



## Messaggio municipale

---

**No. 177**

---

Risoluzione municipale n. 238/2021

---

Collina d'Oro,

---

8 marzo 2021

---

### **Concernente l'aggiornamento dei conti preventivi del Comune di Collina d'Oro per l'anno 2021**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi l'aggiornamento dei conti preventivi del Comune di Collina d'Oro per l'anno 2021, in relazione alla gestione del nuovo Centro sportivo di Collina d'Oro (ex campo Campari) in fase di costruzione e completamento a Gentilino.

La situazione sanitaria in cui ci troviamo è ben nota a tutti così come le incertezze ad essa correlate. L'emergenza ha avuto un pesante influsso sulle nostre abitudini, da subito ha modificato i rapporti sociali di ognuno di noi e ora sta condizionando il funzionamento di molte attività economiche e produttive. A fronte di quest'incertezza, il Municipio propone ora di gestire inizialmente l'infrastruttura facendo capo alle proprie risorse, ciò che permetterà di acquisire la necessaria esperienza (costi manutenzione, piano di occupazione/attività, organizzazione eventi, ecc.) per poi definire ed implementare al meglio l'orientamento futuro di quest'infrastruttura e del relativo esercizio pubblico.

#### **Premessa**

Il Comune di Collina d'Oro per la prima volta si trova a dover gestire, in conto proprio o in mandato esterno, un Centro sportivo che per sua natura sarà aperto tutto l'anno a favore delle società sportive di Collina d'Oro e della popolazione residente, così come voluto dagli organi politici comunali. Oltre alla gestione dello stesso, bisognerà pensare ad una promozione attiva di tutto il Centro sportivo verso l'esterno, sia dentro i confini cantonali e/o nazionali, che fuori dagli stessi.

Di conseguenza, dopo un'attenta valutazione e tenendo in debita considerazione delle incertezze legate all'attuale situazione sanitaria, il Municipio ha deciso di non affrettare le scelte per determinare la gestione del nuovo Centro sportivo. In questo senso, la proposta è quella delegare durante la fase di esercizio iniziale (primo e secondo anno) la gestione tecnico/amministrativa del nuovo Centro sportivo ad un comitato strategico. Quest'ultimo, sarà chiamato a promuovere e avviare le attività sportive e creare gli strumenti necessari per trovare importantissime sinergie per determinare la futura gestione definitiva a partire dal 2023.

Quest'infrastruttura dedica allo sport ed al tempo libero, grazie alla sua multifunzionalità, potrà finalmente soddisfare le esigenze delle società sportive presenti a Collina d'Oro che avranno finalmente a disposizione spazi adeguati per svolgere allenamenti e competizioni a livello regionale e nazionale. Inoltre, potranno beneficiare di quest'infrastruttura anche le Scuole, le Associazioni e la popolazione di Collina d'Oro.

### 1. Stato di avanzamento del progetto e contenuti

Al momento della stesura del presente messaggio, sono in corso le opere di finitura all'interno dell'edificio principale, mentre all'esterno le varie imprese e ditte sono intente a terminare l'esecuzione dei lavori per l'elevazione dei muri di sostegno, l'esecuzione degli allacciamenti diversi (acqua, gas e elettricità), la realizzazione delle pista finlandese, la posa dei pali di illuminazione del campo da calcio e delle aree sportive attigue, la modellazione della scarpata fonica, la posa delle varie recinzioni e cancelli, ecc..



**Fig. 1:** Centro sportivo - stato lavori 8.02.2021

Nel corso dei lavori per l'edificazione della nuova struttura, annotiamo che il Municipio ha deciso di mettere in esecuzione le opere di predisposizione qualora, si decidesse in futuro, di chiedere l'omologazione fino alla 1. lega per disputare partite di calcio. Per l'esecuzione di queste opere, la spesa complessivamente è stata di Fr. 167'000.00 e comprende: la realizzazione dell'uscita di sicurezza lato Sud, l'aumento della capacità della tribuna da 100 posti a sedere a 300, un nuovo locale speaker, l'innalzamento della recinzione perimetrale del sedime da 150 cm a 250 cm, la predisposizione per casse biglietti (ubicate nel parcheggio di Via Nocc), la predisposizione per nuove panchine giocatori, la predisposizione per illuminazione

campo da calcio e nuovi viali, la predisposizione per tabellone orologio e segnapunti e la predisposizione per impianto audio completo. È bene precisare che questi lavori servono esclusivamente a garantire la predisposizione qualora si decidesse, in futuro, di chiedere l'omologazione della struttura fino alla 1. Lega, sarà necessario attuare il completamento delle opere precitate per una spesa quantificata in circa Fr. 150'000.00. Inoltre, il Municipio ha autorizzato delle ulteriori spese di:

- Fr. 109'500.00 per la fornitura e posa di un tabellone segnapunti digitale (Fr. 67'000.00), l'installazione di un impianto di videosorveglianza (Fr. 14'000.00), l'installazione di un impianto per le riprese televisive con sistema soccerwatch (Fr. 10'000.00), l'implementazione dell'automatizzazione del cancello principale (Fr. 6'000.00), l'esecuzione dei lavori per la predisposizione di uno schermo grande nel locale ristorante (Fr. 500.00), l'esecuzione del quadro tecnico per le manifestazioni (Fr. 2'000.00) e gli onorari dei progettisti (Fr. 10'000.00);
- Fr. 140'000.00 per realizzare una vasca d'accumulo dell'acqua per assicurare la corretta pressione all'impianto di irrigazione del campo da gioco in erba sintetica, considerato che la pressione di solo 4 atmosfere presente nella tubazione principale dell'AP che serve il comparto "Nocc" a Gentilino, non era sufficiente.

La realizzazione delle opere integrative precitate non era contemplata nel credito del messaggio votato dal Consiglio comunale. La proiezione dei costi di cantiere indica un'uscita totale di Fr. 6'212'318.55 (IVA compresa), rispetto ad un preventivo di spesa di Fr. 5'750'00.00 che corrisponde ad una maggiore spesa di Fr. 416'500.00 (+ circa 8%). Si precisa che escluse le opere supplementari la maggior spesa risulterebbe dell'1%, in linea, con il preventivo di spesa allestito sulla scorta dei concorsi.

Nel corso del prossimo mese di aprile saranno effettuati i collaudi dell'edificio, degli impianti tecnici e delle varie infrastrutture sportive ed il centro sarà operativo a partire dal mese di maggio 2021.

Ricordiamo che questa struttura metterà a disposizione:

- ❖ un campo da calcio in erba sintetica (100.00 m x 64.00 m);
- ❖ un campo da beach volley;
- ❖ un campo polivalente (pallavolo, pallacanestro, tennis e badminton, calcetto, salto in alto)
- ❖ una pista per scatti (100 m) a 4 corsie;
- ❖ una fossa per il lancio del peso;
- ❖ una pista finlandese;
- ❖ una palestra all'aperto.

Inoltre, è stato realizzato un edificio di circa 2'400 metri cubi che si sviluppa su due livelli con uno standard Minergie, così organizzato:

- al piano seminterrato sono stati collocati 3 spogliatoi (di cui due per le squadre e uno per esterni donne che avrà anche funzione di infermeria durante le attività agonistiche), i locali tecnici ed i depositi;
- al piano superiore sono stati invece dislocati 3 spogliatoi (2 per squadre ed uno per esterni uomini con funzione di spogliatoio arbitri durante le attività

agonistiche), i servizi igienici (uomo, donna e disabili), un bar con annesso cucina e una sala con 64 posti a sedere, con annesso terrazza esterna.

L'edificio è "spaccato" a metà da un corpo scale coperto da una tettoia sorretta da una struttura in acciaio. Per non avere contatto diretto tra calciatori e frequentatori della buvette/spettatori, l'accesso al campo sarà concesso solo passando dal piano seminterrato. Ne consegue che le squadre che occuperanno gli spogliatoi ubicati al piano superiore, dovranno scendere al piano seminterrato attraverso il corpo scale che collega i due livelli dell'edificio.

Gli spazi destinati agli spogliatoi sono stati dimensionati secondo le indicazioni dettate dall'Associazione Svizzera di calcio.

L'edificio viene riscaldato tramite una pompa di calore aria/acqua esterna che garantisce il 20 % del fabbisogno di acqua calda, mentre per il restante 80% viene assicurato da una caldaia a gas a condensazione della potenza di 41 kW. La distribuzione del calore viene effettuata tramite un collettore di distribuzione principale formato da 5 gruppi (gruppo principale, ventilazione, serpentine e buvette, serpentine spogliatoi e carica bollitore) e la distribuzione avviene attraverso le condotte in acciaio posizionate a soffitto nel locale tecnico e nel pavimento negli altri locali; mentre il riscaldamento dell'edificio è garantito da un impianto a serpentine (tubo multistrato) a pavimento. Il ricambio d'aria del locale buvette-ristorante (volume 2'600 m<sup>3</sup>/h) e degli spogliatoi (volume 3'240 m<sup>3</sup>/h) viene assicurato da un impianto costituito da due monoblocchi, i quali immettono, in ambiente, tramite diffusori a soffitto ed aspirano l'aria viziata che viene poi espulsa da una condotta posizionata sul tetto dell'edificio.

Sul tetto piano del nuovo edificio è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Per il dimensionamento dell'impianto, si è tenuto conto dello spazio utile sul tetto piano dell'edificio, del reale fabbisogno energetico ed i parametri richiesti per il bilancio energetico necessario alla certificazione Minergie. In totale, sono stati posati 37 pannelli fotovoltaici dai quali si attende una produzione annua pari a 15'844 kWh.

L'illuminazione, all'interno dell'edificio, viene gestita da sensori che eviteranno di illuminare le zone senza occupazione di persone, utilizzando corpi illuminanti a LED. L'intero stabile è dotato di illuminazione di sicurezza e di segnalazione delle vie di fuga e di un impianto di videosorveglianza. Tutta la zona sportiva esterna è stata completamente illuminata con fari e corpi illuminanti a tecnologia LED, principalmente, posati su pali ubicati nel perimetro dei campi. Per il campo da calcio, sono stati posati dei corpi illuminanti con classe d'illuminamento II, così da garantire 200 lux, mentre per i restanti impianti, tutti di classe III, con un flusso luminoso da 75 lux.

Nelle vicinanze del Centro sportivo, è stato anche realizzato un posteggio riservato sia agli utenti di quest'infrastruttura sia agli altri utenti. Il posteggio è stato suddiviso in 3 doppie file e una fila singola di parcheggi disposti a 45°, rispetto alle direzioni di percorrenza delle singole corsie d'accesso. Ciò, ha permesso di ottenere 65 stalli per automobili (di cui 3 stalli per disabili e 2 stalli per ricarica veicoli elettrici) e 18 stalli per motocicli e biciclette.

## 2. Concetto di gestione del Centro sportivo

### Comitato strategico

La proposta del Municipio durante la fase di esercizio iniziale (primo e secondo anno) è di affidare la gestione operativa del nuovo Centro sportivo ad un comitato strategico, il quale sarà chiamato promuovere e avviare le attività sportive e creare gli strumenti necessari per trovare importantissime sinergie per determinare la futura gestione definitiva a partire dal 2023. Entro tale scadenza, al Consiglio Comunale sarà sottoposto per approvazione il Regolamento comunale per la gestione del Centro sportivo, che dovrà definire anche a chi sarà affidata la gestione dell'infrastruttura e dell'esercizio pubblico annesso.

Il comitato strategico disporrà di una delega di competenza da parte del Municipio e sarà composto da 5 persone: due rappresentanti del Municipio, due rappresentanti del FC Collina d'Oro e un consulente esterno di marketing. Esso, sarà chiamato durante questo lasso di tempo transitorio a svolgere diverse attività per realizzare e concretizzare l'assetto definitivo di quest'importante struttura.

In questo senso, il comitato sarà chiamato a determinare i costi e le strategie di conduzione, l'allestimento di un piano di occupazione degli spazi sportivi, le azioni per promuovere a livello regionale e/o nazionale l'occupazione dell'infrastrutture (marketing), la promozione di manifestazioni, ecc..

### SUPSI

Lo scorso mese di febbraio 2021, il Municipio ha attivato una collaborazione con la Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (**SUPSI**) che permetterà agli studenti che stanno frequentando il programma Bachelor of Science in Leisure Management per l'anno accademico 2020/2021, di applicare la loro didattica nel mondo del lavoro. In particolare, gli studenti sono chiamati a svolgere uno studio del naming per creare e scegliere un nome da dare al nuovo Centro sportivo.

### Gestione calendario attività

Dal profilo organizzativo si dovrà regolare e coordinare la gestione delle partite di calcio legate al FC Collina d'Oro che attualmente milita nella 3. Lega e della Scuola calcio "Insema" che raggruppa gli allievi dell'AS Carona, FC Collina d'Oro, FC Melide e FC Paradiso. Negli orari di non utilizzo da parte di questi ultimi, gli spazi saranno messi a disposizione delle Scuole comunali che ne faranno richiesta, dalle associazioni o per l'organizzazione di corsi di sport o per lo svolgimento di attività da parte di terzi. Inoltre, bisognerà gestire le attività aperte alla popolazione (pista finlandese, pista 100 metri, palestra all'aperto, ecc.) e quelle legate alla struttura (affitto, sicurezza, pulizia, gestione impianti tecnici, organizzazione eventi, spazi pubblicitari, badge, ecc.) e marketing.

Il dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (**DECS**) ha suscitato un forte interesse del nuovo Centro sportivo per la promozione di eventuali manifestazioni quali le prossime edizioni di Sportissima.

### Angolo ristoro / buvette

Per la gestione del ristorante, la proposta è quella per il momento di soprassedere alla sua messa in locazione, tenuto conto della situazione sanitaria

in corso. In caso di necessità o eventi, si farà capo a delle società esterne di "catering".

### **Manutenzione del Centro sportivo**

La manutenzione del Centro sportivo sarà assicurata da un custode (manutentore) il quale sarà assunto tramite un concorso per un incarico al 100% a titolo temporaneo, fintato che non sarà finalizzato il progetto di gestione.

Il custode sarà chiamato a gestire, sorvegliare e monitorare gli impianti presenti presso il Centro sportivo comunale di Collina d'Oro, secondo le direttive emanate dall'Ufficio Sport o dell'Ufficio tecnico comunale ed in particolare a:

- sorvegliare e monitorare lo stabile, gli impianti tecnici, le infrastrutture e le aree limitrofe;
- eseguire in modo professionale lavori di pulizia degli edifici e delle infrastrutture e gestire in modo coscienzioso ed ecologico lo smaltimento dei rifiuti;
- monitorare il corretto funzionamento degli impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di ventilazione e di quelli sanitari;
- svolgere lavori di manutenzione a macchinari e impianti secondo il catalogo di gestione del Centro sportivo;
- segnalare al diretto superiore eventuali particolarità riscontrate nello svolgimento del lavoro;
- redigere rapporti di guasti e difetti (per esempio: usure, rotture, danneggiamenti, malfunzionamenti, ecc.) all'indirizzo del preposto ufficio ed eseguire lavori di manutenzione e di riparazione ad infrastrutture ed edifici;
- curare le zone verdi all'interno e all'esterno, compreso il servizio invernale e la lotta contro il gelo;
- fungere da riferimento per le ditte di manutenzione e per i fornitori;
- coordinare l'allestimento delle occupazioni degli stabili e verificare la riconsegna dei locali;
- occuparsi di traslochi e di trasporti di piccole dimensioni;
- collaborare con / fungere da sostituto ad altri custodi;
- occuparsi della sicurezza dell'impianto sportivo;
- coordinare e collaborare con i Servizi esterni comunali durante le manifestazioni, sgombero della neve, per garantire gli accessi agli stabili;
- provvedere alla vigilanza e, in caso di furti o danni, darne immediata comunicazione all'Ufficio tecnico comunale;
- collaborare con l'amministrazione dell'Ufficio Sport e con l'Ufficio tecnico comunale;
- prestare servizio per lavoro a turni, lavori fuori orario, nei fine settimana (sabato e domenica) e nei giorni festivi;
- prestare servizio in situazioni d'emergenza (intemperie, sale, neve, altro);
- garantire altri servizi in funzione delle necessità ad altri settori del Comune.

### **Inaugurazione del nuovo Centro sportivo**

Tenuto conto dell'evoluzione della pandemia, si è stabilito di inaugurare il nuovo Centro sportivo con l'invito a tutti i fuochi alla fine di agosto 2021.

L'organizzazione dell'evento è in fase preliminare.

### 3. Accesso Centro sportivo e tariffe

Come già accennato, il nuovo Centro sportivo sarà operativo dal mese di maggio 2021. Alle persone abitanti in Collina d'Oro che intendono usufruire delle infrastrutture aperte (intese quelle che non devono essere riservate, ad esempio la pista finlandese e palestra all'aperto) sarà consegnato un badge che permetterà di accedere al centro ed ai locali spogliatoi.

Per l'utilizzo delle infrastrutture e degli spazi presenti nel Centro sportivo, valgono di principio le seguenti tariffe minime e massime:

#### Tariffa oraria

min.	CHF	50.00
max.	CHF	400.00

#### Tariffa giornaliera

min.	CHF	500.00
max	CHF	3'000.00

#### Costo orario

messa a disposizione M.O.

min.	CHF	80.00
max.	CHF	150.00

Affitto annuo, spese escluse,  
buvette/bar/ristorante previo  
concorso pubblico

min.	CHF	15'000.00
max.	CHF	30'000.00

Abitanti in Collina d'Oro  
(prezzo annuale):

#### Adulti

min.	CHF	20.00
max.	CHF	80.00

#### Pensionati AVS

Beneficiari di prestazioni complementari  
minorenni, studenti

min.	CHF	10.00
max.	CHF	50.00

Per i ragazzi fino a 10 anni l'entrata e l'uso dell'infrastruttura è gratuita.

Con specifica ordinanza municipale, in fase di allestimento, sarà proposto un catalogo delle singole prestazioni offerte (infrastrutture, tecnologia, impiantistica – luci, allacciamenti esterni gas e acqua, ecc.).

#### 4. Preventivo spesa gestione e manutenzione

Come già indicato, sarà necessario disporre delle risorse necessarie per assicurare la gestione e manutenzione ordinaria del nuovo Centro sportivo.

In particolare, sono stati computati nel preventivo di spesa i costi per la gestione e la manutenzione dell'edificio e degli impianti sportivi (spese di riscaldamento, consumo energia elettrica e gas, consumo acqua potabile, tasse canalizzazioni, tasse rifiuti, assicurazioni, abbonamenti vari manutenzione impianti e campo da calcio erba sintetica, abbonamenti internet, spese varie veicoli e personale, ecc.).

Il preventivo di spesa stimato è così suddiviso:

1. Personale (custode) Stipendio, straordinari, contributi diversi, assicurazioni, ecc.	Fr.	95'000.00
2. Contratto manutenzione annuale campo da calcio	Fr.	5'000.00
3. Abbonamenti gestione impianti (riscaldamento, ventilazione, illuminazione, antincendio, ecc.)	Fr.	20'000.00
4. Abbonamenti telefonia e internet	Fr.	2'000.00
5. Spese, acqua, elettricità e gas	Fr.	35'000.00
6. Veicoli (carburante, tasse, revisioni, ecc.)	Fr.	10'000.00
7. Assicurazioni Polizze stabile e cose, RC, ecc.	Fr.	8'000.00
8. Costi accessori Materiale di cancelleria e stampati, spese postali e ccp, materiale di pulizia, materiale d'esercizio e consumo, abiti da lavoro, materiale campo da calcio, ecc.	Fr.	25'000.00
Totale spesa annuale		Fr. 200'000.00
Totale spesa parziale per <b>8 mesi</b> (arrotondamento per eccesso)		Fr. 135'000.00

**Il presente messaggio è demandato per competenza:**

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
	•		

Sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

**risolvere:**

1. È approvato, nel preventivo 2021, l'inserimento del conto 340 314.022 "Gestione e manutenzione Centro sportivo";
2. È accettato l'aggiornamento del preventivo 2021 con l'inserimento di una spesa per la gestione e manutenzione del nuovo Centro sportivo
  - 340 314.022 Gestione e manutenzione Centro sportivo CHF 135'000,00;
3. Il nuovo fabbisogno d'imposta ammonta a CHF 29'004'050,00 che il Municipio è autorizzato a prelevare mediante la riscossione delle imposte comunali.

il Sindaco:  
Sabrina Ronelli

*S. Ronelli*

**Per il Municipio**



il Segretario:  
Pietro Balerna

*P. Balerna*