



**Comune
di Losone**

**Messaggio municipale no. 045 al Consiglio comunale di Losone:
Domanda di credito di Fr. 1'550'000.-- per la realizzazione di un Nuovo
Clubhouse Tennis Losone, nuova illuminazione campi da tennis,
nuovo deposito per attrezzature e sistemazione esterna.**

Losone, 14 marzo 2023

Commissione designata: commissione opere pubbliche
commissione della gestione

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 1'550'000.-- per la realizzazione di un Nuovo Clubhouse Tennis, nuova illuminazione campi da tennis, nuovo deposito per attrezzature e sistemazione esterna, al mappale no. 2734 RFD di Losone.

1.Premessa

L'attuale struttura comprendente lo Snack bar, gli spogliatoi ed i servizi igienici, è situata a lato del campo di calcio B della Losone Sportiva, sul mappale 2734 RFD di Losone. La costruzione risale all'anno 1976-77.



Attuale Tennis Club

La stessa è inserita a Piano Regolatore in zona AP-EP 1.30, attrezzatura di interesse pubblico - campi sportivi.

Nella seduta del 24 giugno 2020, il Consiglio comunale ha approvato l'acquisizione in diritto di superficie del fondo no.2734.1 RFD Losone relativo al gioco del tennis.

2. Nuovo Clubhouse Tennis, rifacimento dell'illuminazione dei campi da gioco, nuovo deposito per attrezzature e sistemazione esterna

Ai fini di sistemare in modo più decoroso questo punto di incontro di chiara valenza pubblica e migliorare la qualità delle infrastrutture sportive presenti sul territorio, ancor prima che il Comune abbia risolto di occuparsi direttamente della gestione degli impianti legati al gioco del tennis, il Tennis Club Losone ha commissionato ad uno Studio di architettura il mandato per l'elaborazione di un progetto per la demolizione dell'attuale struttura e la costruzione di un nuovo Clubhouse con annesso un ristorante.

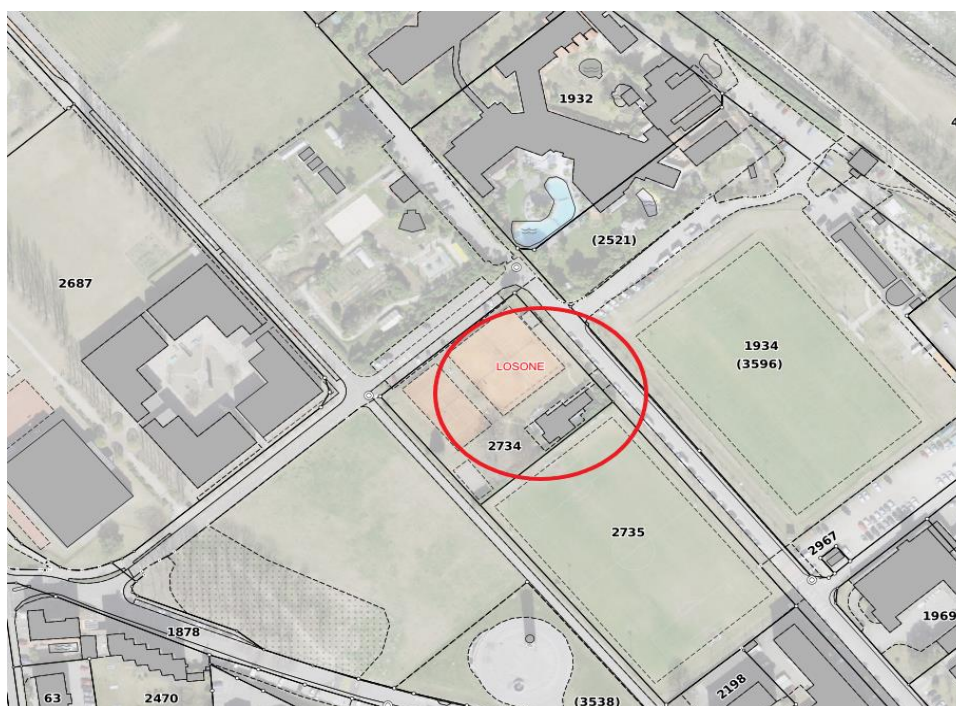
Il progetto preliminare, elaborato dallo studio di architettura Voigt & Partners Sagl di Vira Gambarogno, beneficiava già di una licenza edilizia.

Al fine di ottimizzare le risorse, nella seduta del 24 giugno 2020 il Consiglio comunale ha quindi stanziato un credito di Fr. 60'000.— per l'aggiornamento di tale progetto, grazie al quale il Municipio ha conferito mandato allo stesso studio di architettura per l'allestimento del progetto definitivo, le procedure d'appalto e il progetto esecutivo della nuova struttura che si intende realizzare.

Al progettista è stato chiesto di aggiornare il progetto definitivo tenendo in considerazione anche le esigenze di rinnovo delle infrastrutture ormai obsolete legate al gioco del tennis, in particolare della necessità di rifacimento dell'illuminazione e del sistema di irrigazione dei campi.

Il Municipio ritiene infatti che il rinnovo degli stabili e delle infrastrutture del comparto debbano essere coerenti con gli obiettivi di risparmio energetico e, più in generale, di ottimizzazione delle risorse naturali che caratterizzano da anni gli investimenti del nostro Comune.

L'estratto planimetrico seguente indica l'ubicazione dell'area oggetto di studio:



Questo progetto interagisce direttamente con il **Completamento e messa in sicurezza della rete ciclo-pedonale Losone, Ponte Maggia-Centro Scolastico, ciclopista su argine destro del fiume Maggia (Misura ML11.2)**, che comporta una riorganizzazione dei posteggi su suolo pubblico oggi presenti ai margini delle zone sportive e di svago, misura determinante per preservare e garantire un'offerta di parcheggi conforme ai bisogni delle attività presenti ai suoi margini ed in particolare di chi fa capo ai servizi e alle strutture sportive e di svago di questa pregiata porzione di territorio comunale, come pure la necessità di mettere in sicurezza le relazioni ciclo-pedonali secondarie che dal percorso regionale si orientano verso il comparto Saleggi, favorendo la mobilità lenta. La circolazione veicolare sarà moderata, introducendo in Via dei Pioppi (nel segmento adiacente alla zona sportiva) la Zona 30.

L'importanza di questi interventi, anche i più minuti, non è da sottovalutare. Distribuiti per tutto il complesso, essi influenzano in maniera considerevole la percezione e la fruizione dell'architettura nonché il suo rapporto con il tessuto urbano circostante, con i campi da calcio, con lo spazio pubblico, con l'Albergo Losone, con le scuole e la centrale termica a cippato di legna della Energie Rinnovabili Losone SA (ERL).

La scelta di una costruzione in prefabbricato fa dimenticare ciò che esisteva prima, conferendo un nuovo carattere architettonico all'edificio.

Realizzare il nuovo edificio Clubhouse Tennis con elementi prefabbricati in legno a sandwich significa costruire un edificio dal punto di vista architettonico "leggero", la cui rapidità di esecuzione è maggiore rispetto ai sistemi di costruzione tradizionali.

La trasparenza del ristorante Clubhouse permette inoltre di interagire con lo spazio aperto riservato ai campi di tennis.

La procedura della domanda di costruzione ha permesso di verificare la conformità del progetto con le normative cantonali e federali in materia. Lo stesso è stato preavvisato favorevolmente dai servizi cantonali preposti e con risoluzione no.3791 del 7 maggio 2019, il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per i seguenti interventi:

Demolizione manufatti (sub. A e B) e costruzione nuovo Clubhouse Tennis (con snack-bar Pizzeria con 68 posti interni e 26 posti esterni) sul mappale no.2734 RFD di Losone in località "Fiume Maggia Melezza - Saleggi". Domanda di costruzione coordinata con la richiesta di autorizzazione alla conduzione di un esercizio senza alloggio (art. 5 Lear) che in particolare prevede:

- a) la demolizione totale della struttura esistente;
- b) la costruzione della soletta e della struttura portante in cemento armato;
- c) la nuova costruzione in elementi prefabbricati in legno a sandwich con isolamento tipo Flumroc: si tratta di elementi di alta qualità che permettono una costruzione in breve tempo, sono rispettosi dell'ambiente e sono pratici, affidabili e duraturi. Il rivestimento interno è realizzato con lastre tipo Fermacell intonacato, di gessofibra, dal montaggio semplice con note caratteristiche di efficace protezione al fuoco, migliori condizioni climatiche interne ed isolamento acustico (proprietà fonoassorbenti). Queste lastre si integrano perfettamente con i sistemi in legno e sono molto stabili e resistenti. Il rivestimento esterno è invece realizzato con lamelle in legno larice;
- d) il tetto in legno di abete con elementi isolanti a sandwich con uno strato di protezione in ghiaia lavata;
- e) l'impianto di riscaldamento mediante allacciamento alla rete di teleriscaldamento della ERL SA di Losone (impianto no.74 con potenza termica di 350 kW, attualmente già in funzione per il nuovo "pallone" di copertura invernale dei campi da gioco);

L'opera in esame si configura in un **investimento a carattere misto** composto da un **bene amministrativo**, la parte destinata alla pratica sportiva (entrata fruitori dei campi da gioco, spogliatoi, magazzino, ufficio, sala riunioni, illuminazione campi da gioco, cisterna) e da un **bene patrimoniale** (lo snack-bar Pizzeria).

Appare opportuno sottolineare come l'investimento previsto, proprio per il suo carattere misto, assume grande importanza non unicamente per i fruitori del tennis ma anche per tutti coloro che frequentano il comparto dei Saleggi – che il Comune sta ulteriormente valorizzando attraverso diversi interventi di riqualifica – a scopo ricreativo, sportivo, utilitario e di svago. Già oggi il Clubhouse del tennis riveste questo importante ruolo di punto di riferimento, dovendo tuttavia fare i conti con una situazione infrastrutturale che è vetusta e che sente quindi tutto il peso dei suoi quasi 50 anni.

3. Costi

I costi per la formazione di un nuovo Clubhouse Tennis, della nuova illuminazione dei campi da tennis, del nuovo deposito per attrezzature e della sistemazione esterna descritti al precedente punto 2 sono riassunti nella tabella seguente.

Pos.	Totale Fr.
Consulenze specialisti	37'326.-
Demolizione e rimozioni	32'498.-
Costruzione grezza	636'954.-
Impianti elettrici	84'494.-
Impianti climatizzazione (ventilazione, riscaldamento, raffreddamento)	85'422.-
Impianti sanitari	51'068.-
Finiture	155'060.-
Attrezzature di esercizio	136'490.-
Lavori esterni	88'208.-
Autorizzazioni, tasse, copie piani	23'677.-
Totale opere costruttive	1'331'197.-
Imprevisti	19'777.-
Onorario di progettazione, direzione lavori, liquidazione e messa in servizio	88'208.-
Totale IVA esclusa	1'439'182.-
IVA 7.7%	110.817.-
Totale IVA inclusa	1'549'999.-
IMPORTO ARROTONDATO	1'550'000.-

Come indicato nel capitolo precedente, si tratta di un investimento a carattere misto (amministrativo/patrimoniale).

La stima dei costi per la realizzazione della parte dell'infrastruttura destinata alla pratica sportiva (investimento in beni amministrativi) è pari a Fr. 600'000.—, mentre il rimanente costo (Fr. 950'000.—) concerne la parte patrimoniale.

I due investimenti (amministrativo e patrimoniale), secondo le nuove direttive del Piano contabile armonizzato MCA2, che il Comune di Losone ha introdotto dal 2021, andranno attivate separatamente a bilancio: il primo su un conto dell'attivo n. 1404.500 "Scuole, sport, cultura e tempo libero", il secondo sul conto n. 1084.300 "Clubhouse Tennis Club".

4. Finanziamento e sostenibilità finanziaria delle opere

Per la parte dell'opera concernente l'attività sportiva, il Comune potrà beneficiare di un sussidio di Fr. 156'000.—. Il costo netto attivato a bilancio ammonterà quindi a Fr. 444'000.— (Fr. 600'000.— meno Fr. 156'000.—).

Il sussidio per l'impianto fotovoltaico installato sul bene patrimoniale ammonterà invece a Fr. 4'000.—. Il costo netto attivato a bilancio sarà quindi di Fr. 946'000.—. Tenuto conto dei sussidi menzionati, il costo totale dell'investimento a carico del comune sarà quindi di:

Investimento lordo totale	Fr.	1'550'000.—
Sussidi Sport-Toto	./.	Fr. 156'000.—
Sussidio impianto FV	./.	Fr. 4'000.—
Investimento netto	Fr.	1'390'000.—

In data 7 marzo 2023 l'Ufficio patriziale di Losone ha comunicato al Municipio di avere deciso di sottoporre alla propria Assemblea lo stanziamento di un contributo di Fr. 50'000.— a favore di questo progetto, ciò in virtù dei rapporti di reciproca collaborazione e sostegno tra i due Enti locali. Qualora il Legislativo patriziale dovesse confermare la concessione di tale ammontare, esso andrebbe a ulteriormente diminuire l'importo dell'investimento netto in beni amministrativi a carico del Comune.

Di quanto precede occorre tenere conto nel calcolo degli oneri passivi a carico del Comune; mutano infatti, secondo MCA2, i concetti d'ammortamento a seconda che ci si trovi confrontati con un bene patrimoniale o un bene amministrativo (cfr. *Manuale di contabilità e gestione finanziaria per i comuni ticinesi*, Dipartimento delle istituzioni, Sezione degli enti locali, 2020, cap. 4).

Nel primo caso (bene patrimoniale) non si effettuerà alcun ammortamento annuo ma occorrerà procedere con una rivalutazione periodica (ogni 4 anni secondo le direttive cantonali); se alla prima attivazione a bilancio si propenderà per l'esposizione dell'importo speso per la realizzazione, in seguito si potrà/dovrà ragionare più secondo concetti commerciali e procedere con una valutazione che tenga anche conto del valore di reddito. Per la seconda parte (investimento amministrativo) invece occorrerà applicare gli ammortamenti lineari previsti dalla legge.

Ciò premesso, il calcolo degli oneri a carico del Comune (esposto senza considerare il contributo di Fr. 50'000.— del Patriziato di Losone, ancora da ratificare dal rispettivo Legislativo) sarà il seguente.

Interessi passivi

Per garantire il finanziamento dell'opera sarà necessario attingere al mercato dei capitali per l'importo complessivo del credito pari a Fr. 1'390'000.—, che, come visto, andrà però separato in parte amministrativa e parte patrimoniale.

- Parte amministrativa: il costo per interessi, valutato in base all'attuale andamento del mercato, è stimato con un tasso del 2.0%, pari ad un importo annuo di Fr. 8'880.— (= Fr. 444'000.— x 2%)
- Parte patrimoniale: il costo per interessi è pari ad un importo annuo di Fr. 18'920.— (=Fr. 946'000.— x 2%)

Ammortamenti

Secondo le nuove direttive contabili MCA2, l'investimento di Fr. 444'000.— (parte amministrativa) va ammortizzato con il metodo lineare per 40 anni (periodo massimo possibile), pertanto il costo legato all'ammortamento dell'infrastruttura è pari a Fr. 11'100.— annui.

Come rilevato in precedenza, il bene patrimoniale per contro non viene ammortizzato ma rivalutato ogni 4 anni.

Finanziamento

Senza considerare il contributo del Patriziato di Losone, l'onere annuo a carico del Comune ammonta quindi a Fr. 19'980.— (interessi + ammortamenti) per quanto riguarda la parte di bene amministrativo e a Fr. 18'920.— (interessi) per quanto riguarda la parte di bene patrimoniale. Quest'ultima è però ampiamente finanziata dai ricavi da locazione che, a norma della Convenzione siglata tra Comune e Tennis Club Losone, saranno fissati entro un minimo di Fr. 24'000.— e un massimo di Fr. 48'000.— annui.

Con la differenza a favore del Comune per la parte patrimoniale, che potrà variare da un minimo di circa Fr. 5'000.— a quasi Fr. 30'000.—, sarà possibile garantire anche il finanziamento atto a mantenere il valore del bene sull'arco degli anni (a titolo di esempio, con Fr. 30'000.— si finanzia un investimento di Fr. 1.5 mio al tasso del 2% di interessi).

In conclusione, è corretto affermare che l'introito da locazione finanziaria ampiamente l'investimento in beni patrimoniali e potrà coprire in modo da rendere ampiamente sostenibile per il Comune anche l'investimento per la parte amministrativa.

5. Programma dei lavori

Il tipo di costruzione proposto per il nuovo edificio Clubhouse Tennis, con elementi prefabbricati in legno a sandwich, permette una maggiore rapidità di esecuzione rispetto ai sistemi di costruzione tradizionali. Questa scelta, oltre al fatto che si cercherà di concentrare la fase di cantiere nei momenti di minore attività sportiva, dovrebbe consentire di limitare al massimo il periodo di inattività del tennis.

6. Conclusione

Per quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È concesso il credito di Fr. 1'550'000.— per la realizzazione di un Nuovo Clubhouse Tennis, nuova illuminazione campi da tennis, nuovo deposito per attrezzature e sistemazione esterna al mappale no. 2734 RFD di Losone.**
- 2. Il credito sarà iscritto al conto investimento no. 5045.010 “Nuovo Clubhouse Tennis” del Centro costo 340 Sport per l'importo corrispondente all'investimento in beni amministrativi e a bilancio nel conto no. 1084.300 “Clubhouse Tennis Club” verrà iscritto l'importo corrispondente all'investimento in beni patrimoniali.**
- 3. Termine di scadenza del credito: 31 dicembre 2024.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

	Il Sindaco:	La Segretaria:
(firmato)	I. Catarin	D. Gramigna