

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5/2010

---

Magadino                      8 novembre 2010  
Risoluzione municipale      no. 862/2010

**Deliberare sulla concessione di un credito di CHF 150'000.00, da destinare al rifacimento completo di 2 campi da tennis al mappale no. 253 RFD (frazione di Vira), di proprietà del Comune, con rivestimento sintetico.**

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

il mappale no. 253 RFD costituisce il margine orientale del nucleo di Vira Gambarogno e divide quest'ultimo da una zona alberghiera e residenziale. Con una superficie di 1494 mq, la proprietà si estende dal limite della strada cantonale litoranea digradando fino alla riva del lago. Di fatto, il mappale in questione rappresenta, per quanto attiene alla sua parte superiore, **la piazza naturale del villaggio a contatto con il lago.**

L'opportunità di mantenere uno spazio aperto verso il lago, nel cuore dell'abitato, è già stata rilevata con l'elaborazione del Piano regolatore comunale di Vira, approvato dal Consiglio di Stato l 12 luglio 1985.

Con gli stessi intendimenti, l'idea è poi stata successivamente ripresa e sviluppata nell'ambito di una variante di Piano regolatore (consortile). Il mappale no. 253 RFD Vira è stato inserito quale verde pubblico nel Piano delle zone e nel Piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico; la variante è stata approvata in via definitiva dal Consiglio di Stato il 17 dicembre 2002.

Con una prima decisione del Consiglio comunale di Vira, del 28 aprile 2003, si è deciso quindi l'acquisizione dell'intera proprietà a salvaguardia degli obiettivi pianificatori. La decisione è stata impugnata con referendum popolare. In data 14 settembre 2003 l'Assemblea ha confermato la decisione del legislativo e lo stanziamento del credito per l'acquisto di CHF 1'927'000.00.

Sulla scorta della Legge sul demanio pubblico e in applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, il Consiglio di Stato, con decisione del 15 dicembre 2004, concede al Comune di Vira un contributo a fondo perso di CHF 500'000.00; l'acquisto del mappale no. 253 RFD è quindi perfezionato nell'anno 2005. La proprietà comprende due campi da tennis, un bar ristorante con terrazza, una abitazione e un piccolo negozio.

Con una clausola speciale pattuita nel rogito di acquisto e approvata dal legislativo, il venditore è stato autorizzato a continuare a occupare e gestire gli spazi commerciali e privati per i primi tre anni, a fronte di una diminuzione del prezzo di acquisto pari a CHF 200'000.00. Scaduti i tre anni **nel mese di novembre 2009 è quindi stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione, valido fino al 31 dicembre 2013.** Il canone di locazione annuo è stato fissato in CHF

48'000.00, con inoltre l'assunzione da parte del locatario dei costi per l'ordinaria manutenzione dei campi da tennis.

Con la breve cronistoria qui sopra illustrata si sono volute evidenziare le motivazioni poste alla base delle scelte politiche sin qui adottate. Il Municipio condivide e sostiene le valenze paesaggistiche e gli obiettivi pianificatori indicati. Il piano particolareggiato del nucleo di Vira definirà in seguito i dettagli e le opere necessarie per creare una piazza e un collegamento alla riva del lago tramite un parco digradante a riva. **I tempi tecnici e politici per giungere al compimento di queste opere appaiono realisticamente lunghi e per questo si ritiene indispensabile attuare almeno gli investimenti necessari a garantire il funzionamento delle strutture date in locazione.**

Alla fine dell'anno 2007, il Consiglio comunale di Vira ha già votato un credito di CHF 36'000.00 per manutenzione straordinaria degli stabili esistenti e delle dirette adiacenze; per contro, **nessun intervento è mai stato eseguito sui campi da tennis.**

I campi da tennis di Vira sono stati costruiti in terra battuta nel 1978; negli oltre 30 anni di vita non sono mai stati eseguiti lavori importanti di risanamento, ma si è proceduto unicamente alla manutenzione ordinaria. Si rileva che la durata media di un campo in terra battuta solitamente è di 20-25 anni.

Una perizia allestita su mandato del locale Tennis-Club Vira, in data 14 giugno 2010, ha definito che un risanamento generale appare indispensabile in quanto lo spessore del rivestimento nella zona di gioco dei campi è nettamente inferiore alla norma e in certi punti addirittura inesistente. Esistono inoltre problemi nelle pendenze longitudinali, ritenute eccessive. Interventi sono pure necessari per le reti di protezione e le aree circostanti ai campi da gioco.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Tennisbau AG di Reiden, sono state allestite due proposte di risanamento: una in terra rossa e una con rivestimento sintetico.

La prima - terra battuta - presenta un costo iniziale di investimento leggermente inferiore, ma costi di manutenzione ordinaria nettamente superiori. La seconda - rivestimento sintetico - ammortizza il maggior costo iniziale già dal secondo anno di gestione.

Qui di seguito illustriamo in modo schematico un paragone fra i due tipi di interventi:

<b>Ripristino campi da tennis</b>	<b>Terra rossa</b>	<b>Rivestimento sintetico</b>
Sottofondo		CHF 67'288.65
Terreno da gioco	CHF 119'014.80	CHF 63'944.50
Sistemazione/completazione rete	CHF 15'000.00	CHF 15'000.00
Imprevisti/arrotondamenti	CHF 5'985.20	CHF 3'766.85
<b>Totale investimento</b>	<b>CHF 140'000.00</b>	<b>CHF 150'000.00</b>

<b>Costi di manutenzione</b>	<b>Terra rossa</b>	<b>Rivestimento sintetico</b>
Messa in funzione a inizio stagione	CHF 8'000.00	CHF 0.00
Costi di manutenzione annua (custode)	CHF 14'000.00	CHF 7'000.00
Costi materiale di consumo / anno	CHF 1'000.00	CHF 300.00
<b>Totale manutenzione annua</b>	<b>CHF 23'000.00</b>	<b>CHF 7'300.00</b>

Come si può osservare, la maggior spesa iniziale, come pure eventuali manutenzioni straordinarie che dovessero rendersi necessarie negli anni successivi, sono ampiamente recuperate nei costi di gestione annuali.

Si osserva che i costi indicati per il sottofondo sono frutto di un'unica offerta; **qualora fosse concesso il credito si chiederebbero ulteriori offerte con la possibilità di ridurre ulteriormente i costi.** Per contro, i lavori riguardanti la terra rossa e il rivestimento sintetico sono altamente specialistici e non permettono di eseguire delibere in regime di effettiva concorrenza.

Una delegazione del Tennis Club Vira si è recata in Inghilterra per verificare la consistenza del rivestimento sintetico riportando un'ottima impressione sulla qualità del gioco e la praticità nella manutenzione. La durata del sintetico è leggermente inferiore a quella della terra battuta, ma valutata comunque in 15 anni. Il prezzo indicato per il rivestimento sintetico già comprende uno sconto promozionale del 20% concesso dall'importatore ai primi due campi realizzati in Svizzera.

**In considerazione delle minori spese di manutenzione dei campi da gioco, il locatario si è dichiarato disposto a rivedere il contratto di locazione prima della scadenza contrattuale (prevista per il 31.12.2013) con un aumento di Fr. 4'000.00 annui.**

Le attività sportive e formative svolte sui campi di Vira, intese pure quale privilegiato luogo di aggregazione e incontro della popolazione, meritano sicuramente attenzione, perlomeno sin quando non saranno progettate le opere previste a livello pianificatorio.

L'attività sportiva offerta sui campi da tennis di Vira fa parte dell'ampio circuito di svago e sport che il nostro Comune è in grado di offrire e sicuramente questa struttura merita la nostra attenzione. Il risanamento dei campi dovrebbe essere realizzato nella pausa invernale per permettere la normale ripresa primaverile delle attività.

**L'Amministrazione fondi della Lotteria intercantonale e Sport-toto, con lettera del 15 luglio 2010, ha confermato la possibilità di concedere un sussidio a fondo perso pari al 35 % dei costi riconosciuti.**

**L'Ente turistico del Gambarogno verserà inoltre al Comune un contributo a fondo perso di CHF 10'000.00.**

Il presente messaggio è stato discusso in data 8 novembre 2010 e approvato dal Municipio con risoluzione No. 862/2010.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, valutata l'importanza di mantenere inalterato il valore dei beni locati – in particolare dei campi da tennis - il Municipio chiede di

**risolvere:**

1. E' concesso un credito di CHF 150'000.00, da destinare al rifacimento completo di 2 campi da tennis al mappale no. 253 RFD (frazione di Vira), di proprietà del Comune, con rivestimento sintetico.
2. I sussidi saranno contabilizzati quale entrate d'investimento e andranno a deduzione dell'investimento lordo.
3. La spesa sarà iscritta nel conto comunale investimenti, nell'anno d'utilizzo.
4. L'intero credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2011, pena la sua perenzione.

**PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

**Il Segretario**

**Tiziano Ponti**

**Alberto Codioli**