



Messaggio municipale n. 887

Centro Sportivo

Richiesta di un credito di

CHF 3'770'000.00 per:

- **il risanamento della copertura della pista di ghiaccio interna**
- **la sostituzione dei vetri di facciata e delle cupole della piscina coperta**

23 gennaio 2025
Commissioni competenti
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
1.1	Analisi della situazione	3
1.2	Progetto e aspetti energetici	4
2	Descrizione degli interventi	5
3	Ricapitolazione dei costi	7
4	Credito necessario	8
5	Finanziamento / incentivi	8
6	Programma realizzativo	8
7	Riferimento al preventivo 2025	9
8	Incidenza sulla gestione corrente	9
9	Dispositivo	11

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito di costruzione necessario all'esecuzione dei seguenti interventi presso il Centro sportivo di Bellinzona:

- il risanamento della copertura del tetto della pista di ghiaccio interna compresa la sostituzione degli sbrinatori, la posa dell'impianto evacuazione fumo e calore e di un impianto fotovoltaico,
- la sostituzione dei vetri della facciata sud e delle cupole compresa la manutenzione puntuale dell'impermeabilizzazione del tetto della piscina coperta.

1 Premessa

1.1 Analisi della situazione

Il Centro sportivo di Bellinzona, di proprietà della Città, è stato inaugurato nel 1997 ed è gestito, attraverso mandato di prestazione, dall'Ente autonomo Bellinzona Sport.

Attualmente l'edificio viene utilizzato durante tutti i periodi dell'anno: la piscina coperta è aperta da settembre a metà maggio, mentre la pista di ghiaccio interna rimane in funzione da metà giugno fino a metà aprile.

Nel corso degli oltre 25 anni di vita si sono resi necessari degli interventi di manutenzione straordinaria su diverse parti d'opera mentre altri interventi sono stati inseriti nel Messaggio municipale Manutenzione straordinaria delle infrastrutture sportive comunali Credito quadro 2024-2029 nel quale, considerata la loro entità e complessità, non sono stati previsti gli interventi oggetto della presente richiesta di credito.

Lo stabile nel corso degli anni è stato oggetto di diversi interventi di manutenzione, tra cui vengono richiamati:

- Intero stabile:
 - o Allacciamento al teleriscaldamento TERIS, eliminazione della termopompa
 - o Modifiche e migliorie dei locali amministrativi
 - o Sostituzione cupole perimetrali (facciata est e ovest)
 - o Adeguamenti antincendio
 - o Pulizia della ventilazione dell'intero edificio
- Pista di ghiaccio interna:
 - o Sostituzione della balaustra della pista
 - o Messa in sicurezza delle tribune
 - o Ammodernamento degli spogliatoi destinati all'hockey su ghiaccio lato est
 - o Sostituzione dell'illuminazione della pista con lampade LED
 - o Sostituzione del tabellone elettronico
- Piscina coperta:
 - o Rifacimento facciate interne in legno est e ovest

- Sostituzione dell'illuminazione della piscina coperta con lampade LED

1.2 Progetto e aspetti energetici

Il progetto prevede di unificare interventi diversi presenti nel piano delle opere 2024-2028 per un impiego parsimonioso delle risorse finanziarie, ottimizzandone i costi di esecuzione, le tempistiche di cantiere e la gestione da parte del Settore Opere pubbliche.

Gli interventi previsti consistono nel risanamento della copertura del tetto della pista di ghiaccio interna - ormai giunto a fine vita - compresa la sostituzione degli sbrinatori, la posa dell'impianto evacuazione fumo e calore e la posa di un impianto fotovoltaico, nonché la sostituzione dei vetri della facciata sud e delle cupole del tetto della piscina coperta.

Le nuove esigenze energetiche richiedono la certificazione Minergie in caso di intervento di risanamento globale di un edificio esistente. Gli interventi previsti coinvolgono solo parzialmente la copertura e i serramenti. Quindi la richiesta di certificazione Minergie non è necessaria in quanto si tratta di un intervento di risanamento puntuale.

Alla stesura del presente Messaggio è ancora in fase di valutazione e discussione con AMB la futura gestione dell'impianto fotovoltaico, che in ogni caso sarà finanziato e realizzato tramite prelievo dal FER. Si considera quindi di coprire interamente i costi di realizzazione con un prelievo di pari importo dal fondo FER.



2 Descrizione degli interventi

Il progetto oggetto del presente Messaggio municipale comprende due interventi distinti:

- il risanamento della copertura del tetto della pista di ghiaccio interna compresa la sostituzione degli sbrinatori, la posa dell'impianto evacuazione fumo e calore e di un impianto fotovoltaico;
- la sostituzione dei vetri della facciata sud e delle cupole compresa la manutenzione puntuale dell'impermeabilizzazione del tetto della piscina coperta.

Pista di ghiaccio interna:

Il SOP, ricevuta la richiesta di eseguire i lavori di risanamento della copertura del tetto necessari per permettere la posa un impianto fotovoltaico, ha individuato l'opportunità e la necessità di integrare la sostituzione degli sbrinatori, giunti a fine vita, e la posa di un impianto di evacuazione fumo e calore auspicata nelle verifiche della conformità antincendio e più precisamente nella valutazione del rischio incendio residuo, in un unico intervento.

- Risanamento copertura tetto:
 - Posa isolamento aggiuntiva tipo Foamglass incollata su esistente
 - Posa nuovo manto d'impermeabilizzazione
 - Posa nuovi troppopieni e revisione del sistema smaltimento acque
 - Realizzazione impianto anticaduta
 - Nuovo impianto parafulmine
- Sostituzione sbrinatori:
 - Smaltimento impianto esistente (quattro UTA unità trattamento aria poste sotto la copertura)
 - Realizzazione rinforzi strutturali per ripartizione dei carichi
 - Fornitura e posa due nuove UTA (sopra la copertura)
 - Fornitura e posa nuovo chiller aria acqua (sopra la copertura)
- Impianto evacuazione fumi e calore (EFC):
 - Realizzazione rinforzi strutturali per ripartizione dei carichi
 - Fornitura e posa nuovi EFC (sopra la copertura)
 - Realizzazione elementi fermaporta per attivazione EFC
- Impianto fotovoltaico:
 - Posa di un impianto fotovoltaico, potenza totale circa 290 kWp.

Piscina coperta:

Il progetto prevede la sostituzione dei vetri della facciata sud e delle cupole in policarbonato giunte a fine vita, la manutenzione straordinaria puntuale di lattonerie e impermeabilizzazioni in copertura e altri interventi volti ad ottenere una moderazione delle temperature interne nei mesi caldi in cui vengono eseguite annualmente manutenzioni e pulizie. Nel dettaglio:

- Sostituzione vetri della facciata sud
- Sostituzione cupole in policarbonato (mantenendo i telai originali)
- Posa griglie antigrandine in copertura
- Posa isolamento aggiuntiva cupole opache e nuovo rivestimento in lamiera
- Manutenzione straordinaria puntuale lattonerie copertura e impermeabilizzazione pensilina di ingresso
- Realizzazione impianti anticaduta
- Nuovo impianto parafulmine
- Trattamento antiruggine e tinteggio travi di copertura
- Trattamento e pulizia calcestruzzo facciata sud interna

Per garantire la continuità di esercizio il cantiere dovrà concentrarsi nei mesi estivi sfruttando le brevi chiusure al pubblico degli impianti sportivi; più precisamente pista di ghiaccio da metà aprile a metà giugno, piscina coperta da metà maggio a fine agosto.

Per definire gli interventi necessari e i relativi costi è stato costituito un gruppo di lavoro composto da progettisti specialisti.

La conduzione e il coordinamento del progetto è garantita dal Settore Opere pubbliche, Servizio Edilizia pubblica.

Il progetto è stato condiviso dal Consiglio direttivo dell'Ente autonomo Bellinzona Sport, che ha in gestione il Centro sportivo.

3 Ricapitolazione dei costi

Di seguito è riportato il preventivo secondo il codice dei costi di costruzione per gli interventi previsti:

CCC		Importo
Risanamento della copertura della pista di ghiaccio interna		
21	Costruzione grezza 1 (impianto cantiere e ponteggi)	90'350.-
22	Costruzione grezza 2 (isolazione e impermeabilizzazione tetti piani)	611'940.-
23	Impianti elettrici (parafulmine, allacciamenti)	72'900.-
23	Impianto fotovoltaico (onorari esclusi)	350'000.-
24	Impianti RVCS (snebbiatori e sistema EFC)	519'700.-
27	Finiture 1 (gessatore, costruzioni metalliche)	141'850.-
29	Onorari	199'859.-
5	Costi secondari e transitori (autorizzazioni, campioni)	8'000.-
6	Imprevisti	159'160.-
	TOTALE (IVA esclusa)	2'153'759.-
Sostituzione vetri facciata e cupole della piscina coperta		
21	Costruzione grezza 1 (impianto cantiere e ponteggi)	28'000.-
22	Costruzione grezza 2 (serramenti, imp. tetti piani, ponteggi interni)	928'619.-
23	Impianti elettrici	1'500.-
24	Impianti RVCS (pulizie e ispezioni speciali condotte)	15'000.-
27	Finiture 1 (pittore interno, controsoffitti, pulizie)	46'500.-
29	Onorari	134'037.-
5	Costi secondari e transitori (autorizzazioni, campioni)	11'000.-
6	Imprevisti	115'366.-
	TOTALE (IVA esclusa)	1'280'022.-
	TOTALE (IVA esclusa)	3'433'781.-
	IVA 8.1%	278'136.-
	TOTALE (IVA inclusa)	3'711'917.-
	Onorario Capo progetto SOP (IVA esente)	140'000.-
	Deduzione onorari progettazione fino al Progetto definitivo	- 94'482.-
	Arrotondamento	12'565.-
	TOTALE (IVA inclusa)	3'770'000.-

4 Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti ammonta a CHF 3'770'000.00 (IVA 8.1% e onorari inclusi).

In questo importo sono compresi CHF 140'000.00 (IVA esente) per il coordinamento e la conduzione del progetto da parte del Settore opere pubbliche.

5 Finanziamento / incentivi

Per il progetto oggetto del presente Messaggio è richiesto un credito d'opera complessivo a CHF 3'770'000.00.

Contestualmente sarà possibile richiedere gli incentivi/sussidi elencati di seguito.

Fondo FER

L'opera può beneficiare di un prelievo dal fondo FER quantificato in ca. CHF 1'355'000.00 per il finanziamento delle misure di risanamento energetico che non sono già coperte tramite gli incentivi cantonali.

Vi è da considerare inoltre il prelievo a copertura delle spese di realizzazione dell'impianto fotovoltaico, per un importo di CHF 400'000.00 (onorari e IVA inclusi).

Swisslos

L'opera può beneficiare degli incentivi previsti da Swisslos per lo sport quantificati in ca. CHF 515'000.00 per il finanziamento di opere a beneficio di associazioni sportive. Questo importo si intende come importo massimo da verificare nelle fasi successive di progettazione.

Complessivamente si avranno quindi entrate per un totale di ca. CHF 2'270'000.00 che andranno in deduzione dell'investimento.

6 Programma realizzativo

La realizzazione del progetto è subordinata all'approvazione del presente Messaggio e alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale.

Per poter pianificare i lavori nell'estate 2026, si è reso necessario, parallelamente al licenziamento del Messaggio municipale, l'avvio della procedura per l'ottenimento della licenza edilizia. Successivamente, con l'approvazione del presente Messaggio municipale, potranno essere deliberati i mandati per gli onorari dei progettisti per la fase esecutiva per procedere con la preparazione degli appalti.

La finestra temporale in cui possono essere eseguiti i lavori è limitata ai mesi estivi (da aprile a luglio) per poter garantire la continuità di utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza. L'intervento è pertanto pianificato per l'estate del 2026 salvo ritardi dovuti ad eventuali dilatazioni dei tempi per l'ottenimento della licenza edilizia o per le procedure di appalto.

7 Riferimento al preventivo 2025

L'investimento è inserito nel Piano delle opere per il periodo 2024-2028 e, compatibilmente con il programma dei lavori, suddiviso negli anni dal 2025 al 2027, con una spesa complessiva di CHF 3'960'000.00 ed entrate previste per CHF 600'000.00.

8 Incidenza sulla gestione corrente

Considerando il programma realizzativo indicato, la ripartizione della spesa e delle relative entrate è ipotizzata nel modo seguente:

- CHF 250'000 di uscite nel 2025;
- CHF 3'400'000 di uscite e CHF 1'755'000 di entrate nel 2026;
- CHF 120'000 di uscite e CHF 515'000 di entrate nel 2027.

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto possibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuna di esse il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come "costruzioni edili" rispettivamente "impiantistica" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	FER/Sussidi	Importo netto	Durata	Ammortam. Annuo
Costruzioni edili	2'590'000	1'625'000	965'000	33	29'250
Impianti RVCS e fotovoltaico	1'180'000	645'000	535'000	20	26'750
Totale ammortamenti annuali					56'000

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio, ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 38'625 ca.

Per quanto concerne gli oneri di gestione e di manutenzione registrati a carico di Bellinzona Sport, l'incremento dell'efficienza energetica così come la realizzazione dell'impianto fotovoltaico permetteranno una riduzione dei costi per il consumo di

energia calorica ed elettrica, mentre i costi di manutenzione legati all'impianto di evacuazione fumi e calore potrebbero subire un incremento.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	56'000
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	38'625
- TOTALE	CHF	94'625

9 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

1 - È approvato il progetto per il risanamento della copertura della pista di ghiaccio interna e la sostituzione dei vetri di facciata e delle cupole della piscina coperta del Centro sportivo di Bellinzona.

2 - È concesso al Municipio un credito di CHF 3'770'000.00 (IVA, onorari e spese inclusi) per il progetto per il risanamento della copertura della pista di ghiaccio interna e la sostituzione dei vetri di facciata e cupole della piscina coperta del Centro sportivo di Bellinzona.

3 - La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.

4 - Il credito basato sull'indice dei costi del mese di novembre 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni di prezzi di categoria.

5 - Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in aggiudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste delle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

6 - È concesso il prelievo dal Fondo FER di un importo a preventivo di CHF 1'755'000.00 per le misure di risanamento energetico e per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, da considerare quale entrata per investimento; il prelievo effettivo sarà stabilito a consuntivo. Eventuali ulteriori sussidi e contributi saranno accreditati come entrate nel conto investimenti.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi