



**COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO**

Stabio, 6 giugno 2023

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 984 del 5 giugno 2023*

*Per esame alle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche*

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 19/2023**

Chiedente lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 11'400'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione di una nuova palestra tripla e di una sala polivalente sul mappale no. 687 RFD di Stabio, di un credito di CHF 420'000.00 (IVA esclusa) per la posa di un pannello fotovoltaico sul tetto della palestra tripla, di un credito di CHF 110'000.00 (IVA inclusa) per la progettazione definitiva del campo da calcio sintetico con relativi nuovi spogliatoi

---

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

Con il presente messaggio si chiede lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 11'400'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione di una nuova palestra tripla e di una sala polivalente sul mappale no. 687 RFD di Stabio, di un credito d'investimento di CHF 420'000.00 (IVA esclusa) per la posa di un pannello fotovoltaico sul tetto della palestra tripla e di un credito di CHF 110'000.00 (IVA Inclusa) per la progettazione definitiva del campo da calcio sintetico con relativi nuovi spogliatoi.

## **1. Premessa**

Il Consiglio comunale nella seduta del 11 giugno 2018 ha approvato all'unanimità un credito d'investimento di CHF 205'000.00 per il concorso di progettazione del nuovo Centro sportivo e nel contempo un credito d'investimento di CHF 420'000.00 per la progettazione definitiva della nuova palestra tripla con sala polivalente da adibire su necessità a sala musica.

## **2. Visione**

Il Municipio nella sua visione si pone come auspicio la comprensione dei bisogni della società. Vuole essere un Comune a misura di famiglia con strutture e servizi di qualità per bambini, giovani e anziani. La valorizzazione della vita sociale e il riconoscimento dell'importante ruolo svolto dalle Associazioni è un'altra meta che il Municipio intende perseguire.

La Confederazione, il Cantone e i Comuni s'impegnano a promuovere lo sport per divertimento e per contrastare la mancanza di esercizio fisico nella vita di tutti i giorni, come pure l'obiettivo di far crescere e formare nuovi talenti sportivi.

La nuova palestra tripla rientra in questa visione in quanto soddisfa i bisogni delle Associazioni migliorando l'offerta strutturale sul territorio.

## **3. Strategia di politica giovanile**

Con il MM no. 14/2022, approvato all'unanimità dal Consiglio comunale, il Municipio ha presentato i cinque pilastri della politica giovanile:

- a. Infrastrutture sportive
- b. Associazioni
- c. Infrastrutture per il tempo libero
- d. Spazi di aggregazione informali
- e. Spazio giovani

Qui di seguito presentiamo un breve aggiornamento sullo stato dei lavori.

### *Infrastrutture sportive*

Il presente messaggio municipale rientra nel chiaro miglioramento delle infrastrutture pubbliche a disposizione della nostra cittadinanza e delle Associazioni sportive, ricreative, culturali e musicali. Attraverso l'approvazione del credito d'investimento per la realizzazione della nuova palestra tripla il Municipio ha raggiunto gli obiettivi di lavori posti in questo pilastro.

### *Infrastrutture per il tempo libero*

Il Municipio ha provveduto alla pubblicazione della domanda di costruzione per la realizzazione di un Parkour, Pumptrack e Street Workout a lato della Scuola media sul mappale no. 687 RFD di Stabio. Il Dipartimento del territorio nell'ambito dell'esame della domanda di costruzione ha preavvisato favorevole il progetto e il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia all'inizio del mese di giugno.

### *Spazi di aggregazione informali*

Il Municipio intende mettere a disposizione delle famiglie, nel corso dell'anno scolastico, i parchi giochi di via Arca e di via Giuseppina Perucchi dalle ore 15.30 fino al termine dei lavori giornalieri di pulizia. In questo modo il Municipio arricchisce ulteriormente le possibilità di aggregazioni informali e le possibilità d'incontro sul territorio per ampliare il tessuto sociale esistente.

### *Spazio giovani*

Il Municipio ha già informato per il tramite di un comunicato stampa di aver trovato una nuova sede per lo Spazio giovani presso gli uffici dismessi dell'ex Posta in via Giulia. L'Esecutivo comunale auspica di poter aprire la nuova sede nel corso della prossima estate.

Nel contempo è stata pubblicata per informazione alla cittadinanza la nuova variante del Piano regolatore che prevede di destinare un'area del mappale no. 684 RFD di Stabio, situato nei pressi della Scuola media, ad accogliere la futura nuova sede dello Spazio giovani di proprietà comunale.

## **4. Bisogni e strutture**

A livello politico negli anni sono stati attuati i passi necessari per ampliare l'offerta di strutture sportive sul territorio a fronte delle accresciute richieste provenienti dalle Associazioni sportive, ricreative, culturali e musicali.

Dapprima a livello pianificatorio vincolando i sedimi 687, 740 e 741 RFD di Stabio a Centro sportivo, decisione assunta dal Consiglio comunale in data 4 maggio 2009, poi provvedendo all'acquisizione dei sedimi interessati, terminata nel corso del 2018.

In data 11 giugno 2018 il Consiglio comunale ha stanziato i crediti d'investimento necessari per l'organizzazione del concorso di progettazione della nuova palestra tripla e la relativa progettazione.

A livello regionale è stato inoltre commissionato uno studio per analizzare i bisogni attuali e futuri delle Associazioni sportive per rapporto alle strutture esistenti. Ne è emersa una carenza strutturale regionale di palestre a disposizione per le attività sportive. Carenza che sarà colmata

solo con la costruzione della nuova palestra tripla di Stabio, della nuova palestra quintupla del nuovo Centro studi di Mendrisio, della nuova palestra doppia di Vacallo e della nuova palestra polisportiva Sportacademy in fase di ultimazione a Genestrerio.

La nuova palestra tripla di Stabio non è nata per coprire le esigenze scolastiche oggi soddisfatte dalla palestra della Scuola media e della Scuola elementare. Sarà naturalmente messa loro a disposizione per bisogni puntuali. Durante il giorno sarà quindi a disposizione per le Associazioni terza età, per i gruppi di ginnastica mamma e bambino e per la ginnastica per adulti, come pure per soggiorni di allenamento di gruppi sportivi provenienti da oltre Gottardo. Il Municipio ha inoltre già avviato un contatto con il Cantone, con l'USI e con la SUPSI per sondare il loro interesse nell'utilizzo della struttura durante il giorno.

La nuova struttura sarà anche adatta per ospitare manifestazioni sportive cantonali e nazionali.

L'obiettivo del Municipio è avere una struttura che possa prioritariamente accogliere le esigenze delle Associazioni del Comune di Stabio, ma che possa successivamente essere messa a disposizione per le esigenze di carattere regionale e nazionale e poter in questo modo migliorarne l'occupazione, i ricavi e l'indotto economico del Comune.

## **5. Concorso di progettazione**

Il concorso di progettazione in due fasi del nuovo Centro sportivo è stato pubblicato in data 28 novembre 2019 e rispetto alle scadenze inizialmente ipotizzate, si è concluso alla fine del 2020, con sei mesi di ritardo a causa della situazione pandemica, avendo il Consiglio di Stato sospeso la scadenza di tutti i concorsi pubblici.

L'obiettivo di costo massimo complessivo inserito nel concorso di progettazione per la palestra tripla è stato fissato in CHF 10 Mio.

L'obiettivo del rispetto del costo massimo è stata una richiesta specifica del committente e la fattibilità scaturiva da una profonda analisi di edifici simili già realizzati in Svizzera. L'obiettivo del rispetto del costo massimo poteva essere raggiunto solo attraverso una grande attenzione alle scelte progettuali e con l'applicazione di uno standard costruttivo definito come "low tech". Con "low tech" si intende una realizzazione con materiali e procedimenti tecnologici di grande semplicità.

La giuria ha assegnato il primo premio allo studio di architettura Comamala Ismail Architectes di Delémont.

È stato apprezzato lo sviluppo del progetto dal profilo urbanistico, in quanto ha proposto una soluzione chiara e coerente che ha coinvolto tutta l'area. Il posizionamento della palestra tripla, in corrispondenza della rotatoria di via Segeno, presentava infatti un elemento importante, segno d'entrata al paese di Stabio da Ligornetto, e allo stesso tempo delimitava in modo chiaro l'area urbanizzata dalla zona agricola. La proposta costruttiva, con un'avanzata prefabbricazione di elementi in calcestruzzo seguiva inoltre le indicazioni del Municipio per il contenimento dei costi.

Nel mese di dicembre 2020 il Municipio ha ratificato la decisione della giuria affidando allo studio Comamala Ismail Architectes di Delémont la progettazione definitiva della palestra tripla.

## **6. Tappe di costruzione del nuovo Centro sportivo**

La prima tappa di costruzione si sviluppa a partire dalla rotatoria di via Segeno. In questa posizione, il primo volume rafforza la natura pubblica del sito e segna l'ingresso al Comune. Il secondo edificio si sviluppa organicamente a est. I due edifici e il parcheggio creano un filtro verso la strada e un mondo proprio all'interno del perimetro. In questo modo i campi sportivi possono essere costruiti liberamente a sud della trama.

L'obiettivo è garantire la massima flessibilità di realizzazione.

Tappa 1:

- 1A Palestra tripla
- 1B Parcheggio
- 1C Percorso pedonale

Tappa 2:

- 2A Nuova struttura
- 2B Parcheggio
- 2C Percorso pedonale
- 2D Campi da calcio
- 2E Parco pubblico
- 2F Piazza di accesso

Tappa 3:

- 3 Riserva area sportiva

La flessibilità richiesta dal progetto complessivo ci ha permesso di anticipare parzialmente la fase 3 avendo approvato il Consiglio

comunale la realizzazione di una nuova struttura per il tempo libero: Parkour, Pumptrack e Street Workout.

Vi sono stati contatti preliminari con alcuni imprenditori interessati a costruire un velodromo e quindi anticipare un'opera prevista nella fase 2. Essendo le discussioni molto premature e il progetto nella sua fase embrionale non si ritiene necessario fornire ulteriori indicazioni a riguardo. È comunque chiaro che il Consiglio comunale sarà coinvolto e per il Municipio resta imprescindibile che da questo progetto l'utilità pubblica come pure i vantaggi per le associazioni locali e la cittadinanza siano eloquenti in termini di accresciuti servizi e possibilità di svago e tempo libero.

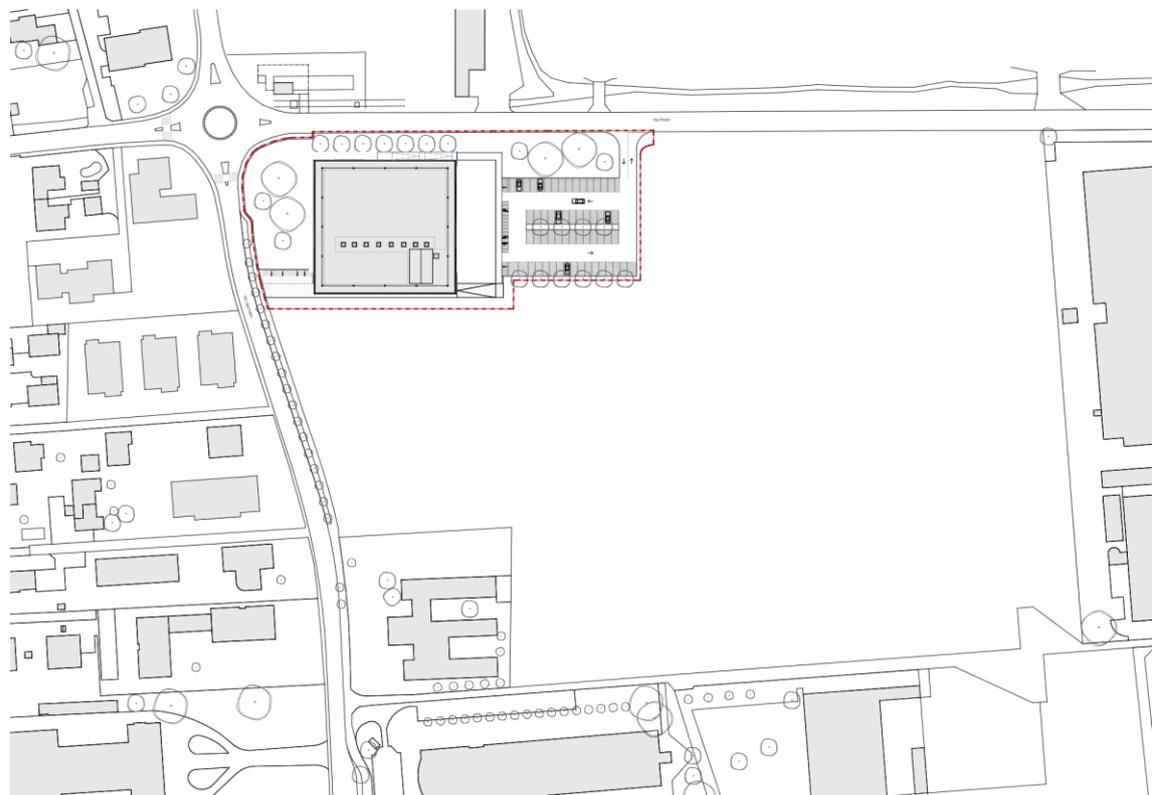


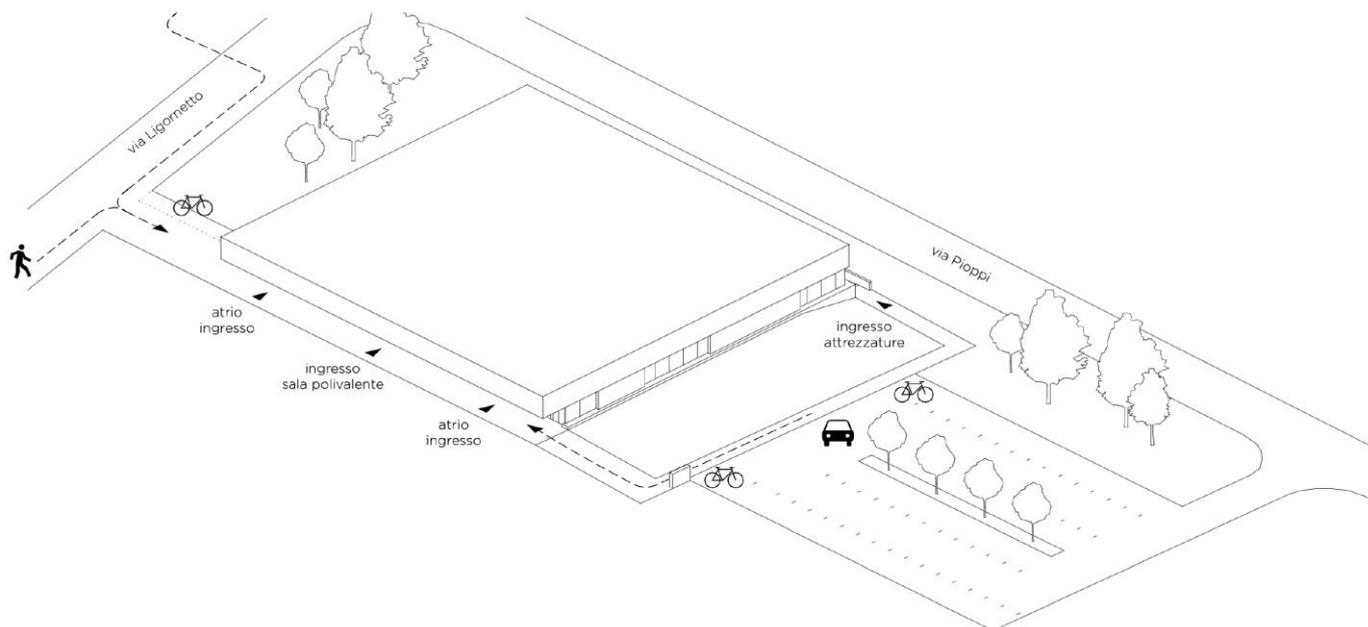
Il Municipio intende inoltre iniziare a progettare la realizzazione di un campo sintetico per accogliere le partite fino alla prima lega e la costruzione dei relativi spogliatoi.

## 7. Inserimento urbanistico della nuova palestra tripla



La nuova palestra tripla svolge il ruolo di elemento cardine del territorio e indica l'inizio di una serie di edifici scolastici d'interesse pubblico. La serie di assi principali all'interno del perimetro consente di organizzare le diverse funzioni in modo chiaro e semplice. L'edificio e il parcheggio limitano bene via Pioppi, creando un limite naturale al traffico veicolare. L'accesso al parcheggio, sia per la prima tappa sia per la seconda è previsto da via Pioppi. Da via Ligornetto l'accesso sarà limitato ai pedoni e alle biciclette.





## 8. Caratteristiche del nuovo edificio

In Ticino le palestre sono in generale abbinate a Istituzioni scolastiche senza gli accorgimenti che le rendono adeguate per accogliere il pubblico e senza considerare le necessarie direttive specifiche di ogni disciplina. La nuova palestra tripla risponde quindi a un concreto fabbisogno di infrastrutture sportive del Comune e della regione e permette sia la pratica sportiva quotidiana, sia di ospitare delle competizioni locali, regionali e nazionali nel fine settimana.

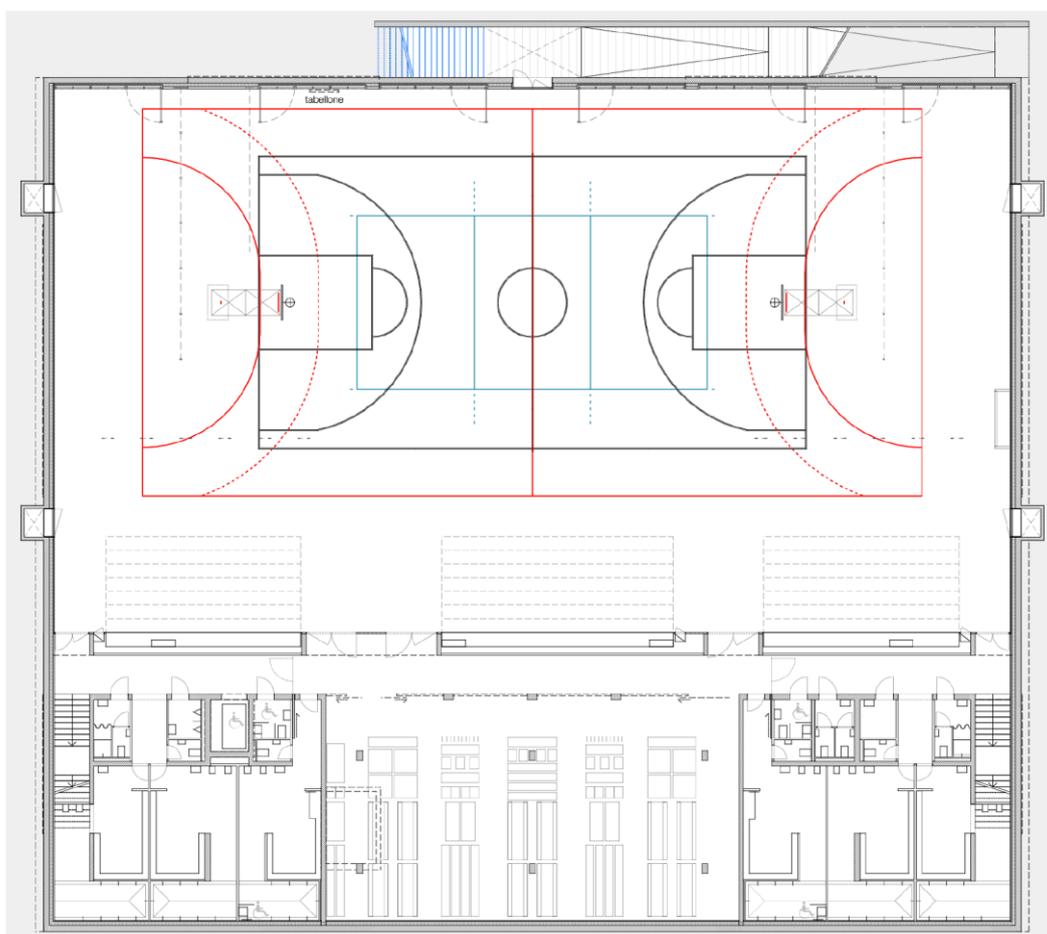
I diversi spazi dedicati alle attività sportive sono progettati nel rispetto delle raccomandazioni per l'edilizia scolastica e dell'Ufficio federale dello sport.

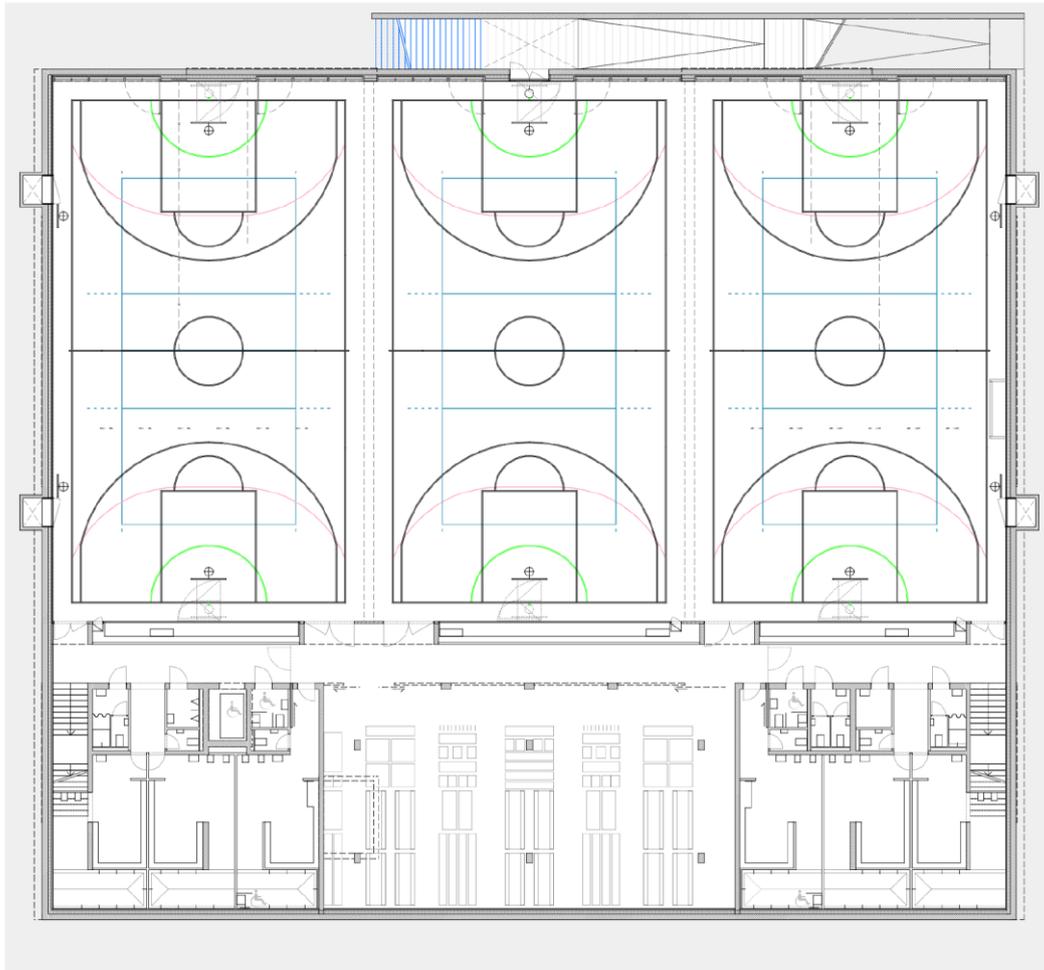
La palestra tripla ha un'altezza di sette metri e potrà ospitare le seguenti discipline sportive:

- Calcetto;
- Ciclopalla;
- Danza sportiva;
- Dojo per arti marziali;
- Hockey indoor e a rotelle;
- Indiacca;
- Lotta;
- Pallacanestro;
- Pallamano;
- Pallapugno indoor;
- Pallavolo;

- Pugilato;
- Scherma;
- Sollevamento pesi;
- Rink-hockey;
- Tennistavolo;
- Tschoukball;
- Unihockey;
- Ginnastica attrezistica e artistica;

La palestra può essere utilizzata in tutta la sua grandezza con la possibilità di accogliere il pubblico nelle tribune telescopiche oppure può essere suddivisa da dei teloni in tre palestre distinte.





Il nuovo edificio accoglierà anche una sala polivalente che potrà essere utilizzata anche come locale prove per le filarmoniche. Sono inoltre previsti dei locali di 22/25 mq di dimensione dove potranno essere depositati gli strumenti musicali al termine delle prove.

A lato della sala polivalente di 200 mq ci sarà una cucina / zona servizio di 40 mq che potrà essere utilizzata sia per gli eventi organizzati nella palestra tripla sia per i momenti musicali o teatrali che saranno previsti nella sala polivalente.

## 9. Concetto architettonico ed elementi costruttivi

L'edificio è compatto e modulare in modo da permettere una realizzazione economica. Per ridurre lo scavo e i costi si è deciso di alzare l'edificio di 150 cm rispetto alla fase di concorso. La posizione delle palestre nel seminterrato consente un accesso diretto del pubblico alle tribune e la possibilità di offrire agli spettatori una vista verso l'esterno. La pensilina all'entrata contrassegna bene gli accessi e protegge gli utenti in caso di cattivo tempo. Un'architettura trasparente al piano terra crea uno spazio di scambio luminoso e diafano.

Si è optato per una facciata in calcestruzzo armato faccia a vista, con isolamento termico interno e lana minerale, serramenti a taglio termico con triplo vetro. Il tetto piano è ricoperto di ghiaia con spessore isolante e l'installazione di pannelli fotovoltaici.

## **10. Materializzazione interna**

La scelta dei materiali utilizzati per il progetto ha tenuto conto della volontà del Municipio di attenersi a uno standard 'low cost'. Tutti i materiali scelti sono materiali semplici, resistenti e che richiedono poca manutenzione nel tempo.

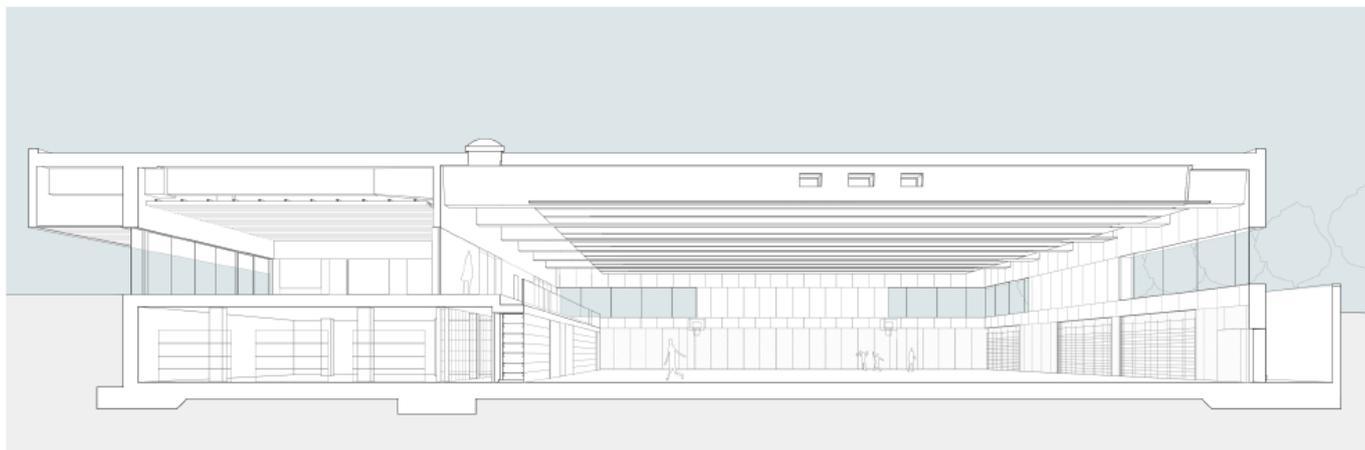
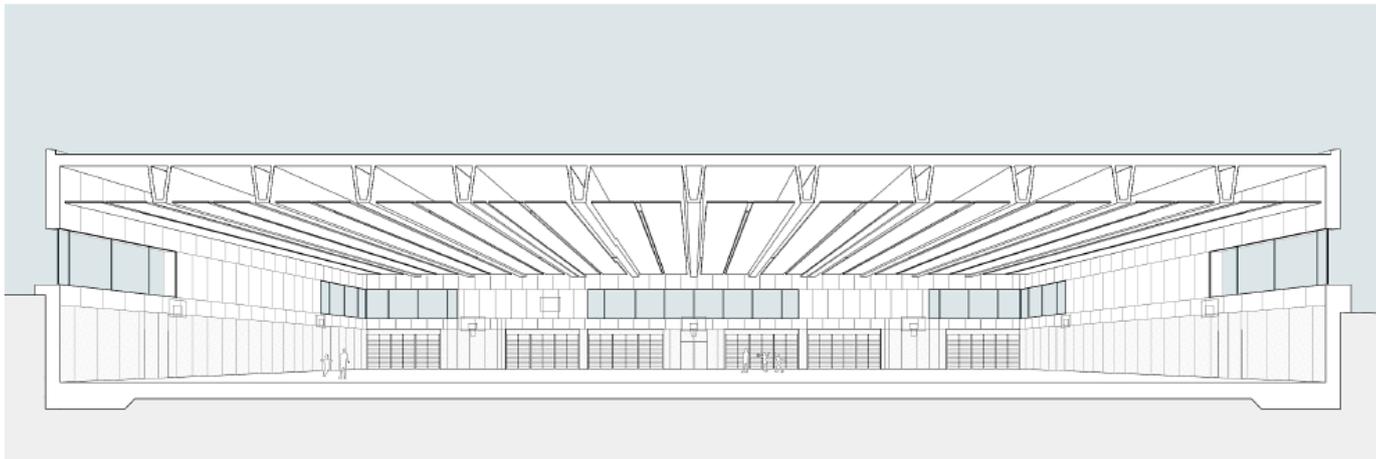
La scelta dei pavimenti è stata individualizzata per ogni categoria di locale a dipendenza del suo utilizzo. Si passa da un rivestimento sportivo elastico nella palestra, a un pavimento in piastrelle nei servizi igienici, a un massello levigato nei depositi e a un pavimento in terrazzo per la sala polivalente e gli atri d'entrata.

I muri e i soffitti saranno rivestiti con dei pannelli di legno laddove acusticamente necessario. La sala polivalente con un controsoffitto assorbente in pannelli verticali in fibre di legno, mentre la palestra con un controsoffitto acustico in fibre di legno tra una trave portante e l'altra.

## **11. Concetto strutturale**

La soletta di copertura dell'edificio prevede una struttura portante composta da una serie di travi a V prefabbricate in calcestruzzo precompresso disposte a un interasse di – 4.00 m e da una soletta di collegamento. Le travi appoggiano alle estremità sulle pareti perimetrali della palestra.

Il corpo dell'edificio con i relativi locali di servizio è parzialmente interrato. Sono previste fondazioni superficiali caratterizzate da platee in calcestruzzo armato con rinforzi locali in corrispondenza con carichi importanti.



## 12. Concetto energetico

Il complesso è progettato secondo i più moderni criteri di efficienza energetica in modo da rispettare gli standard Minergie, come richiesto dall'art. 11 del RUn in quanto edificio pubblico.

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento e raffreddamento e di un impianto di ventilazione dedicato al ricambio igienico dell'aria.

La generazione del calore e del raffreddamento avviene attraverso 2 termopompe ad acqua di falda nel rispetto del Piano energetico comunale.

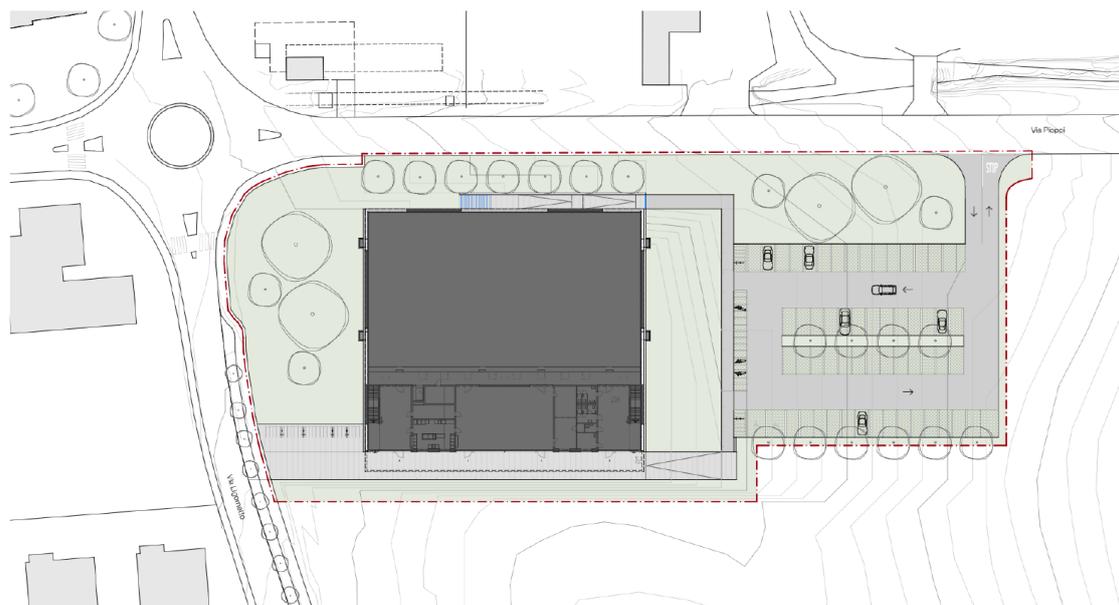
## 13. Sistemazione esterna

All'interno del perimetro si è scelto di mantenere il più possibile delle zone verdi ombreggiate da alberi ad alto fusto.

Si è optato per una pavimentazione in asfalto per la circolazione veicolare nel parcheggio e l'asse secondario, che collega l'asse principale ai parcheggi e alla rampa. I parcheggi sono previsti in grigliato erboso in quanto il mappale si trova in settore Au di protezione delle acque

sotterranee. Lungo i parcheggi sono previsti degli alberi (per esempio ciliegio e amelanchier) per ombreggiare la zona. Le zone verdi sono ricoperte da un prato fiorito, in quanto è ottimo per la biodiversità, necessita poca manutenzione e non necessita di un costoso impianto di irrigazione. Nelle zone verdi sono previsti dei gruppi di piante ad alto fusto, come per esempio: carpino,iglio e acero. Lungo le strade sono previsti dei filari di alberi, come per esempio ciliegio e aceri.

Il Municipio ha già fatto allestire un progetto per l'irrigazione degli spazi verdi attraverso acqua di falda. Si valuterà inoltre la raccolta delle acque piovane.



#### 14. Credito d'investimento nuova palestra tripla e sala polivalente

Per la realizzazione della nuova palestra tripla e della nuova sala polivalente:

Tipologia di costo		Totale(CHF)
<b>Lavori preparatori</b>		<b>67'000.00</b>
Sondaggi, smontaggi, demolizioni	39'000.00	
Adattamenti a canalizzazioni	8'000.00	
Adattamenti a elettricità	8'000.00	
Adattamenti a condotte per impianti RVC	7'000.00	
Adattamenti a condotte per acqua potabile	5'000.00	
<b>Edificio</b>		<b>10'315'000.00</b>
Scavo generale	393'000.00	
Opere da impresario costruttore	3'133'000.00	

Costruzioni in elementi prefabbricati di calcestruzzo	9'000.00	
Costruzioni in acciaio	15'000.00	
Ponteggi	44'000.00	
Finestre, porte esterne, portoni	291'000.00	
Opere da lattoniere	35'000.00	
Impianti parafulmine	16'000.00	
Impermeabilizzazione di tetti piani	340'000.00	
Impermeabilizzazione spec. e ottura taglia fuoco	38'000.00	
Isolamento interno facciata	84'000.00	
Trattamento delle superfici esterne	15'000.00	
Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare	36'000.00	
Apparecchi a corrente forte	94'000.00	
Impianti a corrente forte	188'000.00	
Apparecchi per illuminazione e lampade	184'000.00	
Apparecchi a corrente debole	39'000.00	
Impianti a corrente debole	32'000.00	
Sistemi di sicurezza e sorveglianza	40'000.00	
Installazioni provvisorie	11'000.00	
Diversi e imprevisi	32'000.00	
Approvvigionamento energie	28'000.00	
Produzione calore e freddo	195'000.00	
Distribuzione di calore e freddo	234'000.00	
Impianti di ventilazione	393'000.00	
Impianto di gestione MCRG	75'000.00	
Apparecchi sanitari	225'000.00	
Impianto di pompaggio	30'000.00	
Condotte sanitarie	171'000.00	
Isolamento di inst. sanitarie	47'000.00	
Diversi	10'000.00	
Ascensori	55'000.00	
Opere da gessatore	95'000.00	
Costruzione metallica	158'000.00	
Opere da falegname	146'000.00	
Dispositivi da chiusura, serrature	30'000.00	
Pareti a elementi	37'000.00	
Segnaletica	9'000.00	
Pavimenti	548'000.00	
Rivestimenti pareti	252'000.00	
Controsoffitti	184'000.00	
Opere da pittore interne	65'000.00	
Deumidificazione dell'edificio	8'000.00	
Pulizia dell'edificio	25'000.00	
Onorario architetto	1'299'000.00	
Onorario ingegnere civile	403'000.00	
Onorario ingegnere elettrotecnico	114'000.00	
Onorario ingegnere RCVS	161'000.00	
Onorario architetto paesaggista	0.00	
Onorario geometra	2'000.00	
Onorario geologo, geotecnico	16'000.00	

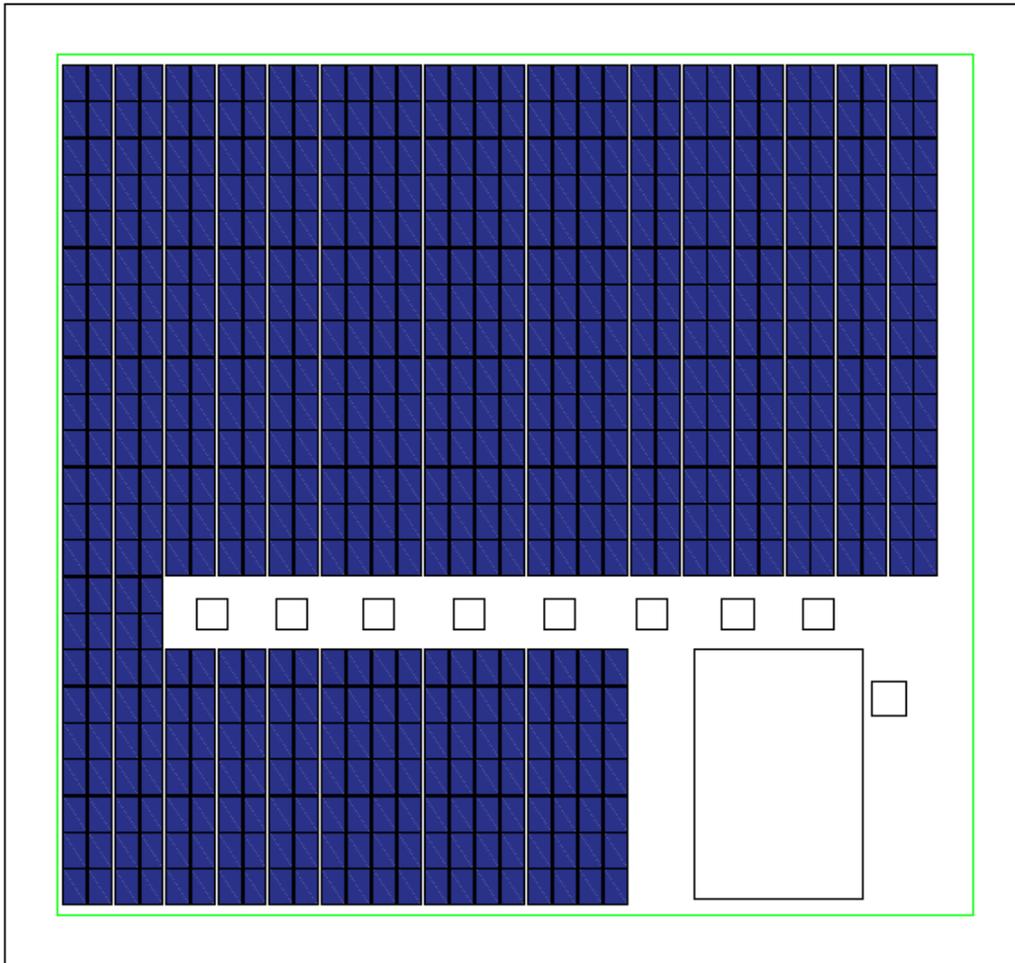
Onorario consulenza antincendio	27'000.00	
Onorario fisico della costruzione	59'000.00	
Onorario ingegnere traffico	0.00	
Onorario DGL	145'000.00	
<b>Attrezzature dell'esercizio</b>		<b>648'000.00</b>
Apparecchi a corrente debole	45'000.00	
Impianti di cucine	70'000.00	
Attrezzature dell'esercizio	530'000.00	
Estintori	3'000.00	
<b>Lavori esterni</b>		<b>680'000.00</b>
Movimenti di terra	13'000.00	
Costruzione grezza e finiture	30'000.00	
Costruzione di giardini e di paesaggi	150'000.00	
Recinzioni e rastrelliere bici	73'000.00	
Impianti elettrici	42'000.00	
Pavimentazioni	372'000.00	
<b>Riserva</b>		<b>0.00</b>
riserva	0.00	
<b>Mobili</b>		<b>80'000.00</b>
Mobili sala polivalente	80'000.00	
<b>Totale (IVA inclusa)</b>		<b>11'790'000.00</b>

Nel preventivo sono inclusi CHF 400'000.00 per la progettazione di massima e definitiva della nuova palestra tripla e sala polivalente che devono essere sottratti in quanto già stanziati dal Consiglio comunale e già contabilizzati.

Ne consegue pertanto che il credito d'investimento necessario è di ca. CHF 11'400'000.00.

## **15. Credito d'investimento impianto fotovoltaico**

Essendo l'edificio certificato Minergie, era previsto un impianto fotovoltaico che coprisse il fabbisogno energetico dello stabile per un costo di CHF 100'000.00. Il Municipio intende utilizzare tutto il tetto dello stabile per la produzione di energia fotovoltaica affidando la realizzazione alle AMS.



Saranno posati 638 pannelli da 440 W per un totale complessivo di 280 kW. Vengono pure ipotizzati i sussidi federali e cantonali a oggi applicabili. Il nuovo impianto fotovoltaico produrrà 294'000 kWh, sarà in grado di coprire il fabbisogno di 84 economie domestiche (consumo medio 3'500 kWh per economia domestica – fonte Swissolar).

Per la posa di un impianto fotovoltaico sul tetto delle AMS è necessario il seguente credito d'investimento:

Tipologia di costo	Totale(CHF)
Pannelli fotovoltaici	420'000.00
<b>Credito d'investimento lordo (IVA esclusa)</b>	<b>420'000.00</b>
RIC federale	81'600.00
RIC cantonale	20'720.00
<b>Credito d'investimento netto (IVA esclusa)</b>	<b>317'680.00</b>

## 16. Progettazione definitiva nuovo campo sintetico con annessi spogliatoi

I cambiamenti climatici degli ultimi anni impongono una riflessione sul concetto di campo da calcio. Sono in aumento le riflessioni sul fatto che i campi in erba dovranno essere affiancati o sostituiti da campi sintetici per ridurre i consumi di acqua per l'irrigazione e i costi di manutenzione elevati. Nel Mendrisiotto a oggi non esiste nessun campo sintetico, generando tra l'altro un turismo del calcio verso le strutture oltre confine.

Il Municipio ha quindi deciso di anticipare parzialmente la seconda tappa del centro sportivo, specificatamente il nuovo campo sintetico con annessi spogliatoi. È prevista la realizzazione di 2 spogliatoi per 20 persone, lo spogliatoio per gli arbitri, il locale infermeria, un magazzino di 20 mq, oltre che i servizi igienici e uno spazio buvette. Il campo da calcio sarà sintetico con una dimensione di 64 ml x 100 ml e quindi omologato fino alla prima lega. Il posizionamento dei nuovi spogliatoi e del nuovo campo da calcio dovrà essere progettato per permettere la realizzazione di un secondo campo da calcio. Gli spogliatoi devono essere inoltre progettati in modo da permettere un'ampliamento modulare.

L'investimento stimato previsto è di CHF 2.44 Mio strutturato nel seguente modo:

Tipologia di costo	Totale(CHF)
Campo sportivo sintetico (ca. 106 ml x 72 ml con le fascie laterali di sicurezza incluse)	1'500'000.00
Spazio pubblico (gradoni)	200'000.00
Spogliatoi/buvette	620'000.00
Sistemazione esterna	120'000.00
<b>Credito d'investimento netto (IVA esclusa)</b>	<b>2'440'000.00</b>

Per la progettazione definitiva è previsto lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 110'000.00.

## 17. Sussidio Sport-toto

Sulla base del Regolamento del Fondo Sport-toto il sussidio per la nuova palestra tripla ammonterebbe a ca. CHF 880'000.00. Esso si compone nel modo seguente: 30% sul primo mezzo milione, 10% da mezzo milione a CHF 5.0 Mio, 5% da CHF 5.0 Mio a CHF 10.0 Mio e 2% da CHF 10.0 Mio a CHF 15.0 Mio. I sussidi sono calcolati anche sul costo di progettazione, quindi sull'importo di CHF 11'790'000.00. Nel caso della nostra palestra tripla il sussidio cantonale è così composto:

- 30% (CHF 1'000'000.00) = CHF 150'000.00

- 10% (CHF 4'500'000.00) = CHF 450'000.00
- 5% (CHF 5'000'000.00) = CHF 250'000.00
- 2% (CHF 1'290'000.00) = CHF 25'800.00

## **18. Tempistiche e prossimi passi**

Una volta cresciuta in giudicato la decisione di approvazione del credito d'investimento e del progetto della nuova palestra tripla da parte del Consiglio comunale si procederà con l'allestimento del progetto di dettaglio e con la procedura di pubblicazione della domanda di costruzione. Si ipotizza che nel primo semestre del 2024 si procederà con la fase degli appalti e l'inizio dei lavori è ipotizzato per la fine del 2024, inizio 2025. Il cantiere avrà una durata di due anni. Il Municipio auspica di poter inaugurare la nuova struttura nel 2027.

## **19. Piano finanziario**

L'investimento previsto di CHF 10.0 Mio per il nuovo edificio sportivo con annessa una sala polifunzionale è stato inserito nel Piano finanziario 2022-2025 discusso dal Consiglio comunale nella seduta del 28 marzo 2022. Nella tabella degli investimenti allegata al Preventivo 2023 approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 19 dicembre 2022 è stato inserito un investimento di CHF 11.5 Mio.

L'aumento dell'onere richiesto dall'investimento è dovuto ai rincari intercorsi. L'indice delle spese di costruzione dal 2019 al 2022 è cresciuto dal 10% al 15% a dipendenza della tipologia dell'intervento costruttivo.

## **20. Finanziamento dell'opera**

L'investimento netto a carico del Comune di Stabio per la realizzazione della nuova palestra tripla e della sala polivalente è di CHF 10'910'000.00.

È da calcolare inoltre un onere per interessi passivi di circa CHF 218'200.00 all'anno (applicando un tasso del 2%). Alle opere previste è applicato un tasso di ammortamento del 2.5% corrispondente a una durata dell'investimento di 40 anni (allegato 1 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni). Annualmente l'ammortamento previsto è di CHF 272'750.00.

Vi sono da considerare 30 ore di pulizie settimanali. Ciò comporta una spesa aggiuntiva in gestione corrente di ca. CHF 40'000.00.

La gestione della palestra tripla e della struttura polivalente necessiterà un monte ore settimanale per la gestione delle prenotazioni, degli aspetti logistici di ca. 2/4 ore. Si ipotizza quindi una percentuale lavorativa di massimo il 10%, per un onere annuo comprensivo degli oneri sociali di CHF 10'000.00.

A livello energetico i consumi elettrici per gli impianti RVCS sono stimati nel modo seguente:

- Periodo estivo 80'000 kWh;
- Periodo invernale 115'000 kWh.

I consumi energetici per la parte illuminotecnica sono stimati in 5'000 kWh.

È necessario calcolare un onere per il consumo di energia elettrica, applicando i prezzi energetici del 2023 di CHF 45'000.00.

La palestra tripla potrà essere messa a disposizione, negli orari in cui non sarà occupata dalle società di Stabio, ad Associazioni con sede in altri Comuni, a gruppi sportivi delle Aziende di Stabio o a istituzioni scolastiche fuori Comune. Sarà possibile richiedere un contributo di CHF 40.00 per ora di utilizzo per palestra. Al momento attuale non è possibile stabilire questa occupazione. A titolo di ipotesi si stima che giornalmente la struttura sarà messa a disposizione ad Associazioni fuori Comune o Aziende per 5 ore al giorno. Ne consegue un incasso annuo di CHF 50'000.00.

Tipologia di costo	Totale(CHF)
Oneri per interessi	218'200.00
Ammortamento	272'750.00
Spese per pulizia	40'000.00
Spese di gestione (costo del personale)	10'000.00
Consumi elettrici	45'000.00
Tasse di utilizzo	(-50'000.00)
<b>Costi di gestione corrente aggiuntivi</b>	<b>535'950.00</b>

Globalmente la nuova palestra tripla e la nuova sala polivalente comporteranno un aggravio in gestione corrente di CHF 535'950.00.

Il Municipio osserva che le attuali riserve di liquidità permetteranno di finanziare gran parte della struttura non ricorrendo a prestiti finanziari. Ne consegue pertanto che l'aggravio effettivo sarà decisamente inferiore rispetto a quanto ipotizzato.

Se dovessimo ipotizzare il finanziamento della struttura non ricorrendo a prestiti finanziari, l'aggravio in gestione corrente e il conseguente aumento di fabbisogno d'imposta sarà di ca. CHF 320'000.00. Rispetto al P2023 il fabbisogno d'imposta aumenterà di ca. il 2.6%.

## **21. Disegno di risoluzione**

In conformità a 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. È approvato il progetto definitivo per la realizzazione di una palestra tripla al mappale no. 687 RFD di Stabio ed è stanziato il credito d'investimento di CHF 11'400'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione della stessa;**
- 2. È approvato il progetto definitivo per la posa di un impianto fotovoltaico sul tetto della palestra tripla al mappale no. 687 RFD di Stabio ed è stanziato il credito d'investimento di CHF 420'000.00 (IVA esclusa) per la realizzazione dello stesso;**
- 3. È approvato il credito d'investimento di CHF 110'000.00 (IVA inclusa) per la progettazione definitiva del nuovo campo da calcio sintetico con annessi spogliatoi;**
- 4. Eventuali sussidi andranno in deduzione del credito di cui ai punti 1, 2 e 3;**
- 5. Il credito d'investimento di cui ai punti 1 e 3 è iscritto al conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027;**
- 6. Il credito d'investimento di cui al punto 2 è iscritto al conto investimenti delle AMS – Sezione elettricità e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.**

**PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

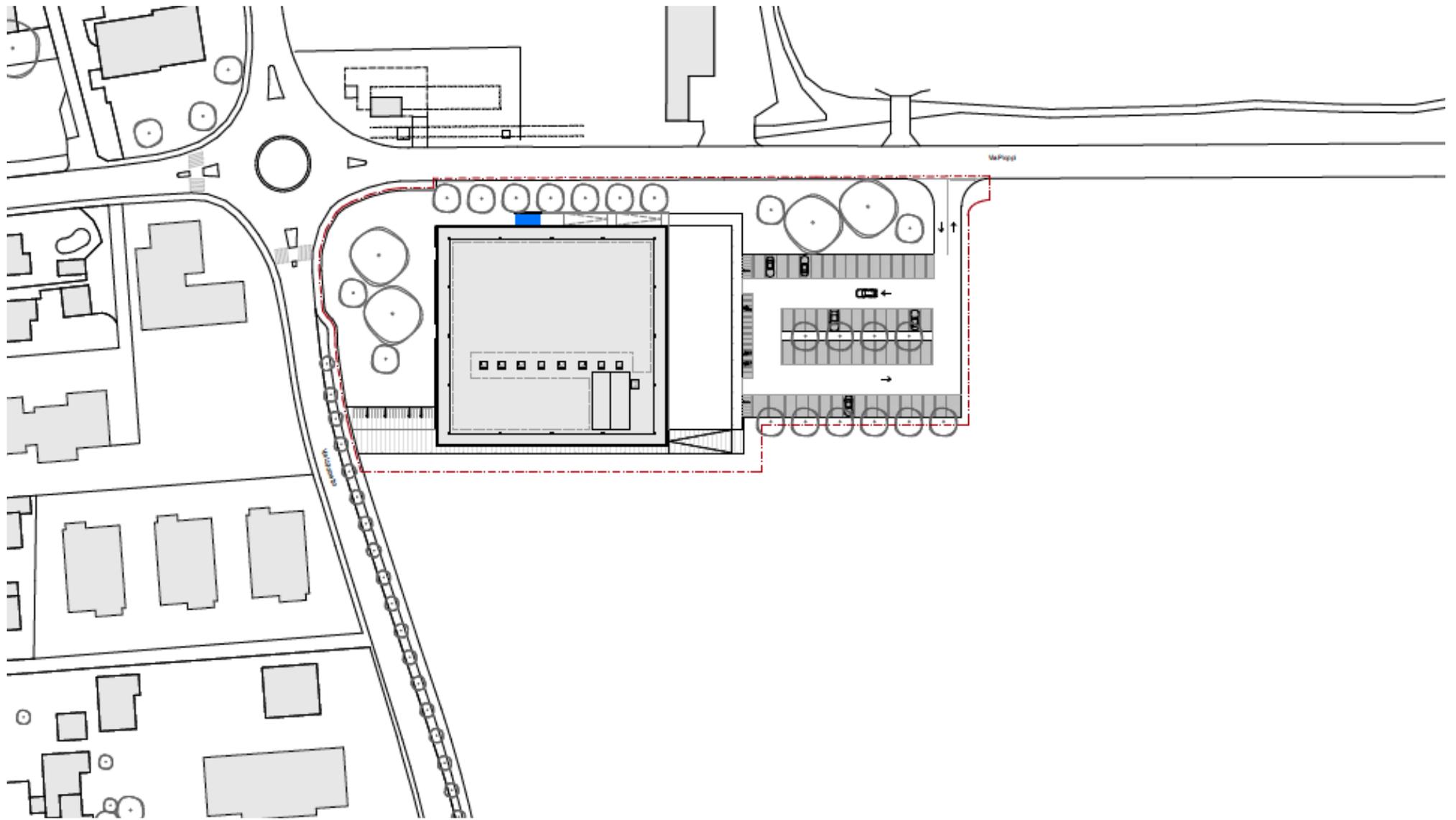
Simone Castelletti

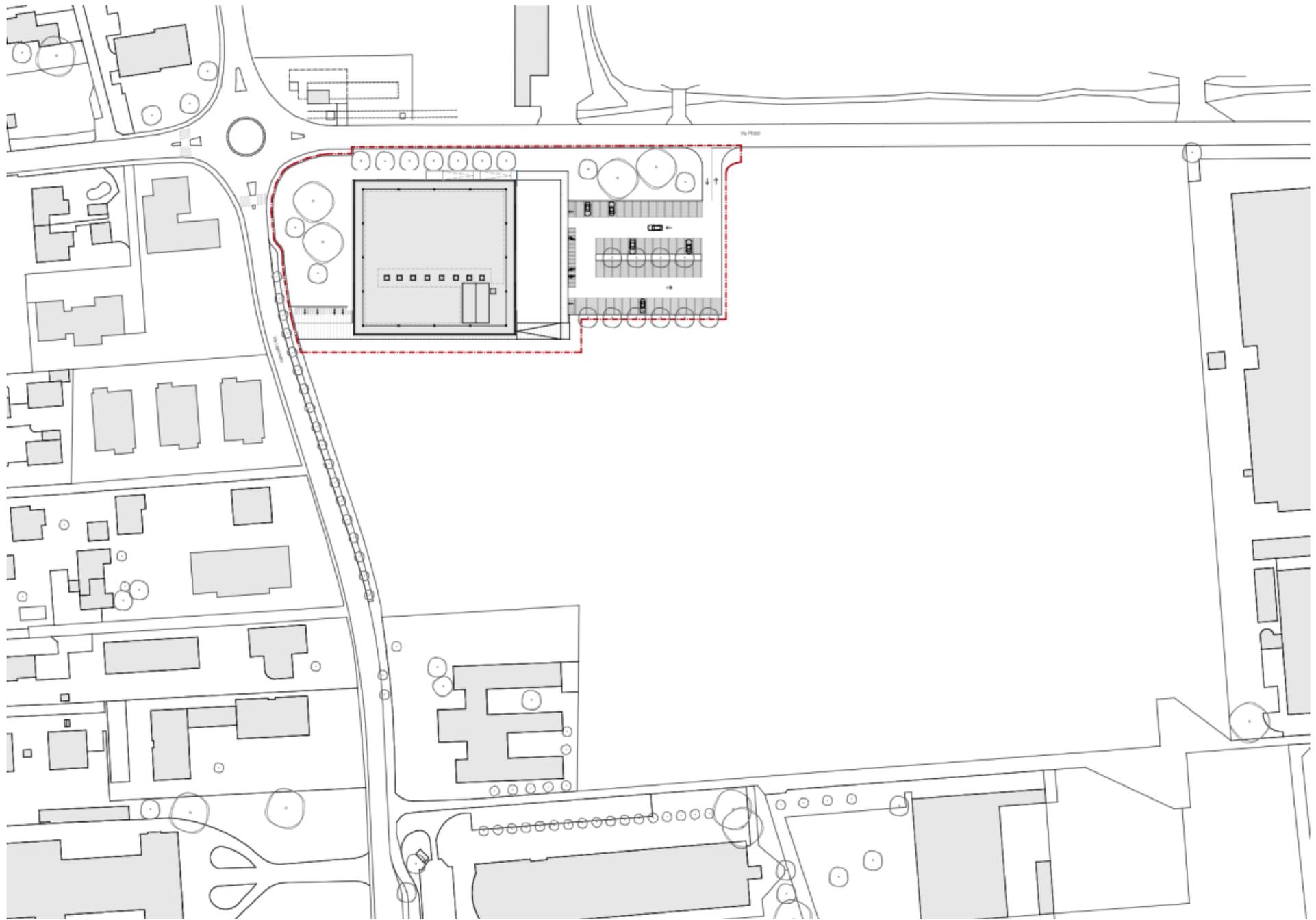
**Il Segretario**

Claudio Currenti

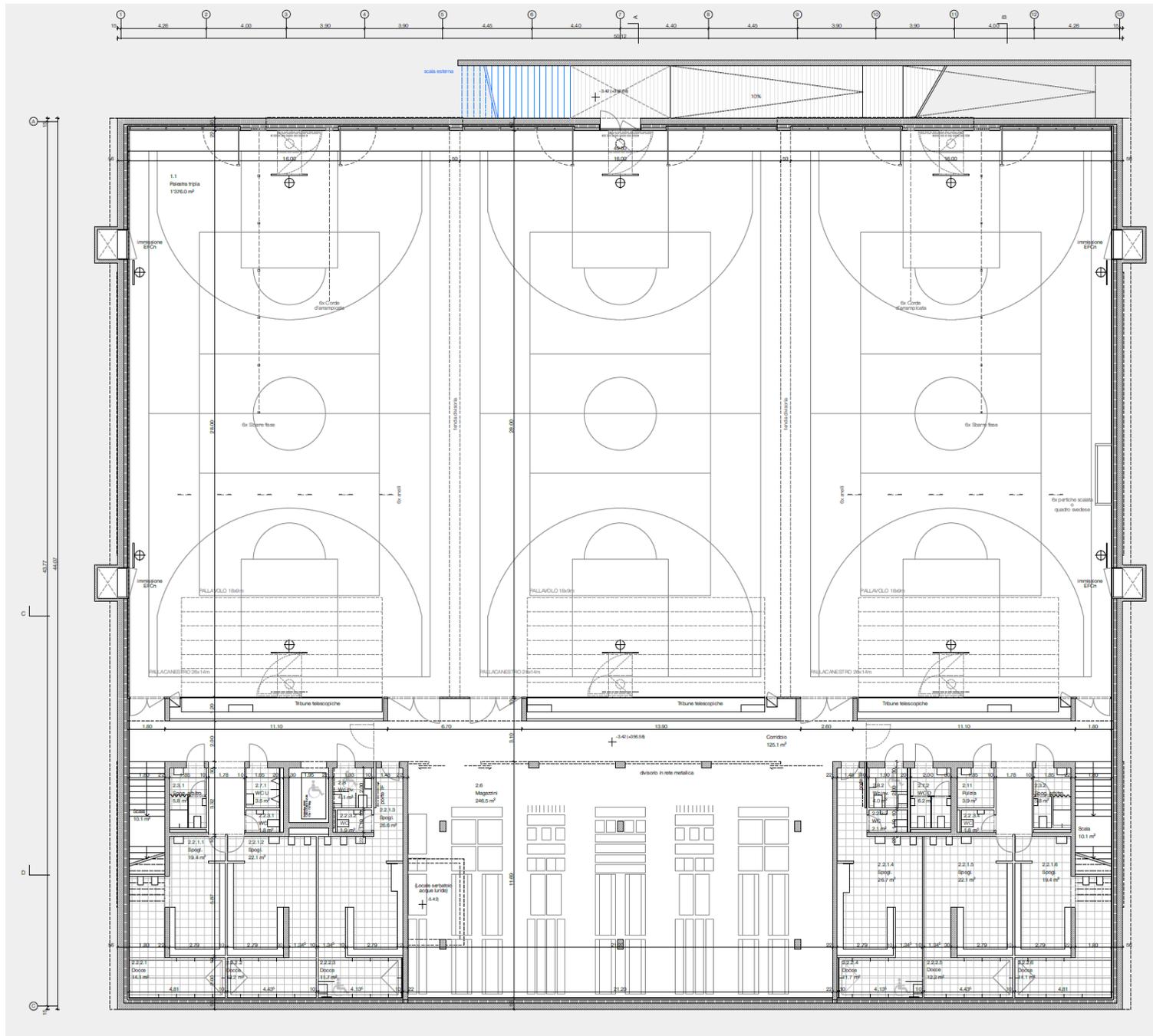
Allegati: planimetrie e sezioni del progetto;

*I piani in formato più grande sono a disposizione presso la Cancelleria comunale*

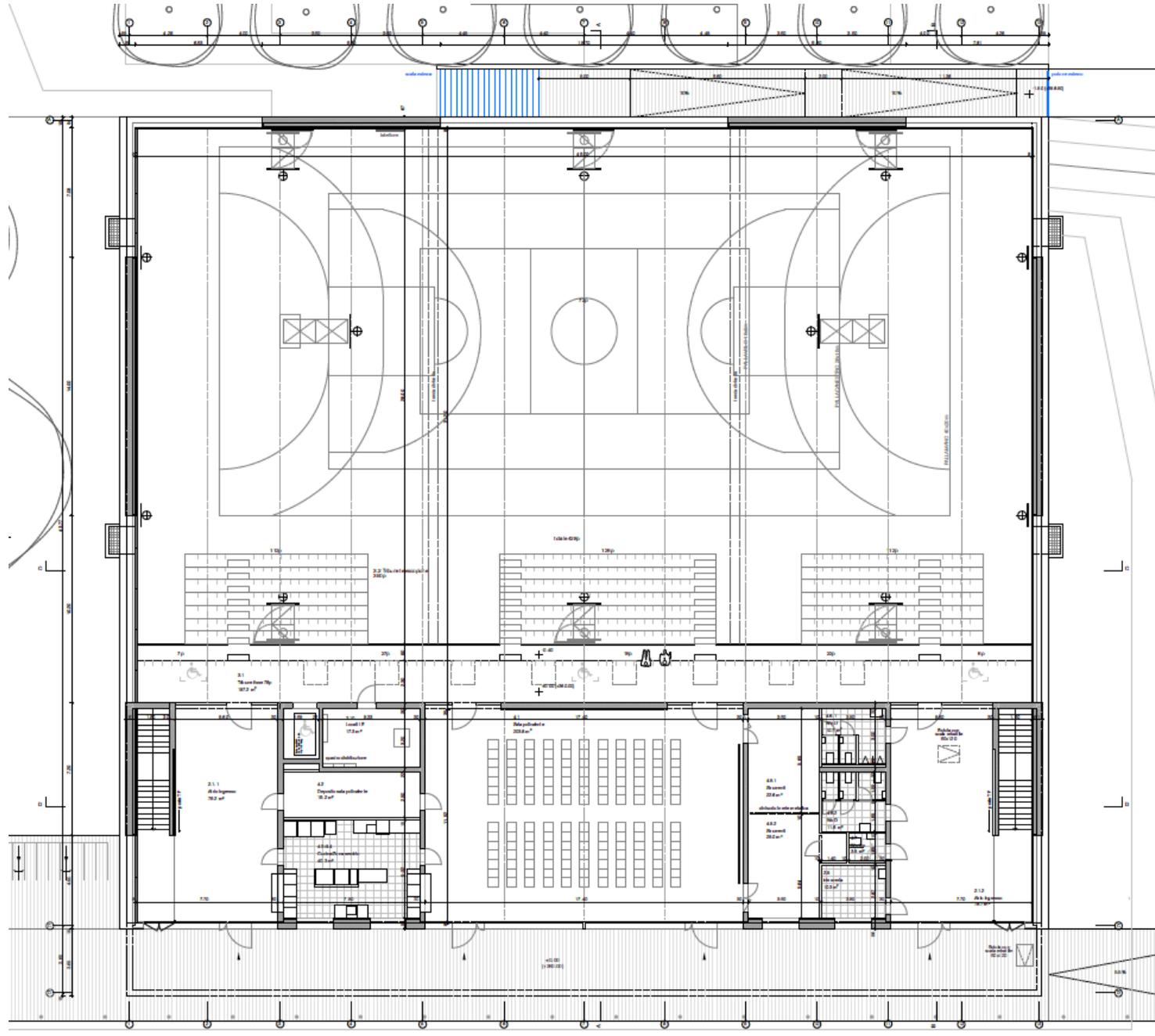




Piano -1

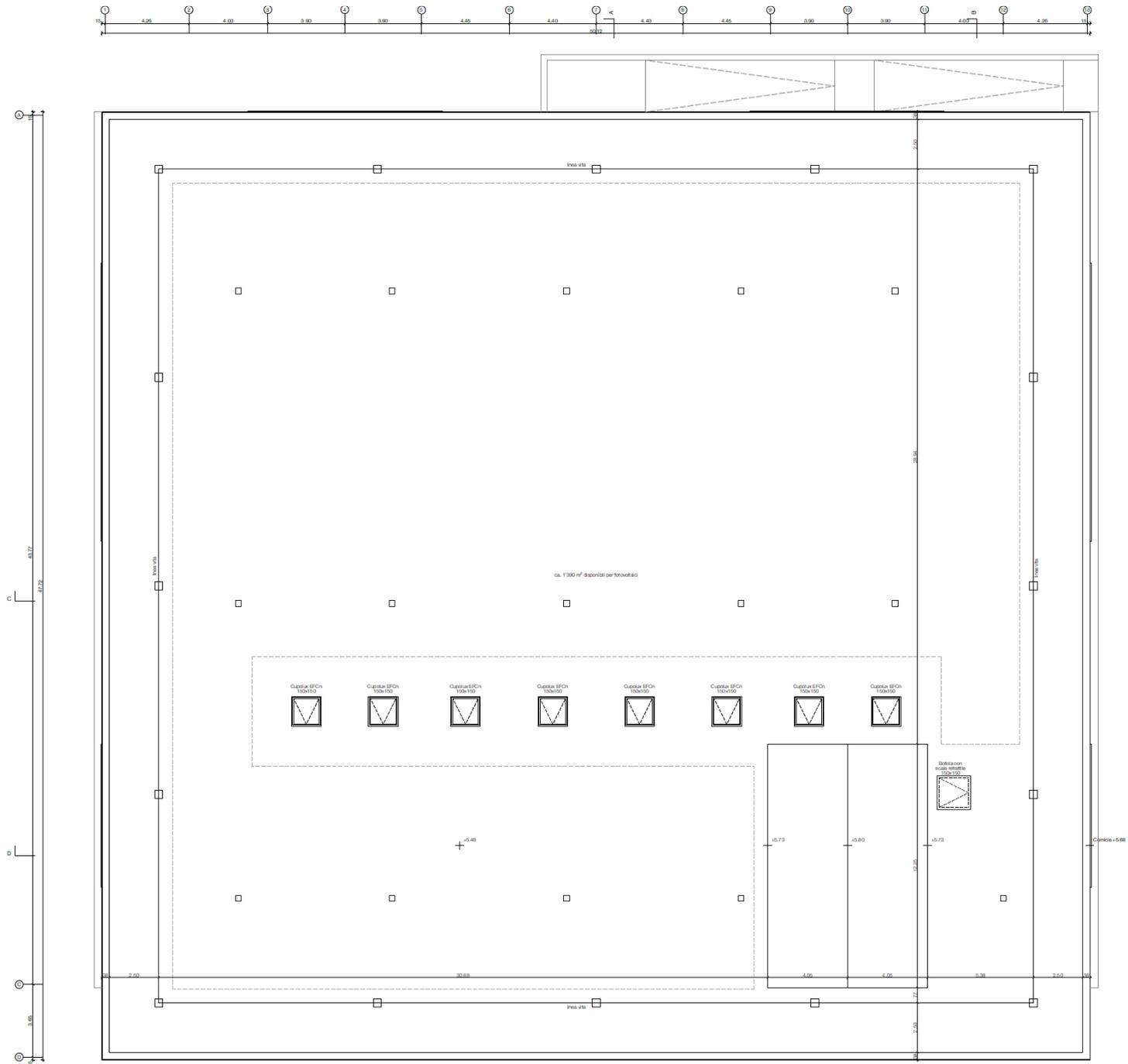


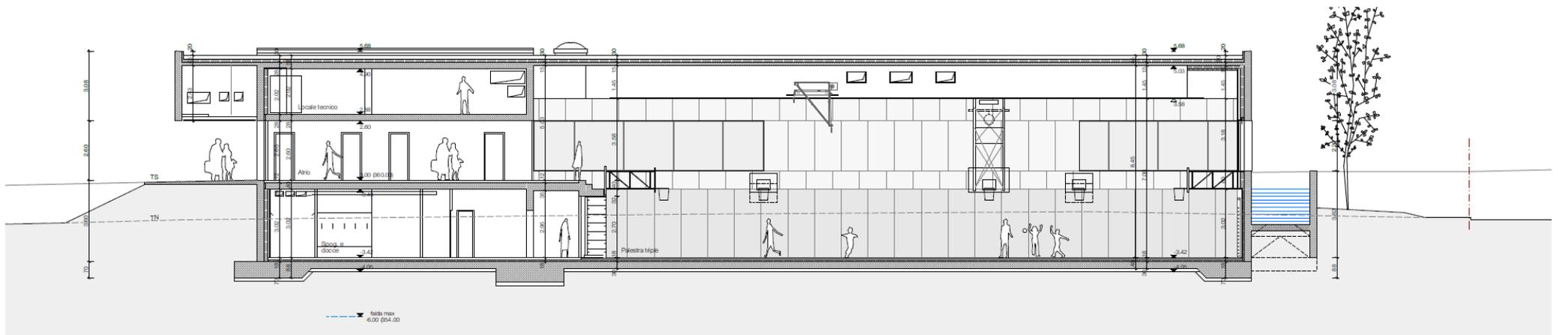
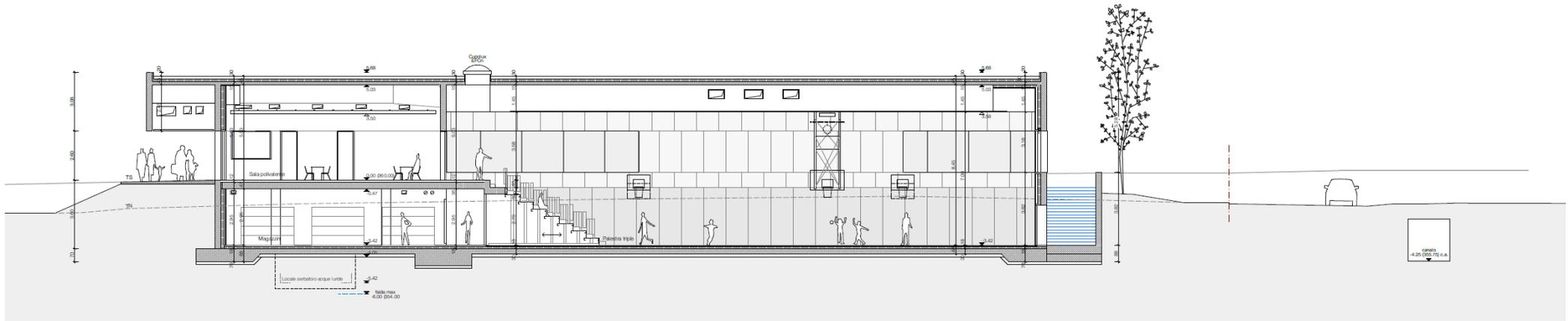
Piano terra

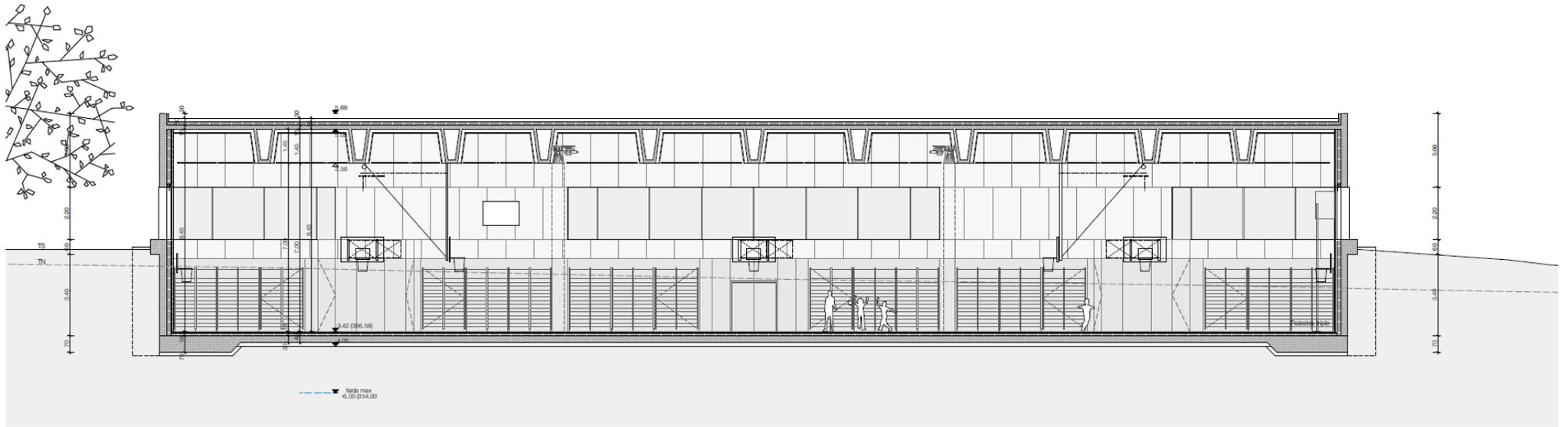




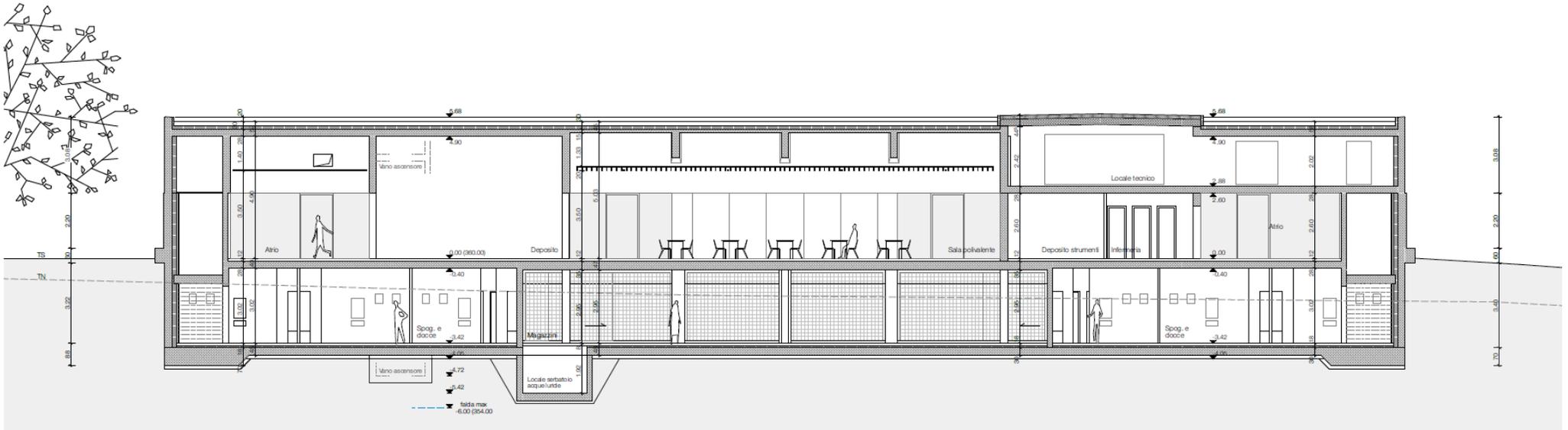
Piano tetto





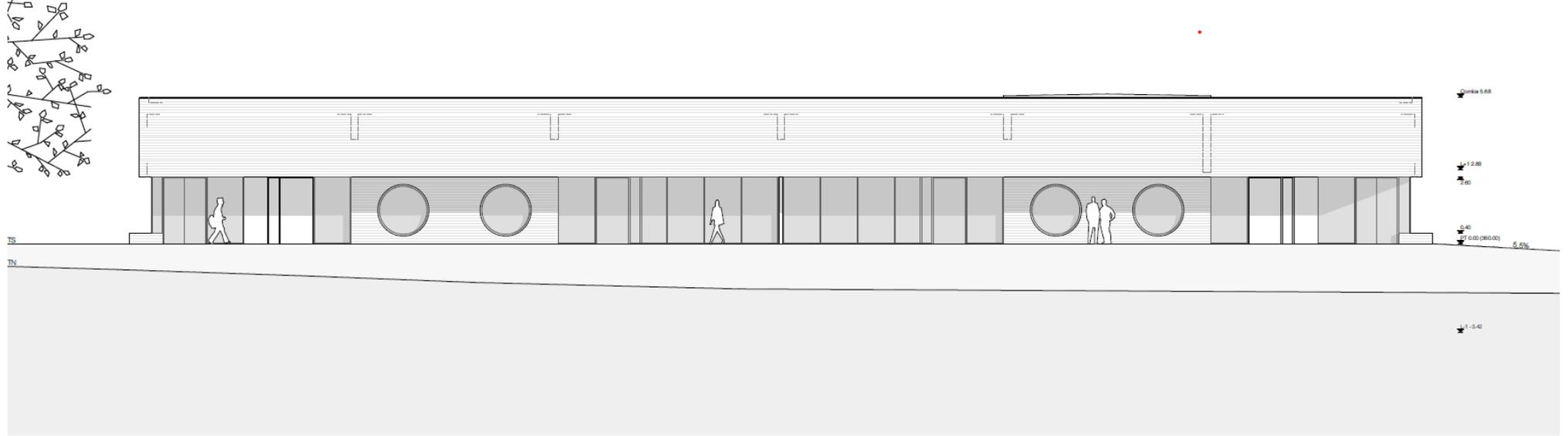


SEZIONE C



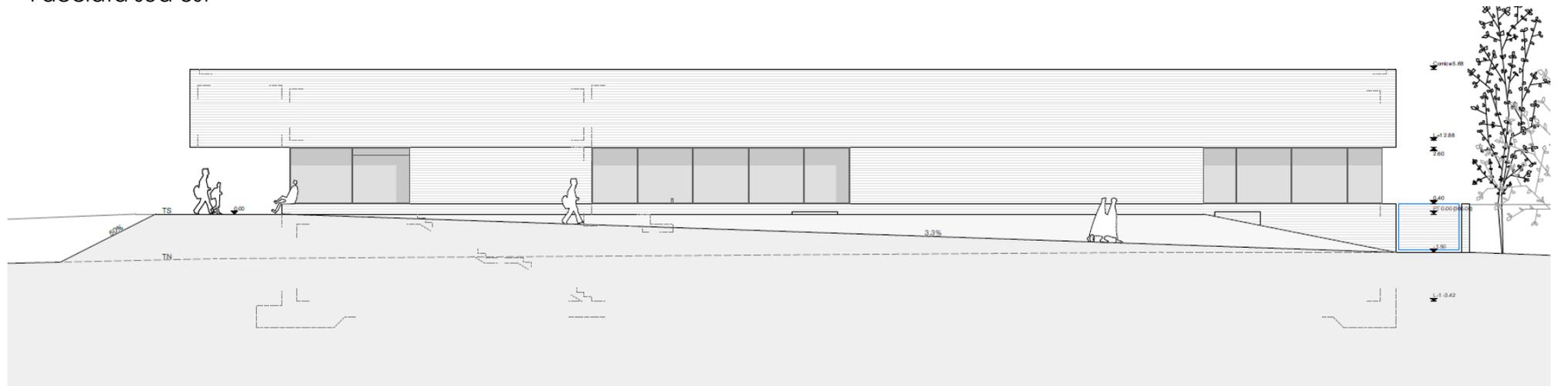
SEZIONE D

Facciata sud



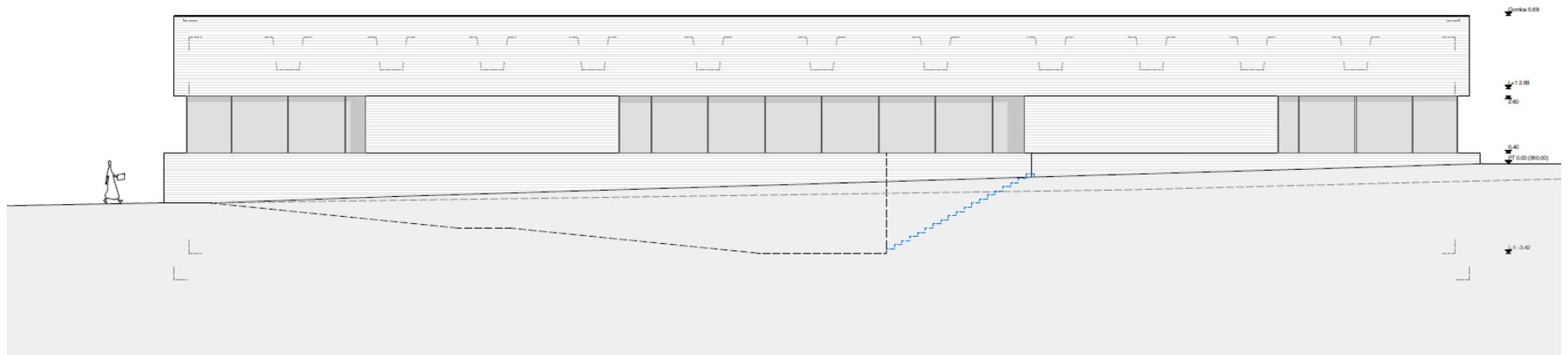
TA SO

Facciata sud est



ACCIATA SE

Facciata nord est



FACCIATA NE

Facciata nord ovest

