



Rapporto di maggioranza della Commissione delle Petizioni

04.03. 2021

MM. N.153/2021

Progetto Palestra “SportAcademy” mappale n.204 RFD Mendrisio /sezione Genestrerio: Concessione diritto di superficie

Egregio Signor Presidente,
Gentili Colleghe, Egregi Colleghi,

Cronistoria

La commissione di Petizione si è riunita nelle date: 28 febbraio 2021 per discutere il messaggio MM153/2021, si è deciso di convocare il Capo dicastero Sport e Tempo Libero, Paolo Danielli e il Segretario Comunale Massimo Demenga, per avere maggiori delucidazioni..

Il 01.03.2021 si è tenuta la riunione alla presenza delle sopracitate autorità.

II MM. N.153/2021

In sintesi il MM. N.153/2021

Richiesta di concedere alla Fondazione SportAcademy un diritto di superficie della durata di 40 anni, rinnovabile per 10 anni, su una parte del fondo n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio per un totale di 1'506 mq, al fine di consentire l'edificazione e la gestione della palestra polifunzionale “SportAcademy”.

L'oggetto del presente Messaggio s'inserisce nella strategia Mendrisio 2030 e in particolare risponde all'azione di ampliare l'offerta culturale, sportiva e del tempo libero.

In particolare la proposta del Municipio rientra negli obiettivi di:

1. preservare e valorizzare la ricchezza di associazioni attive sul territorio perché svolgono un importante ruolo nella promozione e nella salvaguardia dell'identità e rappresentano i nodi fondamentali della coesione sociale;
2. sostenere logisticamente e finanziariamente le associazioni cittadine e concentrare le risorse per iniziative promosse sul proprio territorio.

In sintesi i promotori: Fondazione SportAcademy

Nel corso del 2018 le 5 Società Federali di Ginnastica del Mendrisiotto (SFG Balerna, SFG Chiasso, SFG Mendrisio, SFG Morbio Inferiore, SFG Stabio) sotto l'egida della neo-costituita Gym Élite Mendrisiotto, hanno dato avvio allo studio di possibili soluzioni adatte alle proprie esigenze ginniche. Durante il percorso progettuale è apparsa subito una strada percorribile. Le associazioni sportive SAT (Federazione Alpinistica Ticinese – sezione di Chiasso) e Dojo Arti Marziali Mendrisiotto si sono affiancate per portare avanti un progetto univoco. Quest'ultima, alla ricerca di spazi confacenti alle proprie esigenze, è stata invitata dal Municipio di Mendrisio, insieme alle associazioni di ginnastica, a collaborare per portare avanti un progetto univoco.

I citati sodalizi hanno costituito una Fondazione SportAcademy quale forma giuridica, atta a svolgere tutti i compiti necessari per la nuova struttura e la sua gestione.

La neo Fondazione non è a scopo di lucro ed è a favore dell'utilità pubblica, l'obiettivo è di avere nel Mendrisiotto e Basso Ceresio un centro di allenamento dedicato alle multifunzionalità. La Fondazione SportAcademy è stata costituita alla fine del 2020 con il compito di poter edificare e gestire una nuova palestra dedicata ad alcune discipline, ma aperta pure ad altre attività compatibili alla sua struttura.

La mancanza di spazi e lo sviluppo delle tecniche di allenamento, imposte dalla Federazione sportiva nazionale, le richieste di mantenimento di un elevato standard di sicurezza per i giovani atleti, necessitano di strutture adeguate. Le strutture ora a disposizione, palestre scolastiche, comunali e cantonali, evidentemente non corrispondono più alle esigenze dei criteri richiesti.

Il Progetto:

La nuova struttura è stata studiata cercando di sviluppare un progetto con soluzioni economiche alla portata delle associazioni interessate, concretizzabili su siti nel Mendrisiotto (accessibilità, spazi, pianificazione, centralità). Il terreno a Genestrio è stato identificato, dopo alcune valutazioni come il più idoneo a livello pianificatorio, (zona per attrezzature pubbliche). Il nuovo impianto sportivo prevede un edificio in legno, Minergie-A, realizzato ex novo e in parte, probabilmente, nella riconversione dell'attuale biblioteca dell'Accademia di Architettura di Mendrisio (Università della Svizzera Italiana - USI), che verrà smontata, trasportata, risanata e ricostruita con la nuova destinazione di carattere sportivo. Tale struttura conserverà così il suo prestigio in quanto pregevole opera architettonica realizzata, nel 1996, dagli architetti Mario Botta e Aurelio Galfetti.

Il progetto prevede anche un impianto fotovoltaico. In tal senso sono stati allacciati i necessari contatti con i servizi tecnici delle AIM. Nel Mendrisiotto sarebbe l'unica struttura di questo genere, ben equipaggiata e disponibile a tutti, nonché attrezzata secondo le necessità odierne delle rispettive discipline. Uno spazio che sgraverebbe le attuali palestre offrendo un notevole valore aggiunto alla promozione dello sport e alla formazione di giovani atlete e atleti.

Finanziamento da parte della SportAcademy

Nel mese di maggio 2020 i promotori hanno presentato un business plan (Studio sostenibilità finanziaria SportAcademy, maggio 2020) da cui emerge un investimento di totali CHF 2'940'000.--, così suddiviso:

- Palestre Gym Élite Mendrisiotto – GEM CHF 2'230'000.--
- Palestra Dojo Arti Marziali Mendrisiotto CHF 660'000.--
- Palestra arrampicata SAT CHF 50'000.--

Al netto dei sussidi Sport-Toto e di risparmio energetico (CHF 1'067'636.--) e di contributi da Fondazione e sponsor privati (CHF 752'364.--) l'investimento ammonta a CHF 1'120'000.--.

I promotori hanno messo in conto di finanziare il progetto, oltre che tramite mezzi propri (CHF 320'000.--), anche per mezzo di un contributo da parte dei Comuni del Mendrisiotto e Basso Ceresio, stimato, a maggio 2020, a CHF 800'000.--.

Seppur il business plan non prevede crediti da parte di terzi, i promotori, durante l'incontro avvenuto lo scorso 6 ottobre 2020 in presenza del Capo Dicastero Sport e tempo libero e dei rappresentanti dei vari Servizi coinvolti, hanno comunque dichiarato che, seppur l'obiettivo è quello di non accendere crediti, di non escludere tale eventualità.

Il risultato nella campagna raccolta fondi presso i privati, come pure il contributo da parte di tutti i Comuni della regione non sono assicurati.

Ad ogni modo, il limite di indebitamento che le società possono accollarsi ammonta a CHF 200'000.--/CHF 300'000.--. Come indicato, il progetto promosso dalle associazioni citate e senza scopo di lucro, ha subito dei ritardi nella sua parte di "raccolta fondi" a causa della situazione pandemica e dell'incertezza ad essa legata che coinvolge tutte le parti. Si tratta

quindi, in tutta trasparenza, di un progetto che potrà essere realizzato unicamente se i promotori sapranno (potranno) raccogliere i fondi necessari, di cui quelli relativi ai singoli Comuni del Mendrisiotto rappresentano il primo fondamentale passo.

La quota parte di finanziamento della Città di Mendrisio sarebbe rappresentata dalla messa a disposizione, a titolo gratuito, del terreno e del contributo finanziario regionale dei vari Comuni che dovrà essere quantificato e approvato dal Municipio, rispettivamente dal Lodevole Consiglio comunale

DIRITTO DI SUPERFICIE

I punti cardine della Convenzione sono i seguenti:

- **Durata:** costituzione del diritto di superficie per la durata di 40 anni così da permettere un ammortamento in linea con la contabilità comunale. Alla scadenza del diritto di superficie, la Città di Mendrisio avrà la facoltà di prorogarlo per un ulteriore periodo di 10 anni
- **Uso:** la palestra sarà messa a disposizione con concessioni d'uso di lunga durata a prezzo equo alle due Associazioni fondatrici per lo svolgimento dei loro scopi sportivi e delle loro attività di pubblica utilità a favore della gioventù, oltre alla possibilità di utilizzo della struttura da parte di altri enti senza scopo di lucro e di pubblica utilità, di regola pure al beneficio dell'esenzione fiscale. È riservato l'uso della palestra e delle relative strutture, a titolo gratuito, da parte dei Servizi della Città di Mendrisio per attività legate alla Città;
- **Finanziamento:** non si è esplicitamente esclusa la possibilità di costituire dei prestiti da parte di terzi. L'aggravio del fondo è tuttavia subordinato alla preventiva approvazione per iscritto del Municipio; l'onere inoltre non potrà superare in ogni caso il 60% del costo delle costruzioni e dovrà essere ammortizzato annualmente al 2,5%. La quota parte di finanziamento di Mendrisio è rappresentata dalla messa a disposizione, a titolo gratuito, del terreno e del contributo finanziario regionale dei vari Comuni che dovrà essere quantificato e approvato dal Municipio, rispettivamente dal Legislativo.;
- **Riversione:** quale indennità di riversione (art. 779d CC) sarà dovuta alla Fondazione, o agli eventuali successivi proprietari, un importo corrispondente al valore reale della palestra stimato al momento della riversione e calcolato sulla base del metodo di riproduzione deprezzato (calcolo del valore attuale della sostanza costruita corretto della vetustà e delle forme di ottimazione), ritenuto che nel calcolo non verrà computato il valore del terreno e i contributi pubblici versati a favore dell'edificazione della palestra;
- **Estinzione del diritto di superficie:** tra le diverse eventualità, il non avvio dei lavori del corpo fabbrica entro quattro anni dalla crescita in giudicato della licenza di edilizia;
- **Cessione di indici:** onde consentire la costruzione della struttura, il Comune al momento dell'iscrizione del diritto di superficie cede alla particella che verrà creata con l'intavolazione a RF del diritto di superficie parte dell'indice di sfruttamento relativo alla superficie edificabile della residua particella no. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio.

Per il dettaglio si rimanda alla Convenzione di impegno pubblicata nel MM153/2021

Conclusioni della Commissione delle Petizioni

Il progetto è stato discusso dai Commissari in due sedute. Nella seconda seduta del 01.03.2021, abbiamo ascoltato il capo dicastero Sport e Tempo Libero Paolo Danielli e il Segretario Comunale Massimo Demenga. Hanno esposto il progetto e risposto a tutte le nostre domande in modo esaustivo.

I punti importanti emersi:

- 1- Il progetto va ad inserirsi nelle strategie Mendrisio 2030, nell'offerta sport e tempo libero.
- 2- Il sodalizio è interessante dal punto di vista delle sinergie che si sono create tra le società sportive, le quali andranno a collaborare sotto un'unica struttura multidisciplinare.
- 3- La Fondazione SportAcademy è un progetto virtuoso per i giovani sportivi talentuosi e non della regione.
- 4- Lo stabile sarà una costruzione Minergie-A, riutilizzando una costruzione già esistente di pregio, la Biblioteca dell'Accademia, progettata dagli architetti M. Botta e A. Galfetti
- 5- L'approvazione da parte del CC di autorizzare la convenzione, porterà l'iscrizione nel RF del diritto di superficie per la durata limitata a 40 anni.
- 6- La fondazione SportAcademy dovrà trovare i fondi necessari entro quattro anni, per dare avvio alla costruzione della palestra polifunzionale.
- 7- Gli investitori privati vogliono delle garanzie e si rende necessario l'approvazione del punto 5- per la raccolta fondi.
- 8- Il contributo della Città di Mendrisio sarà per ora limitato all'impegno riguardante il diritto di superficie per la realizzazione della palestra.

Dopo quanto emerso dalla discussione e dai punti sopracitati, i Commissari hanno ritenuto importante dare la possibilità alla neo SportAcademy, di iniziare a cercare i fondi privati necessari, sostenendo il messaggio proposto. Il progetto è stato ritenuto di pubblica utilità. I giovani hanno bisogno di luoghi di aggregazione di qualità e positivi, attraverso lo sport.

Considerati i punti citati nel presente rapporto, la maggioranza della commissione delle Petizioni, invita le colleghe ed i colleghi di Consiglio Comunale a voler approvare il Messaggio Municipale MM153/2021 ed i relativi allegati così come presentati.

La relatrice
Daniela Carrara

Per la Commissione di Petizione:

Alberto Conconi
Monica Meroni
Filippo Pfister
Alessandro Polo
Fabrizio Poma
Andrea Ghisletta
Niccolò Bordogna