# CRONOLOGIA DELLA TEMATICA CONGRESSUALE



<b>12   2015</b>	Il Municipio decide di proseguire la procedura concorsuale e di coinvolgere finanziariamente i concorrenti.
<b>2016</b>	Preparazione bando di concorso, variante PR per i contenuti residenziali, modello di gestione.
<b>07   2016</b>	Inoltrata la variante PR al Dipartimento del Territorio.
<b>09   2016</b>	Variante PR: atti ed esame dipartimentale in pubblicazione.
<b>01   2017</b>	Inoltro dei Messaggi al Consiglio Comunale. <ul style="list-style-type: none"><li>- MM 9564 Prosecuzione procedura concorso architetti/investitori.</li><li>- MM 9565 Variante PR per comparto PQ4.</li></ul>

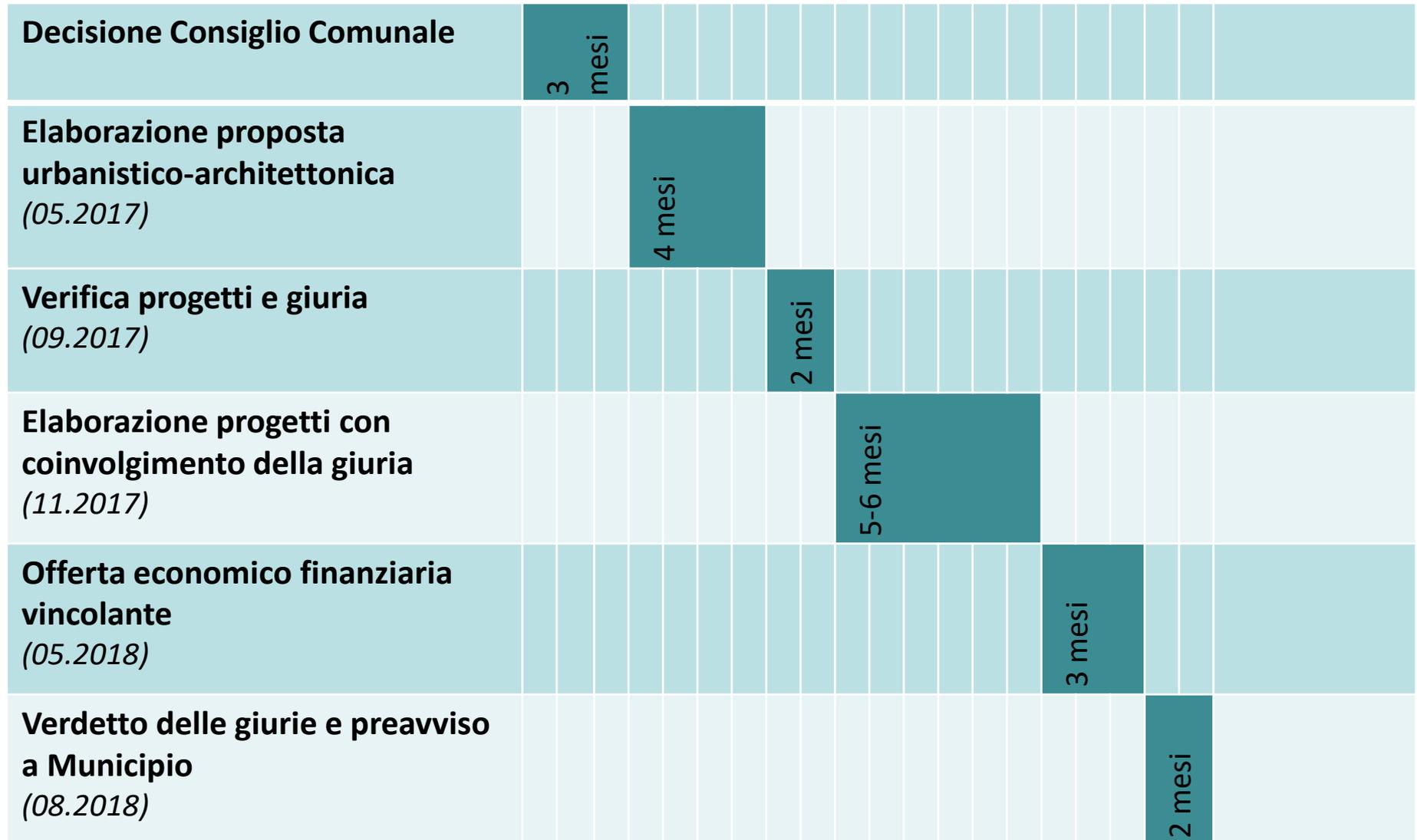
# RISULTATO APPROFONDIMENTI

- 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 nell' 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 bureau per gestire i congressi e gli eventi e dare supporto logistico coordinato.

# PROCEDURA PREVISTA E TEMPISTICA

Urbanistica / Architettura (2A)		Economia (2B)
<b>Urbanistica – architettonica</b>	<b>Incontro individuale con investitore</b>	<b>Proposta architettonica Offerta economico-finanziaria</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rielaborazione della proposta urbanistica (approfondimento analogo alla prima fase)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Workshop dei singoli partecipanti con la giuria e il collegio degli esperti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Progetto architettonico (dettagliato per quanto concerne i contenuti che diverranno di proprietà pubblica)</li> <li>Proposta economica</li> </ul>
<b>PROCEDURA</b>	<b>OBIETTIVO</b>	<b>PROCEDURA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Consegna progetto aggiornato</li> <li>Valutazione</li> <li>Critica scritta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affinare i progetti selezionati secondo le esigenze specifiche di Pubblico e privato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consegna atti</li> <li>Valutazioni settoriali</li> <li>Valutazioni di insieme</li> <li>Verdetto delle giurie e preavviso al Municipio</li> </ul>

# PROCEDURA SECONDA FASE / TEMPISTICHE



# Grazie per l'attenzione

Avv. Betty Gatti  
Vicolo al Sasso 4  
6500 Bellinzona  
[betty.gatti@bluewin.ch](mailto:betty.gatti@bluewin.ch)