



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9901

concernente la richiesta di un credito urgente per i lavori di ripristino dei campi gioco presso il Tennis Club di Carona, per un importo di fr. 305'000.-- (IVA inclusa)

Lugano, 8 marzo 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

vi chiediamo con il presente messaggio e con la clausola d'urgenza la concessione di un credito di fr. 305'000.-- per lavori urgenti per riparare le gravi deformazioni che rendono irregolari le superfici di gioco del Tennis Club di Carona.

Diritto di superficie a favore del Tennis Club Carona

Con risoluzione del 19 agosto 1996 il Consiglio Comunale di Carona concedeva al Tennis Club un diritto di superficie parziale sui mappali no. 401 e no. 402 RFD per la realizzazione di due campi da tennis e relative infrastrutture.

Una concessione di 20 anni, a scadenza per la fine del 2016, che prevede, in caso di non rinnovo, *come "tutte le strutture realizzate dal tennis Club diverranno di proprietà del Comune di Carona. Il tennis club Carona potrà asportare solo oggetti mobili, lasciando il terreno come si troverà, con immobili, canalizzazioni, impianto d'illuminazione, recinzioni, ecc... In caso di mancato rinnovo il Comune non sarà tenuto al versamento di nessun indennizzo, di qualsiasi natura"*.

Con risoluzione municipale del febbraio 2007 Il Comune di Carona ha prolungato la concessione del diritto di superficie al Tennis Club fino al 31 dicembre 2031.

Il Consiglio Comunale di Lugano, in data 2 febbraio 2015, aveva approvato la convenzione del 10 dicembre 2014 tra il Comune di Lugano ed il Tennis Club Carona relativa alla modifica delle condizioni del diritto di superficie, la quale scade il 31 dicembre 2040.

Tale decisione era diretta conseguenza a garanzia dell'impegno in qualità di fideiussore solidale, a garanzia del credito di fr. 481'500.-- a favore del Tennis Club Carona per il finanziamento della copertura integrale dei campi da tennis e della ristrutturazione integrale del club house sull'area concessa in diritto di superficie sulle particelle no. 401 e no. 402 RFD di Lugano, sezione Carona.

Nel corso di un incontro nel primo trimestre del 2017, richiesto dal Tennis Club Carona, con i servizi cittadini Sport e Finanze, alla presenza del Capodicastero On. Roberto Badaracco, i dirigenti del club hanno presentato una situazione finanziaria particolarmente preoccupante, frutto da un lato di introiti minori rispetto a quanto preventivato nel business plan d'investimento e dall'altro confrontati a costi di gestione straordinaria il primo anno di copertura dei campi da tennis (perdite nel sistema di riscaldamento, danni alle strutture preesistenti emersi in fase di cantiere, ecc...) che impediscono loro di fatto di far fronte agli impegni bancari.

Preso atto della delicata situazione economica del Tennis e volendo evitare il rischio di fallimento dell'associazione, con conseguente presa a carico da un lato del debito ipotecario da parte della Città e dall'altro la necessità d'intervenire con i servizi Sport nella gestione di un tennis club, sono state formulate una serie di proposte da sottoporre all'assemblea annuale del Tennis Club Carona, compresa quella di incrementare il prestito di fr. 21'000.-- per permettere il pagamento dell'ammortamento del finanziamento bancario scoperto al 31 dicembre 2016.

Le misure di cui diremo in seguito sono state proposte al Tennis Club Carona dopo la seduta di Municipio del **13 aprile 2017**, nel corso della quale l'esecutivo ha preso atto del contenuto del rapporto della Divisione Spazi Urbani - Realizzazione Infrastrutture in relazione **ai cedimenti in corrispondenza dei campi da tennis**.

Preso atto che nel breve e medio periodo non si prevedono ingenti investimenti finanziari per la messa in sicurezza delle strutture che avrebbero compromesso definitivamente la messa in atto delle proposte dei servizi cittadini e l'esistenza stessa del Tennis Club Carona, il 14 aprile 2017 è stato comunicato quanto segue:

- prolungare, mediante decisione del Consiglio Comunale, il diritto di superficie la cui attuale scadenza data per il 31 dicembre 2040 fino al 31 dicembre 2061 (previo accordo con la banca Corner per la dilazione nel tempo del rimborso del debito), così come era già previsto nella stesura del MMN. 9085;
- consolidare un prestito unico di tutti gli scoperti del Tennis Club Carona nei confronti della Città e definire un piano di rimborso che possa escludere gli anni 2017 e 2018.

Interventi richiesti per riparare le gravi deformazioni che rendono irregolari le superfici di gioco

Con risoluzione municipale del 6 luglio 2017 si è incaricata la DSU-RI di risolvere le problematiche del Tennis Club Carona: i due campi di gioco presentano, infatti, gravi deformazioni che rendono irregolari le superfici di gioco.

Situazione attuale

Il rilievo georeferenziato eseguito evidenzia deformazioni del terreno che variano da alcuni centimetri fino ad un massimo di 18 centimetri nell'angolo del campo nord-ovest prossimo alla scarpata. La distribuzione delle deformazioni suggerisce che siano in atto dei fenomeni di assestamento del terreno.

Indagini

Per escludere il coinvolgimento delle canalizzazioni perimetrali tra le cause di tale dissesto, si è svolta un'ispezione con telecamera.

L'ispezione ha evidenziato il degrado generalizzato dei tubi in cemento e l'ovalizzazione dei tubi in PVC. Nonostante tali problematiche, si esclude che siano le cause degli assestamenti, in virtù della loro profondità e dello scarso diametro.

Grazie a indagini geoelettriche è stato possibile ipotizzare la causa dei dissesti: in corrispondenza dell'angolo nord-ovest, alla profondità di quattro metri dalla superficie, è presente uno strato di depositi vegetali che decomponendosi causa l'assestamento graduale legato alla massa degli strati di terreno sovrastanti. Non si esclude che tale assestamento possa protrarsi nel tempo.

Intervento

Tenuto conto delle indicazioni scaturite dagli incontri con la responsabile della struttura sportiva, dalle analisi e dai riscontri progettuali concordati si è giunti alla conclusione che i campi da tennis, in via primaria, necessitano di un **risanamento strutturale per interrompere l'assestamento differenziato in atto.**

L'attuale pavimentazione presenta importanti problemi di permeabilità che creano l'inagibilità parziale o totale a seguito di temporali mediamente intensi.



Gli studi svolti al riguardo hanno consentito di definire la superficie d'intervento, limitando allo stretto necessario il rifacimento dei campi di gioco.

Questo, grazie al costruttivo dialogo intercorso con la direzione del Tennis Club Carona con l'obiettivo di garantire il massimo confort degli utilizzatori dell'impianto sportivo.

La pavimentazione è in terra rossa tipo "RED PLUS", identica a quella esistente, e si prevede d'intervenire con una nuova pavimentazione del campo a "nord-ovest" (circa 650 m2) ed il rappezzo puntuale (8 m x 8 m) del campo "sud-est".

L'intervento proposto dal progettista coinvolto ci ha permesso di definire le seguenti necessità:

- ripristinare le quote della superficie di gioco;
- evitare nuove deformazioni;
- risolvere le problematiche di permeabilità dei campi;
- nuova pavimentazione del campo a "nord-ovest" (circa 650 m2);
- rappezzo puntuale (8 m x 8 m) del campo "sud-est";
- limitare i disagi all'utenza del Tennis Club;
- definire un intervento economico e razionale.

Analisi dei costi

- Prestazioni da impresario costruttore	fr.	92'829.25
- Iniezioni di consolidamento del terreno	fr.	60'550.00
- Opere di pavimentazione sportiva	fr.	76'731.50
- Ispezioni e pulizia drenaggi	fr.	4'603.00
- Onorari	fr.	25'000.00
- Imprevisti	fr.	23'000.00

Totale lordo	fr.	282'713.75
IVA 7.7% e arrotondamenti	fr.	22'286.25

TOTALE DEI COSTI (IVA inclusa)	fr.	305'000.00
		=====

Il Municipio, alla luce di quanto indicato nel presente messaggio municipale, ribadisce con convinzione la necessità di procedere con l'esecuzione delle opere urgenti proposte, grazie ad credito d'investimento straordinario, permettendo alla Città di sostenere un investimento altrimenti a carico del beneficiario del diritto di superficie e proprietario delle strutture.

Un intervento da un lato non finanziariamente assumibile dal Tennis Club Carona e, dall'altro indispensabile per mantenere operativi i campi da tennis; una soluzione che di fatto garantisce la continuità - per altro auspicata dalla Città - dell'attività del club, ritenuto gli importanti loro investimenti per la copertura invernale dei campi e il rifacimento del club house.

Per le ragioni esposte il Municipio invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

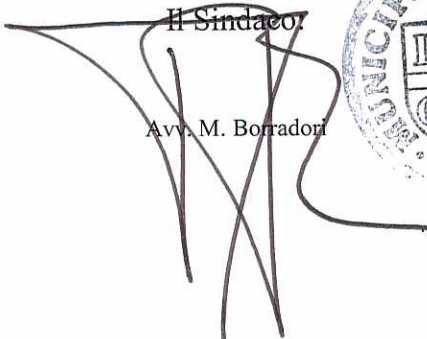
risolvere:

1. Al presente messaggio è concessa l'urgenza.
2. Al Municipio è concesso un credito di fr. 305'000.-- per gli interventi urgenti atti a riparare le gravi deformazioni che rendono irregolari le superfici di gioco presso il Tennis Club di Carona.
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
4. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.
5. Il Municipio è incaricato del seguito.


Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Avv. M. Borradori



Il Segretario:
R. Bregy



Ris. mun. 08/03/2018

MM 9901

Ripristino campi da gioco presso il Tennis Club Carona

Tasso d'ammortamento 5.5% (tasso Preventivo 2018; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	305'000.00		5.50	1.60	16'775.00	4'880.00	21'655.00
2 ANNO		288'225.00			15'852.00	4'612.00	20'464.00
3 ANNO		272'373.00			14'981.00	4'358.00	19'339.00
4 ANNO		257'392.00			14'157.00	4'118.00	18'275.00
5 ANNO		243'235.00			13'378.00	3'892.00	17'270.00
6 ANNO		229'857.00			12'642.00	3'678.00	16'320.00
7 ANNO		217'215.00			11'947.00	3'475.00	15'422.00
8 ANNO		205'268.00			11'290.00	3'284.00	14'574.00
9 ANNO		193'978.00			10'669.00	3'104.00	13'773.00
10 ANNO		183'309.00			10'082.00	2'933.00	13'015.00
11 ANNO		173'227.00			9'527.00	2'772.00	12'299.00
12 ANNO		163'700.00			9'004.00	2'619.00	11'623.00
13 ANNO		154'696.00			8'508.00	2'475.00	10'983.00
14 ANNO		146'188.00			8'040.00	2'339.00	10'379.00
15 ANNO		138'148.00			7'598.00	2'210.00	9'808.00
16 ANNO		130'550.00			7'180.00	2'089.00	9'269.00
17 ANNO		123'370.00			6'785.00	1'974.00	8'759.00
18 ANNO		116'585.00			6'412.00	1'865.00	8'277.00
19 ANNO		110'173.00			6'060.00	1'763.00	7'823.00
20 ANNO		104'113.00			5'726.00	1'666.00	7'392.00

MM 9901

Ripristino campi da gioco presso il Tennis Club Carona

Tasso d'ammortamento 6% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	305'000.00		6.00	1.60	18'300.00	4'880.00	23'180.00
2 ANNO		286'700.00			17'202.00	4'587.00	21'789.00
3 ANNO		269'498.00			16'170.00	4'312.00	20'482.00
4 ANNO		253'328.00			15'200.00	4'053.00	19'253.00
5 ANNO		238'128.00			14'288.00	3'810.00	18'098.00
6 ANNO		223'840.00			13'430.00	3'581.00	17'011.00
7 ANNO		210'410.00			12'625.00	3'367.00	15'992.00
8 ANNO		197'785.00			11'867.00	3'165.00	15'032.00
9 ANNO		185'918.00			11'155.00	2'975.00	14'130.00
10 ANNO		174'763.00			10'486.00	2'796.00	13'282.00
11 ANNO		164'277.00			9'857.00	2'628.00	12'485.00
12 ANNO		154'420.00			9'265.00	2'471.00	11'736.00
13 ANNO		145'155.00			8'709.00	2'322.00	11'031.00
14 ANNO		136'446.00			8'187.00	2'183.00	10'370.00
15 ANNO		128'259.00			7'696.00	2'052.00	9'748.00
16 ANNO		120'563.00			7'234.00	1'929.00	9'163.00
17 ANNO		113'329.00			6'800.00	1'813.00	8'613.00
18 ANNO		106'529.00			6'392.00	1'704.00	8'096.00
19 ANNO		100'137.00			6'008.00	1'602.00	7'610.00
20 ANNO		94'129.00			5'648.00	1'506.00	7'154.00