



Ris.mun. 2449 del 25 gennaio 2022

27 gennaio 2022

MM N. 33 /2022

Progetto palestra "SportAcademy"

Richiesta di un credito d'investimento di CHF 216'000.00 per la realizzazione della palestra polifunzionale SportAcademy a Genestrerio

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Gentile Signora Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio il Municipio vi sottopone la richiesta un credito d'investimento di CHF 216'000.00 per la realizzazione della palestra polifunzionale SportAcademy nel Quartiere di Genestrerio.

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.

1. Premessa

Lo sport rappresenta una componente essenziale per lo sviluppo psicofisico dell'essere umano e rappresenta anche un importante momento di formazione sociale ed educativo. Tramite lo sport si trasmettono modelli di vita e pratiche di comportamento più o meno virtuose che aiutano i ragazzi ad affrontare le difficoltà della vita e a formare legami ed amicizie al di fuori dell'ambiente scolastico e familiare e, allo stesso modo, permette ai meno giovani di mantenere dei rapporti sociali e un ruolo attivo nella società. Questa valenza sociale ha tutta una diramazione di ricadute positive in quanto, attraverso il gioco e il divertimento senza costrizioni o aspettative, è possibile affrontare le sconfitte, coltivare la perseveranza, il rispetto e tutti quei valori ad essi correlati. In un mondo sempre più frenetico lo sport deve trovare il tempo e lo spazio all'interno delle diverse pianificazioni che implicano lo sviluppo di una regione.

Le associazioni sportive attraverso il volontariato garantiscono a tutt'oggi la presenza di personale qualificato per diverse discipline sportive, tuttavia, le strutture esistenti non sono più adeguate, aggiornate e in alcuni casi non rispettano nemmeno più i criteri di sicurezza.

Da qui l'idea di sviluppare il potenziale di opportunità presente sul territorio e verificare, tramite delle collaborazioni con i Comuni, la possibilità di intavolare una pianificazione strategica orientata ad investire in maniera coordinata a livello regionale nel Mendrisiotto e Basso Ceresio in strutture durevoli e che permetta allo stesso tempo di valorizzare il territorio consentendo alle persone che lo vivono di beneficiarne appieno.

Questo approccio è codificato a livello federale (UFSPÖ) e viene chiamato Concezione degli Impianti Sportivi di importanza comunale CISCO.

Queste basi forniscono strumenti di pianificazione relativi a differenti scale di realizzazione utili per focalizzare i compiti e le opportunità a livello di Comune e di regione. Nelle fasi progettuali già sviluppate è già stata impostata una pianificazione relativa ad impianti sportivi a carattere regionale, nell'ottica di ottimizzare l'utilizzo, la gestione, la manutenzione e gli eventuali finanziamenti legati ad opere riconosciute a livello regionale. Il tema si inserisce nella pianificazione nominata "CISCO" e potrà essere sviluppata e approfondita dal nuovo Ente Regionale per lo Sport.

Il Consiglio comunale di Mendrisio, come gli altri Legislativi del Mendrisiotto, ha aderito nel 2021 alla costituzione dell'Ente regionale per lo sport del Mendrisiotto e Basso Ceresio. Il neocostituito Ente, avrà diversi compiti, inizialmente riconoscibili nella coordinazione e gestione del portale sportivo regionale, nell'identificazione e definizione delle future chiavi di riparto (applicabili dopo l'avvallo del Comitato Esecutivo e dell'Assemblea) e la coordinazione dei temi legati allo sport nella regione del Mendrisiotto e del Basso Ceresio come la gestione comune degli spazi per migliorare la potenzialità di utilizzo e l'efficacia nella gestione delle risorse. Questa fase verosimilmente può essere prevista nel primo periodo dopo la costituzione dell'Ente (2022-2024).

In un secondo tempo (a partire dal 2025) l'Ente potrà avere fra i suoi compiti anche, in collaborazione con i Comuni, la pianificazione e progettazione degli impianti d'importanza regionale, la pianificazione delle opere di manutenzione straordinaria per gli impianti d'interesse regionale e il finanziamento di nuove strutture di interesse regionale secondo la pianificazione.

Il nuovo impianto sportivo SportAcademy rientra nelle strutture d'interesse regionale come qui di seguito spiegheremo nel presente Messaggio municipale.

2. 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.

3. 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 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.

4. Diritto di superficie

In data 15 marzo 2021 il Consiglio comunale della Città di Mendrisio ha risolto l'approvazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 40 anni, alla cui scadenza la Città di Mendrisio avrà la facoltà di prorogarlo per un ulteriore periodo di 10 anni.

Il Consiglio comunale di Mendrisio ha dato in concessione il sedime al mappale n. 204 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio dando un tempo di 4 anni (a partire dal 2021) per poter raccogliere i fondi necessari per la realizzazione della nuova struttura sportiva.

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.

5. 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).

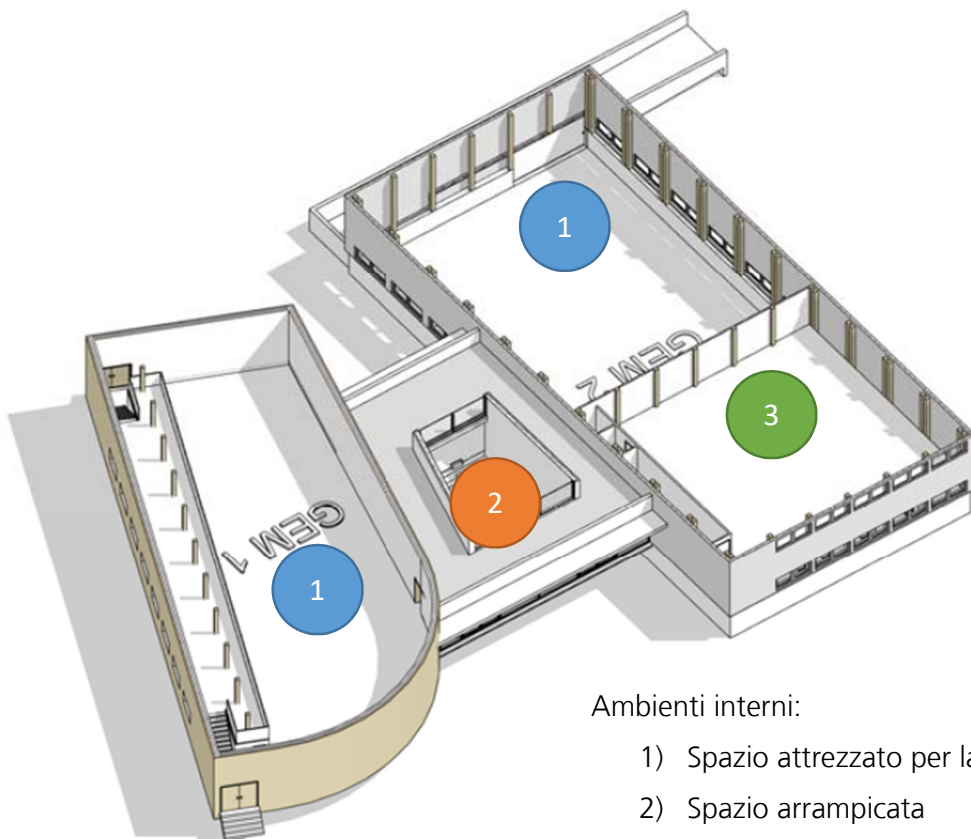
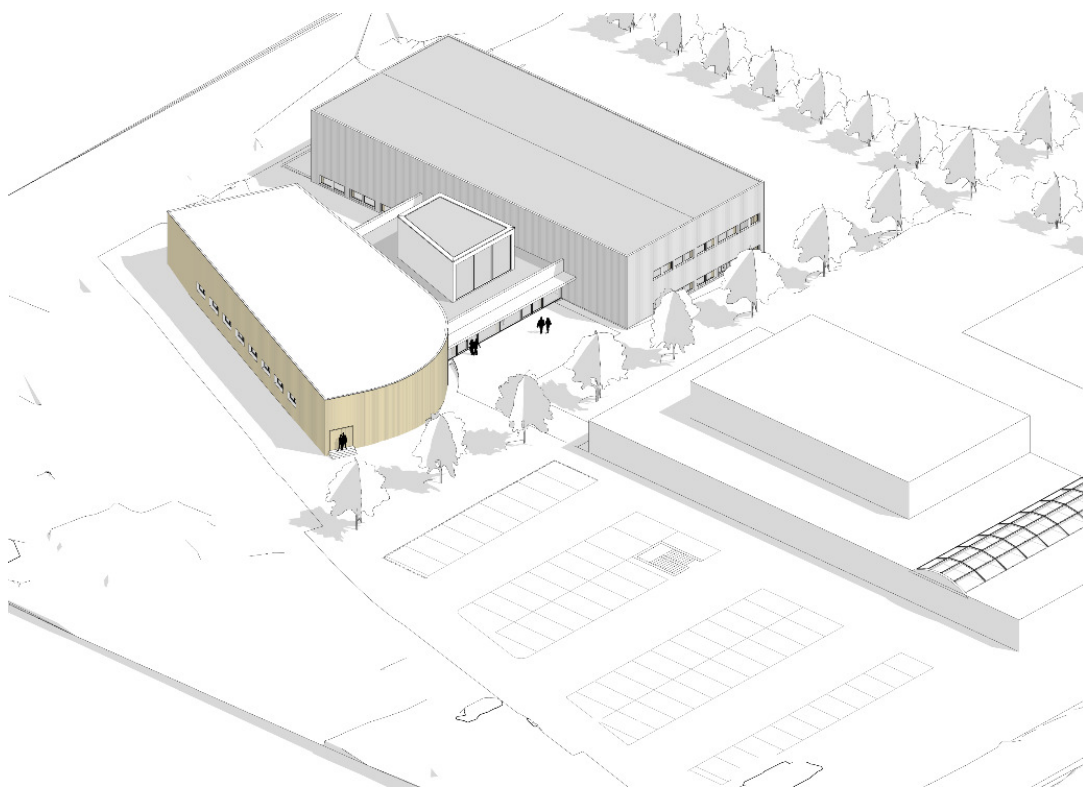
La struttura proposta è pensata quale centro di allenamento e non per l'organizzazione di eventi competitivi o meno in presenza di pubblico. Per questo motivo il traffico indotto è relativo unicamente agli utilizzatori che accedono all'impianto.

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 essendo la nuova struttura sportiva a Genestrerio.





Ambienti interni:

- 1) Spazio attrezzato per la ginnastica
- 2) Spazio arrampicata
- 3) Spazio arti marziali

6. Preventivo e finanziamento

Il preventivo per la realizzazione della nuova struttura sportiva è così composto:

Palestra 1 (recupero ex biblioteca)	CHF	1'170'000
Palestra 2 (stabile nuovo)	CHF	1'530'000
Spazi comuni	CHF	270'000
<hr/>		
Totale	CHF	2'970'000

I costi comprendono la costruzione, gli onorari, attrezzature sportive e l'IVA.

Obiettivo della Fondazione SportAcademy è coprire i costi nel seguente modo:

Sport toto e risanamento energetico	CHF	1'000'000
Privati – sponsorizzazioni	CHF	330'000
Enti pubblici (Comuni Mendrisiotto e Basso Ceresio)	CHF	800'000
Fondazioni	CHF	250'000
Crowdfunding	CHF	150'000
Sponsor	CHF	240'000
Ipoteca	CHF	200'000
<hr/>		
Totale	CHF	2'970'000

7. Contributi e chiave di riparto

Il contributo richiesto all'ente pubblico è pari a CHF 0.8 mio. Considerato il valore regionale della struttura, si propone la suddivisione dell'importo per tutti i Comuni del Mendrisiotto e Basso Ceresio (ca. 27% del costo complessivo suddiviso per i 17 Comuni della regione).

La chiave di riparto è definita in funzione degli abitanti (statistica ufficiale 31.12.2020).

Preventivo complessivo	3'000'000	
Contributo richiesto	800'000	26.7%
Costo pro capite	14.46	CHF/ab
Costo pro capite reale considerando investimento (ammortamento 40 anni)	0.36	CHF/ab

Popolazione residente, 31.12.2020

	<u>abitanti</u>	<u>ripartizione</u>
5242 Balerna	3'240	46'841
5269 Breggia	1'926	27'844
5249 Castel San Pietro	2'194	31'719
5250 Chiasso	7'581	109'600
5251 Coldrerio	2'867	41'449
5254 Mendrisio	14'902	215'440
5257 Morbio Inferiore	4'441	64'204
5260 Novazzano	2'338	33'801
5263 Riva San Vitale	2'626	37'964
5266 Stabio	4'491	64'927
5268 Vacallo	3'363	48'619
5144 Arogno	986	14'255
5154 Bissone	948	13'705
5160 Brusino Arsizio	451	6'520
5195 Maroggia	726	10'496
5197 Melano	1'454	21'021
5219 Rovio	802	11'595
	55'336	800'000

Nel caso uno o più Comuni non aderissero al sostegno, l'importo proposto per gli altri Comuni non verrà ricalcolato o modificato. Qualora non si riuscissero a raggiungere gli obiettivi di finanziamento il progetto verrà abbandonato e i fondi già versati restituiti. Gli stessi saranno infatti versati su un conto vincolato presso un notaio.

8. Credito d'investimento

Come indicato precedentemente, il Municipio, tramite il presente Messaggio municipale, chiede un credito d'investimento di CHF 216'000.00 (IVA inclusa) quale contributo per la realizzazione del centro sportivo SportAcademy a Genestrerio.

9. Impatto finanziario

L'opera è prevista nell'ultimo aggiornamento del Piano delle opere prioritarie della Città (priorità 2), pertanto gli oneri finanziari sotto elencati sono pure già contemplati nel piano finanziario 2020-2024 recentemente trasmesso al Legislativo.

L'ammortamento previsto per i contributi per investimenti di terzi deve essere effettuato sulla durata di utilizzo del bene finanziato. Nella fattispecie trattasi di una costruzione edile la cui durata viene stimata in 40 anni.

Ne consegue un ammortamento lineare annuo del 2.5%, e quindi annualmente l'investimento graverà sulla gestione corrente per un importo di CHF 5'400.--.

È da calcolare inoltre un onere per interessi passivi sul capitale medio investito di CHF 2'200.00 all'anno (applicando un tasso del 2%).

Globalmente quindi il nuovo investimento genererà oneri supplementari in gestione corrente per circa CHF 7'600.--.

Il Municipio ritiene che un importo di quasi CHF 8'000.--/anno per la costruzione di una nuova struttura sportiva a beneficio dei ragazzi e delle ragazze della nostra Regione sia ragionevole.

Il Municipio informa che il Piano delle opere prioritarie prevede pure un investimento per opere di manutenzione straordinaria della sala multiuso di Genestrerio. Fra questi interventi vi è anche l'opportunità di creare una passerella che permetta di collegare l'attuale palestra con quella promossa da SportAcademy.

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

Nel mentre, vi proponiamo, Gentil Signora Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È stanziato un credito d'investimento di CHF 216'000.00 quale contributo per la realizzazione del centro sportivo SportAcademy a Genestrerio.**
- 2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Gruppo conto investimenti – voce no. 5660.005 "Contributo a Fondazione SportAcademy".**
- 3. Il credito d'investimento deve essere utilizzato entro il 31 dicembre 2025.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario