



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 22 marzo 2017

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 05/2017**

Chiedente lo stanziamento di un credito d'investimento di Chf. 375'000.-- (IVA inclusa) per le opere di sistemazione e ammodernamento delle strutture connesse con il campo sportivo e più precisamente per l'ampliamento degli spogliatoi, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento a nafta con una caldaia a gas, la sostituzione del bollitore per acqua calda e l'eliminazione delle vecchie costruzioni adibite a deposito con nuovi prefabbricati.

RM. no.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
435	20.03.2017	Strutture pubbliche/Edilizia	Gestione e Opere pubbliche

**Onorevole signor Presidente,**  
**Onorevoli signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio si intende chiedere il credito d'investimento necessario per eseguire i lavori di sistemazione e ammodernamento delle strutture connesse con il campo sportivo e più precisamente per l'ampliamento degli spogliatoi, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento a nafta con una caldaia a gas e l'eliminazione delle vecchie costruzioni adibite a deposito con nuovi prefabbricati.

## **1. Premessa**

### Breve storia del F.C. Stabio

Il F.C. Stabio è stato fondato nell'anno 1957 (prima associazione sportiva del Comune di Stabio). In seguito, nell'anno 2006, la società si è fusa con il F.C. Mendrisio ed è così nato il F.C. Mendrisio-Stabio. Dopo 6 stagioni i due club si sono separati e nell'anno 2012 è nato l'A.C. Stabio. Infine all'inizio dell'attuale stagione (2016/2017) e più precisamente il 1. luglio 2016, l'A.C. Stabio ha ripreso il suo glorioso nome ed è quindi ritornato F.C. Stabio. Come si evince dalle annate sopraesposte, quest'anno l'Associazione festeggerà il suo 60esimo anno di attività.

### Breve storia della struttura del campo da calcio

Gli spogliatoi sono stati costruiti nell'anno 1962 e potevano contare su due locali adibiti a tale scopo. Nel 1993 è stato eseguito un ampliamento degli stessi, raddoppiando la loro superficie (aggiunta spogliatoi 3 e 4, spogliatoio arbitro e buvette). Nel corso degli anni successivi si è proceduto ad eliminare una parete della struttura creando in questo modo uno spogliatoio più grande. Gli spogliatoi 3 e 4 sono diventati un unico spogliatoio.

Nell'anno 2004 si è provveduto ad eseguire importanti interventi presso il campo sportivo, quali la ristrutturazione dell'edificio presente (ampliamento spogliatoi, creazione locale per serbatoio nafta e formazione nuovi servizi igienici), la sistemazione delle cinte, la posa dell'irrigazione e la trasformazione da campo di sabbia a prato verde del campo piccolo. Sono inoltre stati posati i prefabbricati adibiti a magazzini. L'investimento finanziario per questi interventi ammontava a Chf. 350'000.--. Il numero degli spogliatoi è rimasto invariato ma gli stessi sono stati ampliati.

## Problematiche

A seguito della separazione dal F.C. Mendrisio, nel 2012 è nato l'A.C. Stabio. In questi 5 anni (dal 2012 al 2017) la crescita della società è avvenuta in modo esponenziale, dai 135 ragazzi tesserati nella stagione 2012/2013 si è passati a 185 tesserati per l'attuale stagione. La previsione per il futuro fa pensare che nella stagione 2019/2020 i giocatori saranno 230.

Per meglio comprendere la situazione logistica, il Municipio ha richiesto al F.C. Stabio di produrre il piano di occupazione degli spogliatoi. Di seguito indichiamo il numero di allenamenti per categoria:

Scuola calcio	2 allenamenti
Calcio plus	1 allenamento
Allievi E1-2006	2 allenamenti + partita
Allievi E2-2007	2 allenamenti + partita
Allievi D9	2 allenamenti + partita
Allievi C	3 allenamenti + partita
Allievi B	3 allenamenti + partita
Allievi A	3 allenamenti + partita
4a lega	3 allenamenti + partita

Le criticità maggiori si verificano il martedì e il giovedì, giorni nei quali gli allievi finiscono l'allenamento alle ore 19.00, terminando la doccia non prima delle ore 19.30. Gli adulti dovrebbero iniziare l'allenamento alle ore 19.30 necessitando quindi dello spogliatoio per le ore 19.00. Secondo l'opuscolo redatto da Swiss Olympic "No agli abusi sessuali nello sport – Otto misure per integrare la prevenzione nella società" non possono tuttavia cambiarsi nello stesso spogliatoio e allo stesso momento ragazzi di età inferiore ai 16 anni e adulti. Gli adulti devono infatti evitare di rimanere negli spogliatoi destinati a bambini e giovani.

Nel caso di partite infrasettimanali (recuperi o amichevoli) uno spogliatoio viene riservato alla squadra ospite e questo causa che almeno due squadre del F.C. Stabio debbano utilizzare assieme un unico spogliatoio. Se ciò poi capita di martedì o di giovedì alcuni allenamenti devono essere annullati.

Un altro momento abbastanza problematico è il sabato mattina, momento in cui si giocano contemporaneamente le partite degli allievi E, degli allievi D ed è presente la scuola calcio. Qui le due squadre ospiti utilizzano ognuna uno spogliatoio cosicché per le due squadre di casa rimane un unico spogliatoio da utilizzare simultaneamente e la scuola calcio non ha un luogo dove cambiarsi.

## Nuovo centro sportivo

A fronte della crescita del numero di utilizzatori di queste strutture che non possono più soddisfare le esigenze di oggi e dello stato attuale, quasi indecoroso, delle stesse, il Municipio ha deciso di cercare una soluzione per risolvere la problematica.

Purtroppo la realizzazione del nuovo centro sportivo, e quindi anche del nuovo campo da calcio comprensivo di spogliatoi, destinato da Piano regolatore, sul mappale n. 687 RFD di Stabio, si vedrà concretizzare tra diversi anni. Il Municipio in prima fase dovrà procedere alla preparazione del messaggio municipale per la richiesta del credito per il concorso di progettazione e per il progetto definitivo. Una volta votato il credito dal Consiglio comunale si procederà ad aprire il concorso di progettazione, dopodiché si sceglierà a chi dare il mandato per l'allestimento del progetto definito. Solamente dopo che lo studio di architettura vincitore del concorso di progettazione avrà allestito il progetto definitivo, l'Esecutivo comunale potrà richiedere il credito d'investimento per la realizzazione del nuovo centro sportivo al Consiglio comunale. Dopodiché una volta in possesso della decisione del Legislativo comunale cresciuta in giudicato, il Municipio potrà aprire l'istanza espropriativa al Tribunale di espropriazione. Parallelamente si potrà pubblicare la domanda di costruzione e ottenere quindi una licenza edilizia. Per quanto riguarda l'anticipata immissione in possesso del fondo, la stessa potrà essere richiesta unicamente una volta in possesso di una licenza edilizia cresciuta in giudicato. Scaturisce chiaramente che la realizzazione di quest'opera non sarà per niente immediata.

Di seguito vengono illustrate le tempistiche indicative per la realizzazione del progetto.

### Iter per la realizzazione nuovo centro sportivo

Attività	2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	I	II	III	IV																																				
MM credito concorso di progettazione e progetto																																								
Concorso di progettazione																																								
Progettazione definitiva																																								
MM credito investimento nuovo centro sportivo																																								
Espropriazione fondo*																																								
Domanda di costruzione e licenza edilizia**																																								
Anticipata immissione in possesso***																																								
Esecuzione delle opere																																								

\* La procedura di espropriazione del fondo potrà durare da 6 mesi a 2/3 anni a dipendenza se verranno o meno inoltrati ricorsi.

\*\* Per l'allestimento della domanda di costruzione e l'ottenimento di una licenza edilizia cresciuta in giudicato la procedura potrà durare da 6 mesi a 2/3 anni a dipendenza se verranno o meno inoltrati ricorsi.

\*\*\* Può essere richiesta unicamente una volta in possesso di una licenza edilizia cresciuta in giudicato. Gli espropriati potranno andare al TRAM. Si stima una tempistica da 6 a 12 mesi.

Dalla tabella si evince che nel caso più ottimista il nuovo centro sportivo sarebbe concluso entro fine dell'anno 2024. Nel caso più pessimista, ma anche più vicino alla realtà dei fatti, il progetto si vedrebbe realizzato entro la fine dell'anno 2026. Da questi dati risulta quindi palese che l'attuale struttura degli spogliatoi del campo Montalbano non può attendere la messa in funzione del nuovo centro sportivo.

#### Richieste politiche – Mozione PLR “Strutture sportive sul nostro territorio comunale

Oltre che le necessità sollevate dal F.C. Stabio, in questi ultimi anni sono pervenute anche richieste di sistemazione della struttura da parte della politica. Infatti con mozione presentata al Municipio in data 8 febbraio 2016, il PLR aveva richiesto la sistemazione delle strutture sportive presenti sul territorio comunale di Stabio e più precisamente veniva domandato di licenziare un messaggio municipale al Consiglio comunale con la richiesta del credito per la realizzazione di un campo da calcio con fondo sintetico sull'attuale sedime del campo Montalbano e il montaggio di un tensostruttura per coprire le superfici dei campi da basket presenti sul sedime della Scuola Media. Il Consiglio comunale, nella sua seduta del 14 marzo 2016, aveva deciso di demandare per esame la mozione alla Commissione Opere pubbliche.

L'Esecutivo comunale, in data 27 maggio, ha comunicato al Consiglio comunale e alla Commissione Opere pubbliche di non voler ne esprimere un preavviso ne di proporre un Messaggio municipale, attendendo quindi l'esame della mozione da parte della Commissione Opere pubbliche.

La Commissione Opere pubbliche si è chinata sulla mozione e con rapporto del 7 settembre 2016 ha invitato il Consiglio comunale a respingere la mozione. Nel rapporto tuttavia sono state condivise le preoccupazioni legate alle strutture sportive e la Commissione ha invitato il Municipio a: *“Proporre un messaggio municipale con relativo concorso di progettazione per la realizzazione del centro sportivo. Palestra tripla, sala multifunzionale che possa essere utilizzata anche per le prove delle filarmoniche, campi da calcio con relativi spogliatoi, ecc., ... Come ben sappiamo, essendo il centro sportivo un investimento milionario, vedrà la luce a tappe. Pertanto si ritiene prioritaria la realizzazione della palestra tripla (edificio fruibile per più necessità sia sportive che non). Si raccomanda di scegliere la strada più celere per arrivare ad avere la struttura il più presto possibile in modo da risolvere le problematiche di spazi citate in precedenza; Considerando che i campi da calcio con relativi spogliatoi (mappali Via Pioppi) saranno fatti in un secondo tempo, si invita il Municipio a procedere con una manutenzione straordinaria della struttura attuale ed un ampliamento degli spogliatoi. Infatti, quest'ultimi risultano essere particolarmente datati e non rispondono più alle esigenze attuali e ancora più presumibilmente a quelle future.”*

Il Municipio dal canto suo, sulla base degli artt. 67 cpv. 6 LOC e 17 RALOC si è espresso sul rapporto della Commissione Opere pubbliche, condividendo lo stesso e invitando anch'esso a sua volta il Consiglio comunale a respingere la mozione. Nello scritto indirizzato al Legislativo comunale datato 14 settembre 2016, l'Esecutivo ha confermato l'impegno a effettuare una manutenzione straordinaria del campo da calcio comprensiva dell'ampliamento degli spogliatoi attraverso la posa di un prefabbricato.

#### Soluzione proposta dal Municipio

Visto quanto sopra presentato il Municipio ha deciso di percorrere la strada della sistemazione degli spogliatoi attualmente in uso presso il campo da calcio, procedendo con il loro ampliamento. Questo anche per mantenere fede a quanto promesso al Consiglio comunale.

## **2. Descrizione degli interventi**

Il Municipio prima di proporre la soluzione descritta di seguito, durante l'allestimento del progetto e del presente messaggio municipale ha già avuto modo di confrontarsi con i rappresentanti del F.C. Stabio, coinvolti attivamente, in modo da capire le esigenze logistiche di questi ultimi, principali utilizzatori delle strutture, e conciliarle con le esigenze dell'Ufficio tecnico. L'Esecutivo comunale ha incontrato i proprietari confinanti così da presentare loro l'intervento previsto.

Visto l'esito degli incontri avuti con i Servizi comunali, Municipio, i proprietari confinanti e l'Associazione si è optato per la seguente soluzione:

#### Ampliamento spogliatoi e aggiunta magazzino per F.C. Stabio

Si procederà con la posa di otto monoblocchi (per una superficie totale di 81 mq). Quattro di questi monoblocchi andranno a creare due nuovi spogliatoi, uno sarà destinato alle docce e tre andranno a formare il nuovo magazzino del F.C. Stabio. Gli attuali magazzini verranno smaltiti nelle discariche autorizzate. L'Esecutivo comunale ci tiene a sottolineare l'attenzione riposta verso l'aspetto estetico e architettonico, pertanto per avere un inserimento armonioso è stato deciso di rivestire la nuova struttura con delle doghe in legno. L'altezza, sia dei nuovi spogliatoi sia del nuovo magazzino, sarà la medesima dell'attuale struttura esistente, questo per dare una continuità sempre architettonica tra l'edificio vecchio e quello nuovo. Il pavimento sarà di legno cemento con rivestimento in PVC. La struttura rispetterà la politica di risparmio energetico intrapresa dal Municipio. Al termine dell'intervento gli spogliatoi a disposizione saranno cinque. Al fine di avere una struttura completa si procederà al ritinteggio delle facciate dell'attuale spogliatoio. Tale intervento sarà effettuato dagli operai dell'Ufficio

tecnico, come pure la sistemazione esterna del terreno. Per i lavori di tinteggio verrà calcolato unicamente il costo del materiale utilizzato.

#### Magazzino per manutenzione campo

Il magazzino all'interno del quale andranno risposte le attrezzature per la manutenzione della struttura sarà posizionato tra il campo grande e il campo piccolo e più precisamente vicino al cancello d'entrata situato tra il parcheggio e il campo piccolo. La superficie dello stesso sarà di 30 mq. Le pareti saranno realizzate con profilo metallico in acciaio con finitura ondulata esterna.

#### Attuali magazzini

Gli attuali magazzini destinati al F.C. Stabio e all'Ufficio tecnico comunale saranno smaltiti da una ditta specializzata.

#### Sostituzione caldaia

Visto l'ampliamento delle strutture, l'attuale caldaia non riesce a garantire il fabbisogno di acqua calda richiesto ed il riscaldamento dei locali. È necessario quindi un potenziamento della stessa e la posa di un bollitore più capiente al fine di garantire l'acqua calda alle docce. Grazie all'allacciamento del fondo alla rete del gas s'intende quindi procedere alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento a nafta esistente con una caldaia a gas. Questo intervento, oltre a garantire la potenza richiesta dall'ampliamento della struttura permette anche al Comune di abbassare le emissioni di CO<sub>2</sub>-equivalenti e proseguire quindi con le politiche energetiche adottate in questi ultimi anni. L'attuale caldaia a nafta verrà smaltita da una ditta specializzata.

Si informa il Consiglio comunale che è stata valutata attentamente la posa di un impianto solare termico sul tetto degli spogliatoi, tuttavia quest'ultimo assicura la massima efficienza nei mesi estivi, periodo in cui il fabbisogno di acqua calda è basso e non riesce a tutelare il riscaldamento dell'acqua nei mesi invernali, dove vi è maggior consumo. Per questi motivi tale possibilità è stata scartata.

### 3. Preventivo dei costi

#### Ampliamento spogliatoi e aggiunta magazzino per F.C. Stabio

Opere da impresario costruttore	Chf.	28'000.--
Costruzione prefabbricata	Chf.	111'000.--
Impianti elettrici interni (plafoniere, prese di corrente, quadro elettrico, ecc.)	Chf.	10'000.--
Impianti sanitari	Chf.	10'000.--
Onorari	Chf.	41'000.--
Sistemazione esterna	Chf.	1'000.--
Rimozione vecchi prefabbricati	Chf.	5'000.--
Ritinteggiamento spogliatoi esistenti	Chf.	3'000.--
<u>Totale spogliatoi e magazzino</u>	Chf.	<u>209'000.--</u>

#### Magazzino per manutenzione campo

Opere da impresario costruttore	Chf.	7'000.--
Costruzione prefabbricata	Chf.	21'000.--
Sistemazione esterna	Chf.	1'000.--
<u>Totale magazzino manutenzione</u>	Chf.	<u>29'000.--</u>

#### Sostituzione caldaia

Rimozione caldaia e impianti esistenti	Chf.	10'000.--
Allacciamento a rete gas nuova caldaia e bollitore	Chf.	70'000.--
Nuovi allacciamenti acqua (docce, lavandini, riscaldamento (due radiatori))	Chf.	15'000.--
<u>Totale sostituzione caldaia</u>	Chf.	<u>95'000.--</u>

#### Allacciamento elettrico

Sostituzione quadro elettrico principale, rifacimento centrale termica, nuove linee per blocco spogliatoi/docce, nuove linee per blocco magazzino	Chf.	12'000.--
<u>Totale allacciamento elettrico</u>	Chf.	<u>12'000.--</u>

TOTALE	Chf.	345'000.--
IVA + 8%	Chf.	<u>27'600.--</u>

**TOTALE CREDITO D'INVESTIMENTO ARR. Chf. 375'000.--**

## 4. Finanziamento

L'investimento genererà ammortamenti sul valore residuo (Art. 12 RGFC) per una percentuale del 15% per un importo pari a Chf. 56'250.-- annui a decrescere.

È da calcolare inoltre un onere per interessi passivi di Chf 7'500.-- all'anno (applicando un tasso del 2%).

Globalmente quindi il nuovo investimento genererà inizialmente oneri supplementari in gestione corrente per circa Chf 64'000.-- annui a decrescere.

L'investimento sarà finanziato attraverso un incremento dell'indebitamento, visto che l'autofinanziamento prodotto non sarà sufficiente per coprire gli investimenti previsti dal Piano Finanziario.

<i>Opere campo da calcio</i>	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Investimento	375'000										
Ammortamento (15%)		56'250	47'813	40'641	34'545	29'363	24'958	21'215	18'032	15'328	13'028
Valore residuo		318'750	270'938	230'297	195'752	166'389	141'431	120'216	102'184	86'856	73'828
Interesse annuo 2% (su 375'000 Chf)		7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500
Totale		63'750	55'313	48'141	42'045	36'863	32'458	28'715	25'532	22'828	20'528
<i>Opere campo da calcio</i>	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20	
Investimento											
Ammortamento (15%)	11'074	9'413	8'001	6'801	5'781	4'914	4'177	3'550	3'018	17'100	
Valore residuo	62'754	53'341	45'340	38'539	32'758	27'844	23'668	20'117	17'100	0	
Interesse annuo 2% (su 375'000 Chf)	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	
Totale	18'574	16'913	15'501	14'301	13'281	12'414	11'677	11'050	10'518	24'600	

## 5. Sussidi

È stato richiesto un parere informale all'Ufficio fondi Swisslos e Sport-toto in merito al possibile sussidio dato per la sistemazione delle strutture oggetto del presente messaggio municipale. L'Ufficio interpellato ha presupposto, visto il tipo di opere che si andranno a effettuare, un sussidio pari al 30% del costo totale dell'opera. Quindi circa Chf. 110'000.--saranno presi a carico da parte del Cantone.

L'importo esatto del sussidio Sport-toto sarà stabilito alla presentazione del preventivo di spesa definitivo. La proposta di sostegno sarà formalizzata unicamente dopo la presentazione da parte del Municipio di un'istanza formale, la quale potrà essere inoltrata unicamente dopo aver terminato la procedura edilizia relativa alla domanda di costruzione. Infatti, allegata alla richiesta di sussidio, deve essere trasmessa anche la licenza edilizia cresciuta in giudicato, comprensiva di avviso cantonale.

## **6. Conclusioni**

Visto quanto esposto nei punti precedenti, la prevenzione agli abusi sessuali, le esigenze tecniche del F.C. Stabio, le richieste politiche, si chiede al Consiglio comunale di voler approvare il progetto come descritto al punto 2 del presente messaggio municipale.

## **7. Disegno di risoluzione**

Fatte queste premesse e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

### **r i s o l v e r e :**

- 1. E' approvato il progetto per le opere di sistemazione e ammodernamento delle strutture connesse con il campo sportivo e più precisamente per l'ampliamento degli spogliatoi, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento a nafta con una caldaia a gas, la posa di un nuovo bollitore e l'eliminazione delle vecchie costruzioni adibite a deposito con nuovi prefabbricati.**
- 2. Per il finanziamento delle opere è stanziato un credito di investimento di Chf. 375'000.--.**
- 3. I sussidi ricevuti da Sport-toto andranno in diminuzione del credito d'investimenti di cui al punto 2.**
- 4. Il credito di cui sopra, iscritto al conto investimenti del Comune, dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2020.**

### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

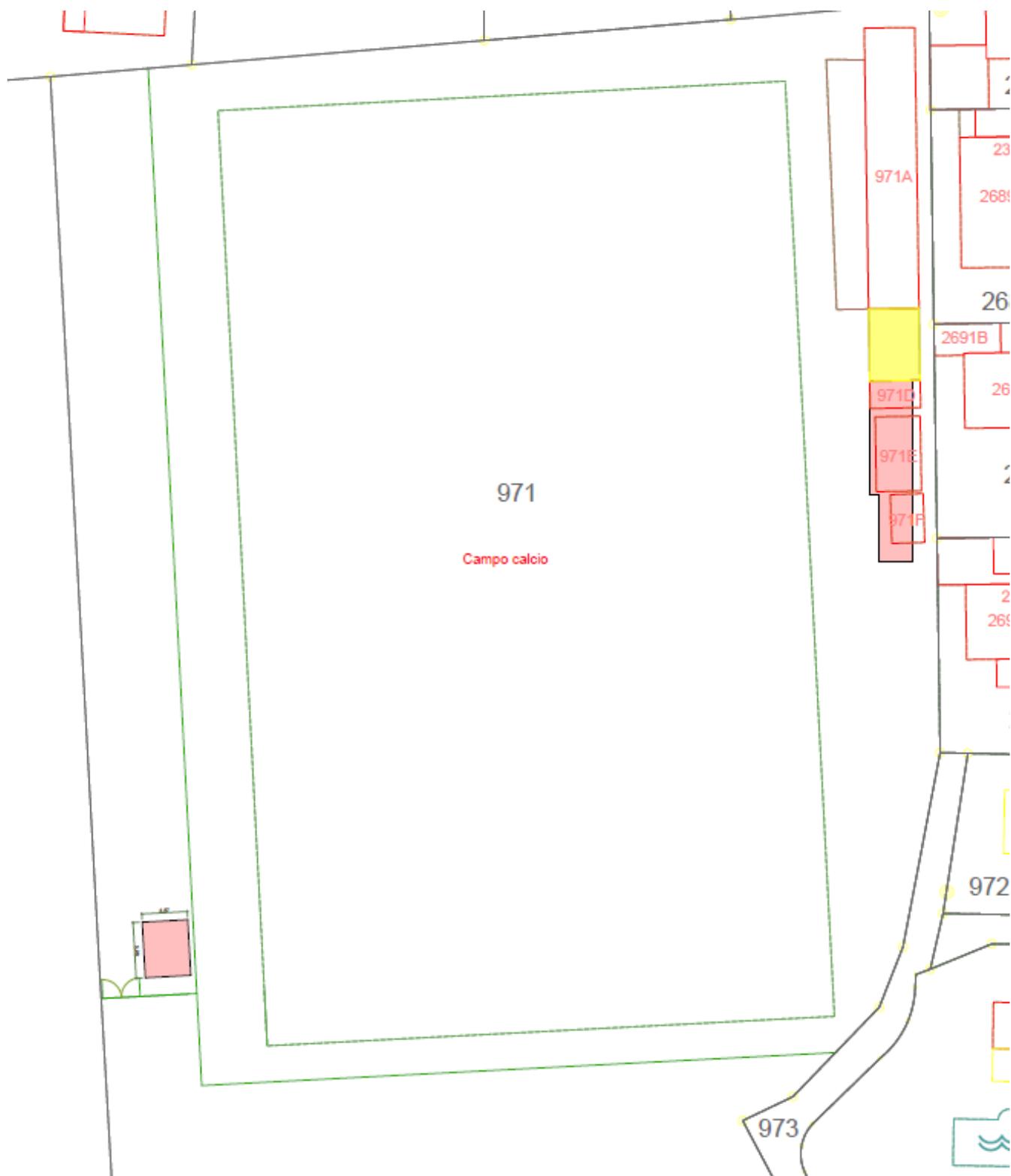
Simone Castelletti

**Il Segretario**

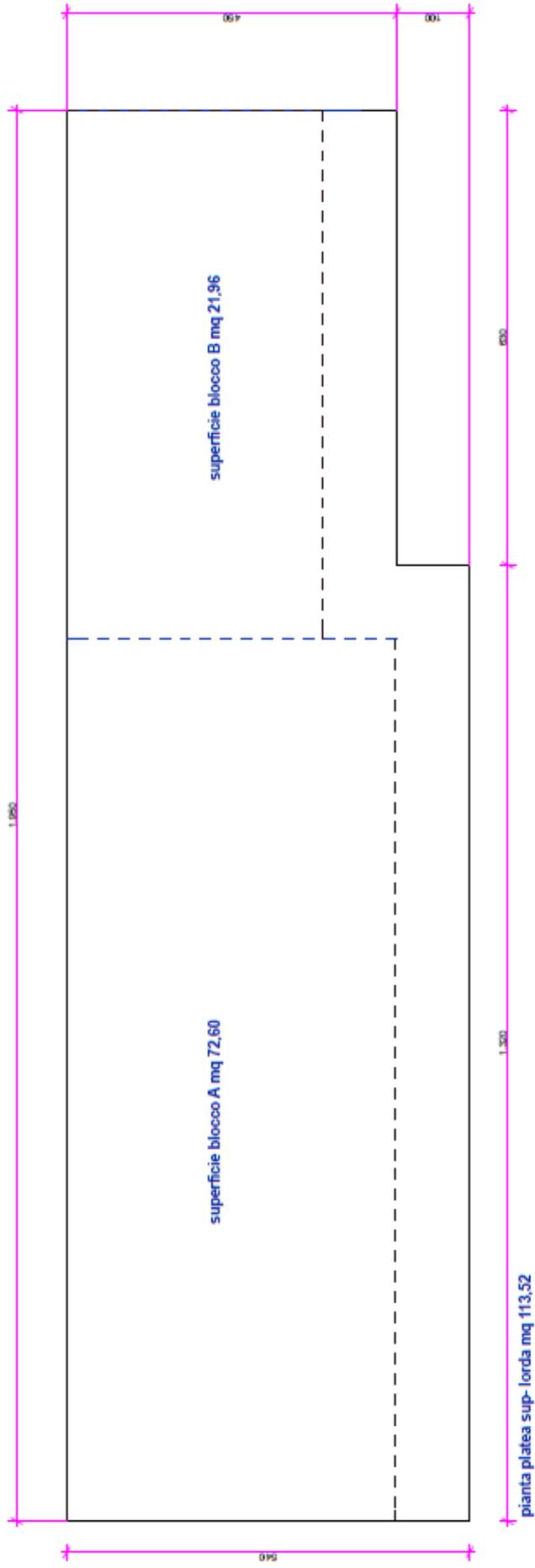
Claudio Currenti

La documentazione completa del progetto è disponibile presso la Cancelleria.

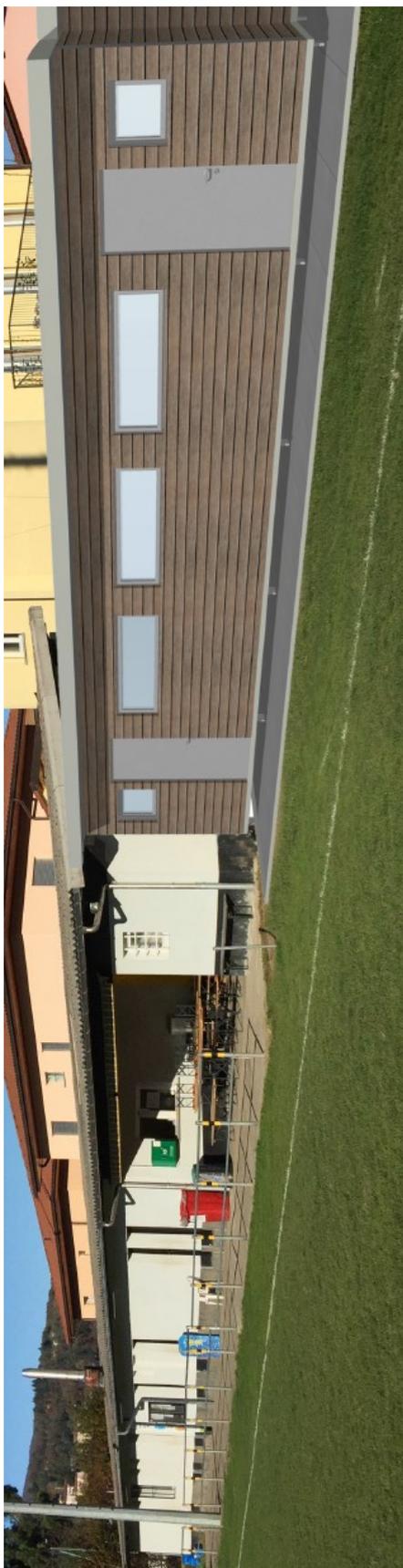
Planimetria con ubicazione nuove strutture







Prospettiva nuovi spogliatoi



# Nuovo magazzino Ufficio tecnico

