Comune di Chiasso
www.chiasso.ch

Chiasso, 14 maggio 2025
Ris. mun. 570 / 13 maggio 2025

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 6 / 2025 ----------
PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO TENNIS DI SESEGLIO E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 1'261'000.– (FRANCHI UNMILIONEDUECENTOSESSANTUNOMILA) ----------

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

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

INTRODUZIONE

Il centro tennistico ubicato nella località di Seseglio, realizzato da una società privata negli anni 1993 / 1994, nel 2000 venne retrocesso al Comune di Chiasso anticipatamente, rispetto alla scadenza del diritto di superficie a suo tempo concesso sul fondo.

L'ente pubblico, mediante un contratto di locazione, approvato dal Consiglio comunale nel 2001, ha concesso la struttura sportiva all'associazione Tennis Club Chiasso, che si è assunta in prima persona la manutenzione ordinaria degli edifici e delle superficie esterne, corrispondendo inoltre un canone di locazione annuo iniziale di fr. 70'000.--, aumentato progressivamente agli attuali fr. 85'000.--.
L'onere annuale per il Comune per opere di manutenzione straordinaria si aggira sui fr. 32'000.--.

La proprietà si compone dei seguenti spazi:
- capannone prefabbricato che ricopre 4 campi da tennis;
- costruzione in cemento armato su due livelli: bar, cucina, locali di deposito e servizi al PT; spogliatoi, docce, servizi, uffici, 1 palestra, deposito/rifugio e locali tecnici al piano -1;
- terrazza esterna che può essere parzialmente coperta con una tenda, viali d'accesso, 5 campi in terra battuta e aree verdi.

In questi 25 anni, il Comune, al fine di preservare intatto il valore di una struttura tennistica che non ha eguali alle nostre latitudini, ha effettuato diversi interventi di ristrutturazione, che riepiloghiamo di seguito:

- 2009: rifacimento dei campi interni e della relativa illuminazione per un importo lordo di fr. 329'000.--;
- 2015: risanamento impianto di riscaldamento per un importo di fr. 43'000.--;
- 2016: rifacimento dei campi esterni per un importo lordo di fr. 489'000.--;
- 2017: risanamento parziale cucina per un importo di fr. 35'000.--;
- 2024: restyling del bar e della terrazza esterna per un importo di fr. 100'000.--.

A questi interventi va aggiunta la posa di un pallone pressostatico per la copertura di due campi esterni, copertura effettuata a cura del locale Tennis Club lo scorso autunno.

Attualmente, le problematiche più impellenti da risolvere sono insite nella mancata impermeabilità della copertura dei 4 campi interni, che genera problemi di praticabilità dei campi, quando piove, a causa di persistenti infiltrazioni.
Negli anni sono state tamponate le falle tramite puntuali interventi, senza tuttavia riuscire a risolvere definitivamente il problema, che va quindi affrontato alla radice.

Altri interventi che s'impongono sono riferiti alla sostituzione della pavimentazione sportiva dei campi interni, ad un intervento di manutenzione straordinaria presso la pavimentazione dei campi esterni, alla sostituzione dell'impermeabilizzazione del tetto del bar e a vari interventi di finitura di cui diremo meglio in seguito.

INTERVENTI

Copertura

L'intervento più significativo consiste nel rifacimento della copertura dei campi coperti: la copertura attuale lamenta, come detto, diversi punti di infiltrazione che hanno intaccato anche la fruibilità del manto sintetico dei 4 campi interni.

Al fine di conformarci alle attuali normative vigenti nel campo della statica degli edifici e per assorbire le sollecitazioni derivanti dalla posa dell'impianto fotovoltaico che s'intende posare sopra la nuova copertura, si prevede di sostituire le attuali travi secondarie parallele alla linea del colmo (arcarecci), composte da profili a Z dello spessore di 3 mm, con nuove travi di lunghezza 7.7 m opportunamente giuntate.
Per contenere i costi e preservare l'esercizio dei campi nella fase di cantiere, si propone di preservare la copertura attuale, al di sopra della quale saranno fissati i nuovi pannelli predisposti per il fotovoltaico, in doppia lamiera zincata e termolaccata, con interposta isolazione poliuretanica, dello spessore di 150 mm.

Sostituzione pavimentazione sportiva campi interni

La copertura in tappeto sintetico dei campi da tennis interni ha oltre 15 anni.
Accanto all'usuale utilizzo, lo stato d'usura avanzato del manto è stato acuito dalle infiltrazioni dal tetto di cui sopra.

Si prevede quindi di sostituire la pavimentazione esistente con una analoga in tappeto sintetico strutturato, certificato internazionalmente, intasato con granuli di gomma.

Manutenzione straordinaria campi esterni

A poco meno di 10 anni dalla realizzazione dei nuovi campi esterni, composti da un manto in erba sintetica, ricoperto di terra battuta, occorre procedere ad un loro intervento di manutenzione straordinaria.
Le lavorazioni previste sono le seguenti:
rimozione di tutte le righe, pulizia delle superficie, decompattazione della terra rossa, rimozione di una parte della terra rossa, fornitura e posa di nuova terra rossa, fornitura e posa delle nuove righe.

Annualmente, ad inizio primavera, i campi sono sottoposti ad un intervento di manutenzione corrente tramite ricarica e livellamento superficiale di terra battuta. Questo intervento, in base alla Convenzione esistente tra Comune e locale Tennis Club, è preso a carico dal Tennis Club, siccome opera di manutenzione ordinaria.

Rifacimento impermeabilizzazione tetto piano bar

L'impermeabilizzazione del tetto piano sopra il bar, consistente in una schiuma poliuretanica di 5.5 cm senza barriera vapore, è altresì ammalorata e va sostituita tramite manti impermeabili bituminosi con isolamento termico di spessore 120 mm.
Correlati a detti lavori, risultano le conseguenti opere di lattoneria e la posa di uno strato protettivo di ghiaia.

Rinnovamento cucina bar

All'interno della cucina vi sono alcuni apparecchi di cucina industriale da sostituire, in quanto essi hanno oltrepassato la naturale durata d'esercizio, sulla base del loro uso commerciale.
In particolare si tratta del piano di cottura a gas, di diversi tavoli di lavoro, della lavastoviglie, del forno, del lavello, dell'armadio refrigerato e degli apparecchi secondari.

Spogliatoi

Gli spogliatoi al piano seminterrato si presentano ancora allo stato originario.
In particolare, il rivestimento delle piastrelle dei vani adibiti a spogliatoi, docce e servizi igienici va rifatto.
Si prevede altresì di sostituire gli apparecchi sanitari di docce e toilettes.

Opere da elettricista

Le opere da elettricista sono riferite essenzialmente alla separazione dei conteggi tra i vari utenti (bar, palestra, tennis), allo scollegamento e collegamento dell'esistente unità esterna dell'impianto di condizionamento del bar, posata sul tetto oggetto di risanamento, nonché prestazioni di supporto per altre opere (v. serramenti scorrevoli, ecc..).

Opere da fabbro

I parapetti che contornano la scala di collegamento tra il primo piano ed il piano interrato non sono a norma UPI e vanno quindi sostituiti con parapetti in vetro.
Si prevede altresì di sostituire la porta d'entrata al centro e quella che dà sulla terrazza del bar, tramite porte scorrevoli con triplo vetro.

Un altro intervento concerne la posa di un serramento vetrato scorrevole presso il bar, che permetta di separare la saletta prospiciente ai servizi igienici, dal bar stesso. Tale misura permetterà di utilizzare occasionalmente detta saletta per scopi che esulano dall'esercizio del bar.
Il vetro rotondo che dà sulla terrazza del bar va infine sostituito con un vetro anti-sfondamento in base alle normative antinfortunistiche.

Opere da piastrellista

Oltre alla sostituzione delle piastrelle presso gli spogliatoi e i servizi igienici al piano seminterrato, si prevede di sostituire le piastrelle presso i corridoi sempre al piano seminterrato e presso i servizi igienici al primo piano.
Nell'ambito dei lavori di sistemazione del bar avvenuti lo scorso anno ci si era in effetti limitati a sostituire la pavimentazione dell'esercizio pubblico e dei corridoi delle toilettes.

Impianto allarme e di videosorveglianza

Si prevede infine la sostituzione dell'impianto d'allarme e di videosorveglianza.

PREVENTIVO (IMPORTI IVA INCLUSA)

➢ Rifacimento copertura campi interni	fr.	590'000.--
➢ Sostituzione pavimentazione sportiva campi interni	fr.	152'000.--
➢ Manutenzione straordinaria campi esterni	fr.	46'000.--
➢ Rifacimento impermeabilizzazione tetto piano bar	fr.	86'000.--
➢ Rinnovamento cucina bar	fr.	63'000.--
➢ Opere da elettricista	fr.	26'000.--
➢ Opere da fabbro	fr.	49'000.--
➢ Opere da piastrellista	fr.	30'000.--
➢ Opere da idraulico e impianto sanitario	fr.	35'000.--
➢ Opere da gessatore	fr.	9'000.--
➢ Impianto d'allarme e videosorveglianza	fr.	15'000.--
➢ Onorari e direzione lavori	fr.	125'000.--
➢ Spese	fr.	5'000.--
Totale netto	fr.	1'231'000.--
➢ Imprevisti	fr.	30'000.--
➢ **Totale preventivo**	**fr.**	**1'261'000.–**

SUSSIDI E CONTRIBUTI DA PARTE DI TERZI

Il fondo Sport-toto garantirà un contributo pari al 30% per i primi fr. 500'000.-- e del 10% sul restante importo, per un totale di fr. 226'100.--.
In base al decreto esecutivo cantonale del 18.12.2024, nel contesto del programma promozionale in ambito energetico verrà accordato un incentivo pari a fr. 60.--/m² per il miglioramento dell'isolamento termico di edifici esistenti, in relazione alla copertura dei campi interni e al rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto piano del bar, per un importo totale stimato in fr. 207'000.--.

Inoltre v'è da considerare l'importo che il Comune introiterà per la messa a disposizione a terzi delle superfici coperte del centro, ai fini della posa di un impianto fotovoltaico. La relativa autorizzazione sarà oggetto di un separato messaggio municipale.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il presente investimento è incluso nel Piano degli investimenti del Comune di Chiasso 2025-2028, al punto 4.3 con un investimento lordo di fr. 1'000'000.-- e ricavi pari a fr. 400'000.--.

L'investimento in oggetto si rende necessario in considerazione dello stato di deterioramento delle strutture del Centro Tennis di Seseglio, la cui mancata riqualifica comporterebbe una progressiva perdita di valore patrimoniale, nonché una riduzione della funzionalità dell'infrastruttura sportiva.

L'intervento avrà un impatto limitato sull'indebitamento netto del Comune, grazie ai contributi da parte di terzi (fondo Sport-Toto, incentivi cantonali in ambito energetico, ed entrate future legate alla posa dell'impianto fotovoltaico); comporterà quindi un'esposizione finanziaria netta a carico del Comune attualmente stimata in circa fr. 830'000.--.

Alla luce delle attuali prospettive finanziarie, che indicano un autofinanziamento negativo per gli esercizi a venire, l'investimento contribuirà ad un limitato aumento del fabbisogno di capitale di terzi. L'ammortamento sarà effettuato in conformità alla durata utile prevista del bene, ossia su un periodo di 20 anni, con un tasso annuo del 5%. Tale modalità comporterà un onere annuale a carico della gestione corrente di circa fr. 30'000.--, a cui si aggiungeranno gli oneri finanziari legati al nuovo prestito, da contrarre alle migliori condizioni di mercato.

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

r i s o l v e r e :

1. SONO AUTORIZZATI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO TENNIS SESEGLIO. ----------
2. PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 1'261'000.-- (FRANCHI UNMILIONEDUECENTOSESSANTUNOMILA) DA CARICARE AL CONTO N. 5045. ----------
3. I CONTRIBUTI DEL FONDO SPORT-TOTO DEL CANTONE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA PROMOZIONALE IN AMBITO ENERGETICO ED EVENTUALI ULTERIORI CONTRIBUTI DA PARTE DI TERZI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELL'INVESTIMENTO. ----------
4. IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO A CONTRARRE, SE NECESSARIO, IL RELATIVO PRESTITO ALLE MIGLIORI CONDIZIONI DI MERCATO. ----------
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2026. ----------

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco: il Segretario:

Bruno Arrigoni Umberto Balzaretti

COMUNE DI CHIASSO