



Messaggio municipale

No. 52

Risoluzione municipale n. 123/2010

Collina d'Oro,

22 febbraio 2010

Concernente lo stanziamento di un credito di fr. 8'330'000.- per l'acquisto del Centro sportivo UBS a Gentilino e l'aggiornamento del preventivo per i relativi costi di gestione, manutenzione, finanziamento e ammortamento per complessivi fr. 1'166'900.-

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale proponiamo l'approvazione di un credito per l'acquisto del Centro sportivo UBS, situato nella frazione di Gentilino.

Introduzione

Da quando il Comune di Collina d'Oro è nato, il tema della necessità di dotarsi di adeguate infrastrutture sportive si è acuito, divenendo un obiettivo strategico della politica comunale.

È importante ricordare che già i Comuni di Agra, Montagnola e Gentilino avevano promosso negli anni '80/90 un progetto per la realizzazione di un "Centro sportivo intercomunale" da integrarsi nella proprietà Campari che l'allora Comune di Gentilino aveva acquisito negli anni '70. Progetto poi però abbandonato per diverse divergenze politiche, tecniche ed economiche.

È sempre stata opinione comune tuttavia che le possibilità di dotarsi di un Centro sportivo-ricreativo multifunzionale sul nostro comprensorio erano e rimangono due:

- a) la creazione di un complesso sportivo sull'area "Campo Campari";
- b) l'acquisto (se ed in quanto possibile) del Centro Sportivo UBS.

Ora, è di meridiana evidenza che l'acquisto di una struttura esistente e funzionante quale il Centro UBS offre infiniti maggiori vantaggi rispetto alla soluzione a).

Una realtà concreta e perfettamente funzionante, agibile il giorno dopo la firma del contratto, a fronte di un progetto denso di incognite, con tempi di realizzazione difficili da definire e costi di certo superiori. Si aggiunga che la proprietà UBS in esame offre un valore paesaggistico e turistico assolutamente unico; la sua valenza non è quindi solo e meramente sportiva, bensì anche sociale e culturale, costituendo area privilegiata per il tempo libero di tutta la popolazione, terza età compresa.

Già nella precedente prima legislatura il Municipio si è dunque attivato nei confronti di UBS ponendosi quale candidato acquirente. UBS, pur dichiarandosi non venditrice, si era impegnata a concedere al nostro Comune un diritto di prelazione. Negli scorsi mesi il Comune ha riattivato il proprio interesse nei confronti dell'Istituto e quest'ultimo, dopo aver ponderato la proposta, ha deciso di intavolare una trattativa di vendita con il Comune.

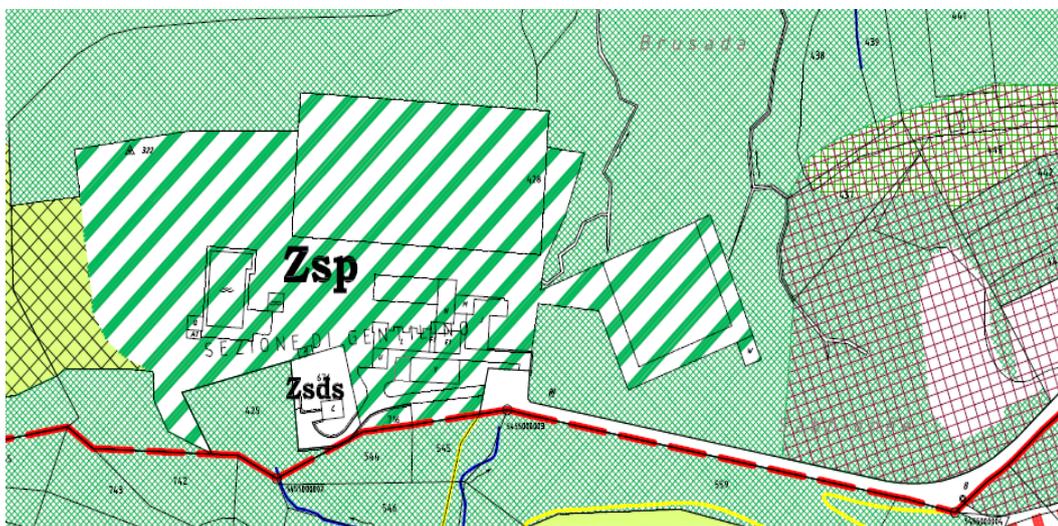
Le attese di UBS erano sensibilmente superiori a tale offerta, le trattative poi condotte hanno portato alla determinazione di un prezzo che costituisce un accettabile compromesso.

In effetti siamo certi che la creazione ex-novo di una simile struttura comporterebbe un investimento di gran lunga superiore.

Descrizione del complesso

Il Centro ricreativo UBS si estende su una proprietà della superficie complessiva di 47'538 metri quadri.

Il fondo è costituito da un'unica particella (mappale n. 428) che si trova secondo il Piano Regolatore vigente in zona di svago privata (**Zsp**), definita dall'art. 4.13 delle NAPR della Sezione 2, Gentilino.



Questa struttura sportiva-ricreativa sorta agli inizi degli anni '70 è stata realizzata in diverse fasi. Il progetto fu allestito dallo studio d'architettura Bruno Brocchi & Roberto Sennhauser di Lugano.

La prima fase aveva interessato la costruzione dell'edificio principale dove oggi trovano posto al Piano terreno (PT), il ristorante con 50 posti interni a sedere, la buvette, i locali tecnici ed i servizi igienici comuni. A complemento dell'esercizio pubblico al PT trova posto un porticato di circa 120 metri quadrati ed una terrazza esterna (84 posti/sup. 200 m²) che dominano e spaziano sulle strutture sportive adiacenti (campi da bocce, campo da calcio e piscina esterna).

Ai piani superiori è strutturato invece l'appartamento su due livelli che ospita il custode, composto da 4 locali: cucina-soggiorno, 3 camere, bagno e piccolo locale servizio igienico ospiti.

L'edificio di pregevole fattura architettonica si presenta, in generale, in buone condizioni di manutenzione e non evidenzia difetti visivi che richiedano interventi edilizi a breve termine. La struttura portante è in calcestruzzo facciavista (colore grigio) con serramenti a doppia vetratura (alluminio/legno) e con tetto piano.



Edificio principale



Cucina ristorante



Sala ristorante

A lato del corpo principale, è stata costruita la struttura dei servizi anch'essa in calcestruzzo facciavista che ospita: i vani tecnici, l'ufficio custode, l'infermeria, i servizi igienici uomo-donna ed il servizio per motulesi, 2 spogliatoi uomini, 2 spogliatoi donne. All'interno degli edifici servizi, separati uomo-donna, sono presenti: docce, lavabi, lavamani e gli armadietti per il deposito degli indumenti. In un secondo tempo (1991), nella zona verso montagna sono stati ampliati gli spogliatoi, creandone 3 nuovi e realizzando un'autorimessa per due veicoli.

Attualmente il grado di manutenzione della struttura esistente si rileva normale considerando l'attività di esercizio; comunque a breve termine, accorrerà intervenire per effettuare la necessaria e dovuta manutenzione. La parte più recente si rileva migliore. Gli edifici sono riscaldati tradizionalmente tramite un riscaldamento centrale alimentato a gasolio (serbatoio interrato di 24'000 litri). Nel locale tecnico attiguo all'ufficio del custode si trovano anche i quadri principali di distribuzione dell'energia elettrica che sono telegestiti a distanza in caso di guasto. L'impianto a prima vista risulta già conforme alle nuove disposizioni vigenti.



Edifici servizi





Spogliatoi realizzati nel 1970



Spogliatoi realizzati nel 1991



Nella parte adiacente l'edificio principale si trova il campo di calcio che è ben tenuto (dim. 94 ml x 48 ml), recintato ed illuminato, ma che oggi non è omologato secondo le direttive dell'Associazione Svizzera di Football (ASF).

Da informazioni assunte per giocare un campionato regolare di III. o IV. divisione è necessario disporre di un campo delle dimensioni di 90 ml x 57,60 ml.



Campo di calcio



Campi di bocce

Due campi da bocce recentemente rifatti con una superficie in resina e più a valle, nella zona più pregiata, è stata ricavata la piscina esterna riscaldata (dimensioni 25.00 x 13.50 metri lineari), con annesso i locali tecnici. L'impianto è recintato e dotato di una piccola vasca e doccia.

Dal punto di vista delle condizioni di igienicità la circolazione dell'acqua della piscina va al filtraggio e la disinfezione avviene tramite una canaletta perimetrale (sfioro), poi si immette nella vasca di compensazione (volume circa 60 metri cubi) e successivamente all'impianto di filtraggio, come richiesto dalla prescrizioni vigenti.

Nelle vicinanze della piscina è stato realizzato un piccolo parco giochi per i bambini.



Piscina esterna



Locale tecnico piscina



Al suo esterno un'ampia superficie prativa arredata da alcune sculture e giochi per i bambini, situati in una zona alberata, permette la ricezione di numerosi ospiti.

Nella parte più ripida pianificatoriamente destinata a futuro vigneto, con stupenda vista sul golfo di Agno, è stato realizzato un pergolato con annesso camino-grill, ideale per l'organizzazione di feste.

Nella parte a monte della proprietà sono stati ricavati due campi da tennis in terra battuta, recintati, illuminati, irrigati automaticamente, come del resto tutte le superfici verdi di svago e sportive.



Campi da tennis



Zona posteggi UBS



Il complesso dispone di circa 60 posteggi esterni, ricavati in zona boschiva, con sottofondo in grigliato di cemento dal quale si può accedere ai sentieri comunali che collegano Montagnola con Gentilino e Viglio.

Interventi di manutenzione

A distanza di 40 anni si può confermare che le scelte architettoniche operate a quei tempi sono ancora attuali e rispondono tutt'ora pienamente alle esigenze odierne.

Nel presente Messaggio ci siamo anche chinati sullo stato generale della struttura, la quale ha palesato alcuni segni di vetustà. Determinante sarà quindi, per il buono stato della struttura procedere all'esecuzione di alcuni lavori mirati, quale ad esempio:

- la sostituzione dei serramenti dei vecchi spogliatoi uomini-donne;
- l'eliminazione dell'infiltrazione del tetto piano spogliatoi uomini;
- ritinteggiamento di tutte le parti in legno a diretto contatto con gli utenti;
- sigillatura dei giunti dei bagni e sostituzione piastrelle rotte;
- manutenzione parco giochi;
- sostituzione bruciatore, verifica impianto di riscaldamento e distribuzione acqua.

La spesa per l'esecuzione di questi lavori può essere quantificata in circa fr. 150'000.00, da eseguire prima dell'inizio della stagione 2011.

Impatto finanziario

Costi di investimento

Acquisto proprietà	fr. 8'300'000.00
Biglietteria	fr. <u>30'000.00</u>
	fr. 8'330'000.00

Le spese di trapasso di proprietà pari a ca. fr. 35'000.- vengono assunte da UBS

Costi di gestione e manutenzione annuali

(valutazione in base al contratto attuale di UBS con ISS FM Services SA)

Gestione e manutenzione	fr. 400'000.00
Olio da riscaldamento	fr. 12'000.00
Energia elettrica	fr. <u>14'000.00</u>
	fr. 426'000.00

Costi finanziari

Interessi 5 mio. 2.0%	fr. 100'000.00
Interessi 2.3 mio. 1.5% (1'030'000.00 autofinanz.)	fr. 34'500.00
Ammortamento 8.0%	fr. <u>666'400.00</u>
	fr. 800'900.00

Valutazione parziale copertura dei costiIncassi da utenza

Entrate piscina	fr.	35'000.00
Affitto campi da tennis	fr.	15'000.00
Altre entrate	<u>fr.</u>	<u>10'000.00</u>
	fr.	60'000.00

Possibili modalità della gestione

Secondo i dati forniti da UBS, negli ultimi anni si è registrata una frequenza annuale media attorno alle 14'000 persone, con un picco massimo registrato nell'eccezionale estate del 2003, con 25'000 entrate.

Siccome risulta molto difficile valutare l'affluenza della popolazione e considerato che l'accordo con UBS prevede l'accesso gratuito al Centro ai propri dipendenti per i primi 4 anni, il Municipio ha deciso di aprire il Centro, per il momento, unicamente ai domiciliati nel Comune ed ai loro accompagnatori. Secondo l'esperienza che sarà fatta, il Municipio deciderà le eventuali modifiche sulla futura gestione del Centro.

Possiamo già comunque anticipare che:

- la vendita dei biglietti di entrata verrà effettuata tramite una biglietteria automatica, al fine di evitare l'impiego di personale.
- considerato il corto termine per l'apertura del Centro e la necessità di garantire continuità e funzionalità, si ritiene opportuno affidarsi all'esperienza degli attuali gerenti del bar-ristorante, che svolgono anche la mansione di custodi, rinnovando il contratto preesistente con UBS.
- anche per quanto riguarda la gestione e la manutenzione del Centro, almeno per il primo anno si ritiene opportuno allacciare un rapporto di collaborazione con la ditta ISS FM Services SA, Manno, che da anni svolge queste mansioni per conto di UBS.

Impatto sulla gestione corrente del Comune

Interessi 5 mio.	2.0%	fr.	100'000.00
Interessi 2.3 mio.	1.5%	fr.	34'500.00
Ammortamento	8.0%	fr.	666'400.00
Costi Gestione e manutecz.		<u>fr.</u>	<u>426'000.00</u>
		fr.	1'226'900.00
./. entrate		<u>fr.</u>	<u>60'000.00</u>
			1'166'900.00

Piano Finanziario

L'esame di questo importante investimento ha determinato l'esigenza di aggiornare il Piano Finanziario presentato in Consiglio Comunale nella seduta del 22 dicembre 2008.

Il nuovo Piano Finanziario viene trasmesso ai Consiglieri unitamente al presente Messaggio e verrà discusso nella seduta di Consiglio Comunale prima dell'esame di questo Messaggio.

Condizioni poste da UBS

Per la vendita della proprietà in discussione i vertici di UBS hanno posto le seguenti condizioni:

- l'accesso al Centro ai dipendenti UBS sarà concesso gratuitamente per i primi 4 anni dopo l'acquisto;

- nel caso in cui una parte di terreno del Centro sportivo attualmente fuori zona edificabile dovesse essere in futuro inclusa in quella edificabile, entro 9 anni dalla data di acquisto il Comune si impegna a corrispondere a UBS la differenza di prezzo tra quello pagato e il nuovo valore, in ragione del 90% nell'anno dell'acquisto, degradando del 10% per ogni anno successivo, fino all'ultimo 10% nel corso del 9. anno.

Conclusioni

Il Municipio ritiene l'acquisto del Centro sportivo UBS un'occasione unica per offrire alla popolazione un'area di svago di grande prestigio, un luogo di ritrovo per la popolazione dove rinfrescarsi e passare delle ore piacevoli. Bisogna anche sottolineare il fatto che l'ubicazione del Centro risulta ideale essendo discosto dalla zona residenziale, eventuali esternazioni di gioia non arrecherebbero quindi disturbo a nessuno.

Vista la disponibilità di UBS alla vendita sarebbe un vero peccato lasciarsi sfuggire una simile opportunità. È finalmente arrivato il momento che la popolazione di Collina d'Oro abbia a disposizione un Centro sportivo, balneare e di svago.

Sulla base di quanto sopra esposto si chiede di voler

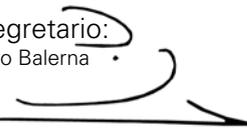
risolvere :

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 8'330'000.- per l'acquisto del Centro sportivo UBS
2. Per il finanziamento il Municipio è autorizzato a far capo agli usuali canali di credito.
3. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle
4. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2011 a norma dell'art 13 cpv. 3 LOC.
5. È approvato l'aggiornamento del preventivo 2010, come segue:
costi:
fr. 134'500.00 interessi passivi
fr. 426'000.00 costi di gestione e manutenzione Centro sportivo
fr. 666'400.00 ammortamenti
fr. 1'226'900.00
ricavi:
fr. 60'000.00 incassi dal Centro sportivo
6. Il fabbisogno di preventivo 2010 viene incrementato di fr. 1'166'900.00.

Con i migliori ossequi.

il Sindaco:
Sabrina Ronelli


Per il Municipio

il Segretario:
Pietro Balerna




Allegati: estratto planimetrico
piano edifici

ESTRATTO MAPPA 1:1'000

Il presente estratto non ha valore giuridico;
valevole è esclusivamente l'estratto
rilasciato dal geometra revisore



Brusada

7553220

PERGOLATO
E GRILL

CAMPO DA CALCIO

428

PISCINA

RISTORANTE

BOCCE

TENNIS

APPARTAMENTO
CUSTODE

SPOGLIATOI

SPOGLIATOI

676

425

716



Comune
di Collina d'Oro

Ufficio tecnico
6925 Gentilino

Estratto mappa sezione 2 Gentilino

Planimetria 1:1'000 Centro UBS

Piano n°: PCUBS-001-

Scala: 1:1'000

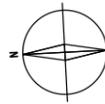
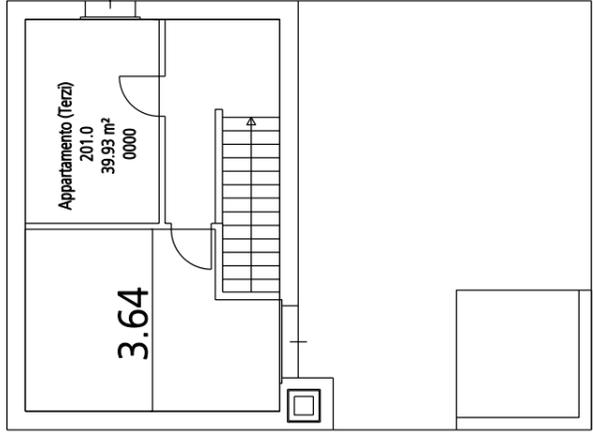
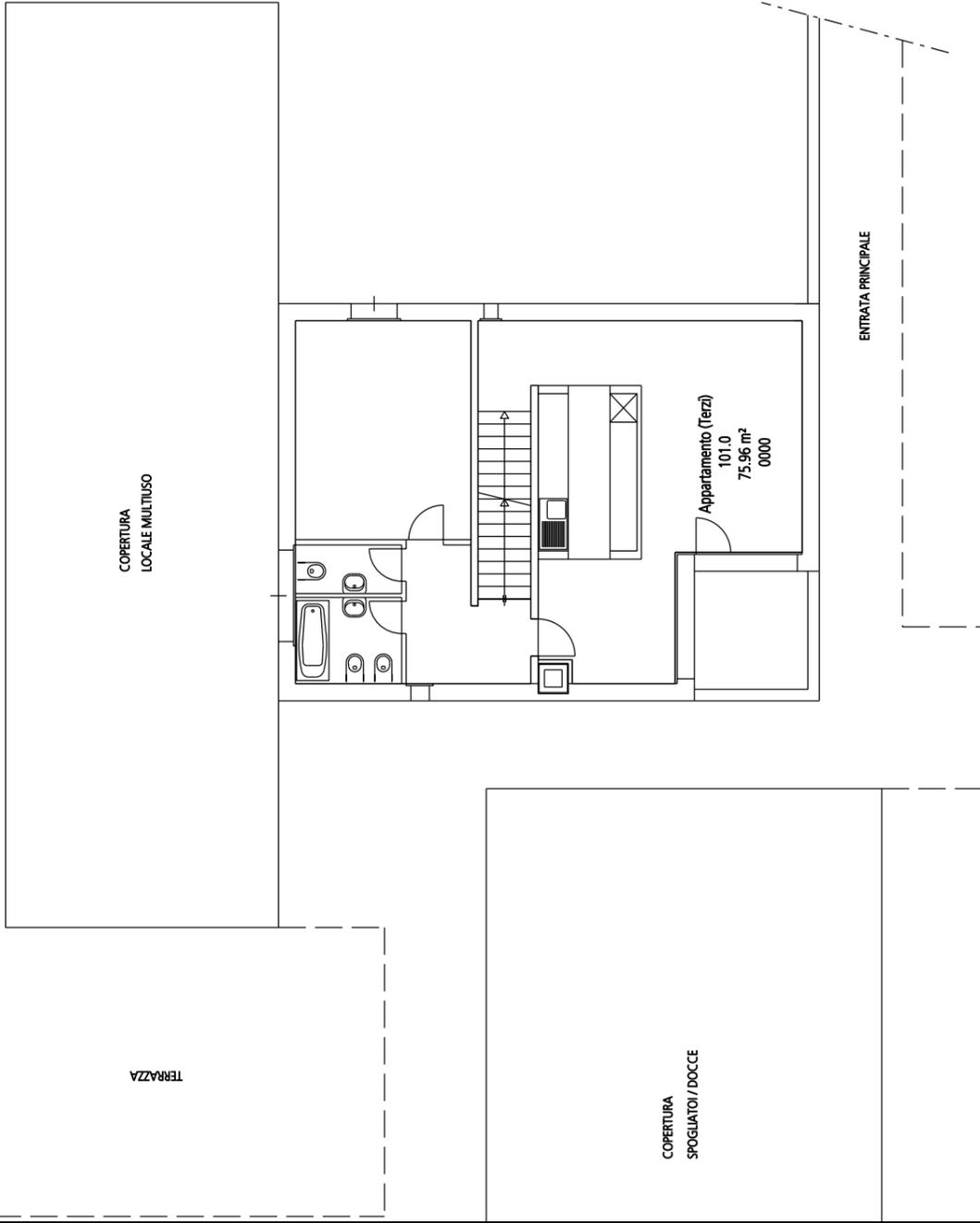
Formato: A4

Data: 12.02.2010

Sigla Dis.: DCasa

E-mail: ufficiotecnico@collinadoro.com

Rev.: 25.02.2010

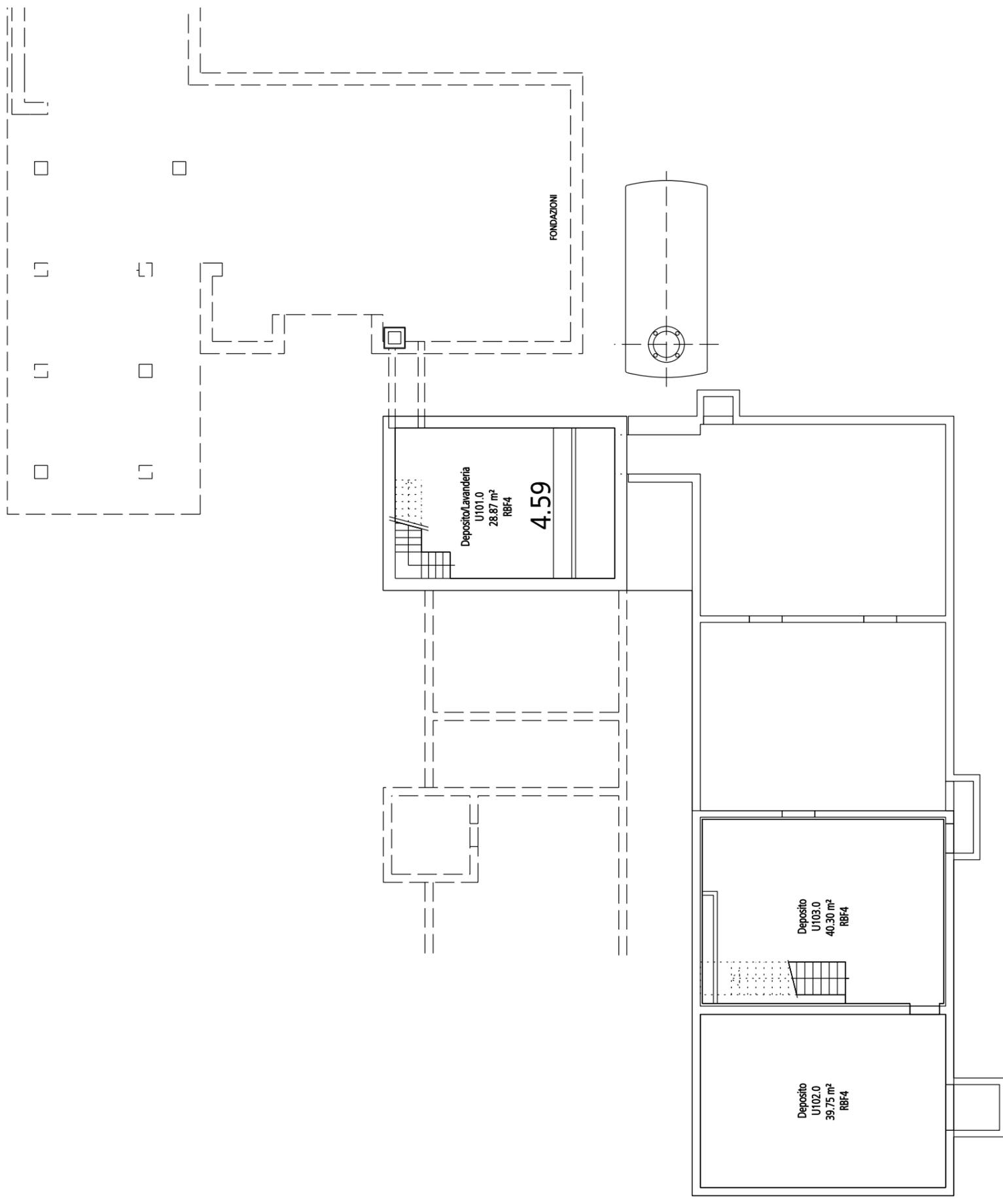


Gentilino, Sabrù (GESP) (WE1539-01) (GESA000Q)

1. Piano superiore

Piano base UBS

Superfici		GESP_000100_351		Piano base UBS	
Ultima modifica	Data	Dis./Rev.	Data	Dis./Rev.	Data
Modifica titolo	11.10.05	t413453	28.12.01	t013825	28.12.01



Gentilino, Sabrù (GESP) (WE1539-01) (GESA000)

Superfici	1. Piano inferiore		GESP_-010_-_SU	Piano base UBS	
Ultima modifica	Data	Dis./Rev.	Data	Dis./Rev.	
Modifica titolo	11.10.05	t413453	28.12.01	t013825	