



Rapporto Commissione della gestione
22.2.2022

MM N. 33 /2022

Richiesta di un credito d'investimento di CHF 216'000 per la realizzazione della palestra polifunzionale SportAcademy a Genestrerio

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

La Commissione della gestione si è riunita il 7 febbraio 2022 per discutere del messaggio in oggetto. Alla riunione ha presenziato il Capo dicastero Paolo Danielli che ha fornito tutte le informazioni richieste per poter analizzare e valutare il messaggio.

Il messaggio

Il messaggio presentato dal lodevole Municipio segue il messaggio 153/2021, approvato dal Consiglio Comunale il 15.3.2021 per la concessione di un diritto di superficie 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.

Già nel precedente messaggio era indicato che, oltre al diritto di superficie sull'area destinata a questo impianto, la Città si sarebbe impegnata anche sul fronte del contributo finanziario che servirà a dare vita al progetto.

Il messaggio 33/2022 chiede un credito d'investimento di CHF 216'000.00 per la realizzazione della palestra polifunzionale SportAcademy nel Quartiere di Genestrerio.

Nel merito

Lo sport, e più in generale le attività aggregative e di svago, sono una componente essenziale per lo sviluppo psicofisico dell'essere umano e rappresenta anche un importante momento di formazione sociale ed educativo.

La strategia 2030 della città da quindi molta importanza all'offerta sportiva, culturale e del tempo libero sia a Mendrisio che a livello distrettuale.

L'oggetto del presente Messaggio s'inserisce perfettamente in questa strategia, e 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.

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.

I citati sodalizi hanno quindi costituito la Fondazione SportAcademy 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.

Si ricorda inoltre 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.

La nuova struttura andrà a sopperire alla mancanza cronica di spazi (accentuata ancor più in questo periodo dalla crisi sanitaria) nell'attuale offerta delle palestre comunali e cantonali del Mendrisiotto. 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.

Inoltre, nel caso specifico, 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.

Il progetto promosso da SportAcademy è promosso con poche risorse finanziarie, ma che con l'aiuto della collettività è certamente attuabile con uno sforzo finanziario ritenuto 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.

Il finanziamento del progetto si basa su contributi pubblici e privati, come riportato nelle tabelle sottostanti:

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
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
Totale	CHF 2'970'000

Il contributo chiesto ai comuni nel distretto, che copre il 27% del l'investimento totale, si basa su una chiave di riparto in funzione del numero di abitanti. Per la città l'importo richiesto è di CHF 215'440, pari a CHF 14.46 per abitante (14.82 se si considera l'ammortamento sui prossimi 40 anni).

Ad oggi molti comuni hanno già dato la loro adesione ed attualmente vari messaggi, tra cui quello del comune di Chiasso, sono in attesa dell'approvazione dei rispettivi legislativi.

Per ora l'esito negativo è arrivato solo da Riva San Vitale, mentre Balerna sta rivalutando la posizione. Gli altri hanno votato tutti positivamente (mancano ancora due/tre piccoli Comuni). Della cifra di CHF 800'000 da ottenere dagli enti pubblici, al momento dovrebbero essere assicurati, previa approvazione dei rispettivi crediti, circa CHF 720/730'000.

Anche sul fronte dei privati, fondazioni e sponsor c'è stata una buona risposta. Da parte dei promotori c'è una ragionevole fiducia di poter raggiungere gli obiettivi finanziari nei tempi prefissati. Il termine è fissato per la fine di aprile, per poter usufruire dell'aiuto

dell'esercito nello smontaggio e rimontaggio della biblioteca dell'accademia sul nuovo sedime. Mancano ancora circa CHF 150'000 di ricavi da sponsor, privati e fondazioni. È chiaro che senza l'approvazione del credito da parte di Mendrisio e Chiasso il progetto non potrebbe partire.

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.

L'opera è prevista nell'ultimo aggiornamento del Piano delle opere prioritarie della Città (priorità 2), pertanto gli oneri finanziari sono pure già contemplati nel piano finanziario 2020-2027.

L'ammortamento deve essere effettuato sulla durata di utilizzo del bene finanziato, nella fattispecie 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.—, a cui sono da aggiungere gli interessi passivi sul capitale medio investito di CHF 2'200.— all'anno (applicando un tasso del 2%), per un totale di circa CHF 7'600.—.

Osservazioni

La commissione nelle sue discussioni ha evidenziato come il progetto della fondazione SportAcademy sia un ottimo esempio di collaborazione tra associazioni, comuni e privati per ottenere delle strutture innovative ed adeguate a beneficio di una gran parte della popolazione. Questo rientra anche nell'auspicata e futura collaborazione sportiva a livello regionale, dove questo progetto ha un valore aggiunto, perché permetterebbe di concentrare due-tre discipline in un unico impianto, sgravando le attuali palestre comunali. Si ricorda inoltre 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

La commissione sottolinea che nello statuto votato, per concessione del diritto di superficie, vi è un articolo dove si dice che si mette a disposizione la struttura a titolo gratuito per lo svolgimento di determinate attività, soprattutto destinate al quartiere di Genestrerio, in particolare per attività dedicate agli anziani o ai più piccoli, durante le ore diurne, dove gli spazi non sono utilizzati dalle società sportive.

I costi di esercizio e gestione della struttura, valutati in CHF 30/50'000 saranno completamente a carico della fondazione SportAcademy. I costi sono limitati anche grazie all'impatto limitato dei costi energetici, in quanto la struttura sarà certificata Minergie-A e sarà dotata di un impianto fotovoltaico.

Nella fase di ristrutturazione, è già previsto nel POP anche un intervento per l'attuale sala multiuso. L'auspicio è di poter dar seguito a quanto già avviato da SportAcademy. Questo contributo è già stato messo a piano finanziario.

In conclusione, la commissione concorda con il Municipio nel ritenere che un importo di meno di CHF 8'000.--/anno per la costruzione di una nuova struttura sportiva a beneficio dei ragazzi e delle ragazze della nostra Regione sia ragionevole, e lungimirante.

Infine, la commissione ritiene che la creazione della struttura in oggetto, deve essere vista come il primo vero passo concreto nella collaborazione sportiva a livello distrettuale. La commissione auspica che per i futuri investimenti a livello sportivo si possa seguire la strada tracciata dal progetto SportAcademy con una collaborazione progettuale e finanziaria a livello regionale.

Conclusioni

La Commissione della Gestione, sentite le delucidazioni del capo dicastero Danielli e sulla base di quanto sopra descritto, all'unanimità **preavvisa favorevolmente** il Messaggio 33/2022 così come presentato.

Per la Commissione della gestione,

il relatore Tiziano Calderari

Massimiliano Robbiani (Presidente), Claudia Crivelli Barella, Simone Galli, Gianluca Padlina, Roberto Pellegrini, Luca Pestelacci, Fabrizio Poma, Gabriele Ponti, Davide Rossi, Daniele Stanga.