



Balerna, 2 febbraio 2020

MM 1/2021 – Convenzione con il Comune di Chiasso per il finanziamento parziale dei costi di ristrutturazione del Palapenz e richiesta di un contributo di fr. 200'000.-

Ris. Mun. 88/02.02.2021

All'On.do
Consiglio comunale
6828 Balerna

Signori Presidente e Consiglieri,

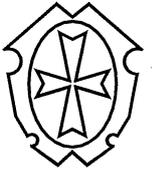
di seguito sottoponiamo al Lodevole Legislativo la convenzione con il Comune di Chiasso per la partecipazione ai costi di ristrutturazione del Palapenz con un contributo di fr. 200'000.-.

1. PREMESSA

Il Palapenz è un centro polifunzionale, edificato nei primi anni '80 e inaugurato nel 1983 di proprietà del Comune di Chiasso.

Al suo interno si trova un salone con pavimento uniforme in parquet, di circa 1700 mq, suddiviso in due superfici simmetriche di 850 mq (sale A e B), di cui una attrezzata con 4 viali per il gioco delle bocce.

Vi sono inoltre un complesso di docce e spogliatoi, un impianto di tiro ad aria compressa di 10 m con 5 bersagli, una cucina industriale in grado di servire 1000 persone, tavoli e sedie in legno, un esercizio pubblico con circa 60 posti a sedere, ed un foyer di 110 mq. Completano la struttura una sala riunioni con una capienza di 55 persone, una sala regia per eventuali traduzioni simultanee, registrazioni o effetti audiovideo, salette a disposizione per associazioni del territorio, due



tribune fisse per circa 600 persone e posteggi per oltre 400 autovetture, posti su un fondo di proprietà delle FFS SA.

Il Palapenz, nel corso dei suoi 36 anni di vita ha riscosso vivo apprezzamento da parte degli utilizzatori ed è stato teatro di manifestazioni di richiamo di vario genere: concerti, discoteche, cene sociali ed aziendali, manifestazioni sportive, riunioni assembleari, fiere e non da ultimo manifestazioni boccistiche. Anche in questo periodo pandemico, data la generosità degli spazi a disposizione, la struttura risulta richiesta ed apprezzata ai fini dell'organizzazione di assemblee e riunioni.

Grazie ad una parete amovibile, l'interno del Palapenz è strutturato in modo tale da potervi svolgere contemporaneamente eventi distinti per sala, oppure può essere utilizzato nella sua interezza.

La sala A è giornalmente utilizzata per le attività sportive da parte di società della regione, mentre la sala B è normalmente predisposta per il gioco delle bocce tramite un pavimento tecnico semovente, alloggiato al piano seminterrato ed un meccanismo meccanico di chiusura/apertura dei 4 viali.

Per quanto attiene al bocciodromo, annualmente le società organizzano oltre una trentina di tornei sull'arco di un centinaio di giorni, e i 4 viali di bocce sono frequentati assiduamente in settimana dagli appassionati, che possono fruire anche dell'annessa Osteria del Palapenz.

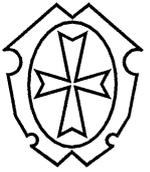
Per quanto riguarda l'occupazione settimanale, la sala A del Palapenz viene occupata stabilmente per oltre una quarantina di ore, nel periodo che va da settembre a giugno da parte di società sportive della regione per i loro allenamenti.

2. PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Dall'edificazione dello stabile, la struttura non ha subito interventi significativi, ad eccezione del rifacimento del manto impermeabile del tetto alto, dell'inserimento dell'impianto di condizionamento dell'aria, avvenuti nel 2001, della realizzazione di un magazzino esterno, nonché della sostituzione dei corpi illuminanti presso le sale principali, avvenuta nel 2015.

Dopo circa 40 anni d'utilizzo, emerge la necessità d'intervenire sulla struttura portante, a causa della configurazione geologica del sottosuolo.

Oltre a ciò, si denota un deterioramento generale dello stabile, dell'impiantistica, delle finiture (pavimentazioni e rivestimenti), ormai vetusti e non più funzionali, e non da ultimo è costatata l'esigenza di adeguare l'impianto alle normative in vigore in ambito di



polizia del fuoco, di prevenzione degli infortuni e di accessibilità allo stabile per le persone disabili (norme SIA 500).

Di seguito sono descritti in dettaglio i principali interventi previsti.

⇒ Manutenzione cedimenti strutturali - consolidamenti

Il Palapenz, a causa del manifestarsi di cedimenti strutturali, seppur in termini attenuati, è stato oggetto di una campagna di misurazioni.

Essi non determinano problemi di stabilità generale dell'edificio, ma sono in particolare all'origine della rottura dell'impermeabilizzazione presso la parte interrata dell'edificio e della fessurazione della parete in calcestruzzo della vetrata posta lungo il lato nord-ovest.

Inoltre le strutture orizzontali del pianterreno, ovvero le platee dei campi da gioco, del foyer d'entrata, nonché dell'esercizio pubblico, poggiano direttamente sul terreno, e non su fondazioni profonde in grado di trasferire i carichi in profondità. Per contenere i cedimenti delle platee orizzontali del piano terreno, si propone d' eseguire una trave perimetrale di ripartizione in calcestruzzo, al di sotto del filo del terreno, collegata agli strati consolidati profondi mediante micropali.

⇒ Risanamento facciate continue

I cedimenti strutturali hanno come detto determinato in particolare una fessurazione dei serramenti della facciata nord, ciò che fa sì che l'apertura di alcune porte e uscite d'emergenza delle sale risulti difficoltosa.

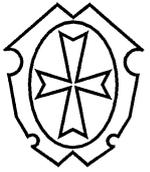
Si prevede pertanto di sostituire tutti i serramenti di facciata:

- Facciata Nord
- Facciata Sud-Est entrata principale
- Facciata Nord-Ovest lato esercizio pubblico

⇒ Rifacimento impermeabilizzazioni piano cantinato

Si propone di risanare il piano cantinato, oggetto di importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo, generate dai cedimenti strutturali, che hanno compromesso la funzionalità dei manti impermeabili.

⇒ Risanamento facciate in calcestruzzo



La struttura portante in calcestruzzo armato del Palapenz caratterizza la forma stessa dello stabile; la superficie del beton a facciavista, esposta agli agenti atmosferici, è interessata da diversi fenomeni di degrado. Il fenomeno più evidente è quello dell'espulsione del copriferro, manifestatasi in numerose zone della struttura. L'opera non necessita di essere ripristinata a livello strutturale, né tanto meno a livello della funzionalità della struttura, ma occorre un intervento conservativo, atto a migliorare e ripristinare l'estetica e la durabilità dell'opera per tutta la sua vita utile residua.

⇒ Manutenzione straordinaria – “Involucro esterno”

Gli interventi di risanamento sulla “pelle” esterna dello stabile contemplano altresì il rifacimento parziale dell'impermeabilizzazione del tetto e delle vetrate orizzontali sopra le tribune, oltre a rinforzi strutturali sulle travi portanti in acciaio del tetto al fine di conformarsi alle nuove normative statiche.

- ⇒ Rinforzi strutturali travi in acciaio – conformemente alla Norma SIA 160
- ⇒ Risanamento parziale del tetto
- ⇒ Risanamento serramenti orizzontali

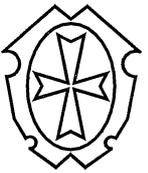
⇒ Aggiornamento impianto elettrico

L'impianto elettrico risulta oramai obsoleto; i distributori principali e secondari, le lampade delle parti comuni, delle salette, della sala riunioni, degli spogliatoi, della cucina, dell'esercizio pubblico risultano essere quelli installati durante la costruzione, nei primi anni '80; si prevede di sostituire tutte le lampade con delle nuove, a tecnologia a LED. Le lampade delle sale A e B, come già osservato, sono state nel 2015 rimpiazzate con nuovi corpi illuminanti a tecnologia LED.

Si prevede d'installare un sistema di domotica, atto a gestire in futuro gli impianti in automatico.

⇒ Manutenzione straordinaria agli impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento dell'aria e sanitario

Premesso che il risanamento della centrale termica non rientra nel presente progetto, è comunque prevista l'esecuzione di una manutenzione straordinaria per la distribuzione del calore, nonché per la distribuzione dell'acqua sanitaria. I corpi riscaldanti denotano un naturale deterioramento e gli impianti di distribuzione dell'acqua sanitaria risultano obsoleti. E' stata



ancora prevista la sostituzione di tutti i soffioni delle docce tramite temporizzatori, in modo tale da razionalizzare il consumo d'acqua.

⇒ Manutenzione straordinaria agli impianti di trasporto

Al 2° piano prende posto un grande magazzino adibito a deposito di materiale per le manifestazioni; il collegamento con le sale del Palapenz è garantito da un montacarichi, installato durante l'edificazione dello stabile, che non risulta più conforme alla norma SIA 370.080 e al catalogo dei requisiti elaborato dall'Associazione di imprese svizzere di ascensori (ASA/VSA), e si prevede pertanto di sostituirlo.

⇒ Manutenzione straordinaria - Parete amovibile

Le 2 sale del Palapenz sono divisibili, come detto, da una parete amovibile ad elementi che si impacchettano da un lato; come anche per gli altri elementi, tale separazione ha concluso il suo ciclo di vita e va sostituita.

⇒ Manutenzione straordinaria della pavimentazione sala A e sala B

La pavimentazione delle sale è stata concepita principalmente, affinché si possano svolgere attività sportive; quale finitura, al momento dell'edificazione dello stabile, era stato posato il parquet. La stratificazione del pavimento della sala A è stata progettata flettente, con caratteristiche anti-trauma (morbidezza all'impatto) in modo specifico per lo svolgimento delle partite di pallacanestro. Ad oggi, il parquet risulta fortemente usurato; nel corso degli anni la superficie è stata varie volte lamata e laccata, tant'è che lo spessore è ridotto ai minimi termini; tale finitura ha concluso il suo ciclo di vita e deve essere sostituita.

A questo scopo, si prevede una sua sostituzione in legno con un sistema multistrato a base di resine poliuretaniche in combinazione, nelle zone richieste, con un tappetino in gomma granulare, con il quale è possibile realizzare superfici multisportive confortevoli.

⇒ Manutenzione straordinaria - Finiture interne, pavimenti in linoleum, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in piastrelle, controsoffitti in metallo, tinteggiature, pulizie

Parallelamente alle sale principali, anche le finiture relative agli altri spazi presentano segni di deterioramento. La pavimentazione in linoleum presente soprattutto nei corridoi, posata durante



l'edificazione, manifesta difetti causati dall'usura. Le pavimentazioni e i rivestimenti degli spogliatoi e delle docce sono da sostituire ed inoltre il rapporto d'ispezione delle sostanze nocive negli edifici rileva la presenza di amianto nella colla di posa delle stesse. I controsoffitti in metallo necessitano altresì di essere sostituiti e le pareti sono da ritinteggiare.

⇒ Manutenzione straordinaria - Arredamento, attrezzature sportive, tribune mobili, decorazione e cartellonistica

Le tribune mobili sono causa di deterioramento del parquet in virtù della configurazione delle rotelle/piedini. È necessario modificare la tipologia delle rotelle.

Si prevede altresì di sostituire gli elementi fissi relativi all'attrezzatura ginnica nella nuova pavimentazione.

I banconi nel foyer posti all'entrata principale sono pure obsoleti e vanno sostituiti.

L'arredamento dell'esercizio pubblico (bancone bar e cucina/lavorazione) risale parimenti al 1983; si rende necessario sostituirlo.

⇒ Manutenzione straordinaria - Opere esterne

Gli interventi esterni relativi ai consolidamenti strutturali comportano la rimozione delle pavimentazioni attorno allo stabile. Si prevede di sistemare il perimetro e restituire decoro alle entrate. Le pensiline d'entrata necessitano di una nuova copertura trasparente.

⇒ Opere attinenti alla sistemazione antincendio, alla sistemazione dello stabile in base alle direttive dell'ufficio prevenzioni infortuni e in base alle normative relative all'accessibilità per le persone disabili (SIA 500)

Come esposto nella premessa, il Palapenz accoglie eventi sportivi e manifestazioni, che richiamano centinaia di persone.

Al 2° piano è presente un piccolo stand di tiro e al 1° piano oltre alle tribune sono ubicati diverse salette e una sala riunioni.

La "valutazione rischio incendio per edifici ed impianti ad uso collettivo esistenti prima del 01.01.1997" ha messo in evidenza lacune nell'ambito della protezione antincendio. Principalmente, si rileva che le vie di fuga sono insufficienti e l'edificio è privo di qualsiasi compartimentazione contro l'incendio.



Inoltre, la struttura è completamente sprovvista di un impianto di rilevazione incendio a sorveglianza di tutto l'edificio.

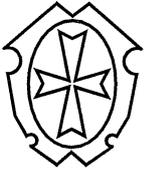
Si rende pertanto necessario mettere in atto le misure correttive per raggiungere un livello accettabile di rischio residuo incendio, per la sicurezza delle persone a' sensi dell'art. 44 lett. g) del Regolamento Legge Edilizia.

Lo stabile edificato nel 1983 non rispetta inoltre gli attuali parametri e le normative in vigore in materia di prevenzione degli infortuni; ad esempio tutti i parapetti e le ringhiere di protezione dalle cadute sono scalabili e non rispecchiano i requisiti di legge.

Il primo piano non è accessibile alle persone disabili, poiché lo stabile non possiede un ascensore; si prevede d'installare un elevatore per persone con problemi motori.

3. RIEPILOGO PREVENTIVO

	Interventi	Importo / Franchi
1	Consolidamenti strutturali	568'151.00
2	Facciate continue	596'382.00
3	Impermeabilizzazioni	225'799.00
4	Facciate in calcestruzzo	653'184.00
5	Involucro esterno	244'355.00
6	Impianti elettrici	226'000.00
7	Impianti riscaldamento/ventilazione/sanitario	185'860.00
8	Impianto di trasporto - montacarichi	46'400.00
9	Parete divisoria amovibile	191'723.00
10	Pavimentazione sala A e sala B	523'530.00
11	Finiture interne - pavimentazioni, controsoffitti, ecc.	430'035.00
12	Arredamento, attrezzature sportive, tribune mobili	121'000.00
13	Opere esterne	114'250.00
14	Opere antincendio, UPI e SIA 500	739'238.00
	Totale 1	4'865'907.00
	Imprevsti e diversi 5 %	243'295.40
	Onorari	403'384.60
	Totale arrotondato	5'513'000.00



4. SUSSIDIO SPORT-TOTO

L'Amministrazione Fondi Lotteria / Sport-Toto ha promesso un contributo massimo pari a fr. 212'000.--.

5. TEMPISTICA

In considerazione del fatto che la funzionalità del Palapenz andrà preservata parzialmente anche durante i lavori, le opere saranno diluite su 2 anni. S'intende intervenire per esempio in una sala, preservando l'attività nell'altra.

Si prevede d'iniziare ad inizio dell'anno 2022 e di terminare le opere entro il 2023.

Sarà tuttavia data priorità agli interventi di messa in sicurezza dell'impianto elettrico, di polizia del fuoco, di prevenzione degli infortuni e d'adeguamento delle strutture alle esigenze dei disabili.

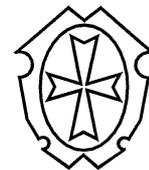
6. CONTRIBUTO COMUNI DEL BASSO MENDRISIOTTO

Nell'ambito dell'analisi del Messaggio municipale relativo allo stanziamento del credito realizzativo per la ristrutturazione del Palapenz, il Legislativo chiassese ha sollecitato il proprio Esecutivo, considerata la valenza sovra-comunale della struttura, a coinvolgere i Comuni vicini nel finanziamento dell'opera. L'intesa infine raggiunta tra i Municipi dei Comuni di Chiasso, Balerna, Morbio Inferiore, Novazzano e Vacallo è volta a suddividere paritariamente tra i 5 Comuni gli oneri relativi unicamente agli elementi prettamente sportivi della struttura: il rifacimento della pavimentazione delle due sale, la sostituzione della parete divisoria-amovibile, la manutenzione straordinaria degli spogliatoi e al rinnovo delle attrezzature sportive.

Il relativo preventivo di spesa è il seguente:

⇒	Pavimentazione sale A e B al piano terreno	fr. 523'530.—
⇒	Parete amovibile divisoria delle 2 sale:	fr. 191'723.—
⇒	Manutenzione straordinaria spogliatoi.	fr. 120'000.—
⇒	Attrezzature sportive, arredi, tribune, ecc.:	fr. 35'000.—
⇒	Onorari 10 %:	fr. 87'025.30
⇒	Diversi 5 %	<u>fr. 43'512.65</u>
	TOTALE arrotondato:	<u>fr. 1'000'000.--</u>

A fronte dell'impegno finanziario dei Comuni vicini, il Comune di Chiasso garantirà, tramite sottoscrizione della Convenzione allegata al presente messaggio, per un periodo di 20 anni, a decorrere dalla

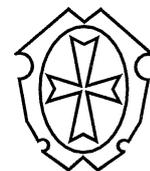


conclusione dei lavori, a società, associazioni ed enti del nostro Comune le medesime condizioni d'utilizzo del Palapenz riservate alle società, associazioni ed enti chiassesi.

7. INCIDENZA SUL CONTO ECONOMICO

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico si adottano i seguenti parametri:

- Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo di 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. L'investimento presentato in questo messaggio si configura come "contributi per investimenti di terzi", il cui ammortamento dipende dalla durata di utilizzo del bene finanziato. Analizzando nel dettaglio gli interventi oggetto della convenzione con Chiasso è possibile suddividere (quantificare) l'investimento a carico del Comune in due categorie distinte:
- chf 191'950.00 configurabili come "costruzioni edili", per le quali si propone una durata d'ammortamento di 33 anni;
 - chf 8'050.00 rappresentati da "apparecchiature", per le quali si suggerisce una durata d'ammortamento di 5 anni.



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

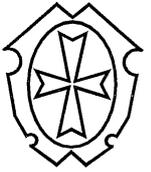
N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Ammortamento annuo
1462 – Contributi a Comuni, Consorzi e altri enti locali	191'950	0	191'950	33	5'817
1406 – Beni mobili dei BA	8'050	0	8'050	5	1'610
Totale ammortamenti annuali a partire dal 2024					7'427

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo di bilancio e ciò comporta un dato medio annuo di ca. chf 1'000.00.

Considerato quindi che:

- ✓ l'impianto è unico nel suo genere e risponde alle esigenze e riscuote l'interesse della popolazione residente nel nostro Comune;
- ✓ la partecipazione finanziaria richiesta al Comune appare equilibrata, è circoscritta ad una parte minoritaria dell'investimento ed esclude il coinvolgimento del Comune negli oneri di gestione dell'infrastruttura;
- ✓ saranno applicate a società, associazioni ed enti le medesime condizioni d'utilizzo riservate a società, associazioni ed enti di Chiasso;

l'Esecutivo raccomanda l'accettazione della Convenzione allegata al presente messaggio.



Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È approvata la convenzione tra il Comune di Balerna e il Comune di Chiasso concernente il finanziamento parziale dei costi di ristrutturazione del Palapenz.
2. È concesso il contributo di fr. 200'000.- a favore del Comune di Chiasso quale partecipazione al finanziamento parziale dei costi di ristrutturazione del Palapenz.
3. Il versamento in un'unica rata dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2023.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Avv. Luca Paganini



Il Segretario
Angelo Russo

Va a Commissione della gestione e Commissione delle Petizioni

Ris. mun.

Dicastero Sport e tempo libero
Via Cattaneo 3
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 49 11
Fax +41 (58) 122 49 29
sport@chiasso.ch

CONVENZIONE

TRA IL

COMUNE DI

(in seguito denominato "Comune convenzionato")

E IL COMUNE DI CHIASSO

CONCERNENTE IL FINANZIAMENTO PARZIALE DEI COSTI DI RISTRUTTURAZIONE DEL PALAPENZ

Premesso che il Comune di Chiasso procede:

- a ristrutturare lo stabile del Palapenz come da MM n. 17/ 2019, approvato dal Consiglio comunale di Chiasso nella seduta del 14 dicembre 2020;
- si assume i relativi costi d'investimento, preventivati in fr. 5'513'000.--, con una partecipazione finanziaria da parte dei Comuni di Balerna, Morbio Inferiore, Novazzano e Vacallo, quantificata in fr. 200'000.-- cadauno;

le parti convengono quanto segue:

A. IMPEGNI DEL COMUNE CONVENZIONATO

Art. 1.

Il Comune convenzionato si impegna - con la firma della presente Convenzione - a versare al Comune di Chiasso un importo "una tantum" pari a fr. 200'000.--(duecentomila), quale partecipazione ai costi di ristrutturazione dello stabile del Palapenz.

Art. 2.

Il Comune convenzionato s'impegna a versare il proprio contributo forfettario entro la fine dei lavori di ristrutturazione del Palapenz, e comunque al più tardi il 31 dicembre 2023.

B. IMPEGNI DEL COMUNE DI CHIASSO

Art. 3.

Il Comune di Chiasso si assume i seguenti oneri:

- la parte di finanziamento non coperta da sussidi e contributi;
- gli eventuali maggiori costi di realizzazione dell'opera.

Art. 4.

Ad enti, società e associazioni del Comune convenzionato saranno applicate le medesime tariffe riservate ad enti, società e associazioni di Chiasso, conformemente all' Ordinanza municipale riguardante l'utilizzazione del centro sportivo, ricreativo e culturale del Palapenz.

Art. 5.

Entro la fine dei lavori di ristrutturazione del Palapenz, l'Ordinanza municipale riguardante l'utilizzazione del centro sportivo, ricreativo e culturale del Palapenz verrà adeguata a' sensi dell'art. 4 della presente convenzione. Rimane riservata la competenza del Comune di Chiasso d'adeguare inoltre le tariffe d'occupazione del Palapenz pre- vigenti.

C. DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 6.

La presente convenzione ha una durata determinata di 20 anni a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione del Palapenz. Alla sua scadenza, la convenzione decade.

Art 7.

Non sussiste alcun diritto al rimborso del contributo versato per nessun motivo.

Art 8.

La presente convenzione viene allestita in due esemplari originali, uno per ciascuna parte contraente.

In fede.

PER IL MUNICIPIO DI BALERNA

PER IL MUNICIPIO DI CHIASSO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Luca Pagani Angelo Russo

Bruno Arrigoni

Umberto Balzaretta

Luogo e data:.....

Luogo e data:.....