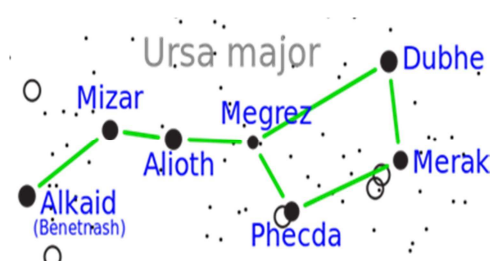


Rapporto

numero	data	Dipartimento
7210 R	15 novembre 2016	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 23 agosto 2016 concernente la concessione di una
fideiussione solidale di CHF 5'000'000.- a favore della costituenda Mizar
SA per l'acquisto dello stabile Mizar di Lugano, destinato ad ospitare il
futuro Lugano MedTech Center**



Mizar (Zeta Ursae Majoris) è una stella nella costellazione dell'Orsa Maggiore.¹

A. PREMESSE

1. Il presente messaggio proviene dal DFE ed è stato trasmesso alla Commissione gestione e finanze trattandosi di concedere, con relativo decreto legislativo (ex art. 14 LGF), una fideiussione solidale di CHF 5'000'000.- a favore della costituenda società Mizar SA per l'acquisto dello stabile Mizar a Lugano, quale contributo cantonale alla realizzazione del progetto Lugano MedTech Center. Trattasi di un aspetto finanziario di pertinenza del DFE nella misura in cui si inserisce perfettamente nelle varie politiche di aiuto allo sviluppo, all'innovazione e alla ricerca nel nostro Cantone in perfetta sintonia con gli orientamenti strategici di politica economica sviluppati dal Cantone per il periodo 2016-2019 (M7145, approvato il 16.12.2015).

Questa poggia su tre obiettivi:

- l'aumento della competitività delle piccole e medie imprese (PMI),
- il rafforzamento delle destinazioni turistiche e
- il riposizionamento delle regioni periferiche.

¹Il nome viene dall'arabo ed è una ripetizione di Merak; sembra che Giulio Cesare Scaligero, nel XVI secolo lo cambiò in Mizar, dall'arabo ميزر mīzar, che significa "cintura"

Le persone di buona vista possono notare accanto a Mizar una debole stella compagna appena a est, chiamata Alcor. Le due sono a volte chiamate rispettivamente il Cavallo e il Cavaliere da una traduzione dalla lingua persiana, e l'abilità nel vederle entrambe è un test tradizionale della vista (usato già in antichità: era una delle prove attitudinali per le aspiranti guardie dell'imperatore nei paesi arabi e per i naviganti).

Ndr. Il nome Mizar sembra quindi di buon auspicio e ottimale per un progetto lungimirante.

Il Governo nell'Introduzione al suo Messaggio, a cui si rinvia per i dettagli, riassume i principali ambiti e i quattro settori dell'economia dove si prevede un intervento di politica economica da parte dell'Ente pubblico. Tra questi vi è senza dubbio il settore delle scienze della vita, che gode di un'elevata quota di esportazioni e presenta tassi di innovazione molto importanti. Oltre a una consolidata realtà industriale, in particolare nell'ambito farmaceutico e della produzione di apparecchiature medicali, il Ticino presenta in questo campo un ambiente di ricerca di rilievo, grazie a iniziative come l'Istituto di Ricerca in Biomedicina (IRB) – a favore del quale peraltro dovrebbe pervenire un separato messaggio per un finanziamento di 10 milioni di franchi -, l'Istituto Oncologico della Svizzera Italiana (IOR), l'EOC con il Neurocentro, il Cardiocentro Ticino e la Fondazione per la ricerca cardiologica e la formazione (FCRE).

2. Dal profilo dei contenuti va aggiunto poi che l'acquisto dello stabile Mizar consentirà in particolare di ospitare sotto un unico tetto i gruppi di ricerca e gli istituti attualmente insediati negli spazi della Fondazione per la ricerca cardiologica e la formazione nonché dell'Istituto Svizzero di Medicina Rigenerativa a Taverne e altre realtà dello stesso settore.
3. L'ubicazione dello stabile in oggetto, in prossimità del Campus USI e di importanti strutture ospedaliere pubbliche e private, costituisce un tassello importante per il potenziale rafforzamento della Facoltà di scienze biomediche dell'Università della Svizzera italiana (USI) e nell'ottica della creazione di una scuola di Master in medicina umana. Il tutto in una regione dinamica e che auspica uno sviluppo delle attività a forte impronta innovativa in campo medicale.

B. IL PROGETTO

Il nostro Cantone ha dei settori in difficoltà ma fortunatamente dispone anche di eccellenze che travalicano i confini cantonali. Tra queste vi è senz'altro l'Istituto Svizzero di Medicina Rigenerativa (**SIRM**), creato nel 2013 dalla Fondazione per la ricerca cardiologica e la formazione (FCRE) e dalla Fondazione Cardiocentro Ticino (FCCT). Il SIRM è il primo istituto svizzero di ricerca interamente dedicato alla medicina rigenerativa e allo studio del potenziale rigenerativo del corpo umano, con l'intento di sviluppare cure e terapie di nuova generazione. Il successo di questo Istituto, sinora situato a Taverne, ha portato a nuove esigenze di spazi per una sua ulteriore crescita e migliore collaborazione sinergica, in un unico contenitore, con le aziende e gli enti di pubblica utilità con cui vi sono già attività in comune. La scelta dello stabile Mizar consente anche di dar seguito all'auspicio di avvicinamento di questo Istituto all'USI, auspicio contenuto nel Rapporto commissionale sul messaggio n. 6920 del 12 marzo 2014, che poneva le condizioni-quadro per l'istituzione della nuova Facoltà di scienze biomediche e del Master in medicina umana.

Il SIRM - fermo restando alcuni requisiti ancora da implementare risp. superare per ottenere il riconoscimento federale (cfr. il messaggio) e quindi la possibilità di gareggiare per l'ottenimento di fondi per la ricerca anche internazionali - potrà e dovrà quindi raggiungere l'IRB e lo IOR tra gli istituti affiliati/affiliandi all'USI.

Dovendosi concentrare sulla ricerca vi saranno attività finora gestite dal SIRM che dovranno essere riprese e ampliate in una nuova fondazione espressamente dedicata a questo scopo (**Fondazione MedTech Lugano**).

Insieme alla Città di Lugano e ad altri partner istituzionali e scientifici, è stato individuato – per accogliere il futuro **Lugano MedTech Center (LCM)** - lo stabile Mizar di Lugano, sito sulla particella n. 2351, il luogo ideale per gli scopi e le attività sopra evidenziate.

Il Consiglio di Stato, ritenendo strategico il progetto ha altresì deciso, con risoluzione n. 5720 del 15 dicembre 2015, di stanziare un credito di CHF 1'000'000.- a favore della Fondazione AGIRE per la copertura dei costi derivanti dall'allestimento e dall'affitto degli spazi ubicati al primo piano del futuro LMC, con l'intento di ospitarvi una sede di **rete del Tecnopolo Ticino** per attività innovative e start-up affini al settore in discussione.

Il progetto è in sinergia con le linee di diversificazione e sviluppo economico del Canton Ticino e non preclude la realizzazione di una sede del Tecnopolo Ticino a Bellinzona collegata all'IRB, per la quale tuttavia non sono stati ancora trovati gli spazi idonei. I fondi per il finanziamento di questo progetto sono previsti nell'ambito del credito quadro di politica economica regionale per il periodo 2016-2019.

C. LA STRUTTURA E LA SOSTENIBILITÀ DELL'OPERAZIONE

Secondo la committenza, per l'acquisto dell'immobile, sono preventivati costi totali pari a CHF 48'000'000.-.

1. La struttura

Al finanziamento dell'operazione concorrono la Città di Lugano e la Fondazione Cardiocentro Ticino, tramite la sottoscrizione del capitale della costituenda Mizar SA pari a rispettivamente CHF 10'000'000.- e CHF 5'000'000.-, nonché BancaStato che ha già confermato l'avvenuta delibera di un credito di CHF 33'000'000.- a favore del progetto, vincolata però all'ottenimento di una fideiussione solidale di CHF 5'000'000.- da parte del Cantone. Fideiussione che è l'oggetto del messaggio qui in discussione.

Il Municipio di Lugano ha licenziato durante la seduta dell'11 agosto 2016 un dettagliato messaggio per la richiesta del credito necessario al finanziamento del progetto, sul quale in data 14 novembre 2016 si è espresso favorevolmente il Consiglio comunale. Il messaggio municipale chiede anche lo stanziamento di 50'000.00 franchi per la costituzione della Fondazione MedTech Lugano – alla quale parteciperà, con pari importo, anche la Fondazione Cardiocentro – cui sarà delegato, tramite un accordo con la futura proprietà, il compito della gestione degli spazi presso il futuro Lugano MedTech Center. Col citato messaggio si chiede altresì l'approvazione degli statuti delle costituenti Mizar SA e Fondazione MedTech le cui governance (Consiglio di amministrazione, risp. Consiglio di Fondazione) sarà a maggioranza nominata dal Municipio di Lugano.

La Città di Lugano, che deterrà quindi inizialmente i 2/3 delle azioni della società proprietaria dello stabile Mizar, intende cedere una parte del suo pacchetto azionario (il 25% delle sue azioni entro il 30 novembre 2021 al prezzo di almeno il valore nominale dei titoli, ovvero complessivi fr. 2.5 mio e un altro 25% delle sue azioni entro il 30 novembre 2026, alle medesime condizioni, ovvero altri fr. 2.5 mio) alla Fondazione Cardiocentro Ticino che si impegna ad acquistare, rispettivamente a trovare e presentare al Comune di Lugano un partner interessato all'acquisto (cfr. Messaggio Municipale di Lugano).

Vale forse la pena a questo punto, a titolo di excursus, evidenziare quanto il Consiglio di Stato ha confermato in data 9 novembre 2016 rispondendo ad alcune domande della

Commissione con riferimento ai rapporti e agli impegni tra la Fondazione Cardiocentro e l'EOC:

- La Fondazione Cardiocentro è stata costituita nel 1995 ed ha un fine, noto, di **pubblica utilità**. Eventuali utili conseguiti con l'attività della clinica sono di pertinenza della Fondazione e da destinare al rinnovo e al potenziamento delle strutture della clinica.
- Il 27 settembre 1996, la Fondazione Cardiocentro ha acquisito un diritto di superficie dall'Ente Ospedaliero Cantonale della durata di 25 anni (ossia fino al 2021) sul fondo pat. N. 727 RFD di Lugano. Alla scadenza, come usuale e previsto dal contratto, il proprietario del fondo (EOC) potrà chiedere la devoluzione gratuita della costruzione con le relative attrezzature o la retrocessione del terreno libero da costruzioni. Pertanto l'EOC incamererà un valore patrimoniale di sicuro valore.
- La costituzione della società Mizar SA e della Fondazione MedTech - le quali per inciso hanno comunque scopi di pubblica utilità - come la concessione della fideiussione oggetto del presente rapporto, non hanno ripercussioni sul rapporto contrattuale tra EOC e Cardiocentro. Secondo gli statuti della Fondazione Cardiocentro (artt. 4 e 11), contestualmente alla scadenza dei 25 anni del diritto di superficie, anche la Fondazione stessa verrà sciolta e il suo patrimonio devoluto all'EOC. Appurata la compatibilità dell'operazione con la relativa base legale, in virtù di questa clausola, comunque priva di carattere vincolante per il beneficiario designato del patrimonio (l'EOC), anche il pacchetto azionario della Mizar SA - che corrisponde a una parte della proprietà dello stabile - e la partecipazione nella Fondazione MedTech potrebbero venir ripresi dall'EOC al prezzo di 2.5. mio entro il 30 novembre 2021 e altri 2.5 mio entro il 30 novembre 2026.
- Il Consiglio di Stato ha altresì confermato ancora una volta l'obiettivo di far confluire il Cardiocentro nell'EOC, così come anche indicato dal Gran Consiglio approvando, il 15 dicembre 2015, il Rapporto 30 novembre 2015 della Commissione speciale della pianificazione ospedaliera sul relativo Messaggio n. 6945 che a pag. 52, così si esprimeva:

"[...] Si ricordi che il Cardiocentro ha ricevuto un diritto di costruzione su terreni dell'EOC a scadenza 2020. La convenzione indica che nel 2020 l'accordo scade e che il Cardiocentro dovrebbe essere integrato nell'EOC. Appare evidente che la Fondazione responsabile della struttura ha nel frattempo saputo mobilitare molte risorse anche nel contesto della ricerca scientifica, con partenariati interessanti che rappresentano stimolanti opportunità. Anche in questo caso si tratta di trovare soluzioni intelligenti a favore dell'interesse generale per poter affrontare con i mezzi adeguati le sfide future della sanità."

Il Governo aveva del resto già avuto modo di confermare e precisare questa posizione ad esempio nella risposta del 18 maggio 2016 all'interrogazione n. 60.16, nella quale ha rilevato quanto segue:

"EOC e Cardiocentro stanno conducendo discussioni e trattative per una soluzione che tenga conto dei termini formali della convenzione sottoscritta suo tempo, ma che d'altra parte presenti le minori incognite possibili nel passaggio ad una nuova forma organizzativa dal profilo della continuità e della valorizzazione delle competenze sviluppate negli anni presso il Cardiocentro. Il Governo è fiducioso che le parti possano trovare un'intesa adeguata nell'interesse dei pazienti ticinesi. La sua posizione verrà definita solo alla luce della trattativa menzionata".

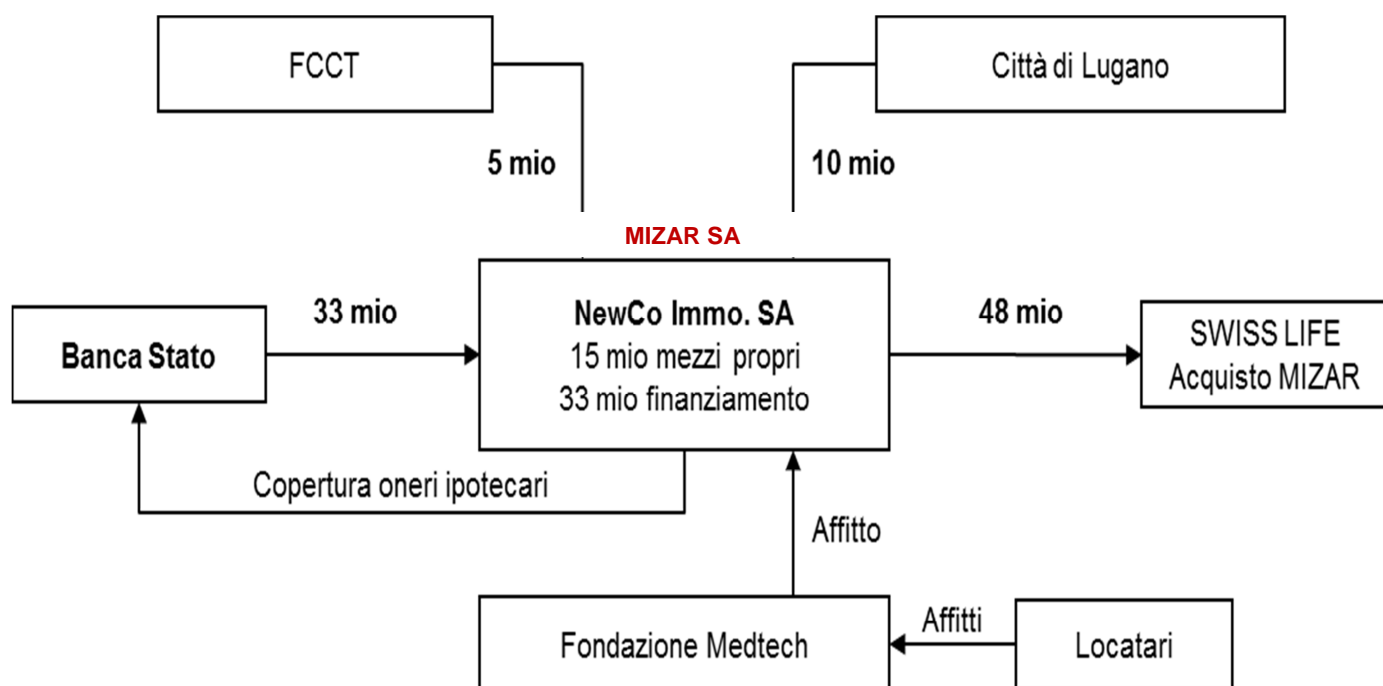
- Il Consiglio di Stato non è direttamente implicato nelle trattative, ma conta sulla responsabilità e la collaborazione tra i due istituti affinché sappiano trovare soluzioni adeguate nell'interesse dei pazienti e della sanità ticinese. D'altronde, l'EOC può contare su un accordo contrattuale che garantisce l'acquisizione a titolo gratuito

dell'infrastruttura, ma ha interesse anche e soprattutto a sviluppare scenari gestionali volti a garantire il mantenimento delle competenze e delle peculiarità del Cardiocentro affinché la popolazione possa continuare a beneficiare di cure di ottima qualità negli ambiti della cardiologia e della cardiocirurgia.

La realizzazione del LMC prevede, in sintesi, le seguenti tappe:

1. Costituzione della società Mizar SA mediante conferimento di capitale azionario da parte della Città di Lugano (CHF 10'000'000) e della FCCT (CHF 5'000'000).
2. Acquisto dello stabile Mizar da parte della Mizar SA.
3. Costituzione della Fondazione MedTech Lugano.
4. Stipula di un accordo tra la Mizar SA e la Fondazione MedTech Lugano.
5. Gestione degli spazi all'interno del LMC da parte della Fondazione MedTech Lugano.

La struttura dell'operazione è impostata nel seguente modo :



2. La sostenibilità

Stando al Messaggio municipale 11 agosto 2016 della Città di Lugano, la **sostenibilità dell'operazione** deriva dai seguenti dati previsionali:

2.1 Business-plan della nuova MIZAR SA

Il business-plan della nuova SA, elaborato considerando la situazione sopra descritta con un previsto incasso da affitti di fr. 1.6 mio per il primo anno, è il seguente:

Conto economico	Anni				
CHF	1	2	3	4	5
Ricavi affitto stabile a Fondazione Lugano Medtech	1'600'000	1'700'000	1'800'000	1'900'000	1'900'000
Totale ricavi	1'600'000	1'700'000	1'800'000	1'900'000	1'900'000
Costi manutenzione	-200'000	-250'000	-300'000	-400'000	-400'000
Costi assicurazioni	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000
Costi amministrativi	-120'000	-120'000	-120'000	-120'000	-120'000
Totale costi operativi monetari	-360'000	-410'000	-460'000	-560'000	-560'000
EBITDA	1'240'000	1'290'000	1'340'000	1'340'000	1'340'000
%	77.5%	75.9%	74.4%	70.5%	70.5%
Accantonamento per migliorie	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Ammortamenti	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000
Utile operativo (EBIT)	440'000	490'000	540'000	540'000	540'000
%	27.5%	28.8%	30.0%	28.4%	28.4%
Interessi passivi	-495'000	-495'000	-495'000	-482'438	-469'875
Imposte **	0	0	0	0	0
Risultato netto	-55'000	-5'000	45'000	57'563	70'125
%	-3.4%	-0.3%	2.5%	3.0%	3.7%
* Interessi massimi consentiti fiscalmente 2%					
** richiesto esenzione fiscale					

Il cash flow previsionale della MIZAR SA, per contro, si presenta come segue:

CHF	1	2	3	4	5
EBIT	440'000	490'000	540'000	540'000	540'000
+					
Ammortamenti	600'000	600'000	600'000	600'000	600'000
Accantonamenti migliorie	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
	1'240'000	1'290'000	1'340'000	1'340'000	1'340'000
Investimenti SCN	0	0	0	0	0
CF operativo lordo	1'240'000	1'290'000	1'340'000	1'340'000	1'340'000
Investimenti	-48'000'000	0	0	0	0
CF operativo	-46'760'000	1'290'000	1'340'000	1'340'000	1'340'000
Imposte	0	0	0	0	0
Interessi passivi	-495'000	-495'000	-495'000	-482'438	-469'875
Totale FCF	-47'255'000	795'000	845'000	857'563	870'125

Cashflow da attività finanziaria					
Fondazione	15'000'000				
Finanziamenti bancari	33'000'000	0	-837'500	-837'500	-837'500
Totale	48'000'000	0	-837'500	-837'500	-837'500
Cash flow netto	745'000	795'000	7'500	20'063	32'625
Altri movimenti nelle riserve	0	0	0	0	0
Cash flow netto generato	745'000	795'000	7'500	20'063	32'625
Liquidità iniziale	0	745'000	1'540'000	1'547'500	1'567'563
Cash flow netto generato	745'000	795'000	7'500	20'063	32'625
Liquidità finale	745'000	1'540'000	1'547'500	1'567'563	1'600'188

I dati sopra riportati, che evidenziano la sostenibilità del progetto così come proposto, confermano nel contempo che:

- considerata l'entità del finanziamento ipotecario, un ulteriore prestito sarebbe - di fatto - privo di qualsiasi garanzia reale;
- il costo per interessi derivante configurerebbe un onere eccessivo e non sopportabile;
- considerando ulteriori costi per interessi, l'andamento del cash flow sarebbe tale da escludere ogni possibilità di rimborso del prestito.

2.2 Business plan della Fondazione Lugano Medtech

Come descritto, la gestione finanziaria dell'immobile sarà affidata alla neo costituita Fondazione Lugano Medtech. Lo stabile Mizar sarà, in effetti, locato da parte della Mizar SA a questa Fondazione che si occuperà di gestire la locazione degli spazi agli enti, in considerazione dei fini e degli obiettivi prefissati e previsti dallo statuto.

In realtà vi sono già garanzie che lo stabile sarà in buona parte occupato; qui di seguito presentiamo i dettagli delle occupazioni previste per i primi 5 anni (in metri quadrati), ovvero del riassunto dei ricavi:

Affitto m2	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%
SPAZI DI RICERCA										
SUPSI	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%
Ente Ospedaliero Cantonale (Neurocentro)	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%
Fondazione AGIRE	1'000	18.5%	1'000	18.5%	1'000	18.5%	1'000	18.5%	1'000	18.5%
Fondazione Istituto di ricerca di gruppo	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%
FCRE	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%	500	9.3%
FCCT (contratto base)	1'500	27.8%	1'500	27.8%	1'500	27.8%	1'500	27.8%	1'500	27.8%
FCCT (garanzia a copertura / nuovi istituti di ricerca)	300	5.6%	350	6.5%	450	8.3%	600	11.1%	600	11.1%
Sfitto	600	11.1%	550	10.2%	450	8.3%	300	5.6%	300	5.6%
Totale	5'400	100.0%	5'400	100.0%	5'400	100.0%	5'400	100.0%	5'400	100.0%
Posteggi (Nr)	86	100.0%	86	100.0%	86	100.0%	86	100.0%	86	100.0%
Cantine (m2)	2'300	100.0%	2'300	100.0%	2'300	100.0%	2'300	100.0%	2'300	100.0%

Le sopra descritte occupazioni dovrebbero generare i seguenti ricavi annui, considerato un canone di locazione annuo di fr. 250.-- al metro quadrato per gli spazi di ricerca, di fr. 50.-- al metro quadrato per le cantine e un canone mensile di fr. 250.-- per i posteggi:

Ricavi da affitto	1	m2 / anno	2	3	4	5
SUPSI	125'000	250.00	125'000	250.00	125'000	250.00
Ente Ospedaliero Cantonale (Neurocentro)	125'000	250.00	125'000	250.00	125'000	250.00
Fondazione AGIRE	250'000	250.00	250'000	250.00	250'000	250.00
Fondazione Istituto di ricerca di gruppo	125'000	250.00	125'000	250.00	125'000	250.00
FCRE	125'000	250.00	125'000	250.00	125'000	250.00
FCCT (contratto base)	375'000	250.00	375'000	250.00	375'000	250.00
FCCT (garanzia a copertura / nuovi istituti di ricerca)	75'000	250.00	87'500	250.00	150'000	250.00
Totale affitto spazi di ricerca	1'200'000		1'212'500		1'237'500	
Posteggi	258'000	250	258'000	250	258'000	250
		(mese)		(mese)		(mese)
Cantine	115'000	50.00	115'000	50.00	115'000	50.00
		(m2/anno)		(m2/anno)		(m2/anno)
Totale ricavi	1'573'000		1'585'500		1'610'500	

Il Conto previsionale della Fondazione è indicato come segue:

CHF	1	2	3	4	5
Ricavi da locazione (ufficio)	1'200'000	1'212'500	1'237'500	1'275'000	1'275'000
Ricavi da locazione (garage)	258'000	258'000	258'000	258'000	258'000
Ricavi da locazione (cantine)	115'000	115'000	115'000	115'000	115'000
Altre entrate	50'000	150'000	200'000	275'000	275'000
Totale Ricavi	1'623'000	1'735'500	1'810'500	1'923'000	1'923'000
Costo affitto stabile	-1'600'000	-1'700'000	-1'800'000	-1'900'000	-1'900'000
EBITDA	23'000	35'500	10'500	23'000	23'000
%	1.9%	2.9%	0.8%	1.8%	1.8%
Ammortamenti	0	0	0	0	0
Utile operativo (EBIT)	23'000	35'500	10'500	23'000	23'000
%	1.9%	2.9%	0.8%	1.8%	1.8%
Interessi passivi	0	0	0	0	0
Imposte	0	0	0	0	0
Utile netto	23'000	35'500	10'500	23'000	23'000
%	1.9%	2.9%	0.8%	1.8%	1.8%

Le altre entrate, ipotizzate dal secondo anno, rappresentano introiti per gli affitti delle “camere bianche” o di altre attrezzature tecniche, così come ricavi da sovvenzioni diverse.

Anche per la Fondazione Lugano MedTech, considerati i dati sopra presentati, il progetto è sostenibile.

D. AIUTO PUBBLICO RICHIESTO

Il progetto essendo conforme agli orientamenti strategici del Cantone e promuovendo scopi pubblici, il Governo e di seguito la Commissione della gestione e delle finanze ritengono giustificato dar seguito alla richiesta della Città di Lugano e della Fondazione Cardiocentro, a sua volta postulata da BancaStato di concedere una garanzia sotto forma di fideiussione di CHF 5'000'000.- per un periodo di 20 anni. Il conferimento della garanzia cantonale consentirebbe l'estensione del credito bancario, inizialmente preventivato in CHF 28'000'000.-, ai CHF 33'000'000.- necessari per il completamento dell'operazione di acquisto dell'immobile.

Si tratta dell'unico contributo richiesto al Cantone, fatto salvo il credito già concesso tramite RG n. 5720 del 15 dicembre 2015 sopra indicato. Sono esclusi pertanto ulteriori conferimenti da parte del Cantone a copertura di eventuali deficit di gestione.

Secondo i piani della committenza sopra indicati, al progetto è infatti garantito l'autofinanziamento. Un possibile impatto finanziario è legato al rischio, ritenuto basso, di dover corrispondere l'ammontare garantito, a carico della gestione corrente. Si rileva come l'oggetto del presente messaggio non avrà impatti sul personale alle dipendenze dello Stato e non vi saranno conseguenze finanziarie per i Comuni.

E. DISCUSSIONE E CONCLUSIONI

Ciò premesso, va rilevato comunque che le cifre di business plan, di cash flow e i conti previsionali di Mizar SA e Fondazione Lugano MedTech, sembrano sensate se considerate non tanto come investimento finanziario ma in quanto investimento di promovimento economico. Infatti, Mizar SA non sembra avere l'economicità che un investitore richiederebbe normalmente, ma come sopra indicato e nel contesto del promovimento economico in un settore strategico, l'investimento mantiene un suo senso. Mizar SA dispone quali uniche entrate degli affitti della Fondazione Lugano MedTech la quale a sua volta non ha un capitale rilevante ed il suo conto economico previsionale potrebbe risultare ottimistico nel caso di mancati introiti da pigioni (sfitti, iniziali o successivi) e/o se dovesse assumere personale proprio dipendente per la sua amministrazione. Secondo i dati forniti ed esaminati a livello di Città di Lugano, di amministrazione cantonale e di Banca Stato, Mizar SA avrebbe comunque un certo margine per assorbire minori entrate par rapporto ai dati previsionali, ma se vi fossero imprevisti, dovrà o ridurre gli ammortamenti alla banca o chiedere nuovo credito (che tuttavia pare sia già oggi al limite atteso come proprio per questo si chiede alla Stato una fideiussione). Visto che la Fondazione Lugano MedTech è degli stessi proprietari di Mizar SA, la Commissione della Gestione e delle Finanze ritiene che in linea primaria e qualora dovessero mancare entrate da pigioni spetterà a questi due enti trovare soluzioni interne. Ciò tanto più che se per contro dovessero venire a mancare redditi di una certa importanza, il rischio che la fideiussione debba entrare in forza chiamando il Cantone alla cassa sarebbe più elevato. Per ovviare o quantomeno ridurre tale rischio, la Commissione ritiene che sarebbe auspicabile, prima di dar avvio all'operazione, che si disponga, se non di contratti di locazione sicuri, quantomeno di impegni da parte di inquilini interessati in modo da avere una maggiore garanzia e assicurazione circa gli introiti dell'operazione.

Per le ragioni sopra illustrate, e considerati gli auspici emersi dalla propria discussione, la Commissione della gestione e delle finanze, ritiene comunque di sposare le motivazioni e le conclusioni contenute nel Messaggio governativo.

La concessione di una fideiussione solidale da parte del Cantone può contribuire a dare un ulteriore, diretto sostegno alla buona riuscita di questo progetto, in modo sinergico e complementare a quanto già stanziato in vista della prevista apertura, proprio presso il futuro Lugano MedTech Center, di una sede del Tecnopolo Ticino dedicata a questo settore.

Infine, pur con le avvertenze di cui sopra, la Commissione tiene a ribadire che il settore della ricerca nelle Life Sciences è fondamentale sia economicamente, ma anche per l'obiettivo condiviso di inserirsi nel contesto universitario ticinese e in particolare del Master in Medicina. Non vanno inoltre dimenticati gli indotti generali e di immagine, oltre che i posti di lavoro altamente qualificati che si possono generare. Non da ultimo, il fatto che il patrimonio della Fondazione Cardiocentro andrà a confluire nel 2021 all'interno dell'EOC, nei termini sopra descritti, costituisce un elemento significativo.

* * * * *

La Commissione invita pertanto il Parlamento a voler approvare il presente rapporto e il relativo Decreto legislativo e a fornire così la base legale, in ossequio all'art. 14 della Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato (LGF), all'aiuto cantonale prospettato. Ovviamente la fideiussione sarà concessa se e solo se i crediti votati dalla Città di Lugano saranno utilizzati entro il termine di scadenza per cui sono stati concessi, ossia entro il 31 dicembre 2017.

Per la Commissione gestione e finanze:

Matteo Quadranti, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Caprara -

Dadò - Denti - Durisch - Farinelli - Foletti -

Garobbio - Gianora - Kandemir Bordoli -

Pinoja