



Chiasso, 29 maggio 2015
Ris. mun. 796 / 19 maggio 2015

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 10 / 2015 -----
CHIEDENTE UN CREDITO DI FR. 460'000.-- (FRANCHI QUATTROCENTOSES-
SANTAMILA) PER IL RIFACIMENTO DEI CAMPI ESTERNI AL CENTRO TENNIS DI
SESEGLIO -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

La spettabile Commissione Gestione, nel contesto dell'esame del Messaggio mun n. 13/2014, a causa dell'indicazione dell'Esecutivo nel messaggio stesso che l'investimento non era contemplato nel piano degli investimenti comunale, ma che lo sarebbe stato con il prossimo aggiornamento nel 2015, aveva preteso che il Municipio lo ritirasse, ciò che l'Esecutivo fece. Nel frattempo, il piano succitato è stato aggiornato, con l'inserimento dell'opera menzionata, per cui si ripresenta il relativo messaggio, immutato nei suoi contenuti.

INTRODUZIONE

Il centro tennistico di Seseglio è stato costruito in diritto di superficie su un fondo di proprietà comunale da una società privata negli anni 1993 / 1994, e a seguito di intervenute difficoltà economiche, nel 2000 è stato acquisito dal Comune di Chiasso.

L'ente pubblico, mediante un contratto di locazione approvato dal Consiglio comunale nel 2001, ha indi locato la struttura sportiva all'Associazione Tennis Club Chiasso, la quale si è assunta in prima persona la manutenzione ordinaria degli edifici e delle superfici esterne, corrispondendo parimenti un canone di locazione annuo, inizialmente fissato in fr. 70'000.--, e attualmente pari a fr. 75'000.--, a seguito del rifacimento dei campi interni.

La proprietà si compone dei seguenti spazi:

- o capannone prefabbricato che ricopre 4 campi da tennis, rifatto nel 2010;
- o costruzione in cemento armato su due livelli: bar, cucina, locali di deposito e servizi a piano terreno; spogliatoi, docce, servizi, uffici, 1 campo da squash, 1 palestra, deposito e locali tecnici al piano seminterrato;

- o terrazza esterna che può essere coperta con una tenda, viali d'accesso, 5 campi in terra battuta e aree verdi.

Giusta il contratto in essere, gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria competono al Tennis Club, le incombenze riferite alla manutenzione straordinaria risultano a carico del locatore, ossia del Comune di Chiasso.

Negli ultimi tempi è emerso in maniera evidente come la durata fisiologica dei 5 campi esterni risulti superata, tanto che, unicamente tramite un rilevante dispendio di mezzi, legati alla manutenzione ordinaria, è stato possibile prolungare nel tempo l'agibilità dei campi stessi, con costi piuttosto considerevoli.

In pratica, tutti i campi esterni presentano notevoli porzioni di superficie con uno spessore dello strato di finitura in terra rossa, inferiore a 3-4 mm: basta una scivolata di un piede per far affiorare il materiale sassoso di sottofondo, rimescolatosi con gli strati superficiali. Questo causa, specialmente in prossimità delle zone di battuta e di fondo, l'affioramento di notevoli quantità di ghiaietto e scorie con diametri superiori a 5 mm.

Lo strato di terra rossa dovrebbe avere, mediamente, uno spessore finito, riportato in più strati, di ca. 25-30 mm.

Questa situazione potrebbe essere all'origine di infortuni da parte di coloro che utilizzano la struttura, in special modo dei più giovani e dei più anziani, senza tralasciare la circostanza che, in base alla situazione attuale, non sono più date le premesse per confermare eventi agonistici di una determinata portata, primo fra tutti il Torneo internazionale ITF.

Il livellamento dei singoli campi non è inoltre più conforme: sono stati riscontrati avvallamenti, buche e pure estese zone completamente piane. Tale circostanza fa sì che le acque meteoriche depositino strati di materiale fine specialmente nelle zone perimetrali, il cui accumularsi ha formato degli argini, che determinano a loro volta un ristagno dell'acqua per diversi metri all'interno dei campi.

PROPOSTA DI RIFACIMENTO

Con il supporto di uno specialista nella progettazione d'impianti sportivi, è stato allestito un rapporto tecnico, sulla proposta di rifacimento dei campi da tennis, per cui sono state individuate due possibili varianti relative alla sistemazione dei campi da gioco:

- rifacimento completo in terra battuta rossa;
- rifacimento con sistema misto, manto in sintetico e terra battuta rossa.

Delle due soluzioni, il rifacimento completo in terra battuta rossa risulta quello più dispendioso, in quanto si dovrà forzatamente eseguire il completo rifacimento delle tubazioni e delle trincee drenanti con parziale sostituzione/sistemazione degli strati di sottofondo portanti e percolanti.

Il costo per il rifacimento con questo sistema può essere mediamente fissato in circa fr. 95'000.-- lordi per campo, onorari, spese e opere straordinarie di manutenzione esterna alla superficie dei campi, escluse.

Questa soluzione riproporrebbe comunque, nel tempo, le note problematiche legate alla costosa manutenzione delle singole superfici di gioco.

La seconda soluzione, con la posa di un manto in erba sintetica intasato con terra battuta, permette da un lato un intervento molto più rapido e con costi leggermente più contenuti, non essendo necessario intervenire sugli strati di sottofondo.

D'altro canto, questa soluzione garantisce un sistema che riduce notevolmente, sia gli interventi, sia i costi di manutenzione, oltre ad estendere le possibilità di utilizzo, sia giornaliere, sia stagionali dei campi, attenuato che questo tipo di campo non risente particolarmente di un intenso utilizzo, né delle condizioni meteorologiche (brinate o gelo).

Inoltre, la ripresa dell'attività, dopo periodi di pioggia, sia brevi, sia intensi, risulta molto più rapida rispetto a quelli necessari per un campo classico in terra battuta.

A seguito di forti piogge, il riassetto della superficie si dimostra inoltre molto limitato.

Si stima che il periodo di utilizzo di un singolo campo può estendersi sull'arco dell'anno di almeno il 30-35 % rispetto ad un campo tradizionale, essendo praticabile ininterrottamente tramite una minima manutenzione.

Da un punto di vista tecnico-sportivo, la superficie si rivela del tutto simile ad un campo in terra battuta.

Le esperienze negli ultimi anni in Ticino con questo sistema hanno ampiamente dimostrato la concreta qualità e funzionalità.

In particolare, ciò è attestato dai campi di Agno, Carona, Cureglia, Giubiasco, Morbio Inferiore, Savosa e Bellinzona.

Per entrambe le soluzioni, si propone comunque la posa di canalette di raccolta perimetrali, i cui scarichi verranno allacciati all'esistente sistema di evacuazione delle acque meteoriche oppure riversate, previo dissabbiamento, nel vicino riale.

Sulla scorta di queste considerazioni è stata prescelta la soluzione riferita ad un rifacimento tramite sistema misto sintetico/terra battuta rossa.

PREVENTIVO

➤ Campo principale	fr. 75'000.--
➤ Campi 2 + 3	fr. 145'000.--
➤ Campi 4 + 5	fr. 180'000.--
Totale intermedio	fr. 400'000.--
➤ Onorari coordinazione e direzione lavori specialistica (5 %)	fr. 20'000.--
➤ Spese	fr. 5'000.--
Totale lordo	fr. 425'000.--
➤ IVA 8 %	fr. 34'000.--
➤ Arrotondamento	fr. 1'000.--
Totale preventivo realizzazione 5 campi	fr. 460'000.--

SUSSIDI E PARTECIPAZIONE DELL'ASSOCIAZIONE TENNIS CLUB CHIASSO

Tramite scritto di data 16 luglio 2014, l'Amministrazione Fondi Lotteria / Sport-Toto ha preavvisato favorevolmente la corresponsione di un contributo del 30 % sull'investimento per un importo pari a fr. 138'000.--.

L'Associazione Tennis Club Chiasso ha confermato con lettera di data 13 agosto 2014, l'accettazione dell'aumento del canone di locazione da fr. 75'000.-- a fr. 85'000.--, a titolo di partecipazione agli interventi di miglioria di cui si discute.

In più, occorre aggiungere che, a seguito dell'intervento proposto, l'onere della manutenzione a carico del Comune di Chiasso dei campi da tennis diminuisce di fr. 10'000.-- annui.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI E TEMPISTICA ATTUATIVA

Il presente investimento è incluso nel Piano degli investimenti del Comune di Chiasso, al punto 3.3. Come anticipato in occasione di un incontro tra rappresentanti municipali e la Commissione della Gestione l'investimento sarà diluito sull'arco di due anni. Confidiamo di poter concretizzare la prima tappa ancora durante il prossimo autunno.

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

risolvere:

1. SONO AUTORIZZATI GLI INTERVENTI DI RIFACIMENTO DEI CAMPI ESTERNI PRESSO IL CENTRO TENNIS DI SESEGLIO. -----
2. PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 460'000.-- (FRANCHI QUATTROCENTO SESSANTAMILA) DA CARICARE AL CONTO N. 506. -----
3. IL CONTRIBUTO DEL FONDO SPORT-TOTO ED EVENTUALI ULTERIORI CONTRIBUTI DA PARTE DI TERZI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELL' INVESTIMENTO. -----
4. IL PUNTO 5 DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 23 APRILE 2001, È AGGIORNATO NEL SENSO CHE IL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO AMMONTA A FR. 85'000.--, PAGABILE IN RATE TRIMESTRALI DI FR. 21'250.--. -----
5. IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO A CONTRARRE IL RELATIVO MUTUO ALLE MIGLIORI CONDIZIONI DI MERCATO. -----
6. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2016. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Moreno Colombo



il Segretario:

Umberto Balzaretti