



Comune di Gordola
dicastero cultura e tempo libero

messaggio municipale no. 1360

Approvazione della convenzione tra il Comune di Gordola (detto in seguito Comune) e il Tennis Club Tenero Gordola (detto in seguito TCTG) e stanziamento di un credito di fr. 800'000.- per la ristrutturazione e il risanamento termico del centro tennistico sito al mappale 520 RFD Gordola



Messaggio Municipale no. 1360

Approvazione della convenzione tra il Comune di Gordola (detto in seguito Comune) e il Tennis Club Tenero Gordola (detto in seguito TCTG) e stanziamento di un credito di fr. 800'000.- per la ristrutturazione e il risanamento termico del centro tennistico sito al mappale 520 RFD Gordola

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la proposta di conclusione di convenzione tra il Comune di Gordola (detto in seguito Comune) e il Tennis Club Tenero Gordola (detto in seguito TCTG) e stanziamento di un credito di fr. 800'000.- per la ristrutturazione e il risanamento termico del centro tennistico sito al mappale 520 RFD Gordola.

1. Introduzione

Dopo l'acquisto della struttura tennistica, si tratta ora di mettere il TCTG nelle condizioni di poter lavorare con una struttura adeguata, rispettosa delle norme e direttive legate al risparmio energetico, nonché consona alle attuali esigenze logistiche e funzionali a livello gestionale.

Quanto proposto con questo MM è una stretta collaborazione tra un ente pubblico ed una società che si fa promotrice di valori sociali, culturali ed educativi, oltre che sportivi, a favore della popolazione di Gordola.

Altro fattore importante è quello della responsabilizzazione del TCTG quale attore primario, in quanto è a loro vantaggio cercare di trovare il miglior rapporto prestazioni-prezzo, così facendo il prestito da rimborsare al Comune sarà minore.

Preme sottolineare quindi che al Comune questa operazione non costa nulla, considerato che si tratta di un prestito che dovrà essere interamente rimborsato ed il costo che verrà assunto dal Comune per il finanziamento del prestito al TCTG è ampiamente compensato dal ricavo per l'affitto versato.

Questo "investimento" permette inoltre al TCTG di guardare al futuro con maggior tranquillità per una gestione più razionale ed economica.

L'accordo trovato permette al Comune di non dover fare l'investimento e quindi non avere dei costi in relazione a ciò, quindi lo stesso finanzia ma la gestione viene affidata al TCTG.

Ciò permette inoltre di essere più rapidi e ad avere meno costi, ritenuta la natura "privata" della gestione; oltre a responsabilizzarli e ad avere un autocontrollo, in quanto spendendo meno devono rimborsare meno.

Il controllo sugli investimenti sarà comunque tenuto dall'UTC in maniera fiscale.

Giova anche ricordare che risanando il Club House vi sarà un risparmio energetico, come anche vi sarà un risparmio nella manutenzione dei campi quando questi saranno rifatti, e ciò libererà delle risorse per ridurre il debito, come chiaramente indicato nella tabella finanziaria.



2. Interventi previsti

L'attuale struttura dello stabile e dei campi risale all'inizio del 1980, a cui fa seguito una parziale riorganizzazione logistica nel 1996 e necessita pertanto d'interventi generali e puntuali per renderla al passo con i tempi, sia dal punto di vista strutturale sia da quello energetico, con importanti possibilità di risparmio dal lato finanziario.

Gli investimenti previsti si articolano in due tappe, nella prima saranno eseguiti tutti i lavori inerenti allo stabile (Club House, spogliatoi, locali tecnici), compresa una modesta aggiunta per inserirvi il deposito bibite (ora confinato in una struttura in legno assai malridotta) e quello dei contenitori dei rifiuti, oggi sparsi un po' ovunque.

In una seconda tappa si procederà al rifacimento dei campi da tennis, con fondo sintetico di nuova generazione (simile a quello del tennis comunale di Bellinzona), che permetterà una manutenzione meno onerosa e la forte riduzione dei costi di manutenzione pari alla metà rispetto alla spesa attuale.

Tutti gli interventi previsti si rendono pertanto necessari e indispensabili in quanto negli anni lo stato di degrado è aumentato esponenzialmente e ora gli stessi non si possono più procrastinare.

Effettuando le citate opere, oltre a dare un decoroso aspetto a tutta la struttura, permetteranno un notevole risparmio dal lato del dispendio finanziario legato sia al lato energetico che a quello della manutenzione corrente.

Per il dettaglio di tutti i lavori previsti si rimanda al "*Rapporto esplicativo - programma di risanamento e ristrutturazione straordinaria*" del 30.07.2015 redatto dall'arch. Armando Zuellig, consultabile presso il Segretario comunale.



Alcune fotografie che mostrano in quale stato si trova la struttura attualmente.

3. Finanziamento

Il finanziamento delle varie opere previste è suddiviso in due precise tranches, come da piano finanziario d'investimento allegato e al quale rimandiamo per i dettagli; la prima parte riguarda lo stabile mentre la seconda è legata ai campi da tennis.

Il costo lordo di tutto ammonta a fr. 800'000.- circa, a cui vanno dedotti i sussidi dello Sport-Toto e quelli energetici, per un investimento netto pari a fr. 510'000.-.

Gli importi dei lavori da eseguire sono stati fissati in base a specifiche offerte richieste agli artigiani, per poter disporre di una cifra che si avvicinasse il più possibile alla realtà dell'investimento da sostenere.

Come indicato al punto 9 della convenzione in parola, il piano degli investimenti dovrà essere presentato al Municipio e lo stanziamento dei finanziamenti è vincolato alla consegna dei progetti d'intervento, delle delibere e delle fatture, come anche dei conti gestionali annuali.

In caso di ulteriori investimenti di manutenzione straordinaria gli stessi saranno da approvare dal Municipio e porteranno ad un adeguamento dell'ammontare del debito.

Le tariffe e le tasse sociali del TCTG dovranno garantire la copertura dell'affitto annuale da riversare al Comune di Gordola, per garantire il rimborso del prestito nell'arco di circa 30 anni.



La questione del prestito è stata sottoposta alla Sel che ha comunicato che non vi sono problemi per quanto riguarda lo stanziamento di un prestito come nel caso in concreto ed hanno inoltre indicato come gestire contabilmente l'operazione.

A livello contabile, trattandosi di un prestito, non è previsto nessun ammortamento, ma un rimborso annuale che andrà a bilancio in diminuzione della cifra prestata.

Sarà inoltre nell'interesse del TCTG limitare i costi delle opere, così da dover effettuare un minor rimborso al Comune.

4. Convenzione

In fase di allestimento del MM 1261, era stato elaborato un rapporto sulle possibili forme di gestione del Centro tennistico e dallo stesso emergeva chiaramente che la stesura di una convenzione che regolasse i vari aspetti gestionali, finanziari e logistici fosse la miglior soluzione praticabile.

Pertanto il presente MM prevede nel suo dispositivo di risoluzione l'approvazione dell'allegata convenzione.

Di seguito illustriamo i punti principali della stessa:

Art. 3 Durata e disdetta

La durata di 30 anni corrisponde a quanto viene adottato per prassi oggi a livello cantonale, come anche al termine di rimborso del prestito da parte del TCTG verso il Comune di Gordola e i due sono stati allineati. Il termine di disdetta è quello usuale per le convenzioni.

Art. 4 Descrizione Centro tennistico

Sono stati descritti con la massima precisione gli elementi che compongono il Centro tennistico, anche in relazione al piano d'investimenti previsto.

Art. 6 Tariffe

Per le tariffe orarie sono state create delle forchette, sulla scorta di quanto in uso in altre realtà; le stesse devono coprire l'affitto, le spese vive e il rimborso dei prestiti al Comune.

È anche stata approfondita la possibilità di proporre degli sconti per i domiciliati a Gordola, ma un sondaggio effettuato presso altri club tennistici del Locarnese e del Bellinzonese, di proprietà comunale, ha evidenziato che questa pratica non è in auge in nessuna realtà.

Art. 7 Manutenzione ordinaria e straordinaria

Viene specificata la distinzione tra la manutenzione ordinaria e straordinaria e chi le effettua e supervisiona.

Art. 9 Finanziamento degli investimenti

Quest'articolo regola il funzionamento del prestito che il Comune effettua al TCTG e fissa i punti cardine delle modalità di procedere per accedervi.

Il piano degli investimenti e della restituzione dello stesso sono parte integrante della presente convenzione.

La citata tabella è stata allestita in maniera che nell'arco di 30 anni il debito sarà saldato.

D'altra parte il TCTG si è già fatto parte attiva per la richiesta dei sussidi Sport-Toto.



5. Conclusioni

L'approvazione dell'allegata convenzione e del prestito al TCTG sono la logica continuazione di quanto intrapreso con l'acquisto del Centro tennistico, e già in quell'occasione erano stati illustrati quali sarebbero stati i successivi passi.

Secondo il Municipio di Gordola la funzione sociale e aggregativa, oltre che sportiva, dello stesso è fuori di dubbio e pertanto per poter continuare ad offrire delle opportunità e delle funzionalità degne di questo nome bisogna procedere con gli interventi illustrati.

Non da ultimo questi interventi porteranno ad un netto miglioramento dell'efficienza energetica e ad uno standard energetico di uno stabile comunale, in linea con quanto il Municipio promuove nell'ambito della Città dell'energia.

Non da ultimo ciò riduce anche notevolmente l'impatto finanziario nell'ambito delle uscite legate al consumo energetico.

Ricordiamo anche che non vi sono particolari conseguenze finanziarie in quanto si tratta di un prestito che sarà interamente rimborsato.

Per questi motivi invitiamo il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

- 1. E' approvata la convenzione tra il Comune di Gordola (detto in seguito Comune) e il Tennis Club Tenero Gordola (detto in seguito TCTG) per la ristrutturazione e il risanamento termico del centro tennistico sito al mappale 520 RFD Gordola.**
- 2. È stanziato un credito di fr. 800'000.-, nella forma del prestito, che il Municipio è autorizzato a concedere al TCTG per la ristrutturazione e il risanamento termico del centro tennistico sito al mappale 520 RFD Gordola. A questo importo andranno dedotti i sussidi Sport-Toto ed eventuali altri sussidi.**
- 3. Il Municipio è competente per lo stanziamento dei singoli crediti d'impegno.**
- 4. Il presente credito decade se non viene utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni necessarie per rendere esecutiva la presente decisione.**

Per il Municipio

Il Sindaco
fto. D. Vignuta

Il Segretario
fto. T. Stefanicki

Va per esame alla Commissione della Gestione
approvato con risoluzione municipale no. 605 del 14.11.2016

Allegati: proposta di convenzione
Tabelle piano investimenti e finanziario

C O N V E N Z I O N E

CHE REGOLA L'UTILIZZO E LA GESTIONE DEL CENTRO TENNISTICO DEL COMUNE DI GORDOLA

Art. 1

Attori Le parti coinvolte sono il Comune di Gordola e il Tennis Club Tenero-Gordola.

Art. 2

Scopo Disciplinare i rapporti di collaborazione per l'utilizzo, la gestione e il mantenimento del Centro Tennis Tenero Gordola, come anche gli aspetti finanziari correlati, tra il Comune di Gordola e il Tennis Club Tenero Gordola.

Art. 3

Durata e disdetta La presente convenzione è valida a partire dal 01.01.2017 e scade in data 31.03.2046 e può essere disdetta unilateralmente, con il preavviso di un anno, per la fine dell'anno seguente.

Art. 4

Descrizione
Centro tennistico

Il Centro tennistico è strutturato da:

- uno stabile comprendente 2 spogliatoi con servizi, locale cucina, Club House (locale ristorazione) con 2 servizi igienici , 2 locali tecnici;
- terrazza esterna pavimentata con tenda da sole a scorrimento su binari;
- 4 campi da gioco in sabbia rossa di cui due coperti nel periodo invernale;
- area esterna con viali di camminamento e aree verdi;
- una struttura accessoria comprendente il locale del serbatoio dell'olio combustibile con vasca di contenimento, la zona di deposito del pallone pressostatico invernale e il locale dell'impianto di ventilazione/riscaldamento con i relativi aggregati;
- una copertura sintetica pressostatica invernale (ancora di proprietà del TCTG).

Art. 5

Utilizzazione campi L'occupazione dei campi è di competenza del TCTG ed è definita da un piano di utilizzazione settimanale per un'occupazione ottimale e razionale delle infrastrutture.

Art. 6

Tariffe Le tariffe orarie di utilizzo dei campi da gioco sono definite dal TCTG e devono essere comprese tra 18.- e 30.- fr./ora per l'esterno e tra 28.- e 40.- fr./ora per il pallone.
L'ammontare delle tariffe deve garantire la copertura dell'affitto annuale da versare al Comune di Gordola, le spese vive (quali per esempio illuminazione, riscaldamento, ecc.) e il rimborso dei prestiti nel termine di 30 anni.

Art. 6a

Tasse sociali Le tasse sociali estive, invernali o annuali sono definite dal TCTG e devono garantire la copertura dell'affitto annuale da versare al Comune di Gordola, le spese vive (quali per es. l'illuminazione, riscaldamento, ecc.) e il rimborso dei prestiti nel termine di 30 anni.

Art. 7

Manutenzione ordinaria e straordinaria La manutenzione ordinaria di tutta l'infrastruttura è gestita dal Tennis Club Tenero Gordola, che mette a disposizione il personale necessario secondo una precisa organizzazione, tenendo conto di tutte le peculiarità del caso e garantendo l'utilizzazione dei campi da gioco, fatte salve le condizioni meteorologiche.
I relativi costi della manutenzione ordinaria sono a carico del Comune, ad eccezione della manutenzione dei campi da gioco.
Il Municipio e i suoi servizi sono gli organi a cui competono i controlli e le verifiche sulla manutenzione del Centro.
La manutenzione straordinaria è da concordare con il Municipio e il costo della stessa, se del caso, andrà ad aggiungersi ai prestiti già erogati.

Art. 8

Snack bar
Club House

La conduzione dello snack bar del Club House spetta al Tennis Club Tenero Gordola, il quale può subaffittare la gestione, e deve mettere in pratica tutto quanto possibile per un esercizio funzionale ed attrattivo, nel rispetto delle normative applicabili e in vigore.

Gli orari di apertura sono fissati in relazione alle attività del Centro tennistico, ma come minimo coincidere con gli orari di apertura dei campi da gioco.

Art. 9

Finanziamento
degli investimenti

Il Comune di Gordola anticipa al Tennis Club Tenero Gordola gli importi necessari, secondo un piano degli investimenti che dovrà essere presentato ed approvato dal Municipio.

Lo stanziamento resta vincolato alla consegna dei progetti di intervento, delle relative delibere, fatture e conseguenti conti gestionali annuali.

Tutte le richieste di manutenzione straordinaria sono da approvare dal Municipio e di principio porteranno ad un adeguamento dell'ammontare del debito.

Lo stesso sarà da restituire secondo l'allegata tabella, che è parte integrante della presente convenzione, e sarà aggiornata ad ogni adeguamento del debito.

Il Tennis Club Tenero Gordola si impegna a richiedere i sussidi dello Sport-Toto per gli investimenti iniziali di risanamento previsti per i lavori di ristrutturazione degli stabili e dei campi di tennis, il tutto come a tabella allegata.

L'Ufficio Tecnico Comunale è responsabile del controllo affinché tutti i lavori intrapresi siano svolti a regola d'arte.

Art. 10

Responsabilità

Il Tennis Club Tenero Gordola si assume gli eventuali danni causati alla struttura e ai campi da gioco dai propri membri o dipendenti nella gestione del Centro tennistico, così come danni cagionati a persone, e si impegna a sottoscrivere le necessarie polizze assicurative di responsabilità civile.

Tutte le altre usuali polizze assicurative sono a carico del Comune di Gordola.

Art. 11

Conti annuali

Il Tennis Club Tenero Gordola, si impegna a presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo i conti di gestione dell'anno precedente.

Art. 12

Trasmissione

Il Tennis Club Tenero Gordola non è autorizzato a trasmettere a terzi i suoi diritti e doveri, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Municipio di Gordola.

Art. 13

Circostante
straordinarie

Nel caso di circostanze straordinarie, le quali non potevano essere previste dalle parti firmatarie della presente convenzione e che ne impediscano o rendano difficile il rispetto degli obblighi in essa definiti, le parti si accorderanno in buona fede e gli articoli in contrasto saranno sostituiti da altri che permettano di adempiere nel migliore modo possibile agli obblighi definiti originariamente.

Art. 14

Entrata in vigore

La presente convenzione entra in vigore dopo l'approvazione della stessa da parte del Consiglio comunale e la ratifica da parte dell'Autorità superiore.

Art. 15

Disposizioni finali

Tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione è regolato dalle normative vigenti in materia. Le divergenze fra le parti derivanti dalla convenzione sono risolte in via amministrativa, con decisioni municipali impugnabili davanti al Consiglio di Stato.

Approvazioni

Approvata dal Municipio di Gordola con risoluzione no. 605 del 14.11.2016
Approvata dal Consiglio comunale di Gordola il xx.xx.2016

Per il Municipio di Gordola

Il Sindaco
D. Vignuta

Il Segretario
T. Stefanicki

Approvata dal comitato Tennis Club Tenero Gordola il 06.09.2016
Approvata dall'Assemblea Tennis Club Tenero Gordola il xx.xx.2016

Per il Tennis Club Tenero Gordola

Il Presidente
ing. L. Rossetti

Il vice Presidente
arch. A. Zuellig

Ratificata dal Consiglio di Stato il xx.xx.2016

TCTG TENNIS CLUB TENERO GORDOLA 6596 Gordola
I dati generali
ristrutturazione e risanamento termico centro tennistico
mappale 520 rfd località Roviscaglie Gordola
PIANO FINANZIARIO D'INVESTIMENTO

COSTI GLOBALI NETTI D'INVESTIMENTO (IVA inclusa)

(preventivo vedi rapporto TCTG del 30.07.2015 / pag. 22 + preventivo deposito del 30.08.2016)

1.1 STABILE

Investimento lordo globale	fr.	375'000.00		
- deduzione 5% messa in concorso opere			fr.	18'750.00
- deduzione sussidi programma edifici			fr.	14'400.00
- deduzione contributo comune per serramenti: mq 50*fr/mq 30.-			fr.	1'500.00
- deduzione contributi pannelli solari cantone : mq 16*fr. 250.-			fr.	4'000.00
- deduzione contributi pannelli solari comune : mq 16*fr.100.-			fr.	1'600.00
- deduzione contributo comune riconversione risca elettrico			fr.	2'000.00
- deduzione sussidi Sport-Toto (30%)			fr.	106'875.00

1.2 DEPOSITO BIBITE E CONTAINER fr. 54'125.00

totali	fr.	429'125.00	fr.	149'125.00
--------	-----	------------	-----	------------

COSTO NETTO D'INVESTIMENTO PER STABILE fr. **280'000.00**

1.2 CAMPI DA TENNIS

Investimento lordo globale	fr.	368'000.00		
- deduzione 5% messa in concorso opere			fr.	18'000.00
- deduzione sussidi Sport-Toto (35%)			fr.	120'000.00

totali	fr.	368'000.00	fr.	138'000.00
--------	-----	------------	-----	------------

COSTO NETTO D'INVESTIMENTO PER CAMPI DA TENNIS fr. **230'000.00**

OSSERVAZIONI

1. Per il sussidiamento Sport-Toto è auspicabile eseguire il lavoro di risanamento in due tappe distinte, in pratica richieste di sussidiamento separate da un paio di anni, poiché se si richiedono globalmente il sussidio versato è pari a fr. 150'000.- fino ad un investimento di 500'000.- fr, poi il 10% sulla cifra restante di costo dell'opera.
In sostanza se si chiede il sussidiamento dell'intera ristrutturazione si ottiene un contributo pari a fr. 170'600.-, contro i fr. 229'400.- se fatto a tappe (-fr. 58'800.-).
2. Il sussidiamento Sport-Toto sullo stabile è del 30% in quanto si ottengono altri sussidi a livello federale dal "*programma edifici.ch*" sull'isolamento termico e altri contributi per i pannelli solari e la conversione del riscaldamento elettrico diretto ora presente a livello di spogliatoi.
3. Il sussidiamento Sport-Toto sui campi da tennis è del 35% in quanto non vi sono altri sussidi o contributi.

In sostanza l'**investimento netto per la ristrutturazione e il risanamento completo** di tutto il centro tennistico di Gordola ammonta a

fr. **510'000.00**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2043 21 anni	2044	2045
versamento TCTG	12'000	15'000	15'000	20'000	25'000	25'000	525'000	25'000	25'000
affitto TCTG	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	105'000	17'000	25'000
rimborso debito TCTG	7'000	10'000	10'000	15'000	20'000	20'000	420'000	8'000	0
debito residuo 1.1.	0	63'000	263'000	253'000	368'000	448'000	428'000	8'000	0
aumento debito	70'000	210'000	0	130'000	100'000	0	0	0	0
ammortamento debito	7'000	10'000	10'000	15'000	20'000	20'000	420'000	8'000	0
saldo debito 31.12.	63'000	263'000	253'000	368'000	448'000	428'000	8'000	0	0