



**COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO**

Stabio, 27.03.2018

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 901 del 26 marzo 2018

Per esame alle Commissioni Gestione e Opere Pubbliche

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 04/2018 Chiedente lo stanziamento di un credito d'investimento di 205'000 Chf (iva esclusa) per il concorso di progettazione per l'intero Centro sportivo e 420'000 Chf (iva esclusa) per progettazione definitiva nuova palestra tripla con sala polivalente/sala musica

**Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio l'Esecutivo comunale chiede un credito d'investimento di 205'000 Chf (iva esclusa) per il concorso di progettazione per l'intero Centro sportivo e 420'000 Chf (iva esclusa) per la progettazione definitiva della nuova palestra tripla con annessa una sala polivalente/sala musica.

1. Premessa

Per molti politici e cittadini del Comune di Stabio il nuovo Centro sportivo è meglio conosciuto come 'Maracanã'. Un nome che simboleggia un sogno e un obiettivo difficilmente raggiungibile, un'ironia che volteggia ogni qualvolta se ne parla.

Il Municipio però questo sogno non l'ha mai abbandonato. Nel silenzio e nella politica dei piccoli passi sono state avviate le procedure necessarie per poter finalmente offrire alla cittadinanza e alle associazioni del nostro Comune un punto di riferimento per lo sport, una nuova possibilità di aggregazione e associazione.

2. Pianificazione

Il Consiglio di Stato ha approvato l'11 novembre 2009 la variante di PR che ha istituito la destinazione AP-EP centro sportivo intercomunale ai mappali no. 687, 740 e 741 RFD di Stabio. La stessa era stata adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 4 maggio 2009.

La struttura secondo il Consiglio di Stato deve avere un interesse sovracomunale visto gli investimenti necessari per la sua realizzazione come pure i costi di gestione corrente non indifferenti.

Nella variante pianificatoria era già stato indicato un progetto embrionale del futuro Centro sportivo che comprendeva una pista di atletica, un campo di allenamento e uno di competizione per il calcio, dei campi da basket, pallavolo, tennis, squash, come pure un luogo di accoglienza con posti letto e servizi.

Il Consiglio di Stato al momento dell'approvazione della variante di PR relativa all'adattamento delle NAPR in data 25 maggio 2016 ha imposto al Comune di promuovere una variante con procedura ordinaria per definire in dettaglio i parametri e le destinazioni di tutte le zone AP-EP delimitate dal PR.

Il Municipio ha puntualmente dato seguito a quanto impartito dal Consiglio di Stato allestendo la variante da loro ordinata. La stessa è stata inviata al Dipartimento del Territorio nel mese di dicembre 2017 e si attende ora l'esito dell'esame preliminare. Si procederà poi alla pubblicazione della variante, di seguito all'allestimento del Messaggio municipale all'indirizzo del Consiglio comunale.

Nella variante ora all'esame preliminare del DT il comparto è stato definito come 'Nuovo centro sportivo'.

I parametri di zona sono stati fissati tenendo in conto i seguenti aspetti:

- all'interno di questo comparto, il Comune prevede di inserire sia i campi sportivi, sia nuovi volumi che accolgano palestre, spogliatoi e altre infrastrutture legate allo scopo della zona;
- questa zona segna un tratto del limite della zona edificabile di Stabio;
- questa zona confina prevalentemente con altre infrastrutture d'interesse pubblico, con le quali forma una centralità scolastico-sportiva, e con la zona agricola;
- questa zona costituisce la principale riserva di terreni già vincolati per scopi pubblici di cui dispone il Comune di Stabio; è necessario garantire un razionale e adeguato sfruttamento di questi terreni;
- coerenza con l'altezza fissata per la vicina zona 'Scuola media', anch'essa posta lungo la via Ligornetto;
- deve essere preservata un'ampia parte di spazi liberi, necessari per lo scopo della zona in particolare per la realizzazione dei campi sportivi.

Obiettivo del Municipio è attraverso il nuovo centro sportivo di soddisfare le esigenze delle associazioni locali da una parte, dall'altra ottimizzare l'utilizzo della struttura coinvolgendo anche associazioni fuori Comune come pure gli Enti locali a noi confinanti.

3. Acquisizione dei fondi

L'acquisizione dei sedimi necessari per il nuovo centro sportivo è durata molti anni.

La prima notifica chiedente un'indennità per espropriazione materiale del mappale no. 687 RFD di Stabio risale al 1990. Ne sono susseguite delle altre ogni qualvolta è stata adottata una nuova pianificazione per il sedime interessato, come pure delle procedure per espropriazione formale a seguito dell'allargamento di via Ligornetto.

Una decisione del Tribunale federale del 13 settembre 2016 ha definitivamente stabilito che i presupposti di un'espropriazione materiale per il mappale no. 687 RFD di Stabio o parte dello stesso non sono dati. È determinante per questo motivo il valore agricolo del fondo.

Ne è conseguita una trattativa bonale, effettuata su diversi incontri e scambi di corrispondenza, tra le parti e nel mese di febbraio 2018 è stato sottoscritto il rogito per il trapasso di proprietà.

Attraverso questa trattativa bonale è stato possibile evitare la procedura espropriativa, procedura che sarebbe durata diversi anni.

Il Comune di Stabio è ora il proprietario dei sedimi no. 687, 740 e 741 RFD di Stabio, per una superficie complessiva 48'562 mq.

L'acquisto dell'intero sedime risulta essere fondamentale per portare avanti questo progetto a favore di tutta la cittadinanza.

Rispetto al credito d'investimento approvato dal Consiglio comunale vi è stato anche un risparmio per l'acquisto dei sedimi interessati di ca. 400'000 Chf. Rispetto al credito al metro quadrato stanziato dal Consiglio comunale (30 Chf/mq), il Municipio è riuscito a concludere l'acquisizione del sedime più grande al costo di 20 Chf/mq. Il consuntivo del credito d'investimento verrà presentato con il MM sui consuntivi 2018.

Di fatto con il risparmio ottenuto, la richiesta dei crediti d'investimento qui contenuti risultano essere, in termini politici, già stati finanziati.

4. Esigenze attuali

Nel 1990 quando è stata costruita la palestra doppia della Scuola media utilizzabile pure come sala multiuso, il Comune contava 3'191 abitanti.

Al 31 dicembre 2017 gli abitanti erano 4'657, con un incremento quindi di 1'466 unità. Sono aumentate inoltre le associazioni sportive oggi presenti come pure i gruppi ricreativi e culturali che richiedono spazi. Da ormai diversi anni il Comune non riesce più a soddisfare le richieste delle associazioni locali. Molte di queste rinunciano all'organizzazione di attività sportive o cercano spazi fuori Comune con crescenti difficoltà.

A livello regionale la situazione è altrettanto critica.

Nel nostro Comune mancano inoltre spazi multifunzionali di dimensioni ridotte che possano essere messi a disposizione della nostra comunità per l'organizzazione di eventi, come pure di luoghi adatti per lo svolgimento delle prove delle società filarmoniche e della Guggen locale.

Con l'ampliamento degli spogliatoi del centro sportivo Montalbano il Comune riuscirà meglio a soddisfare le esigenze della società calcistica. La realizzazione dei nuovi campi da gioco come pure dei nuovi spogliatoi presso il nuovo centro sportivo potrà quindi avvenire in un secondo tempo.

Il progetto preliminare non è in ogni caso oggetto di esame delle commissioni, in quanto l'opera verrà realizzata sulla base del progetto vincitore del concorso di progettazione dove il Municipio andrà a definire unicamente le esigenze in termini di strutture elencate nel MM, come pure l'investimento massimo previsto.

Nel progetto preliminare sono stati presi in considerazione i seguenti bisogni:

- Palestra tripla con spogliatoi;
- Un volume identico da adibire per contenuti diversi (bisogni regionali, tennis ecc.);
- Campo da calcio principale in sintetico o in erba naturale;
- Campo da calcio secondario in sintetico o in erba naturale;
- Sala polivalente/sala musica di 300 mq con servizi (deposito, cucina);

L'investimento necessario per la palestra tripla, i campi da calcio, gli spogliatoi e sala polivalente (fase uno e fase due) è stimato in ca. 12 Mio Chf.

6. Mozione 'Strutture sportive sul nostro territorio comunale'

Con la mozione del mese di febbraio 2016, il PLR proponeva al Municipio la realizzazione di un campo da calcio con fondo sintetico nel Centro sportivo Montalbano e il montaggio di una tensostruttura che copra le superfici di basket sul piazzale esterno delle Scuole medie. Il rapporto della Commissione opere pubbliche, avallato dal Consiglio comunale all'unanimità in data 10 ottobre 2016 (22 consiglieri comunali presenti) prevedeva di procedere con la manutenzione straordinaria del Centro sportivo Montalbano come pure all'ampliamento dei relativi spogliatoi e inoltre a procedere all'allestimento di un MM per la definizione del concorso di progettazione.

Nel rapporto della Commissione delle opere pubbliche venivano pure specificate le priorità, nella fattispecie la palestra tripla.

Il Municipio ha dato seguito a quanto deciso dal Consiglio comunale. I lavori di sistemazione del Centro sportivo Montalbano termineranno entro la prossima estate e attraverso il presente Messaggio municipale viene pure resa concreta la decisione del Consiglio comunale di procedere quanto prima al progetto di realizzazione della palestra tripla.

La volontà espressa all'unanimità dal Consiglio comunale è stata quindi rispettata dal Municipio.

7. Tempistica realizzativa

Il nuovo centro sportivo verrà realizzato in tre fasi.

Prima fase

Inizialmente si procederà con la realizzazione della palestra tripla con annessi spogliatoi e la sala polivalente/sala musica. L'investimento previsto è di ca. 7 Mio Chf (onorari esclusi).

Seconda fase

Successivamente verranno realizzati i campi sportivi con gli spogliatoi con un investimento previsto di 3 Mio Chf (onorari esclusi).

Ultima fase

In una fase finale sono previsti altri contenuti ancora da definire in uno spazio per dimensione simile alla palestra tripla (campi da tennis / squash coperti, palestra per ginnastica artistica, ...). Investimento previsto ca. 6 Mio Chf. I tempi realizzativi di quest'ultima fase dipenderanno dalle collaborazioni che verranno attuate a livello regionale, come pure da possibili iniziative private, il cui risultato andrebbe in ogni caso a beneficio della nostra cittadinanza. Alla Commissione gestione e opere pubbliche verranno messi a disposizione gli studi di fattibilità già effettuati su quest'ultima fase. Lo stato di sviluppo è allo stato embrionale.

Da osservare che a livello regionale è in fase di allestimento uno studio che andrà a definire la necessità di strutture sportive, le modalità di realizzazione delle stesse e la definizione delle possibili forme di collaborazione tra i Comuni.

Lo spazio previsto per quest'ultima fase potrebbe quindi essere messo eventualmente a disposizione di bisogni sportivi di carattere regionale.

Qui di seguito vi rappresentiamo la tempistica temporale per il concorso di progettazione, la progettazione definitiva della struttura e la relativa realizzazione della prima parte (palestra e sala polivalente). Rispetto ai tempi rappresentati nel MM per l'ampliamento degli spogliatoi del Centro sportivo Montalbano, cade la fase espropriativa essendo stato il terreno nel frattempo acquistato per trattative private, e quindi la fase di incertezza temporale sui tempi giuridici.

	giu.18	II sem 2018 / I sem 2019	II sem 2020	I sem 2021	II sem 2021	2022
Approvazione credito d'investimento concorso di progettazione e Pdef da parte del Consiglio comunale						
Concorso di progettazione						
Progettazione definitiva						
MM chiedente credito d'investimento al Consiglio comunale per la realizzazione della palestra tripla e della sala polivalente						
Procedura di appalti						
Inizio lavori						

8. Preventivo preliminare prima tappa realizzativa

Qui di seguito vi presentiamo il preventivo preliminare della prima fase, preventivo sul quale sono state poi calcolate le spese del concorso di progettazione come pure l'onere di progettazione.

Tipologia di costo		Totale (Chf)
A. Opere preliminari		160'000.00
Scavo terra vegetale	30'000.00	
Scavo generale e livellamento grezzo	60'000.00	
Messa in opera materiale di riempimento portante	20'000.00	
Trasporti in discarica	50'000.00	
B. Edificio con infrastrutture sportive		6'300'000.00
Palestra tripla	4'800'000.00	
Spogliatoi	450'000.00	
Locali tecnici	200'000.00	
Atrio d'entrata e cucina	200'000.00	
Sala polivalente con servizi	650'000.00	
C. Camminamenti interni e aree verdi		220'000.00
Camminamenti interni	90'000.00	
Aree verdi	50'000.00	
Piantagioni	40'000.00	
Arredamento (panchine, cestini rifiuti, ecc.)	10'000.00	
Recinzioni	30'000.00	
D. Accessi, parcheggi e marciapiede		300'000.00
Opere esterne	60'000.00	
Strade e piazzali in asfalto	90'000.00	
Marciapiedi in asfalto	60'000.00	
Aree di parcheggio	90'000.00	
E. Diversi		150'000.00
Totale		7'130'000.00

Il finanziamento dell'opera potrà disporre, dopo il normale iter amministrativo, di un sussidio Sport-toto. Sulla base dell'art. 14 cap. 3 del Regolamento del fondo Sport-toto la struttura potrà essere sussidiata fino al 35% dei costi complessivi riconosciuti.

9. Concorso di progettazione

Il Municipio così come previsto dalla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e dal Regolamento di applicazione della Legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP), intende procedere all'organizzazione di un concorso di progettazione per procedere all'identificazione dei professionisti che procederanno alla realizzazione del Centro sportivo comunale.

Il concorso di progettazione è previsto per l'intera struttura. I concorrenti dovranno progettare la soluzione finale del Centro sportivo comunale: palestra con spogliatoi, campi da calcio con spogliatoi, sala polivalente.

Nel bando di concorso verrà precisato che la struttura verrà realizzata in più fasi. Particolare attenzione verrà in ogni caso data all'economicità del progetto come pure ai relativi tempi realizzativi.

Il progetto vincitore, come pure tutti i progetti partecipanti al concorso verranno presentati a tutta la cittadinanza.

10. Credito d'investimento concorso di progettazione

Il Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP), all'art. 20, rinvia all'articolo SIA 142 per il disciplinamento della procedura di concorso.

Le linee guida relative al Regolamento SIA 142 specificano in modo dettagliato l'importo che deve essere considerato quale montepremi, questo dipende dal preventivo di spesa previsto per la realizzazione dell'opera.

Qui di seguito riportiamo il credito d'investimento del concorso di progettazione:

Tipologia di costo	Totale (Chf)
A. Coordinatore concorso	35'000.00
B. Documentazione particolare e rilievi	11'000.00
C. Consulenze esterne (specialisti e legali)	15'000.00
D. Pubblicazione e modifica sito internet	2'000.00
E. Onorari giuria	20'000.00
F. Montepremi concorso	115'000.00
G. Presentazione progetti (allestimenti, catering)	2'000.00
H. Costi diversi (riproduzioni, cancelleria)	3'000.00
I. Imprevisti e diversi	2'000.00
Totale (iva esclusa)	205'000.00

La giuria (art. 25 RLCPubb/CIAP) si compone da professionisti dei settori determinanti interessati dal concorso (membri specializzati) e da altre persone designate liberamente dal committente. La maggioranza dei membri della giuria dev'essere composta da professionisti dei settori determinanti.

Per il pagamento delle ore degli specialisti verrà corrisposta la tariffa oraria normalmente riconosciuta al settore.

11. Progettazione definitiva

Sulla base dell'art. 28 RLCPubb/CIAP il committente è vincolato alla raccomandazione della giuria. Solo in caso eccezionali può scostarsene versando un'indennità. Il vincitore del concorso di progettazione ha diritto di regola al mandato così come è formulato nel programma del concorso.

Per questo motivo il Municipio intende attuare la stessa procedura seguita per la realizzazione della nuova Scuola dell'infanzia non limitandosi a chiedere il credito d'investimento per l'allestimento del concorso di progettazione, ma estendendo la richiesta di credito con la progettazione definitiva del progetto che verrà scelto nell'ambito del concorso di progettazione.

La progettazione definitiva riguarderà in ogni caso solo la prima fase del centro sportivo, quindi la palestra tripla, la sala polivalente come pure la sistemazione dell'area esterna (vedi preventivo di massima presentato nel MM).

12. Credito d'investimento progettazione definitiva

Quale base di calcolo per la determinazione del costo per l'allestimento del progetto definitivo e della procedura di autorizzazione è stato considerato un importo di 7'000'000 Chf. Sono stati presi in considerazione tutti gli onorari (architetto, ingegnere civile, ingegnere impianti RSV, ingegnere elettrotecnico, specialisti diversi) per procedere all'esecuzione delle fasi 4.32 e 4.33 del Regolamento SIA concernente le prestazioni dei diversi specialisti implicati.

Tipologia di costo	Totale (Chf)
A. Architetto	240'000.00
B. Ingegnere civile	90'000.00
C. Ingegnere impianti RSV	40'000.00
D. Ingegnere elettrotecnico	30'000.00
E. Specialisti diversi (geologo, esperto fuoco, ecc.)	20'000.00
Totale (iva esclusa)	420'000.00

13. Finanziamento

L'investimento per l'organizzazione del concorso di progettazione e per la progettazione definitiva della palestra tripla e della sala polivalente genererà i seguenti flussi finanziari:

	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Investimento	625'000										
Ammortamento (10%)		62'500	56'250	50'625	45'563	41'006	36'906	33'215	29'894	26'904	24'214
Valore residuo		562'500	506'250	455'625	410'063	369'056	332'151	298'936	269'042	242'138	217'924
Interesse annuo (2%)		12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500
Totale		75'000	68'750	63'125	58'063	53'506	49'406	45'715	42'394	39'404	36'714
	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20	
Investimento											
Ammortamento (10%)	21'792	19'613	17'652	15'887	14'298	12'868	11'581	10'423	9'381	8'443	
Valore residuo	196'132	176'518	158'867	142'980	128'682	115'814	104'232	93'809	84'428	75'985	
Interesse annuo (2%)	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	
Totale	34'292	32'113	30'152	28'387	26'798	25'368	24'081	22'923	21'881	20'943	

L'impatto finanziario sarà inizialmente di 75'000 Chf per poi decrescere negli anni. Ritenuto come nei prossimi anni sono previsti importanti investimenti vi è da presupporre che l'investimento non potrà essere finanziato attraverso l'autofinanziamento ma con un indebitamento maggiore.

14. Disegno di risoluzione

Sulla base di quanto citato in precedenza e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi domandiamo di voler

r i s o l v e r e:

- 1. Sono approvati i crediti d'investimento di 205'000 Chf (iva esclusa) per l'organizzazione di un concorso di progettazione per l'intero Centro sportivo e di 420'000 Chf (iva esclusa) per la progettazione definitiva della palestra tripla e una sala polivalente/sala musica ai mappali no. 687, 740 e 741 RFD di Stabio;**
- 2. I crediti d'investimento andranno iscritti nel conto investimenti del Comune e dovranno essere utilizzati entro il 31 dicembre 2021;**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti