



## Messaggio municipale

**No. 049/2017**

Risoluzione municipale n. 682/2017

Collina d'Oro,

24 luglio 2017

**Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 412'000.-- per la progettazione del centro sportivo campo Campari a Gentilino.**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale, il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la richiesta di credito di Fr. 412'000.00 (IVA compresa) che permetterà di allestire la progettazione definitiva del centro sportivo di Collina d'Oro, presso il campo Campari a Gentilino.

Prima di lanciare un processo di investimenti è sempre necessario porsi il quesito e sapere se un intervento è sensato, importante e/o indispensabile. Sono svariati gli argomenti che attestano l'importanza e l'indispensabilità di questo nuovo centro Sportivo che andrà a potenziare considerevolmente l'offerta del nostro Comune e della regione del Luganese.

Non vi è dubbio che il comparto del campo Campari meriti una riqualifica. Altrettanto indubbia è la necessità di garantire una struttura sportiva che possa soddisfare non solo le attività legate al Football Club Collina d'Oro (FCCO) e, in parte, dall'INSEMA (raggruppamento giovanile), ma anche a quelle rivolte allo sport scolastico, giovanile, amatoriale e ludico. In quest'ottica, il Municipio unitamente ai gruppi politici di Collina d'Oro ha manifestato un forte desiderio di voler conferire all'opera non solo un interesse sportivo ma anche una spiccata connotazione sociale, vale a dire che alla struttura viene data un'accessibilità pubblica, fruibile per tutta la popolazione e non solo per una ristretta cerchia di abitanti che sono vicini al settore del calcio.

### **Premessa**

La scelta di optare per l'area del campo Campari per la realizzazione del centro sportivo di Collina d'Oro è stata opportunamente vagliata.

Questo terreno, a differenza di quello del centro ricreativo (ex UBS), offre per la sua conformazione (morfologia e orografia), una soluzione ideale per contenere tutti i contenuti richiamati dal progetto in discussione. Inoltre, questo fondo è meglio servito dal profilo viario e dei posteggi, rispetto al centro ricreativo.

Uno studio commissionato all'arch. Niccardo Righetti dal Municipio nel 2010 per rendere regolamentare il campo da gioco ubicato presso il centro ricreativo, aveva evidenziato delle importanti criticità sia a livello pianificatorio che a livello esecutivo.

L'esistente campo da calcio in tappeto erboso naturale, misura circa 95.00 metri (m) x 51.00 m, comprese le fasce di sicurezza. Se sulla lunghezza non vi erano problemi per la realizzazione di un leggero ampliamento, sulla larghezza, al fine di raggiungere il minimo richiesto (dimensioni 96.00 m x 63.00 m), era emersa la necessità di realizzare verso valle e su tutta la lunghezza del campo di un muro di sostegno, con altezza media di circa 4.00 m. fuori terra e, verso monte, di un secondo muro di sostegno per una lunghezza di circa 35.00 m. Quest'ultimo, avrebbe assicurato la formazione di una nuova terrazza all'esterno dell'edificio ristorante-bar, utilizzabile quale area di ristoro e tribuna per spettatori.

L'allargamento necessario a valle ed il relativo muro di contenimento che si trovano all'interno del perimetro del bosco accertato avrebbe comportato inevitabilmente una richiesta di dissodamento e nel contempo, una variante puntuale di Piano Regolatore. Oltre ad originare delle incognite a livello pianificatorio e, successivamente, di domanda di costruzione, era stato stimato un costo di circa Fr. 580'000.00 (IVA compresa) per la sola edificazione dei due manufatti.

Complessivamente, l'intervento limitato alla regolarizzazione del campo da gioco era stato stimato in Fr. 2'500'000.00 (IVA inclusa).

Considerato l'elevato costo e la limitazione d'uso imposta dalle dimensioni della nuova infrastruttura sportiva, la trasformazione in sintetico dell'attuale campo da calcio era risultata subito problematica. Inoltre, non sarebbe stato possibile ampliare l'attività sportiva e realizzare un adeguato numero di posteggi da destinare agli utenti, facendo capo al terreno restante.

### **Situazione attuale**

La particella 142 RFD Collina d'Oro, di proprietà del Comune, è ubicata in località "Nocc" a Gentilino ed ha una superficie complessiva di 25'883.00 metri quadrati (mq).

La particella in discussione secondo il Piano Regolatore vigente si trova in Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico. Attualmente, questa particella ospita un campo di calcio che è stato realizzato nel 1975 dall'ex comune di Gentilino e che ora non soddisfa più, per quanto attiene alle dimensioni, i requisiti minimi richiesti dall'Associazione Svizzera di calcio (ASF) e per essa dalla Federazione Ticinese Calcio (FTC). Oltre alle misure insufficienti e alla mancanza di adeguate protezioni per il pubblico, la conformità del terreno da gioco risulta irregolare e con inerbimento problematico, non consente un'ottimale pratica della disciplina sportiva.



**Figura 1:** veduta campo da gioco



**Figura 2:** campo da gioco

Annesso al campo da gioco, è presente un edificio che ospita gli spogliatoi e la buvette, che oltre ad avere degli spazi sottodimensionati, denota uno stato di vetustà tale da non consentire nemmeno di entrare nel merito di un suo recupero edilizio. Di fronte agli spogliatoi, è collocato un box prefabbricato in lamiera che accoglie i macchinari e le attrezzature per la manutenzione del campo da gioco. Inoltre, sul fondo è presente un altro prefabbricato in legno, occupato dalla Società del cane pastore tedesco.



**Figura 3:** edificio buvette e spogliatoi



**Figura 4:** edificio buvette e spogliatoi



**Figura 5:** stabile Società del cane pastore



**Figura 6:** box prefabbricato deposito

Quest'infrastruttura è utilizzata dal Football Club Collina d'Oro (FCCO) e, in parte, dall'INSEMA (raggruppamento giovanile) che conta oggi circa 370 ragazzi e ragazze.

Il raggruppamento allievi nasce nel 2011 a seguito della sottoscrizione di un accordo siglato dalle società: AS Carona, FC Collina d'Oro, FC Melide e FC Paradiso allo scopo di dare a tutti i giovani della zona, in età compresa fra 6 e 20 anni, la possibilità di praticare il gioco del calcio. Oggi, la mancata conformità del campo da gioco obbliga necessariamente il FCCO, che è impegnato nel campionato di 2a. lega, a disputare i propri incontri casalinghi "fuori casa", presso la struttura del FC Paradiso e ciò comporta una spesa di Fr. 12'000.- l'anno, assunta dal Comune. Comune che assicura comunque la manutenzione del campo Campari.

### **Breve istoriato dal 1970 al 2016**

Agli inizi degli anni '70, l'ex comune di Gentilino alla ricerca di un appezzamento di terreno in Collina, da mettere a disposizione della locale squadra di calcio (fondata nel 1968) che da qualche anno peregrinava su diversi campetti dei dintorni per disputare il proprio campionato, mise gli occhi sul bellissimo lembo di terra in località Nocc, situato accanto alla prestigiosa proprietà Ambrosetti, di proprietà della ditta Campari di Milano.

Il Municipio insieme all'allora Presidente dell'Unione Sportiva Gentilino (USG), signor Tullio Calloni, intavolò una laboriosa trattativa con la proprietaria per l'eventuale acquisto o l'affitto della particella che portò alla conclusione di un contratto d'affitto che comportava un canone annuo di Fr. 500.– (comunque mai pagato grazie alla benevolenza della proprietaria), ma con un accordo, inserito nel contratto stesso, che il campo sportivo avrebbe dovuto denominarsi "**Campo Sportivo Campari**".

Il Consiglio Comunale (CC) concesse il 4 luglio 1975 una fideiussione di Fr. 100'000.– per la realizzazione dell'infrastruttura esistente che beneficiò dei sussidi del fondo Sport Toto. Questo credito venne ulteriormente aggiornato con un supplemento di Fr. 80'000.–, approvato dal CC il 5 dicembre 1977.

Il 1. agosto 1977 venne inaugurato ufficialmente il "Campo Sportivo Campari".

Il 15 giugno 1981 il Comune procedeva all'acquisto per una cifra di Fr. 260'000.– del terreno ubicato sulla particella n. 141 RFD, di proprietà Donini, per crearvi il posteggio, ormai divenuto indispensabile. Il 10 dicembre dello stesso anno, il Consiglio comunale approvava un credito di Fr. 37'000.— per riscattare tutte le infrastrutture del Centro Sportivo. Da quel momento, iniziarono le trattative con la Campari SA per l'acquisto del terreno che nel frattempo, era stato inserito nel Piano Regolatore (PR) in zona AP/EP.

Le trattative si conclusero nel 1986 con l'acquisto della proprietà per una cifra di Fr. 2'200'000.–.

Nel 2005, il Municipio di Collina d'Oro conferisce l'incarico allo studio d'ingegneria Bruno Lepori di Canobbio di allestire un progetto per la realizzazione di nuovi spogliatoi, in quanto quelli esistenti risultavano insufficienti e mostravano un'accentuata vetustà ed un deperimento, conseguente all'intensa occupazione. Successivamente, nel 2010, il Municipio affida il mandato all'arch. Niccardo Righetti di Cademario, inteso ad elaborare un progetto per la realizzazione di un nuovo campo da gioco Cat. I, di dimensioni 100.00 x 64.00 m, in erba sintetica, con fasce di sicurezza di larghezza 3.00 metri su tutti i lati del campo, omologabile fino alla 1a. divisione nazionale.

Nel 2016, il Municipio decide di riprendere il discorso con i due progettisti precitati, a cui chiede di aggiornare e rielaborare un unico progetto per la realizzazione degli spogliatoi, unitamente al nuovo campo da gioco in tappeto sintetico, facendo capo alla delega di competenza che dispone per le spese correnti non preventivate.

Progetto che poi subisce un'ulteriore trasformazione importante a seguito delle richieste provenienti dai gruppi politici presenti a Collina d'Oro e che prevede, oltre al campo di calcio in erba sintetica, uno stabile che ospita 4 spogliatoi per squadre di calcio, 2 spogliatoi per attività diverse, servizi igienici, buvette con 64 posti a sedere, cucina, locale tecnico, magazzino, lavanderia, infermeria e dei nuovi impianti sportivi.

### **Progetto di massima**

Sulla scorta delle osservazioni e delle varie richieste contenute nelle prese di posizione dei vari gruppi politici, i progettisti hanno rielaborato il progetto con i seguenti contenuti.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo campo da gioco in erba sintetica di dimensioni Cat. I. (100.00 m x 64.00 m), con fasce di sicurezza di larghezza 3.00 metri su tutti i lati che permetterà di ottenere un campo omologato fino alla 1. divisione nazionale. La pavimentazione è in prato sintetico di ultima generazione, posata su una pavimentazione bituminosa drenante realizzata su strati di fondazione in ghiaie drenanti. Sul lato sud sarà ricavata una tribuna in calcestruzzo che potrà ospitare un centinaio di spettatori.

Per ottenere la necessaria larghezza del campo da gioco, è previsto lo sbancamento di un importante quantitativo di materiale di scavo che sarà comunque ricollocato in loco, per la realizzazione di una collina fonica posizionata sul confine sud (verso l'autostrada). Oltre, a creare uno sbarramento contro il rumore proveniente dall'autostrada, formerà una delimitazione fisica a verde verso il confine sud grazie alla piantagione forestale prevista su tutta la sua estensione. Per aumentare l'attrattività del nuovo centro Sportivo, sono stati inclusi dei nuovi impianti sportivi che permetteranno di svolgere diverse pratiche sportive destinate allo sport scolastico, giovanile, amatoriale e ludico. Un campo polivalente (dimensioni 32.00 m x 38.00 m), realizzato in granulato di gomma permeabile permetterà di svolgere diverse pratiche sportive: pallacanestro, tennis, badminton, calcetto, ecc..

È stata anche ricavata una pista per scatti (100 m) a 4 corsie e sul perimetro esterno delle infrastrutture sportive e degli edifici di servizio, si prevede di realizzare una pista finlandese delimitata da tondoni di castagno e pavimentata con truciolo di legno, dotata di illuminazione.

Sul campo polivalente sarà possibile posizionare un capannone mobile della capienza fino a mille persone.

Il nuovo edificio che ha una cubatura di circa 2'400 metri cubi, si sviluppa su due livelli ed ospiterà: 4 spogliatoi con annesso servizi e docce, 1 spogliatoio e servizi per terna arbitrale, locale infermeria + spogliatoio donne, magazzino, locale tecnico, buvette + cucina + spazio a sedere per 64 posti. Considerata la particolare orografia del terreno esistente, l'ubicazione del nuovo edificio è prevista dove si trova oggi quell'esistente.

Essendo un edificio pubblico è stato necessario soddisfare le esigenze energetiche accresciute e pertanto, l'edificio dovrà essere certificato secondo lo standard Minergie, ciò che ha fatto lievitare ulteriormente i costi di costruzione. Per quanto concerne le diverse componenti del progetto che possono essere ricondotte all'impiantistica, si riassumono di seguito le principali caratteristiche.

La somma di tutte le infrastrutture sportive previste, renderà possibile l'intero svolgimento all'aperto delle pratiche sportive previste per ogni livello scolastico presente a livello cantonale e permettendo nel contempo un'estesa pratica sportiva a tutta la popolazione.

Le infrastrutture sportive saranno contornate da un'adeguata sistemazione esterna (prati a tappeto erboso, aiuole ed alberature ad alto fusto per l'ombreggiamento parziale). Per la realizzazione di alcune infrastrutture sportive, sarà necessaria una compensazione di superfici boschive all'interno del perimetro della particella comprendente il Centro sportivo.

Il preventivo di spesa complessivo lordo per la realizzazione del Centro Sportivo ammonta a Fr. 6'047'500.— (IVA compresa).

I progettisti hanno allestito il preventivo sulla scorta delle loro ultime esperienze lavorative e dunque, è presumibile che considerata l'attuale fase di "stallo" del ramo edilizio, se si dovesse oggi pubblicare i concorsi d'appalto si potrebbe ottenere una riduzione dal 10 al 20%, rispetto a quanto preventivato. È stato pertanto ipotizzato un investimento netto di Fr. 4/4.5 milioni a carico del Comune, dedotto l'importo del sussidio dello Sport-Toto quantificabile in Fr. 705'000.00.

### **Progetto definitivo**

Il Municipio, considerato l'interesse generale raccolto dal progetto di massima, ha chiesto ai progettisti di formulare una proposta di onorario per elaborare il progetto definitivo sino alla messa in appalto delle opere necessarie per la realizzazione del centro Sportivo. Questo perché, il Municipio vuole procedere subito ad allestire la domanda di costruzione unitamente ai bandi di concorso d'appalto per le opere necessarie alla realizzazione del campo Sportivo, in modo da poter disporre di cifre concrete, prima di sottoporre al Consiglio comunale la relativa richiesta di credito.

In buona sostanza, il Municipio vuole essere certo di non sforare l'importo dell'investimento netto massimo di Fr. 4/4.5 milioni.

### **Gli onorari di progettazione e di realizzazione del centro Sportivo**

Il Messaggio municipale, come si evince dal titolo stesso del documento, tratta essenzialmente il credito di progettazione sino alla messa in appalto delle opere necessarie per la realizzazione del centro Sportivo.

A titolo informativo, e data per acquisita la spesa massima netta dell'opera di Fr. 4/4.5 milioni (IVA 8% compresa), nella tabella che segue sono stati riportati gli importi complessivi degli onorari per la sola progettazione. L'attribuzione dei mandati di progettazione - retta dalla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e dal relativo Regolamento di applicazione (RCPubb), prevede la possibilità di far capo all'incarico diretto quando, per singola prestazione di servizio, come nella fattispecie, la spesa non supera Fr. 150'000.- (articolo 13 cpv. 1 lett. a) LCPubb). Mentre, per l'architetto paesaggista c'è la possibilità di attribuire il mandato diretto in deroga, per singola prestazione di servizio, come nel caso specifico, quando la spesa non supera Fr. 250'000.—, trattandosi di uno specialista. L'imposta sul valore aggiunto (IVA) non viene considerata per stabilire il valore della commessa (articolo 5 cpv. 2 RLCPubb). Nella fattispecie il Municipio, è indirizzato a procedere all'attribuzione dei mandati mediante incarico diretto.

La scelta è dettata da due aspetti: in primo luogo si vogliono evitare i tempi tecnici (lunghi) dovuti all'apertura di una procedura di concorso di progettazione. In secondo luogo, si vuole altresì riconoscere l'impegno già ad alcune riprese profuso dai progettisti, e da chi con essi ha già collaborato nell'allestimento dei vari progetti e preventivi di spesa.

### **Sussidio**

Il finanziamento dell'opera potrà disporre, dopo il normale iter amministrativo, di un sussidio del Fondo Lotteria Intercantonale e Sport-Toto, fondo privato gestito dal Cantone. L'importo viene calcolato in ragione del 30% fino ai primi Fr. 500'000.00 di spesa e del 10% sul rimanente. Nel caso concreto, si potrà contare su circa Fr. 705'000.00 di sussidi cantonali.

**PREVENTIVO E FINANZIAMENTO**

Quest'investimento è stato pianificato dal piano finanziario comunale per il periodo 2016/2020 allestito dal Municipio.

La stima dell'onorario (IVA inclusa) comprende la fase di progetto definitivo fino alla messa in appalto delle opere ed ammonta a:

– Onorario ingegnere civile e parte architetto	Fr.	126'600.00
– Onorario architetto paesaggista e parte dell'edificio multifunzionale	Fr.	140'000.00
– Onorario specialista impiantistica ed energia	Fr.	59'200.00
– Onorario specialista impianti elettrici	Fr.	37'800.00
– Riproduzione di documenti (ca. 2% onorario)	Fr.	7'400.00
– Diversi (modinatura, tasse, ecc.)	Fr.	10'000.00
Totale lordo	Fr.	381'000.00
IVA 8,00%	Fr.	30'480.00
Totale netto	Fr.	411'480.00
<b>Totale arrotondato per eccesso</b>	<b>Fr.</b>	<b>412'000.00</b>

**Programma dei lavori**

In questo momento non è possibile formulare una previsione temporale attendibile in merito ai tempi per la realizzazione dell'opera. L'obiettivo del Municipio è quello d'intraprendere al più presto i lavori di costruzione del centro Sportivo e pertanto, si auspica di arrivare con il progetto definitivo e la messa in appalto delle opere per giugno 2018, per poi allestire il Messaggio Municipale per la richiesta del credito di costruzione.

Il Municipio tiene comunque a sottolineare che l'avvio di qualsiasi procedura successiva alla decisione del Consiglio comunale sul presente MM, potrà aver luogo solo dopo la crescita in giudicato del credito necessario per la realizzazione del centro Sportivo. In buona sostanza, le delibere per l'esecuzione delle prospettate opere saranno avvallate solo dopo la crescita in giudicato di quanto precede.

**Il presente messaggio è demandato per competenza:**

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
•	•		

**L'incarto completo relativo al progetto di massima può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.**

Sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

**risolvere:**

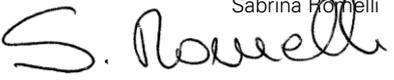
1. Al Municipio è concesso un credito di complessivi Fr. 412'000.– (IVA compresa) da destinare alla copertura delle spese di progettazione, sino alla fase d'appalto delle opere necessarie per la realizzazione del centro Sportivo.
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.

3. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

**Per il Municipio**

il Sindaco:  
Sabrina Romelli

il Segretario:  
Pietro Balerna



Allegato: progetto di massima

