



MESSAGGIO MUNICIPALE No. 2/2021

CONVENZIONE CON IL TENNIS CLUB DI VACALLO SULLA GESTIONE DEL CENTRO TENNIS E RICHIESTA DI CREDITO DI Fr 395'000.-- PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO TENNIS AL MAPPALE NO. 1019 RFD DI VACALLO

Vacallo, 25 maggio 2021 / RM 130

Lodevole
Consiglio Comunale
6833 Vacallo

Signor Presidente, Signori Consiglieri,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di Fr. 395'000.-- relativo alla ristrutturazione del centro Tennis al mappale no. 1019 RFD di Vacallo.

1. Introduzione

Il centro Tennis, ubicato sul fondo mapp. 1019 RFD di Vacallo, costruito alla fine degli anni '70, viene gestito dal TCV Tennis Club Vacallo ed è molto utilizzato dai suoi soci durante la stagione estiva.

Il Tennis Club Vacallo è stato fondato nel 1977 ed attualmente conta 70 soci attivi e 29 soci Junior; è volontà del club sviluppare maggiormente quest'ultima categoria.

Negli anni il centro Tennis ha beneficiato di alcuni interventi di ristrutturazione, in particolare il rifacimento degli spogliatoi maschili nel 2011, il rifacimento della cucina della club house nel 2012, la sostituzione della recinzione dei campi nel 2014 e la sostituzione del bollitore acqua calda sanitaria nel 2015.

Non sono stati eseguiti altri interventi rilevanti e, per questo motivo, il centro tennis necessita di una importante ristrutturazione.

Si sottolinea che ogni anno viene eseguita la manutenzione del fondo dei campi da gioco che comporta una spesa cospicua a carico del Tennis Club Vacallo.

Purtroppo, allo stato attuale, i campi da gioco continuano a deteriorarsi, rilevando problematiche che la normale manutenzione annuale non è più in grado di risolvere.

Anche gli spogliatoi e le docce sono in pessimo stato e vanno rifatti. Senza dimenticare la necessità di sostituire tutti i serramenti.

È volontà dell'Esecutivo riuscire a garantire un futuro al Tennis Club Vacallo, quindi poter ristrutturare il centro tennis secondo le necessità espresse dai fruitori principali.

2. Il progetto

Gli interventi in seguito descritti riguardano sia lo stabile club house che i campi da gioco esterni e sono riferiti ad una manutenzione/rinnovazione generale, per sanare le anomalie di deterioramento costante della struttura e più precisamente:

- Rifacimento dei due campi da gioco. Questi lavori prevedono lo sbancamento di tutti gli strati che formano il campo da tennis fino al fondo terreno naturale, e seguente rifacimento della struttura. La finitura finale sarà in sintetico e non più in terra battuta (sistema tipo "Swiss Court"). Si è deciso di cambiare la finitura finale, in quanto il sintetico richiede meno manutenzione ordinaria e può essere utilizzato tutto l'anno (Rifare i campi in terra battuta costerebbe circa Frs. 50'000.—in meno).
- Sostituzione di tutti i fari esterni dei campi da gioco con nuovi fari a sistema LED.
- Sostituzione dei serramenti della club house, ora parzialmente in legno e parzialmente in metallo con nuovi in PVC colore da definire e vetri isolanti. Oltre al profilo ambientale (valore di isolamento termico) bisogna considerare che le porte finestre dovranno avere dei vetri securizzati.
- Rifacimento totale degli spogliatoi, sia uomini che donne, compreso il rifacimento delle docce. Oltre ai lavori concernenti l'impianto sanitario, sono previste anche opere da impresario costruttore per le modifiche degli impianti, opere da piastrellista e opere da elettricista.
- Revisione dell'impianto elettrico, compreso sistemazione quadro principale.
- Sostituzione delle porte esterne degli spogliatoi, attualmente in ferro, con nuove porte sempre in ferro.
- Lavori di tinteggio interni e velatura protettiva esterna.
- Perizie e collaudi, che si renderanno necessari per l'allestimento della notifica di costruzione e il collaudo finale degli impianti (studio energetico, perizia amianto, collaudo antincendio, ecc.).

Sono da considerare spese di scarica e piccole demolizioni. Inoltre in caso di presenza di amianto nei materiali da costruzione presenti (colle, stucchi, ecc.), a seconda dell'agglomerazione riscontrata si avrà una variabile rilevante per l'eliminazione.

3. Convenzione con il Tennis Club Vacallo (TCV) per la gestione del Centro tennistico di Vacallo

Il TCV si occupa, fin dalla sua fondazione nel 1977, della gestione del Centro tennistico di Vacallo. Proprio per regolare gli aspetti legati alla conduzione di quest'ultimo, nel 1979 veniva stipulata un'apposita convenzione fra il Comune e il TCV, rinnovata a fine 1985 per 10 anni e in seguito tacitamente.

Visti l'importante investimento di ristrutturazione previsto nell'autunno-inverno 2021-2022, oggetto del presente messaggio, si è ritenuto oltremodo opportuno rivedere e adattare la vecchia convenzione alla nuova situazione.

Alfine quindi di regolare tutti gli aspetti gestionali, è necessario aggiornare la convenzione del 1979, stipulandone con il TCV una nuova (allegata), che è stata concordata fra le parti.

La nuova convenzione sostanzialmente definisce e regola:

- la concessione al TCV dell'utilizzo dei campi da tennis e delle installazioni annesse al Centro;
- le competenze ed oneri del Comune rispettivamente del TCV;
- la ripartizione fra TCV e Comune delle varie spese relative alla manutenzione e gestione del Centro;
- il canone annuo di locazione a carico del TCV in qualità di conduttore.

4. PREVENTIVO DI SPESA

Dettaglio dei costi per la ristrutturazione del Centro Tennis Vacallo. Preventivo elaborato dall' Ufficio tecnico comunale. La progettazione e la direzione dei lavori sono svolte dall'UTC.

Intervento	Preventivo
Rifacimento campi da gioco	200'000.--
Sostituzione fari esterni	25'000.--
Sostituzione serramenti	15'000.--
Opere da piastrellista	22'000.--
Opere da sanitario	20'000.--
Opere da impresario costruttore (aiuto agli artigiani)	15'000.--
Nuove pareti divisorie doccia/spogliatoio	5'000.--
Revisione impianto elettrico	12'000.--
Sostituzione porte esterne spogliatoi	3'000.--
Opere da pittore	7'000.--
Sostituzione tenda esterna	1'750.--
Perizie e collaudi	5'000.--
Totale	330'750.--
Eventuali e imprevisi 10%	33'075.--
IVA 7.7% e arrotondamento	31'175.--
Totale preventivo di spesa	395'000.--

base febbraio 2021 – Grado di approssimazione preventivo norma SIA +/- 10%

Considerato che i nuovi campi chiederanno meno manutenzione, ma il loro rifacimento comporta una spesa maggiore rispetto al rifacimento in terra battuta, il tennis club si è dimostrato favorevole a partecipare negli anni ad ammortizzare tale differenza di prezzo.

Da ultimo si sottolinea che vi è anche la possibilità di ottenere sussidi da associazioni e/o enti tipo Sport-Toto.

Per quanto concerne il fondo Sport-Toto, il contributo ammonta al massimo al 35% dei costi complessivi riconosciuti (vd. Regolamento del Fondo Sport-Toto, art. 14).

Per poter ottenere questo contributo, approvato da questo lodevole consesso il credito, dovremo presentare la relativa richiesta al Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport, con il preventivo di spesa, il piano di finanziamento, i progetti esecutivi e la licenza edilizia.

5. PROCEDURA

Se codesto lodevole Consiglio Comunale concederà il relativo credito d'opera, cresciuta in giudicato la decisione, le varie opere dovranno essere autorizzate seguendo i disposti della Legge edilizia cantonale.

L'inizio dell'esecuzione dei lavori è previsto nel corso dell'autunno/inverno del 2021, nel rispetto delle disposizioni di Legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione del CC, appalti e relative aggiudicazioni).

Il messaggio è demandato per esame alle Commissioni edilizia, gestione e petizioni.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e rimanendo a vostra disposizione per fornire per eventuali informazioni che dovessero necessitare, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. **È approvata** la convenzione relativa alla gestione del Centro tennistico fra il Comune di Vacallo e il Tennis Club Vacallo.
2. **È concesso un credito** di Fr. 395'000.— per la ristrutturazione del centro tennis Vacallo sito al mappale no. 1019 RFD di Vacallo
3. Il credito va iscritto nel conto “Investimenti” del Comune.
4. L'importo dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2022, caso contrario esso decade.
5. Il Municipio è incaricato di espletare le pratiche per l'ottenimento di eventuali incentivi cantonali, i cui importi andranno a degrado della spesa.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Marco Rizza

Il Segretario:
Filippo Pezzati

CONVENZIONE

Relativa alla

GESTIONE DEL CENTRO TENNISTICO DI VACALLO

Parti contraenti

COMUNE DI VACALLO

(rappresentato dal Municipio e per esso dal Sindaco e dal Segretario)
detto in seguito (Comune)

TENNIS CLUB VACALLO,

(rappresentato dal Presidente e dalla Segretaria)
detto in seguito "TCV"

Premessa

Il Comune è proprietario del fondo mappale no. 1019 RFD di Vacallo e del Centro tennistico (in seguito "Centro") ivi ubicato, composto da:

- 2 campi da gioco con finitura in sintetico;
- scalinata-tribuna;
- recinzioni in rete metallica e cancelli;
- Club House completo di cucina, servizi, spogliatoi, al piano terreno; cantina e ripostiglio al piano interrato;
- tutti gli impianti annessi al Centro (luce, acqua, riscaldamento acqua sanitaria, irrigazione automatica, canalizzazioni).

Il Tennis Club è proprietario della struttura a tenda posta fra i due campi e gestore delle infrastrutture fin dalla sua fondazione nel 1977.

Nell'autunno-inverno 2021-2022 sono previsti importanti interventi di ristrutturazione dei campi e delle infrastrutture d'appoggio ai quali il TCV parteciperà per il tramite di un canone di locazione.

Principi generali

Il Comune rimane proprietario del Centro (fondo, immobile e impianti) e ne affida la gestione al TCV, responsabile per l'organizzazione del gioco del tennis.

CONVENZIONE

1) Oggetto

Il Comune concede al TCV l'utilizzo dei campi da tennis e delle installazioni annesse del Centro.

2) Competenza ed oneri

2.1) del TCV

Il TCV esercita le competenze tipiche del conduttore, segnatamente:

- a. il TCV curerà la gestione del Centro, assicurando l'organizzazione del gioco del tennis e la tenuta di corsi per i giovani;
- b. compatibilmente con la struttura messa a disposizione dal Comune, il TCV si impegna:
 - a favorire i giovani del Comune che volessero intraprendere lo sport del tennis;
 - a consentire anche a non soci, domiciliati nel Comune di usufruire delle installazioni dietro pagamento della tariffa oraria ed accompagnati da un socio;
 - di accettare in primo luogo, le richieste di adesione da parte di abitanti del Comune;
- c. la preparazione dei campi da gioco all'inizio della stagione, nonché la loro manutenzione ordinaria durante l'intera stagione. Pertanto il TCV si assumerà le spese per gli addetti ai campi e per tutto il materiale necessitante alla preparazione e alla manutenzione dei campi da gioco;
- d. la manutenzione ordinaria del Club House;
- e. le spese di pulizia di tutto il centro;
- f. le spese di disinfezione e di disinfestazione;
- g. le spese di manutenzione delle aree verdi interne al Centro;
- h. le spese di consumo ordinarie (acqua, energia elettrica, luce fari);
- i. il TCV potrà disciplinare, a proprio beneficio, eventuale pubblicità all'interno del Centro.

2.2) del Comune

Il Comune esercita le competenze tipiche del proprietario:

- a. manutenzione straordinaria degli impianti,
- b. la manutenzione delle parti esterne al Centro.

2.3) Decisioni importanti

Decisioni importanti circa le strutture del Centro, la loro riparazione o sostituzione, verranno adottate di comune accordo fra le parti contraenti. In particolare il TCV segnalerà all'Ufficio Tecnico del Comune la necessità di sostituzione di impianti o parte di essi o di interventi all'immobile.

3) Disciplina finanziaria

3.1) a carico del Comune

Il Comune assumerà le spese del proprietario di immobile, in particolare:

- le spese di manutenzione straordinaria degli impianti;
- le spese di manutenzione degli spazi circostanti il Centro;
- le spese per l'energia elettrica (parte luci e pompe) e revisione periodica degli impianti

3.2) a carico del TCV

Il TCV assumerà le spese di gestione del Centro e di organizzazione del gioco del tennis, nonché il canone di locazione, in particolare:

- le spese per la preparazione ed il mantenimento dei campi da gioco (spese del personale e di materiale);
- le spese di manutenzione delle aree verdi interne;
- le spese per la pulizia dell'intero Centro e di disinfezione dei servizi e spogliatoi;
- le spese di consumo per acqua, energia elettrica e luce fari;
- il canone annuo di locazione ammonta a CHF 5'000.—per i primi 10 anni e in seguito a CHF 2'500.--.

4) Diversi

- 4.1. Le date di apertura e chiusura dell'attività stagionale saranno definiti dal TCV, che le comunicherà all'Ufficio tecnico comunale annualmente, con almeno un mese d'anticipo. Al TCV sarà comunque concesso di utilizzare, durante la chiusura del Centro, le strutture, in particolare il Club House, ma limitatamente ad esigenze proprie e dei soci (riunioni o manifestazioni interne).
- 4.2. La sublocazione totale o parziale è vietata, senza l'accordo preventivo del Municipio. Questo consenso può in particolare essere rifiutato se il subentrante non si assume gli impegni del presente contratto.
- 4.3. Al TCV è esclusa qualsiasi modifica della cosa locata senza l'autorizzazione del Municipio.
- 4.4. Il conduttore risponde di tutti i danni e del relativo risarcimento derivante da un uso inadeguato dell'ente locato e/o manifestamente superino il normale deperimento dovuto all'uso. Il locatore ha il diritto di chiedere l'intervento del perito comunale - sia durante la locazione, sia e particolarmente al termine della stessa - affinché accerti lo stato del bene locato e valuti i danni verificatisi.
All'uopo il TCV stipulerà un'assicurazione responsabilità civile.

- 4.5. Ogni anno o alla fine di ogni esercizio contabile, il TCV sottoporrà al Municipio il rendiconto finanziario e un rapporto sull'attività giovanile ed in favore dei residenti di Vacallo.
- 4.6. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto fanno stato le disposizioni del Codice delle obbligazioni.

5) Durata e rinnovo

La presente Convenzione è conclusa per la durata di 10 anni e, al termine dei lavori indicati nella premessa, entra in vigore con inizio il 1° gennaio 2022 e scadenza al 31 dicembre 2031. In caso di mancata disdetta, da intimarsi per lettera raccomandata con un preavviso di sei mesi, essa si riterrà rinnovata per un ulteriore anno, alle medesime condizioni e sempre così di seguito.

Vacallo, 25 maggio 2021

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Marco Rizza

Il Segretario
Filippo Pezzati

PER IL TENNIS CLUB VACALLO

Il Presidente
Walter Bernasconi

La Segretaria
Elena Sandrinelli

La presente convenzione è stata approvata dal Consiglio Comunale di Vacallo nella seduta del

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente

Il Segretario