



Balerna, 18 gennaio 2022

## **MM 01/2022 – Contributo fr. 47'000.- centro sportivo Sport Academy Genestrerio**

Ris. Mun. 50/18.01.2022

All'On.do  
Consiglio comunale  
6828 Balerna

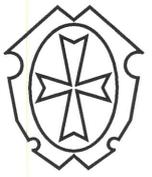
Signora Presidente,  
signore e signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio l'Esecutivo comunale intende chiedere un credito d'investimento di fr. 47'000.- quale contributo per la realizzazione del centro sportivo SportAcademy a Genestrerio, impianto che rientra nelle strutture d'interesse regionale, ma non verrà gestito dall'Ente regionale per lo sport, che nel frattempo si è costituito.

### **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.

### **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 proprie 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](http://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.



## 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).

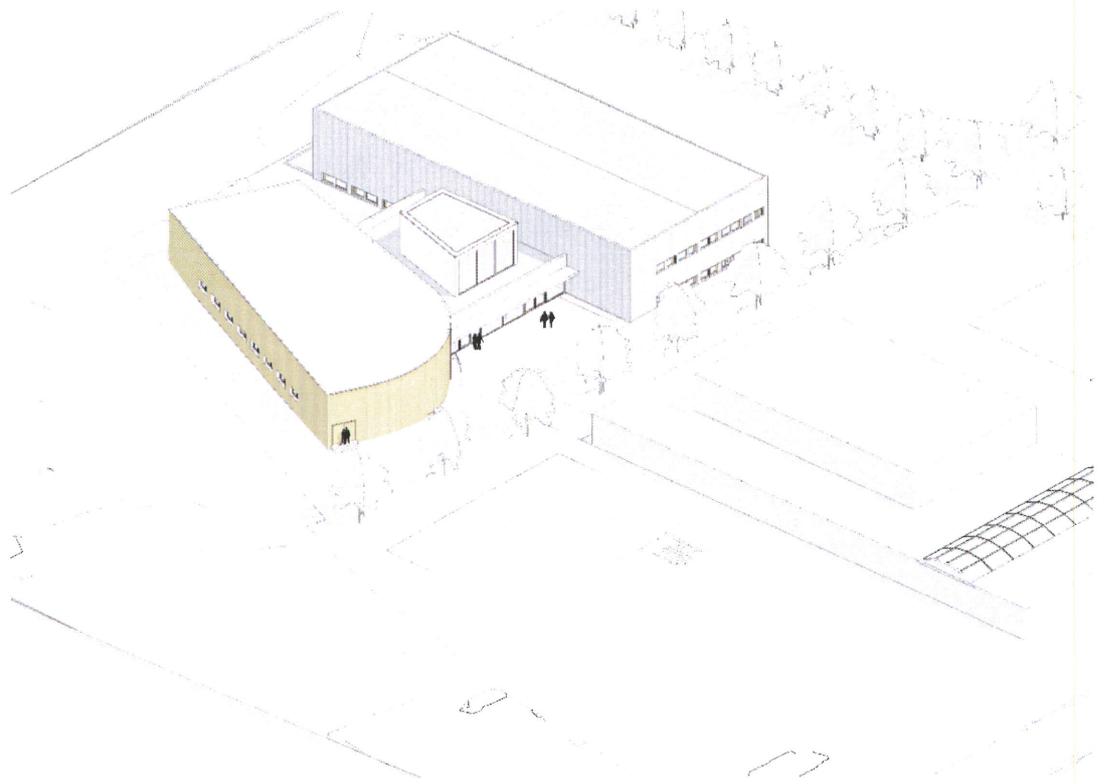
La struttura proposta è pensata quale centro di allenamento e non per l'organizzazione di eventi competitivi o meno in presenza di pubblico. Per questo motivo il traffico indotto è relativo unicamente agli utilizzatori che accedono all'impianto.

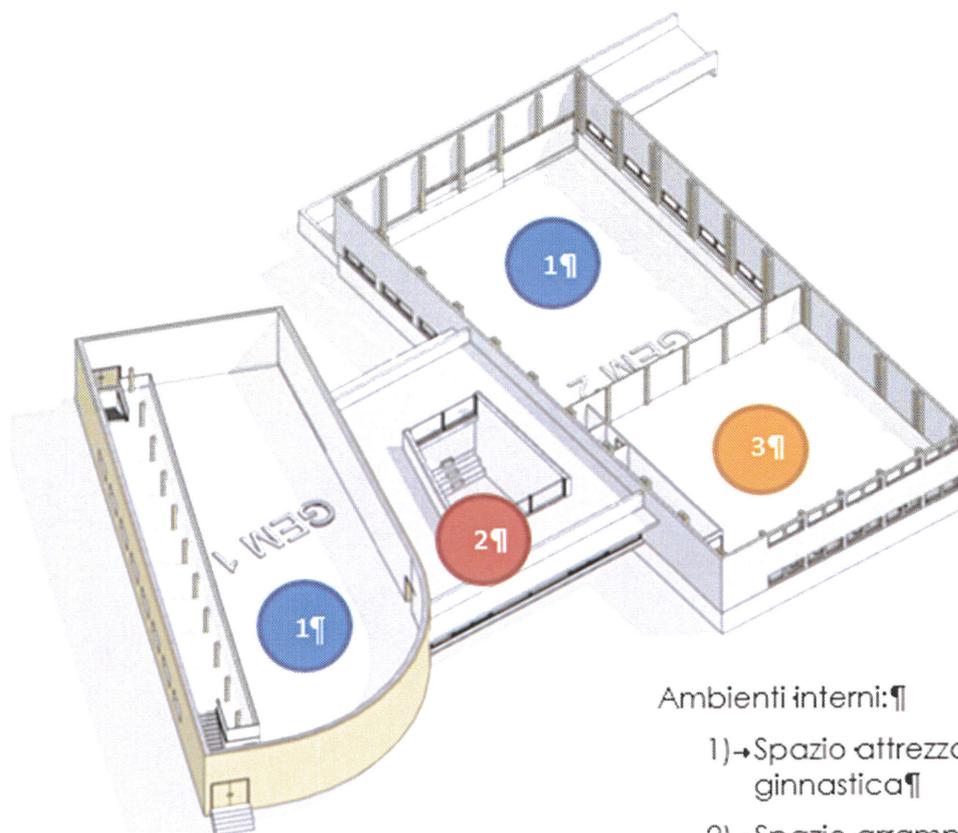
Il nuovo impianto sportivo prevede un edificio in legno, Minergie-A, realizzato ex novo e in parte, probabilmente, nella riconversione dell'attuale biblioteca dell'Accademia di Architettura di Mendrisio (Università della Svizzera Italiana - USI), che verrà smontata, trasportata, risanata e ricostruita 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 ¶

### **Diritto di superficie**

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

Il Consiglio comunale di Mendrisio ha messo a disposizione il sedime, 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.



## Preventivo e finanziamento

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

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

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	fr.	1'000'000
Privati – sponsorizzazioni	fr.	330'000
Enti pubblici (Comuni Mendrisiotto e Basso Ceresio)	fr.	800'000
Fondazioni	fr.	250'000
Crowdfunding	fr.	150'000
Sponsor	fr.	240'000
Ipoteca	fr.	200'000
<b>Totale</b>	<b>fr.</b>	<b>2'970'000</b>



## Contributi e chiave di riparto

Il contributo richiesto all'ente pubblico è pari a 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	<b>3'000'000</b>	
Contributo richiesto	<b>800'000</b>	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
	<b>55'336</b>	<b>800'000</b>

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 ed i fondi già versati restituiti. Gli stessi saranno infatti versati su un conto vincolato presso un notaio.

In considerazione del posticipo della campagna di raccolta fondi, le decisioni dei Comuni assumono ora una certa urgenza, dato che lo smontaggio della struttura



“Ex biblioteca” in collaborazione con l’esercito è previsto già nella prima parte del 2022.

### **Credito d’investimento**

Come indicato precedentemente, il Municipio, tramite il presente messaggio municipale, chiede un credito d’investimento di fr. 47’000.- (IVA inclusa) quale contributo per la realizzazione del centro sportivo Sport Academy a Genestrerio.

### **Introduzione capitolo “Incidenza sul conto economico” (subito prima del dispositivo)**

#### **Riferimento al Preventivo 2022**

Il contributo non figura nel preventivo degli investimenti 2022 del Comune.

#### **Incidenza sul conto economico**

Per il calcolo dell’incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

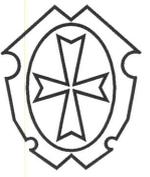
Tasso d’interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all’ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall’art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall’anno seguente la messa in servizio dell’opera.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell’ammortamento dell’investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Ammortamento annuo
1466 – Contributi ad organizzazioni senza scopo di lucro (costruzioni edili)	47’000.00	0.00	47’000.00	33	1’424.00
<b>Totale ammortamenti annui</b>					<b>1’424.00</b>

Per quanto riguarda i **costi per interessi**, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. chf 250.00.



Alla luce delle considerazioni sopra esposte, restando a disposizione per ulteriori delucidazioni, invitiamo l'onorando Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e**

1. È concesso un credito d'investimento fr. 47'000.- quale contributo per la realizzazione del centro sportivo Sport Academy a Genestrerio;
2. Il contributo è versato al conto bancario della Fondazione SportAcademy e vincolato alla realizzazione del centro sportivo;
3. Il credito d'investimento deve essere utilizzato entro il 31.12.2024.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco  
Avv. Luca Pagani



Il Segretario  
Angelo Russo

Il MM è demandato per esame alla Commissione della Gestione