



Messaggio municipale

No. 084/2018

Risoluzione municipale n. 1098/2018

Collina d'Oro,

21 ottobre 2018

Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 5'343'000.00 per la costruzione del centro sportivo di Collina d'Oro, presso il campo Campari a Gentilino

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale, il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la richiesta di credito di Fr. 5'343'000.00 (IVA compresa) per la costruzione del centro sportivo di Collina d'Oro, presso il campo Campari a Gentilino.

1. Premessa

Senza volere ripetere in toto quanto già indicato nel MM 49/2017, ci sembra corretto ripercorre l'iter procedurale svolto finora e riprendere i contenuti del progetto di massima che è stato rielaborato e perfezionato, nell'ambito della procedura edilizia (domanda di costruzione) e dell'allestimento dei bandi di concorso.

Anzitutto, ricordiamo che gli impianti esistenti presso il centro sportivo campo "Campari" di Gentilino realizzati nel 1977 non rispondono più alle odierne necessità legate alle attività svolte dal Football Club Collina d'Oro (FCCO) e, in parte, dall'INSEMA (raggruppamento giovanile) che conta oggi circa 370 ragazzi e ragazze. Attualmente, il campo di calcio in erba naturale esistente non rispetta le dimensioni minime imposte dall'Associazione Svizzera di calcio (ASF) e per essa dalla Federazione Ticinese Calcio (FTC). Mentre, l'edificio che ospita gli spogliatoi e la buvette, oltre ad avere degli spazi sottodimensionati, denota uno stato di vetustà tale da non permettere nemmeno di entrare nel merito di una sua ristrutturazione.

A fronte di questa situazione, il Municipio ha deciso di riprendere nel 2016 il discorso con i due progettisti che avevano allestito, in precedenza, il progetto per la realizzazione di nuovi spogliatoi e di un nuovo campo da gioco omologabile fino alla 1a. divisione nazionale.

Progetto che subisce un'ulteriore importante trasformazione, in seguito, al coinvolgimento dei gruppi politici presenti a Collina d'Oro che manifestano il desiderio di voler conferire all'opera non solo un interesse sportivo ma anche una spiccata connotazione sociale, vale a dire che alla struttura viene data un'accessibilità pubblica, fruibile per tutta la popolazione e non solo per una ristretta cerchia di abitanti che sono vicini al settore del calcio.

Il progetto di massima viene riadattato, proponendo i seguenti contenuti:

- un campo di calcio in erba sintetica dimensioni Cat. I. (100.00 m x 64.00 m);
- un campo sintetico in granulato di gomma polivalente (dimensioni 32.00 m x 38.00) per svolgere diverse pratiche sportive quali: pallacanestro, tennis, badminton, calcetto, ecc.;
- una pista per scatti (100 m) a 4 corsie;
- una pista finlandese;
- un edificio con una cubatura di circa 2'400 metri cubi che si sviluppa su due livelli e che accoglie: 4 spogliatoi con annessi servizi e docce, 1 spogliatoio e servizi per terna arbitrale, locale infermeria e spogliatoio donne, magazzino, locale tecnico, buvette, cucina e spazio a sedere per 64 posti;

per un investimento complessivo preventivato in Fr. 6'047'500.— (IVA compresa) che al netto dei sussidi Sport-Toto (Fr. 705'000.00), risulta essere di Fr. 5'342'500.00 (IVA compresa).

I progettisti hanno allestito il preventivo sulla scorta delle loro ultime esperienze lavorative e dunque hanno ipotizzato con l'attuale fase di "*stallo*" del ramo edilizio di poter contenere la spesa di investimento al netto (dedotto sussidio Sport-Toto) tra Fr. 4/4.5 milioni a carico del Comune.

Il Municipio ha licenziato il MM 49/2017 (risoluzione municipale n. 682/2017) accompagnante la richiesta di un credito di Fr. 412'000.00 (IVA compresa) per la progettazione sino alla messa in appalto delle opere necessarie per la realizzazione del centro sportivo di Collina d'Oro che è stato approvato dal Consiglio comunale nella seduta 18.12.2017.

2. Iter procedurale in corso

Sulla scorta del MM 49/2017, il Municipio ha provveduto ad assegnare i mandati ai vari progettisti e specialisti per l'allestimento della domanda di costruzione unitamente ai bandi di concorso d'appalto per le opere necessarie alla realizzazione del nuovo centro sportivo, in maniera di poter disporre di cifre concrete, prima di sottoporre al Consiglio comunale la relativa richiesta di credito per la costruzione dell'opera in discussione.

Nell'ambito della procedura edilizia per l'approvazione del progetto del nuovo centro sportivo è stato necessario allestire, parallelamente, una domanda di dissodamento per un'area boschiva di circa 782 metri quadrati (mq) che interferiva con il tracciato della pista finlandese e, in parte, il campo sintetico in granulato di gomma polivalente, in corrispondenza del confine nord del terreno comunale.

La domanda di costruzione è stata pubblicata dal 26.06.2018 al 10.07.2018 e nessuno, si è opposto alla medesima. Al momento della stesura del presente messaggio, la domanda è ancora al vaglio degli Uffici cantonali competenti, i quali, hanno richiesto un completamento degli atti per quanto riguarda gli aspetti ambientali connessi alle attività sportive ed ai movimenti dei veicoli, cosa che ha rallentato assai l'iter procedurale per il rilascio dell'avviso cantonale.

Nel contempo, i progettisti hanno allestito i bandi di concorso formulando le proposte di procedura d'appalto, conformemente alla proposta di revisione della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e del relativo Regolamento d'applicazione (non ancora approvato) per la realizzazione del progetto del nuovo centro sportivo.

Il progetto di modifica della LCPubb e del relativo Regolamento elaborato dal Dipartimento del territorio sarebbe dovuto entrare in vigore all'inizio dello scorso mese di aprile 2018. La proposta di revisione della legge si prefigge di: semplificare le procedure, rafforzare i controlli, favorire il mercato locale, ecc.. A prescindere dal tipo di procedura (libera, selettiva, su invito o incarico diretto) nell'attribuzione di una commessa pubblica tutte le regole e i principi della legge restano applicabili. Per contro, la modifica prevede l'aumento dei valori soglia per consentire la procedura su invito e l'incarico diretto con l'intento di favorire le ditte locali:

Tipi di procedura	Forniture (CHF)	Prestazioni di servizio CHF	Lavori di costruzione (CHF)	
			Ramo artigianale	Ramo principale
Incarico diretto	Inferiore a 100'000	Inferiore a 150'000	inferiore a 60'000	inferiore a 200'000
Procedura mediante invito	Inferiore a 200'000	Inferiore a 250'000	inferiore a 100'000	inferiore a 350'000

In questa fase, è stato deciso di pubblicare unicamente gli 11 concorsi soggetti a procedura libera ed uno (1) ad invito che sono scaduti il 22.05.2018. L'importo complessivo relativo ai migliori offerenti dei 12 concorsi rientrati ammonta a Fr. 3'430'000.00 (IVA esclusa) che corrisponde a circa al 61% del preventivo di spesa.

I concorsi pubblicati hanno interessato le opere principali (scavo, impresario costruttore, campi sintetici, sanitario/riscaldamento/ventilazione, elettricista, ecc.), ciò che permetterà di dare avvio ai lavori una volta che saranno cresciute in giudicato le decisioni di aggiudicazione. Mentre, le procedure riguardanti i concorsi ad invito e diretti sono state posticipate a primavera 2019, fermo restando che la nuova legge entri in vigore entro fine 2018. Questo permetterà, nel limite del possibile, di favorire le ditte presenti sul nostro territorio.

Sulla scorta delle risultanze delle offerte pervenute per i 12 concorsi rientrati, i progettisti hanno aggiornato il preventivo di spesa e meglio, come descritto alla posizione 5. "Preventivo e Finanziamento".

3. Progetto infrastruttura sportiva e posteggio comunale

Come già indicato in precedenza, nell'ambito della procedura per l'ottenimento della licenza edilizia e l'elaborazione dei capitolati d'appalto, i progettisti hanno allestito il progetto definitivo che presentiamo qui di seguito.

3.1 Campo da calcio

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo campo da gioco in erba sintetica di dimensioni Cat. I. (100.00 m x 64.00 m), con fasce di sicurezza di larghezza 3.00 metri su tutti i lati che permetterà di ottenere un campo omologato fino alla 1. divisione nazionale.

La pavimentazione è prevista in prato sintetico di ultima generazione a monofilamento rinforzato, intasata con sabbia silicea e termogranulato che sarà posata su una pavimentazione bituminosa drenante, realizzata su strati di fondazione formati da ghiaie drenanti. Sul lato sud sarà ricavata una tribuna in calcestruzzo che potrà ospitare fino ad un centinaio di spettatori.

Per ottenere la necessaria larghezza del campo da gioco, è previsto lo sbancamento di un importante quantitativo di materiale di scavo che sarà comunque ricollocato in loco, per la realizzazione di una collina fonica posizionata sul confine sud (verso l'autostrada). Oltre a creare uno sbarramento contro il rumore proveniente dall'autostrada, essa formerà una delimitazione fisica a verde verso il confine sud grazie alla piantagione forestale prevista su tutta la sua estensione.

L'accesso al campo dagli spogliatoi avverrà dal piazzale antistante l'edificio multifunzionale, tramite una breve scalinata, completata da una rampa necessaria per l'accesso dei veicoli di manutenzione. I due lati corti del campo principale saranno dotati di una recinzione parapalloni dell'altezza totale di 6.00 metri (m), di cui la parte inferiore sarà in rete diagonale metallica, mentre la parte superiore sarà in rete sintetica a filetti.

L'impianto sarà completato da un adeguato impianto d'illuminazione (vengono riposizionati i pali esistenti e sostituiti i corpi illuminanti e il relativo cablaggio) e da un impianto d'irrigazione perimetrale. Quest'ultimo, si rende necessario per permettere l'utilizzo della superficie anche nei periodi più caldi dell'anno. All'interno del campo principale saranno demarcati i campi per tutte le attività giovanili.

Le panchine giocatori e la zona di deposito per le porte mobili, saranno disposte sul lato opposto alla tribuna spettatori, posizionata sul lato sud.

L'utilizzo della superficie in sintetico sarà praticamente illimitata e la sua manutenzione sarà minima se confrontata con quella di un analogo impianto in tappeto erboso naturale. Sarà infatti unicamente necessario un intervento di spazzolatura della superficie ogni 3-4 settimane nel periodo d'utilizzo e 1-2 interventi l'anno, da parte di una ditta specializzata per la rigenerazione del granulato di gomma.

3.2 Altri impianti

Per aumentare l'attrattività del nuovo centro sportivo, sono stati inclusi dei nuovi impianti che permetteranno di svolgere diverse pratiche sportive destinate allo sport scolastico, giovanile, amatoriale e ludico e più precisamente:

- **un campo polivalente** (dimensioni di 32.00 m x 38.00 m), realizzato in granulato di gomma permeabile che permetterà di svolgere diverse pratiche sportive (pallacanestro, pallavolo, tennis, badminton, calcetto), il gioco libero e una disciplina atletica (salto in alto). Sui due lati corti è prevista la posa di una recinzione mobile in tubolari d'alluminio e rete sintetica;
- **una pista d'atletica per scatti** (100 m) a 4 corsie, realizzata anch'essa in granulato di gomma permeabile, ciò che permetterà un'estensione del campo polivalente essendo complanare al medesimo. Pista che sarà completata sulla testata ovest da una fossa per il salto in lungo e il salto triplo;
- **una pista finlandese** che si snoda lungo un percorso di 500 m delimitata da tondoni di castagno, pavimentata con truciolo di legno ed illuminata da fari a LED. La pista finlandese, perfettamente inserita entro il contesto del progetto del nuovo centro sportivo, potrà essere sfruttata dagli utenti per esercizi e attività ginniche di vario genere;
- **una palestra esterna formata** da sei postazioni per esercitarsi in tre settori specifici per le seguenti attività: cardio-vascolare per la stimolazione della circolazione sanguigna, muscolazione per il mantenimento e accrescimento della massa muscolare ed il rilassamento.

Inoltre, sul lato ovest del campo polivalente è previsto pure l'inserimento di un campo da beach-volley in sabbia silicea rotonda a granulometria fissa ed il suo perimetro sarà delimitato da apposite lastre angolari in gomma anti-trauma. Sui lati corti di questa struttura sarà predisposta un'analoga recinzione mobile al campo polivalente. Il campo sarà dotato di impianto d'illuminazione indipendente (1 palo da 10 m.) e di un piccolo impianto d'irrigazione automatica con accensione autonoma per il rinfrescamento della superficie nei periodi più caldi dell'anno.

Sul lato est del campo polivalente è previsto l'inserimento di una superficie rettangolare (dimensioni 14.00 m x 28.00 m) pavimentata in terra battuta rossa (del tipo utilizzato per i campi da tennis) delimitata da cordoli con protezione in gomma utilizzabile sia per la pratica del getto del peso sia per il gioco della petanque (gioco analogo alle bocce ma con fondo irregolare). A completare l'impianto, verrà montata una pedana per il lancio con anelli e travi fermapièdi.

Sul campo polivalente sarà possibile posizionare un capannone mobile della capienza fino a mille persone. Quest'area sarà predisposta con i necessari allacciamenti (acqua, energia elettrica, ecc.).

Tutte le singole infrastrutture sportive sono dotate di adeguati impianti d'illuminazione con tecnologia a fari LED.

3.3 Spazi liberi

Le infrastrutture sportive e l'edificio di servizio saranno contornati da un'adeguata sistemazione esterna (prati a tappeto erboso, prati da sfalcio, aiuole con piantagione mista da giardino, alberature ad alto fusto per l'ombreggiamento parziale, ripristino delle superfici boschive). La collina fonica creata con tutti i materiali ottenuti dagli scavi necessari per la realizzazione delle previste opere, oltre a creare uno sbarramento contro il rumore proveniente dall'autostrada, formerà una delimitazione fisica a verde verso il confine sud grazie alla piantagione di tipo forestale prevista su tutta la sua estensione.

La sua esecuzione renderà altresì possibile limitare allo stretto necessario i movimenti di materiale dal cantiere, abbattendo in modo deciso disagi ambientali e di traffico.

Per la realizzazione di alcune parti di infrastrutture sportive, sarà necessaria una compensazione di superfici boschive all'interno del perimetro della particella comprendente il centro sportivo. L'intera area del nuovo centro sportivo verrà recintata perimetralmente con rete metallica diagonale montata su piantane tubolari, nella quale saranno disposti sufficienti passaggi pedonali tramite cancelli.

Il tracciato della rete metallica rimarrà in tutti i casi esterno alla zona forestale.

All'esterno di questa recinzione, secondo possibilità, verrà ricreato un passaggio pedonale sterrato (sentiero libero) simile a quello odierno che si svilupperà per brevi tratti all'interno del bosco.

L'accesso veicolare al fondo rimane invariato rispetto ad oggi ed avverrà nell'angolo più a nord, direttamente da Via Nocc. Verrà sostituito l'esistente cancello a due ante con uno nuovo temporizzato.

Il tracciato all'interno della particella si svilupperà, come ad oggi, sul lato ovest dell'edificio, fino a raggiungere l'angolo sud del piazzale esterno alla buvette per continuare lungo il terrapieno tra campo di calcio e altri campi sportivi. A lato del tracciato stradale, all'altezza del nuovo edificio, sono previsti degli slarghi per assicurare le manovre dei veicoli.

3.3 Nuovo Edificio

Considerata la particolare orografia del terreno esistente, l'ubicazione del nuovo edificio è prevista dove si trova oggi quello esistente. Essendo un edificio pubblico è stato necessario soddisfare le esigenze energetiche accresciute e pertanto, l'edificio è già stato precertificato secondo lo standard Minergie, nell'ambito della domanda di costruzione.

Il nuovo edificio ha una cubatura di circa 2'400 metri cubi e si sviluppa su due livelli, così organizzati:

- 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.

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.

Per quanto riguarda i materiali di costruzione del nuovo edificio i progettisti hanno fatto le seguenti scelte:

- i muri perimetrali dell'edificio saranno realizzati in doppia muratura con calcestruzzo a vista all'esterno e mattoni di laterizio all'interno. Tra le due pareti verrà inserito l'isolamento termico dotato di barriera vapore;
- la sotto-vista della gronda sarà pure in calcestruzzo a vista.
- su tutte le parti in calcestruzzo a vista sarà applicata una vernice incolore protettiva e antigraffiti.
- i tetti saranno isolati con colmo centrale e leggera pendenza (1.5%) verso i lati lunghi e impermeabilizzati superiormente. Dagli stessi spoglieranno la canna fumaria dell'impianto a gas, le ventilazioni sanitarie ed i torrini d'espulsione dell'impianto di ventilazione. Sulla superficie del tetto piano sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di corrente elettrica che poggerà su lastre prefabbricate in calcestruzzo;
- tutte le parti sporgenti dal tetto quali: lamiere di bordo e di contenimento, mantovane e pluviali saranno realizzati in acciaio inox;
- le pareti interne dell'edificio saranno in calcestruzzo se portanti e, in mattoni di laterizio, se divisorie. I locali degli spogliatoi verranno intonacati con finitura a stabilitura minerale, mentre saranno a gesso negli altri locali. Tutte le pareti saranno tinteggiate in bianco RAL 9001;
- tutti i serramenti saranno in alluminio di colore antracite, con telai a taglio termico e tripli vetri isolanti, di sicurezza per le grandi vetrate della buvette. Le porte esterne, saranno eseguite pure in alluminio, mentre quelle interne avranno telai metallici e ante in pannelli di legno verniciato;
- I pavimenti e rivestimenti saranno in piastrelle ceramiche per tutti i locali. Solo per i vani doccia sarà utilizzata resina impermeabile colorata. Tutti gli spogliatoi verranno dotati di asciugacapelli e saranno attrezzati con panchine e appendiabiti. I due spogliatoi per esterni saranno dotati di armadietti portaoggetti con chiusura a chiave o a combinazione;
- l'arredamento della cucina sarà di tipo industriale in inox, mentre il bar e la buvette saranno allestiti con elementi in legno e metallo. Il grande spazio esterno a disposizione della mensa verrà arredato con elementi in metallo o plastica e avrà sufficienti predisposizioni per la posa di elementi ombreggianti.

3.5 Impiantistica e illuminazione

L'edificio ha ottenuto la pre-certificazione **"Minergie"** (nr. TI 563) nell'ambito della procedura edilizia (domanda di costruzione) e l'impiantistica è stata dimensionata secondo le norme vigenti in Svizzera.

Impianto di riscaldamento

La produzione di calore avverrà tramite una pompa di calore aria/acqua esterna.

Il 20 % del fabbisogno di acqua calda sarà prodotto dalla pompa di calore prevista per l'impianto di riscaldamento, mentre per il restante 80% sarà assicurato da una caldaia a gas a condensazione della potenza di 41 kW.

La distribuzione del calore sarà assicurata tramite un collettore di distribuzione principale formato da 5 gruppi (gruppo principale, ventilazione, serpentine e buvette, serpentine spogliatoi e carica bollitore) e la distribuzione avverrà attraverso le condotte in acciaio posizionate a soffitto nel locale tecnico e nel pavimento negli altri locali; mentre il riscaldamento dell'edificio sarà garantito da un impianto a serpentine (tubo multistrato) a pavimento.

Impianto di ventilazione

È prevista l'installazione di 2 monoblocchi per il ricambio d'aria: uno per la buvette (volume 2'600 m³/h) ed uno per gli spogliatoi (volume 3'240 m³/h).

La distribuzione dell'aria avverrà per mezzo di canali in acciaio zincato e sarà immessa, in ambiente, tramite diffusori a soffitto ed aspirata attraverso griglie ubicate nei canali stessi; mentre l'espulsione avverrà fuori dal tetto.

L'impianto di ventilazione meccanica avrà la funzione di ricambio aria dei locali per una migliore qualità dell'aria interna, per ragioni igieniche e per l'evacuazione dell'aria viziata dai servizi igienici, degli spogliatoi e della buvette. Nel periodo invernale l'aria sarà introdotta in condizioni neutre (non c'è un apporto di calore nei locali), sono previste delle batterie riscaldanti alimentate dalla pompa di calore allo scopo di temperare ed adeguare la temperatura d'immissione a quella dell'ambiente.

Impianto idrico-sanitario

È prevista l'installazione di 2 bollitori in cascata per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria (1000 lt. + 2000 lt.), a partire dalla batteria sanitaria (entrata principale DN100) si alimenteranno le singole cassette di distribuzione ai piani dalle quali partiranno le tubazioni di distribuzione in getto, per alimentare i singoli apparecchi con distribuzione a stella.

È prevista la posa di: 39 docce, 9 WC, 2 orinatoi e 15 lavabi.

A partire dalla batteria sanitaria, si alimenteranno le singole cassette di distribuzione dalle quali partiranno le tubazioni in getto per alimentare i singoli apparecchi.

Impianto antincendio

È previsto un armadio antincendio con un naspo di 40 mt. e un estintore a polvere ubicato all'interno del locale magazzino situato al piano interrato.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà di tipo usuale ma per tutti gli impianti vigerà il principio del risparmio energetico.

Il conteggio avverrà separatamente per campi sportivi, spogliatoi e blocco buvette. Sarà anche predisposto un quadro esterno per l'allacciamento del capannone per le manifestazioni.

I consumi saranno mitigati attraverso la produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici sul tetto, aumentando l'efficienza energetica dell'edificio a garanzia degli elevati standard Minergie richiesti.

L'illuminazione, all'interno dell'edificio, sarà 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. È anche prevista la predisposizione di tubi per un'eventuale futura installazione di un impianto di videosorveglianza e di sonorizzazione.

Tutta la zona sportiva esterna sarà completamente illuminata con fari e corpi illuminanti a tecnologia LED, principalmente, posati su pali ubicati nel perimetro dei campi. Per il campo da calcio, con classe d'illuminamento II, saranno garantiti 200 lux mentre per i restanti impianti, tutti di classe III, 75 lux.

La pista finlandese, che si snoda sul perimetro della zona sportiva, sarà anch'essa dotata di corpi illuminanti disposti su pali aventi un'altezza di 3.00 m e disposti a ca. ogni 17-18 m, per garantire una sufficiente visione notturna al suolo.

Impianto fotovoltaico

Sul tetto piano del nuovo edificio sarà montato 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 previsti 37 pannelli fotovoltaici dai quali si attende una produzione annua pari a 15'844 kWh.

Per quanto riguarda i **sussidi federali e cantonali**, dopo una valutazione delle possibilità esistenti, si ritiene che si potrà beneficiare degli incentivi con la modalità concessa per impianti <50kW, vale a dire:

Fr. 1'400.00	Contributo base
Fr. 4'950.00	Contributo potenza Fr. 450.- x 11 kWp
Fr. 6'350.00	Totale contributo Federale da SWISSGRID
Fr. 2'117.00	Contributo Unico Cantonale 1/3 della Rimunerazione Unica Federale
Fr. 8'467.00	Totale sussidio

3.6 Posteggio pubblico

Nell'ambito della domanda di costruzione è stato inserito anche il posteggio comunale esistente sterrato, ubicato in via Nocc (particella n. 139 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino).

La riorganizzazione e la riqualifica di quest'area pubblica è necessaria per assicurare i posteggi sia ai fruitori del centro sportivo sia agli altri utenti. L'area disponibile è stata suddivisa in 3 doppie file e una fila singola di parcheggi disposti a 45°, rispetto alle direzioni di percorrenza delle singole corsie d'accesso. Ciò, permette di ottenere 65 stalli per automobili, di cui tre, nella prima fila rispetto all'accesso, per disabili e 18 stalli per motocicli, tutti posizionati nella prima fila.

Tra le singole file di parcheggi saranno ricavate delle aiuole di forma quadrata (dim. 2.50 m x 2.50 m) in cui verranno intercalate delle piantagioni ad alto fusto con piantagioni di arbusti sempreverdi.

Le superfici a parcheggio, contornate da cordonetti in pietra naturale posati a filo pavimentazione, verranno eseguite con selciato in blocchetti di calcestruzzo drenanti erbosi posati su sabbia e riempiti con terra vegetale sabbiosa seminata con miscela di erbe resistenti alla calura.

Le superfici di stazionamento a verde saranno dotate di un impianto d'irrigazione automatica a pressione d'esercizio medio-bassa (irrigatori a turbina a bassa altezza). Tutte le rimanenti superfici di circolazione saranno invece eseguite con pavimentazione in miscela bituminosa a strato unico (tipo AB 16, spessore 60 mm). Osserviamo che l'eco-punto per la raccolta differenziata dei rifiuti, le tubazioni ed i relativi pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche sono già stati eseguiti nel 2018, in concomitanza, con la realizzazione dell'accesso privato del nuovo piano di quartiere edificato sull'ex proprietà Ambrosetti.

La richiesta di credito per la riorganizzazione e la riqualifica di quest'area pubblica è di Fr. 300'000.00, la quale sarà oggetto di messaggio separato che sarà sottoposto al CC nel 2019. Tale scelta è dettata dal fatto che trattandosi di un'opera di genio civile, il tasso d'ammortamento minimo imposto dall'art. 12 cpv 2 Rgf (Regolamento sulla gestione finanziaria) è diverso da quello per le costruzioni edili. Quest'investimento è già stato pianificato nel piano finanziario per il periodo 2016/2020.

4. Sussidio

Il finanziamento dell'opera potrà disporre, dopo il normale iter amministrativo, di un sussidio del Fondo Lotteria Intercantonale e Sport-Toto, fondo privato gestito dal Cantone. La richiesta potrà essere formalizzata al Cantone producendo la licenza edilizia unitamente al messaggio concernente la richiesta del credito di costruzione, ambedue, cresciuti in giudicato. L'importo viene calcolato in ragione del 30% fino ai primi Fr. 500'000.00 di spesa e del 10% sul rimanente. Nel caso concreto, si potrà contare su circa Fr. 675'500.00 di sussidi cantonali, secondo il seguente calcolo:

Spesa computabile	Sussidio Sport-Toto	
	%	Fr.
Fr. 5'755'000.00 (compreso spese progetto)	fino a Fr. 500'000.00 = 30%	150'000.00
	da Fr. 500'000.00 = 10%	525'500.00
Totale sussidio		675'500.00

5. Preventivo e finanziamento

Quest'investimento è stato pianificato dal piano finanziario comunale per il periodo 2016/2020 allestito dal Municipio.

Il preventivo di riferimento è quello richiamato dal MM 49/2017 (progetto di massima – preventivo novembre 2016) che prevedeva una spesa complessiva di Fr. 6'050'000.00, così suddivisa:

– Edificio multifunzionale	Fr. 2'775'983.40
– Altri impianti sportivi	Fr. 814'984.00
– Campo di calcio	Fr. 2'315'190.00
– Costi secondari	Fr. 141'532.15
Totale netto (IVA inclusa)	Fr. 6'047'689.55
Totale arrotondato per difetto	Fr. 6'047'500.00

Come già ricordato, nel frattempo sono stati pubblicati 11 concorsi a procedura libera ed 1 ad invito che hanno fornito i seguenti risultati:

1. Opere da impresario costruttore	Fr. 856'000.00
2. Opere da metalcostruttore serramenti esterni	Fr. 160'000.00
3. Opere da giardiniere	Fr. 102'000.00
4. Opere da metalcostruttore per recinzioni	Fr. 168'000.00
5. Opere di sottostruttura e pavimentazione bituminosa	Fr. 922'000.00
6. Opere di pavimentazione in tappeto erboso sintetico	Fr. 476'000.00
7. Opere di pavimentazione in granulato di gomma	Fr. 100'000.00
8. Opere da impianti elettrici	Fr. 200'000.00
9. Opere da impianto riscaldamento	Fr. 169'000.00
10. Opere da impianto ventilazione	Fr. 99'000.00
11. Opere da impianto sanitario.	Fr. 178'000.00

Totale parziale (IVA esclusa)	Fr. 3'430'000.00
--------------------------------------	-------------------------

- Opere di scavo e demolizione	Fr. 165'000.00
--------------------------------	----------------

Totale appalti (IVA esclusa)	Fr. 3'595'000.00
-------------------------------------	-------------------------

L'importo di **Fr. 3'595'000.00** corrisponde al 68% del preventivo di spesa generale.

Sulla scorta delle risultanze delle offerte pervenute dai concorsi precitati, i progettisti hanno aggiornato il preventivo di spesa generale redatto nel mese di novembre 2016, aggiungendo gli importi preventivati che non sono stati ancora oggetto di concorso.

Riassunto preventivo di spesa generale (agosto 2018)

Il preventivo di spesa generale è stato aggiornato nel mese di agosto 2018 e tiene conto anche degli onorari dei progettisti e delle spese richiamate dal MM 49/2017. Di conseguenza, gli onorari e le spese devono essere dedotti dall'ammontare complessivo che è così suddiviso:

Opere da appaltare	Fr. 3'595'000.00
Opere edificio multifunzionale	Fr. 932'456.00
Opere campo di calcio e altri impianti sportivi	Fr. 340'000.00
Onorari per altri impianti sportivi	Fr. 64'800.00
Onorari per campo di calcio	Fr. 199'250.00
Costi secondari	Fr. 141'550.00
Fornitura e posa 6 attrezzi fitness esterni	Fr. 70'000.00
Totale lordo	Fr. 5'343'056.00
IVA 7.7%	Fr. 411'415.30

Totale netto (IVA inclusa)	Fr. 5'754'471.30
----------------------------	------------------

Totale arrotondato per eccesso	Fr. 5'755'000.00
---------------------------------------	-------------------------

Totale costi di costruzione	Fr.	5'755'000.00
MM 49/2017 Progettazione campo sportivo	Fr.	- 412'000.00
Totale netto (IVA inclusa)	Fr.	5'343'000.00

Al netto dei sussidi Sport-Toto e dei sussidi relativi all'impianto fotovoltaico la spesa netta a carico del Comune è Fr. 5'071'033.00:

Totale costi di costruzione	Fr.	5'755'000.00
Totale sussidio Sport-Toto	Fr.	- 675'500.00
Totale sussidio impianto fotovoltaico	Fr.	- 8'467.00
Spesa netta a carico del Comune	Fr.	5'071'033.00

Rispetto al tetto massimo di spesa di 4/4.5 milioni richiamato dal MM 49/2017, il preventivo di spesa netto a carico del Comune ammonta a circa 5.0 milioni. Il Municipio ritiene che l'investimento in discussione sia comunque sostenibile dal profilo finanziario e che questo nuovo centro sportivo andrà a potenziare considerevolmente l'offerta del nostro Comune e della regione del Luganese.

5.1 Incidenza sulla gestione corrente

L'art. 164b LOC prevede che i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie. L'art. 15 Rgf (Regolamento sulla gestione finanziaria) precisa poi che sono di principio rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore del 10% del gettito d'imposta del Comune o a Fr. 1'000.000.00. Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e gli altri oneri di gestione.

Nel caso specifico l'impatto dell'investimento sui costi di gestione risulta così composto: dagli interessi calcolatori al tasso medio dei prestiti di lunga scadenza al 2% e dagli ammortamenti (costruzioni edili 6%) minimo LOC che comportano costi di gestione medi sulla durata di vita dell'investimento. Nella tabella acclusa al messaggio viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri attuali che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

6. Programma dei lavori

L'obiettivo del Municipio è quello d'intraprendere i lavori di costruzione all'inizio del mese di marzo 2019, dopo aver espletato la procedura per l'ottenimento del sussidio del Fondo Lotteria Intercantonale e Sport-Toto. Ricordiamo di nuovo che per ottenere questo sussidio è necessario avere sia la licenza edilizia che il messaggio concernente la richiesta del credito di costruzione cresciuti in giudicato. Una volta ottenuta la licenza edilizia, avvieremo subito l'aggiudicazione dei 12 concorsi rientrati che permetteranno di dare inizio ai lavori di costruzione del nuovo centro sportivo. Queste delibere saranno condizionate alla crescita in giudicato del presente MM.

Secondo le previsioni dei progettisti, lo sviluppo dell'andamento dei lavori si articola in circa 15 mesi lavorativi. Concretamente, la consegna dell'opera è ipotizzabile, con tutte le riserve del caso, per il mese di settembre 2020.

Nel corso del 2019, il Municipio si chinerà sul regolamento per l'uso dell'impianto sportivo unitamente alle tariffe di affitto delle varie infrastrutture.

7. Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
•	•		

L'incarto completo relativo al progetto di massima può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

8. Conclusioni

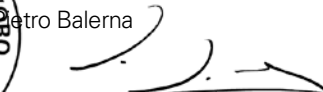
La realizzazione di questo nuovo impianto rappresenta un atto dovuto per garantire un utilizzo razionale e completo del centro sportivo di Collina d'Oro presso il campo Campari a Gentilino. Si tratta di un'opera attesa da lungo tempo e il Municipio, ritiene che non possa più essere procrastinata e sulla base di quanto sopra esposto, si invita questo onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto definitivo del nuovo centro sportivo di Collina d'Oro presso il campo Campari a Gentilino.
2. È concesso un credito di costruzione di Fr. 5'343'000.00 (IVA inclusa) per la costruzione del nuovo centro sportivo campo di Collina d'Oro presso il Campari a Gentilino.
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo di spesa generale - agosto 2018).
4. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
5. I vari sussidi incassati per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico andranno a deduzione del costo del medesimo.
6. Il sussidio del Fondo Sport Toto sarà iscritto al capitolo 661.007 "Sussidi cantonali per costruzioni edili";
7. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti.
8. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

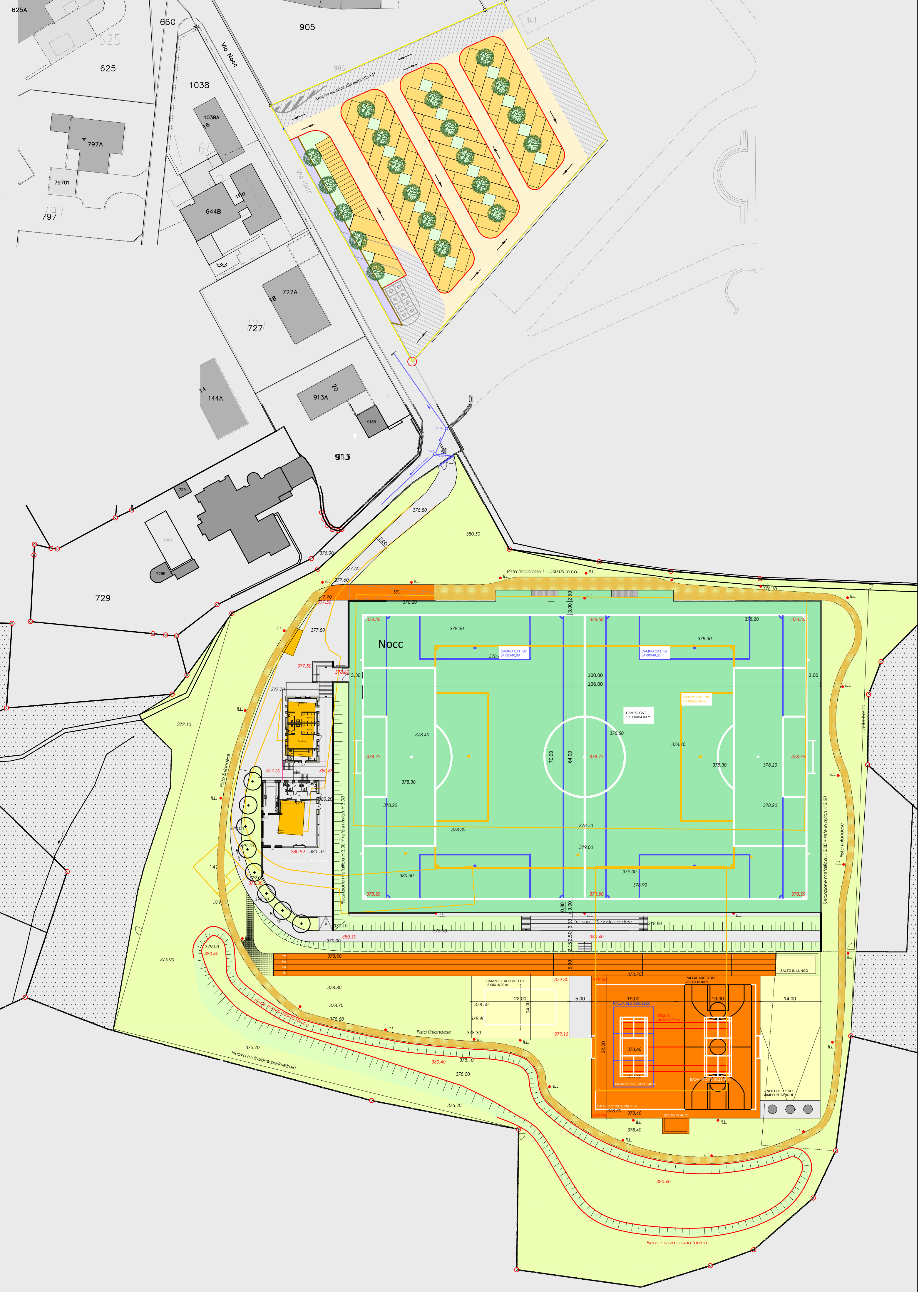
Per il Municipio

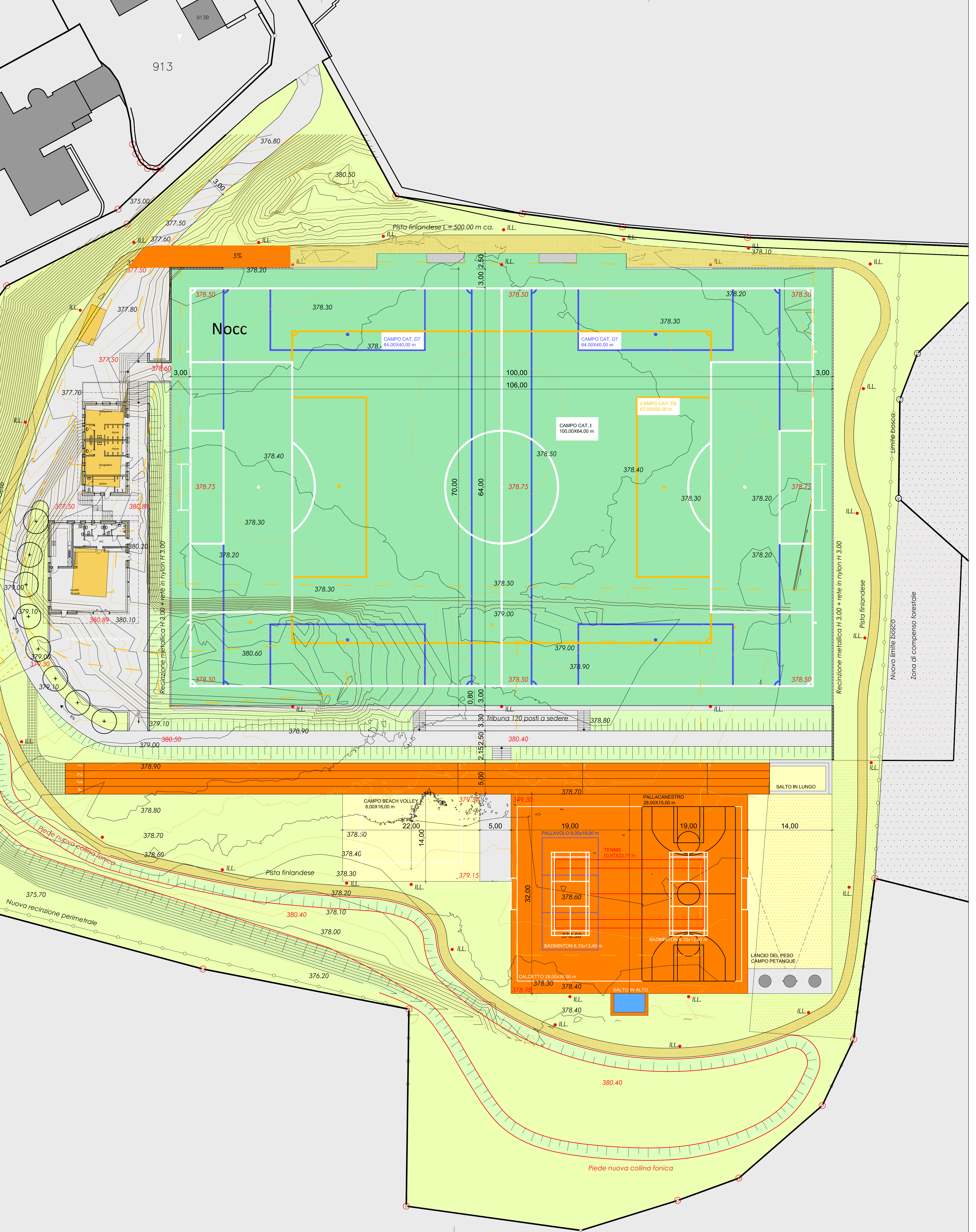
Il Sindaco
Sabrina Romagnoli


Segretario
Pietro Balerna




Allegati: progetto definitivo
tabella incidenza gestione corrente







905

905

Accesso esistente alla particella 141

ASSE 1

141

Via Nocc

727A

Contenitori interrati esistenti

Accesso asfaltato (contenitori) esistenti

Canalizzazione esistente

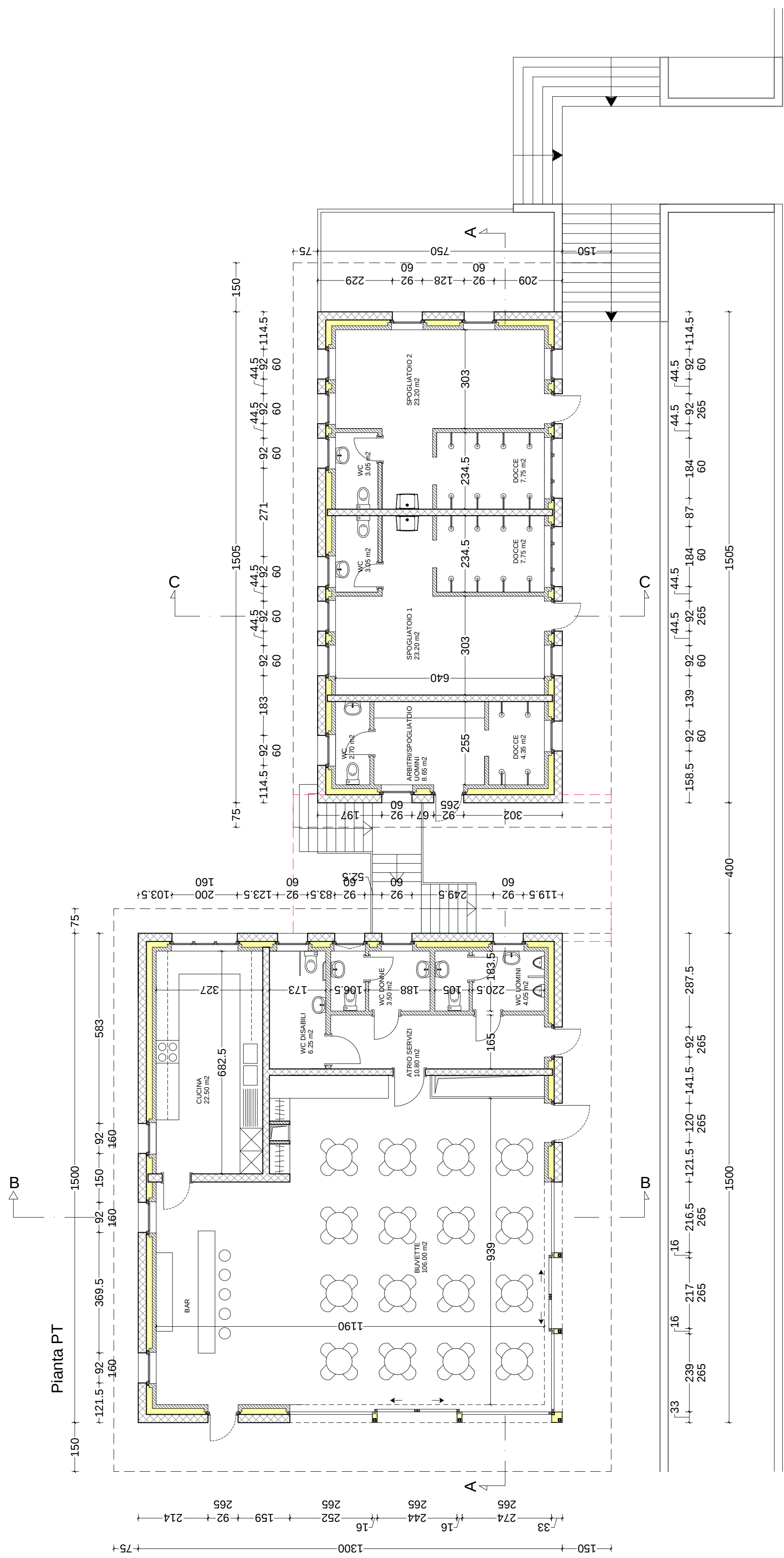
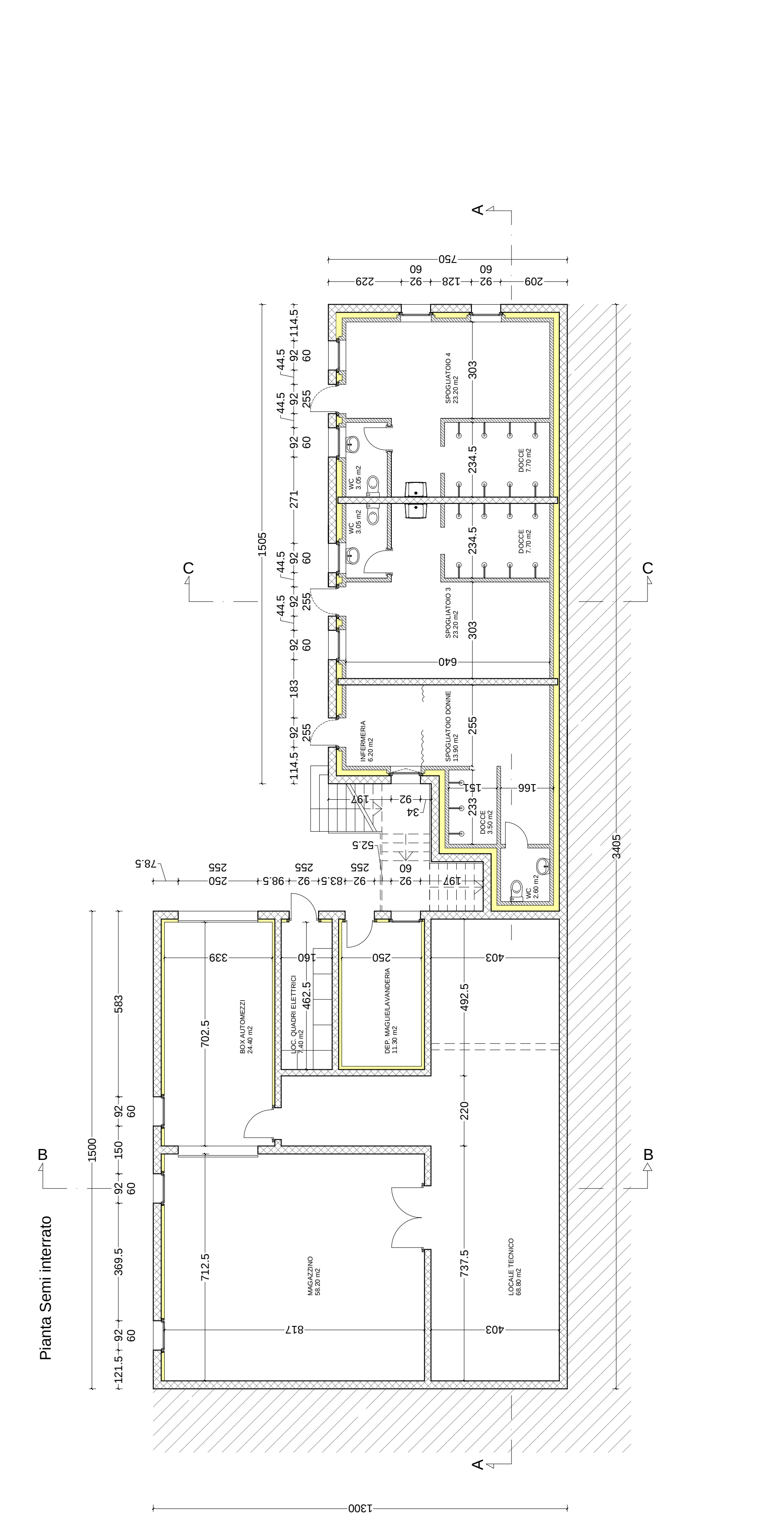
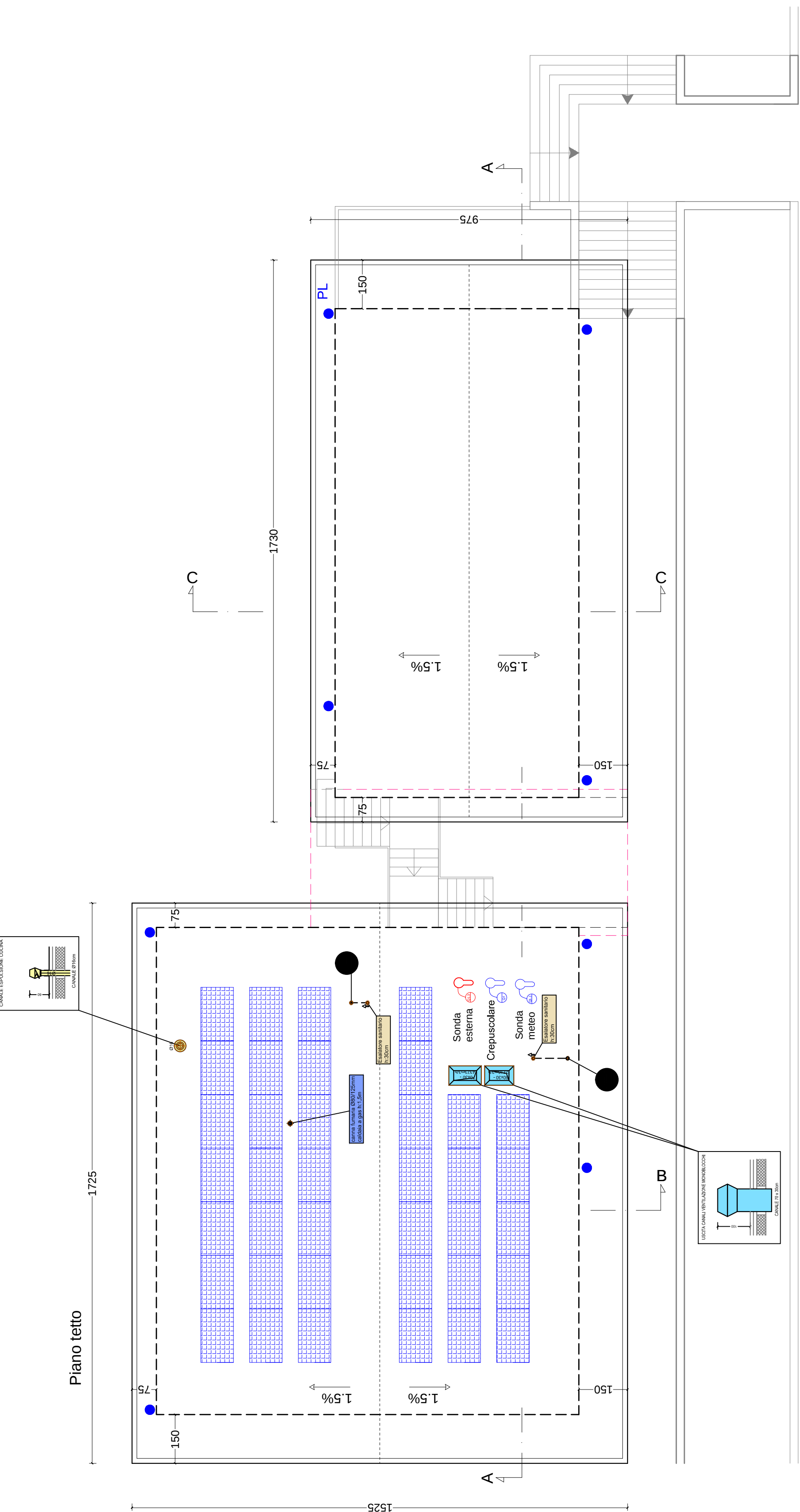
913A

913B

913

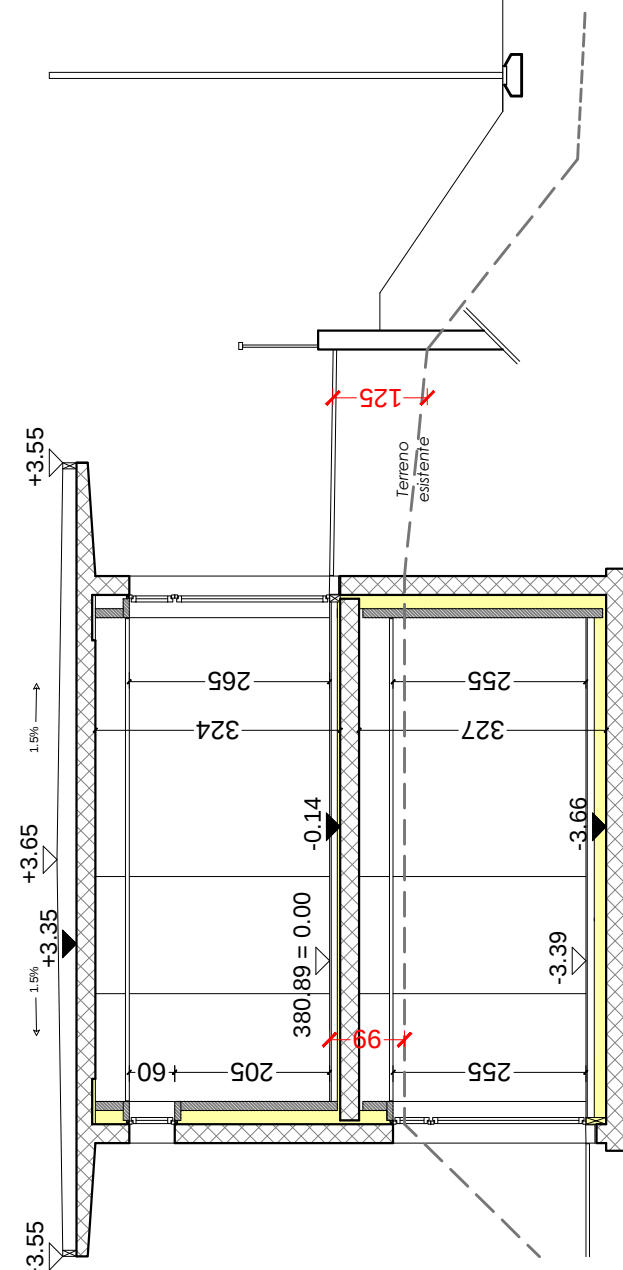
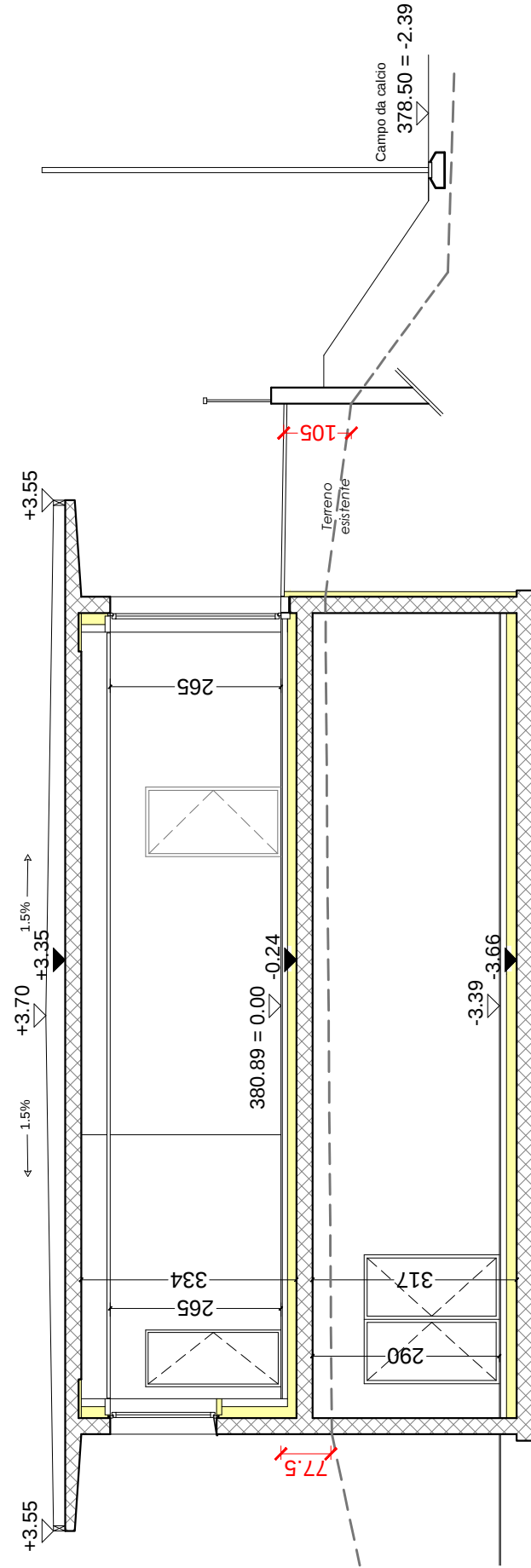
913

Ingresso Centro Sportivo Campari

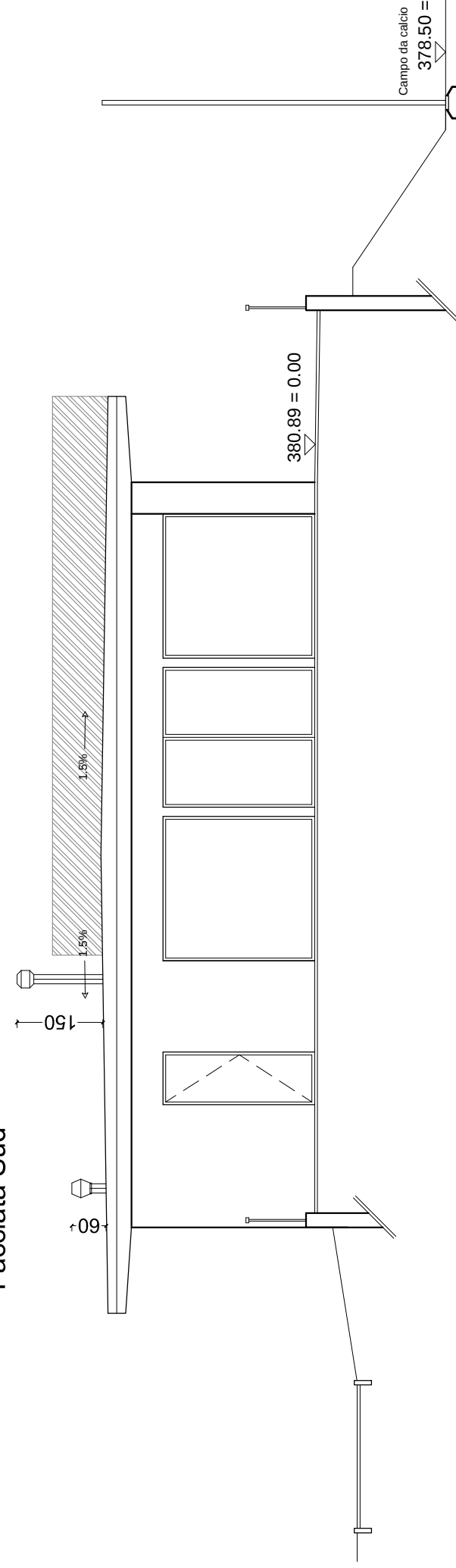
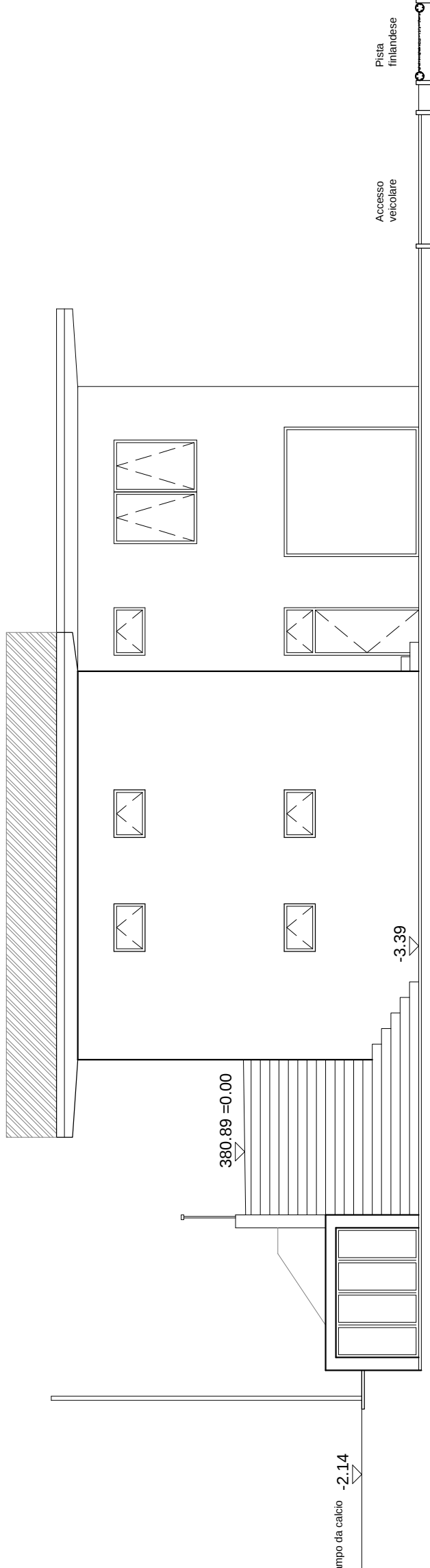


[illegible]

Sezione C-C



Facciata Sud



Indicenza sulla gestione corrente:

					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Stabile</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr.	5'343'000.00	fr. 106'860.00	fr. 106'860.00	fr. 106'860.00
2. Costi assicurativi							
- assicurazione immobiliare	0.54 ‰	su	fr.	5'343'000.00	fr. 28.85	fr. 28.85	fr. 28.85
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	5%	su	fr.	5'343'000.00	fr. -	fr. -	fr. 267'150.00
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	6%	su	fr.	5'343'000.00	fr. 320'580.00	fr. 301'345.20	fr. 283'264.50
TOTALE Stabile					fr. 427'468.85	fr. 408'234.05	fr. 657'303.35
					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Mobilio e Installazioni</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi							
- assicurazione mobili	0.52 ‰	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	5%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	25%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE Mobilio e Installazioni					fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE GENERALE					fr. 427'468.85	fr. 408'234.05	fr. 657'303.35

Commenti

- 1) Costi di capitale calcolati in base al tasso medio degli attuali anticipi fissi comprensivo di un possibile aumento dell'1%
- 2) Costi di assicurazioni calcolati sulla base dei premi previsti dall'attuale copertura assicurativa
- 3) Costi di manutenzioni calcolati a partire dalla scadenza del periodo usuale di garanzia
- 4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento minimi previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità