



Ris.mun. 15502 del 2 febbraio 2021

9 febbraio 2021

MM N. 153 /2021

Progetto palestra "SportAcademy" mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio: Concessione diritto di superficie

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio il Municipio vi sottopone la 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:

- 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;
- sostenere logisticamente e finanziariamente le associazioni cittadine e concentrare le risorse per iniziative promosse sul proprio territorio.

INTRODUZIONE

Premessa

Con RM n. 11912 del 17 dicembre 2019 il Municipio ha autorizzato i promotori (Gym Élite Mendrisiotto, Dojo Arti Marziali Mendrisiotto e SAT Chiasso) ad approfondire e sviluppare il progetto della palestra polivalente "SportAcademy" al mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio e ha costituito un gruppo di lavoro congiunto per chiarire le implicazioni e le modalità della messa a disposizione di una parte di tale terreno.

Nel primo semestre del 2020 il progetto è avanzato e i promotori hanno predisposto la domanda di costruzione per la realizzazione della palestra polifunzionale. La stessa è stata pubblicata dal 24 agosto al 7 settembre 2020 e la licenza edilizia è stata rilasciata proprio nel mese corrente.

Negli scorsi mesi i vari Dicasteri coinvolti hanno discusso in merito alle modalità con cui la Città potrebbe mettere a disposizione dei promotori il terreno per la realizzazione e l'esercizio della struttura, giungendo alla conclusione che la miglior soluzione è quella della costituzione di un diritto di superficie sé stante e permanente.

La convenzione è stata condivisa con i promotori ed è stata approvata dal Municipio con RM n. 14657 del 27 ottobre 2020.

Con la medesima RM è stato risolto inoltre di non aver preso ancora nessuna decisione o impegno formale per quanto concerne il possibile finanziamento della struttura a livello regionale.

Con il presente Messaggio, tale accordo viene ora sottoposto al Lodevole Consiglio comunale per approvazione e sottoscrizione.

L'eventuale inizio dei lavori edili per la realizzazione della struttura sportiva è prevista dai promotori non prima del 2022.

I promotori: Fondazione SportAcademy

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.

Da un paio di decenni, alcune associazioni sportive cercano spazi adatti per poter svolgere le proprie discipline in totale sicurezza e secondo le tecniche più adeguate. Dopo vari approfondimenti, 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. Nella fase progettuale di quella che è da subito apparsa la soluzione percorribile, si sono affiancate le associazioni sportive SAT (Federazione Alpinistica Ticinese – sezione di Chiasso) e Dojo Arti Marziali Mendrisiotto. 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 quindi costituito la Fondazione SportAcademy quale figura giuridica atta ad espletare tutti i compiti necessari per poter edificare e in seguito gestire questa innovativa struttura. Giova ricordare che tutte le società coinvolte nonché la neonata Fondazione, operano a favore dell'utilità pubblica, non sono a scopo di lucro e si sono impegnate con l'obiettivo di poter avere nel Mendrisiotto e Basso Ceresio un centro di allenamento dedicato e multifunzionale.

Le motivazioni dei promotori

La mancanza di spazi (accentuata ancor più in questo periodo dalla crisi sanitaria), lo sviluppo delle tecniche di allenamento, le nuove difficoltà degli esercizi imposti dalle Federazioni sportive nazionali e la richiesta di mantenere elevati standard di sicurezza per i giovani atleti, impongono delle strutture più idonee e meglio predisposte alla pratica e allo sviluppo di queste discipline, in particolare della ginnastica artistica.

Tutto ciò e per comprensibili evidenti motivi, non può essere riscontrato né preteso nelle normali palestre scolastiche comunali e cantonali.

Trovare spazi per allenarsi diventa inoltre sempre più difficile a causa dell'aumento del carico di allenamenti e del proliferare di discipline diverse, ognuna con le proprie esigenze.

Il Cantone, ma pure i Comuni, sono confrontati con una saturazione delle sue strutture e la progettazione di nuovi impianti non sempre riflette appieno le esigenze delle numerose associazioni sportive presenti sul territorio e delle giovani promesse sportive ticinesi (a partire dai 5 anni d'età).

Per offrire una panoramica del progetto allestito, ulteriori informazioni sono direttamente reperibili sul sito www.sportacademy.team.

Si tratta di un progetto promosso con poche risorse finanziarie, ma che con l'aiuto della collettività è certamente attuabile con uno sforzo finanziario che riteniamo contenuto e ragionevole. Attualmente si è conclusa la fase di procedura edilizia (vedi Premessa) grazie ad un team di progettisti che hanno creduto all'iniziativa dei promotori sin da subito, mettendo loro a disposizione competenze e risorse professionali a titolo gratuito.

IL PROGETTO

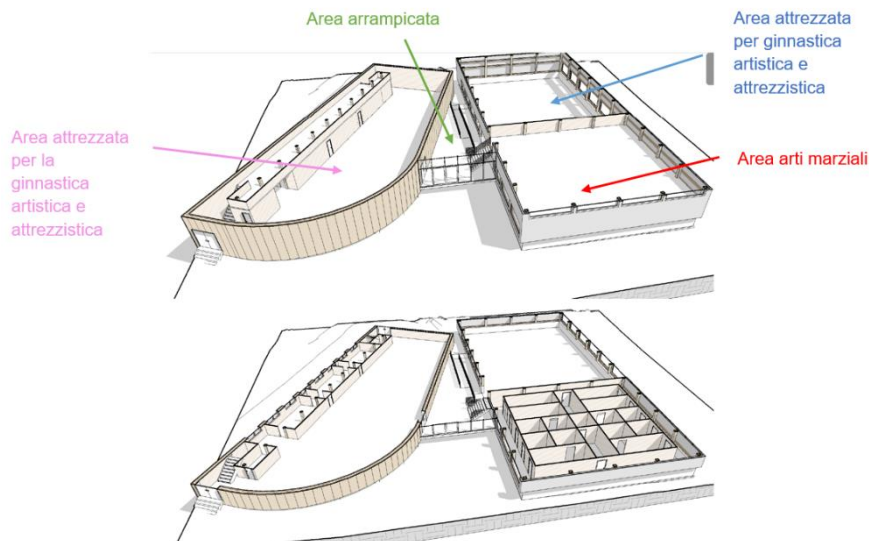
Il progetto è stato sviluppato cercando soluzioni economiche alla portata delle associazioni sportive interessate, concretizzabili su siti nel Mendrisiotto (accessibilità, spazi, pianificazione, centralità). Dopo alcune valutazioni è stato identificato il terreno di Genestrerio che a livello pianificatorio è già adatto alla struttura (zona per attrezzature pubbliche).

La struttura proposta è pensata quale centro di allenamento e non per l'organizzazione di eventi competitivi o meno in presenza di pubblico. Per questo motivo il traffico indotto è relativo unicamente agli utilizzatori che accedono all'impianto.

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. Quest'ultimo tema è tutt'ora in fase di approfondimento, considerato come i tempi per la raccolta dei fondi sono stati posticipati a causa della situazione pandemica esistente. Non è infatti ad oggi certo poter raggiungere l'obiettivo facendo collimare i vincolanti tempi dello smontaggio della biblioteca con la realizzazione del nuovo edificio.

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.

Il progetto prevede anche un impianto fotovoltaico. In tal senso sono stati allacciati i necessari contatti con i servizi tecnici delle AIM.



FINANZIAMENTI E PROSPETTIVE

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'obbiettivo 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 (vedi anche punto 5.2 della Convenzione).

DIRITTO DI SUPERFICIE

Allegato al presente Messaggio municipale si rimette la Convenzione di impegno a costituire il menzionato diritto di superficie tra il Municipio di Mendrisio e la Fondazione.

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 (**punto 2 e 8.3**);
- **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 (**punto 3.1**).
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 (**punto 3.2**);
- **Finanziamento:** non si è esplicitamente esclusa la possibilità di costituire dei prestiti da parte di terzi (**punto 3.3**). 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% (**punto 5.4**) 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. (**punto 5.2**);
- **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 (**punto 8.4**);
- **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 (**punto 8.2**);
- **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 (**punto 4**).

CONCLUSIONI

Con il presente Messaggio municipale il Municipio intende dare avvio a un innovativo progetto di valorizzazione e di offerta sportiva regionale su una proprietà comunale, nel solco della strategia di sviluppo suggerita dalla strategia Mendrisio 2030.

Ci permettiamo attirare l'attenzione di codesto consesso sull'urgenza con cui il presente Messaggio deve essere evaso: solo con l'approvazione della Convenzione di impegno a costituire il menzionato diritto di superficie, la Fondazione SportAcademy potrà dare inizio alla raccolta fondi per la realizzazione del progetto.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, il Dicastero Sport e tempo libero e il Dicastero Costruzioni sono a disposizione per ogni completamento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È approvata la convenzione per la stipulazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Fondazione SportAcademy su una parte del fondo n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio per un totale di 1'506 mq, per la durata di 40 anni, rinnovabile per ulteriori 10 anni.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a perfezionare e sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente a carico del fondo n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio per un totale di 1'506 mq.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Allegata

Convenzione di impegno tra la Città di Mendrisio e la Fondazione SportAcademy