

Risoluzione municipale  
n. 168/2023  
08 maggio 2023

Comune  
di Savosa



**Consiglio comunale**  
**12 giugno 2023**

**Messaggio municipale**  
**004/2023**

concernente

**richiesta di credito**  
**CHF 3'720'000.-**  
**riqualifica Centro sportivo Vira**



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

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di CHF 3'720'000.- per riqualifica degli impianti sportivi al Parco Vira.

## 1. PREMESSA

Con Messaggio Municipale 03/2022 il Consiglio Comunale nella seduta del 22.12.2022 ha stanziato il credito di progettazione per la riqualifica del centro sportivo al Parco Vira. Nel frattempo il team di progettisti ha presentato il progetto definitivo con i relativi costi di realizzazione che vi sottoponiamo per approvazione.

Come già anticipato nel Messaggio citato, il Municipio ribadisce la precarietà dell'attuale struttura prefabbricata, posata circa 40 anni orsono, le pessime condizioni del campo da calcio e conferma la sua volontà nel riorganizzare l'intera struttura sportiva in modo da assicurare per il futuro un adeguato impianto sportivo a una realtà che ad oggi conta più di 400 ragazzi. L'FC Savosa-Massagno utilizza intensamente il campo da calcio per gli allenamenti con tutte le categorie giovanili e da alcuni anni la società inline hockey Eagles Vedeggio-Savosa utilizza il campo da skater per allenamenti e partite.

Il progetto individua nella struttura un'opportunità di crescita del movimento calcistico per i giovani e i più piccoli, grazie alla realizzazione di un campo in sintetico di ultima generazione utilizzabile intensivamente anche durante i periodi meteo sfavorevoli.

Lo sviluppo del calcio giovanile è quindi il fulcro del progetto, infatti anche il nuovo programma nazionale calcio bambini "Play More Football", proposto dall'Associazione Svizzera Football, sarà accolto nella nuova struttura.

La realizzazione di tale infrastruttura offre l'opportunità di ospitare gran parte del settore giovanile del FC Savosa-Massagno, peraltro sgravando l'eccessivo utilizzo del centro sportivo Valgersa, sia per le partite ufficiali degli allievi (G-F-E-D) che per gli allenamenti dell'intero movimento calcistico della società. Il Comune di Massagno riconosce un contributo annuo di CHF 15'000.- per la gestione ordinaria del campo sportivo.

Il progetto prevede anche la realizzazione di un nuovo corpo spogliatoi / buvette con servizi igienici ad utilizzo di tutte le strutture sportive presenti nel parco, nel pieno rispetto della strategia di minor consumo energetico e di risorse (standard Minergie). Inoltre il campo sarà dotato di un impianto d'illuminazione a LED di ultima concezione, con particolare attenzione ai consumi energetici.

È stata anche considerata l'aggiunta di contenuti alle attività del parco, funzionali agli allenamenti delle società sportive presenti, mediante installazione di un parchetto calisthenics e di un tratto di pista finlandese.

Il presente intervento rientra nei criteri di sussidiabilità SportToto per quanto riguarda l'infrastruttura sportiva e in altri programmi di incentivo energetico per quanto riguarda l'efficientamento rispetto alla situazione odierna. La delibera degli istituti è tuttavia vincolata all'esame del progetto, come richiesto dagli uffici preposti, per ottenere parere preventivo favorevole.



## **2. IL PROGETTO**

Lo studio ha consentito di individuare delle valide soluzioni ai problemi emersi in relazione alle attività sportive ivi svolte.

I punti affrontati per riqualificare il parco Vira sono i seguenti:

- A. Nuovo campo da calcio in sintetico
- B. Nuovo campetto da calcio in sintetico
- C. Nuovo corpo spogliatoi, depositi e buvette (standard Minergie)
- D. Nuovo parchetto attrezzature ginnastica all'aperto "calisthenics"
- E. Nuovo parcheggio per bici e monopattini
- F. Nuova barriera fonica campo da skater hockey
- G. Manutenzione della tribunetta hockey
- H. Nuovo collegamento a nord tra via Vira e la stradina verso il bosco (pista finlandese)

### **A. Nuovo campo da calcio in sintetico**

Si prevede la realizzazione di un campo in manto sintetico di dimensioni adeguate per tutto il settore giovanile del FC Savosa-Massagno, che risulterà regolamentare fino agli allievi D, grazie alle dimensioni ottimizzate pari a 60x43 mt, con fasce perimetrali di sicurezza da 3 mt secondo richieste FTC/ASF.

Il manto in sintetico, consente da un lato un utilizzo pressoché illimitato durante la vita utile (12-15 anni con utilizzo medio-intensivo) e non condizionato dalla meteo, dall'altro di contenere i costi di manutenzione annuali e di risorse, che si traduce in una consistente economia globale nell'arco della vita dell'opera. Dato il contesto di particolare pregio naturalistico, grande attenzione è stata posta alla progettazione e in particolare alla scelta dei materiali che compongono il manto e l'intaso, prediligendo tecnologie e materiali ecosostenibili.

Si prevede il rifacimento dell'impianto di illuminazione con nuovi fari a LED che portano a un consistente risparmio di energia elettrica oltre che ad una maggior durata delle lampade. Non da ultimo riducono sensibilmente l'impatto luminoso sulle aree ed edifici circostanti grazie alla marcata direzionalità e possibilità di regolazione della luce.

### **B. Nuovo campetto da calcio**

Nel contesto del nuovo campo sportivo, nell'ottica di massimizzare l'offerta e lo sfruttamento degli spazi a disposizione, vediamo opportuno l'inserimento di un campetto di allenamento in sintetico di dimensioni 14x24 mt, oltre alle fasce di sicurezza perimetrali. Consentirà di estendere le attività e gli allenamenti in parallelo tra più squadre.

### **C. Nuovo corpo spogliatoi, depositi e buvette (standard Minergie)**

È prevista la demolizione del corpo spogliatoi esistenti e la realizzazione di un nuovo corpo di maggiori dimensioni che rispetti lo standard Minergie® per costruzioni pubbliche, ospitante due spogliatoi per il calcio, due spogliatoi per lo skater hockey, uno spogliatoio femminile, spogliatoi arbitri, deposito calcio, deposito hockey, wc esterni donne/uomini/disabili, buvette e locali tecnici. È prevista la ristrutturazione del deposito esistente destinato alla manutenzione dei campi, con eventuale redistribuzione interna e ricavo di nuovi spazi disponibili per le associazioni (estensione magazzino).

La razionalizzazione e concentrazione ottimizzata degli spazi consentirà la rimozione delle strutture (baracche) oggi esistenti. La posizione del nuovo corpo spogliatoi, collocata centralmente permette un'ottimale unione delle necessità sportive e logistiche di calcio e skater hockey, senza impattare sull'area



parco giochi e sfruttando i percorsi esistenti, accompagnata da protezione naturale alberata che funge da mitigazione visiva e climatica.

Il progetto racchiude in sé l'eleganza e la funzionalità. L'edificio in questione è stato progettato con una copertura piana e uno sporto di gronda con intradosso rastremato, che conferisce un aspetto leggero e contemporaneo all'architettura. La scelta di uno sporto di gronda rastremato non solo alleggerisce l'edificio, ma trasforma l'elemento in una sorta di pagoda- padiglione che si fonde armoniosamente con il contesto circostante. Inoltre, le aperture (finestre e porte) sono state posizionate in modo ritmico, creando un prospetto articolato ed elegante. La vera protagonista dell'architettura è però la facciata ventilata a pannelli di diversa larghezza e a tutta altezza, che enfatizza l'articolazione della facciata e ne aumenta l'impatto visivo.

Oltre all'attenzione rivolta all'estetica, il progetto è centrato sulla funzionalità degli spazi interni. Infatti, gli stessi sono stati progettati per adempiere alle diverse richieste degli utilizzatori, garantendo la massima efficienza e comfort.

#### **D. Nuovo parcheggio attrezzature palestra all'aperto "calisthenics"**

Si prevede l'installazione di uno spazio dedicato alla pratica della moderna ginnastica all'aperto. Tale disciplina, sempre più in voga tra i giovani, completa l'offerta di attrezzistica all'aperto attualmente esistente, sfruttabile durante le sessioni di allenamento di tonificazione/preparazione atletica.

#### **E. Nuovo posteggio bici e monopattini**

Per favorire e assecondare la sempre maggiore richiesta di mobilità sostenibile, si prevede la realizzazione di stalli per biciclette e monopattini.

#### **F. Nuova barriera fonica campo da skater hockey**

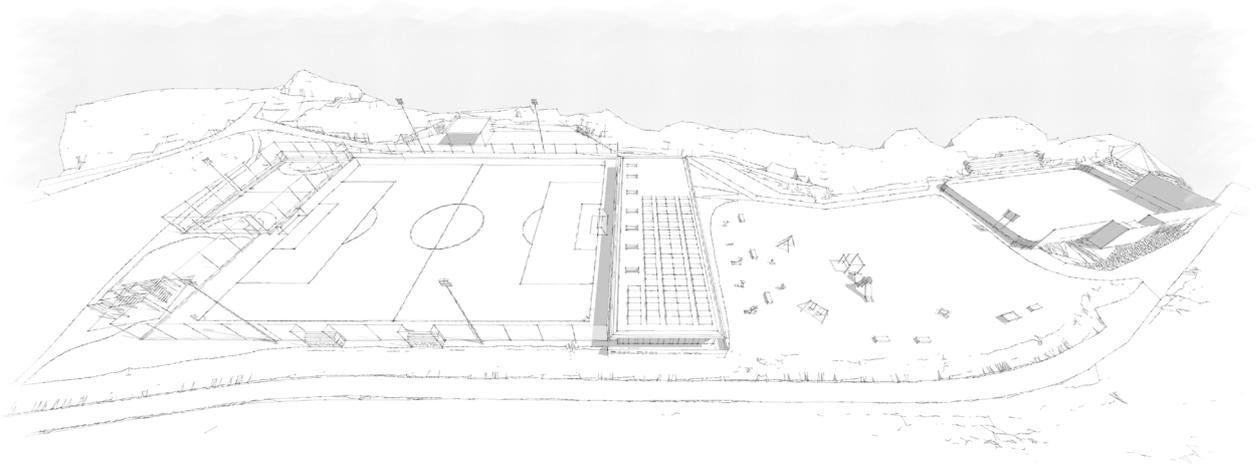
Si propone l'installazione di un riparo fonico sui due lati della pista rivolti verso le abitazioni presenti sul pendio per ridurre le emissioni sonore. È prevista la posa di una barriera fonica verticale alta 5 m. Tale scenario è risultato quello tecnicamente meno complesso, nonché più economico.

#### **G. Manutenzione ordinaria tribunetta**

Si rende necessaria la manutenzione ordinaria della tribuna in elementi naturalistici, che necessitano di un minimo di sistemazione.

#### **H. Nuovo collegamento a nord tra via Vira e il sentiero verso il bosco (ponte ecologico)**

Nell'ottica di razionalizzare i percorsi, in previsione della futura edificazione sul mappale 109 a nord (privato), risulta auspicabile collegare la via Vira con il collegamento pedonale esistente lato bosco mediante tratto di pista finlandese lungo il confine con il mappale 109. In tal modo in futuro si avrà un anello chiuso percorribile all'interno del parco per attività di corsa e allenamento. Tale passaggio si presta anche come "ponte ecologico" per convogliare la fauna attraverso il parco, e pertanto si prevede la piantumazione di bassi arbusti lungo il confine.



Schizzo visione generale



Vista nord campo da calcio



Vista sud parco giochi



## 2.1. Relazione tecnica dell'edificio

Di seguito riportiamo i dati tecnici più significativi dello stabile che ospita gli spogliatoi.

Per ulteriori informazioni il rapporto del team di progettazione è a vostra disposizione.

Dati SIA 416	Volume Edificio VE : 1498 mc Superfici esterne SNE : 343.8 mq
Statica	La struttura portante sarà calcestruzzo e muratura di cotto. La platea e la soletta di copertura sono in cemento armato.
Facciata	Rivestimento in pannelli di fibrocemento. Isolazione in lana minerale, facciata ventilata. Tutti i serramenti sono in PVC
Spogliatoi	I 4 spogliatoi sono adatti ad ospitare 20 giocatori adulti/allievi A. Gli spogliatoi 1-2-3 possono ospitare anche due squadre contemporaneamente di allievi più giovani (E/F) per un totale cadauno di circa 25 ragazzini in caso di manifestazioni e tornei. Gli spogliatoi 1-2-3 sono dotati di 8 docce e pissoir, mentre lo spogliatoio 4 di 6 docce. Tutti sono dotati di wc, lavandini e asciugacapelli. Lo spogliatoio donne è dedicato alle squadre miste e ospita anche un lettino e un armadio sanitario. Gli arredi comprendono panche con porta abiti e spazi per armadi porta palloni e piccole attrezzature.
Impianto di riscaldamento	È prevista una centrale termica al piano terreno, con caldaia a pellet da 40kW. Stoccaggio pellet all'interno della centrale tramite silo in muratura. Il carico del pellet avverrà tramite trasporto con veicolo autobotte da 2 assi, larghezza veicolo 2.3m. L'impianto è stato dimensionato per garantire 20 docce dalla durata di 5 minuti ciascuna per ogni carica di accumulo energia. Il tempo di ricarica energia calore è di circa 50 minuti. Distribuzione mediante gruppo radiatori, gruppo ventilazione e gruppo acqua calda sanitaria. Resa del calore con radiatori a parete. Regolazione della temperatura ambiente con un sistema automatico (termostati ambiente).
Impianto sanitario	Apparecchi sanitari usuali di livello medio con i seguenti concetti base: <ul style="list-style-type: none"><li>• WC con cassetta sottomuro</li><li>• docce a filo pavimento</li><li>• miscelatori meccanici senza lavaggio automatico (tema legionella)</li><li>• miscelatori meccanici con limitatore di temperatura per servizio bambini</li><li>• colore bianco</li></ul> Produzione acqua calda sanitaria con la caldaia, accumulatore scambiatore istantaneo per mantenere un solo accumulo di energia lato riscaldamento. Condotte di acqua calda con condotta e pompa di circolazione.



Impianto di  
ventilazione

Ventilazione meccanica spogliatoi per tutti i locali (escluso bagni pubblici) effettuata con monoblocco di trattamento munito di recupero del calore a piastre e batteria acqua calda integrata, filtro espulsione M5 e filtro aria fresca F7.

Impianto a volume fisso con portata volumetrica 2'800 m<sup>3</sup>/h situato nel locale tecnico (centrale termica).

Ventilazione meccanica Buvette effettuata con monoblocco di trattamento munito di recupero del calore a piastre, filtro espulsione M5 e filtro aria fresca F7. Impianto a volume fisso con portata volumetrica 400 m<sup>3</sup>/h situato nel locale preparazioni Buvette.

Impianto  
elettrico e  
fotovoltaico

I nuovi spogliatoi saranno realizzati con impianti tecnici (elettrici ed RVCS) secondo lo stato della tecnica, ogni locale di uso comune sarà equipaggiato con prese di servizio per poter allacciare gli apparecchi di uso quotidiano e l'accensione delle lampade nel locale stesso sarà comandata da sensori di movimento e presenza per ottimizzare la durata di accensione e massimizzare il risparmio energetico.

Le zone spogliatoi sono equipaggiate con lampade robuste adatte all'ambiente e con una protezione all'umidità per le zone docce.

La zona buvette ha tutti i collegamenti necessari per lo svolgimento della propria funzione e sarà coordinata con la ditta specializzata che fornirà le apparecchiature per la mensa.

Tutte le lampade previste per l'intero edificio sono a tecnologia LED.

Le varie zone (spogliatoi, magazzini e buvette) saranno equipaggiate anche con un impianto di illuminazione d'emergenza come richiesto dall'attestato antincendio che garantirà l'esodo anche in caso di mancanza di energia.

Ogni zona ha il suo quadro di distribuzione di elettricità, in particolare:

- quadro secondario per la buvette
- quadro secondario per gli spogliatoi e i servizi
- quadro di comando per accensione luci campo calcio (posto in zona strategica per la gestione)

Si prevede l'installazione di un impianto di videosorveglianza mediante telecamere fisse.

Il blocco spogliatoi sarà attrezzato anche con un impianto fotovoltaico che permetterà un autoconsumo dell'energia e in caso di esubero una rivendita con l'immissione in rete della produzione in eccesso.



### 3. I COSTI

Qui di seguito sono riportati in sintesi i costi di costruzione derivanti dal preventivo definitivo ( $\pm 10\%$  secondo la norma SIA). Per il preventivo di spesa dettagliato riferito a ogni singolo intervento si rimanda ai rapporti degli specialisti.

Investimento edificio	CHF	1'485'746.-
Investimento Infrastrutture sportive calcio	CHF	1'257'600.-
Investimento Infrastrutture sportive skater	CHF	273'300.-
Costi secondari	<u>CHF</u>	<u>44'450.-</u>
COSTO PARZIALE 1	CHF	3'061'096.-
Onorari	CHF	275'000.-
Imprevisti, riserve e arrotondamento	CHF	117'943.-
Iva 7.7 %	<u>CHF</u>	<u>265'961.-</u>
<b>COSTO TOTALE IVA INCLUSA</b>	<b>CHF</b>	<b>3'720'000.-</b>

#### 3.1 Conseguenze finanziarie

Per la definizione delle conseguenze finanziarie, l'art. 174 cpv. 4 LOC prevede che "I messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune." L'art. 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC) precisa poi che "Sono rilevanti ai sensi dell'art. 23 RGFCC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-". Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione

Investimento lordo	CHF	3'720'000.-
Sussidi previsti	<u>CHF</u>	<u>457'000.-</u>
Spesa netta	CHF	3'263'000.-

#### - Ammortamenti:

art. 17 cpv 2 RGFCC lettera g) costruzioni edili	CHF	1'627'200.-	2.5%	CHF	-	41'000.-
art. 17 cpv 2 RGFCC lettera d) altre opere del genio	CHF	1'184'700.-	2.5%	CHF	-	30'000.-
art. 17 cpv 2 RGFCC lettera i) attrezzature	CHF	451'100.-	10.0%	<u>CHF</u>	<u>-</u>	<u>45'000.-</u>
Totale ammortamenti su spesa netta				CHF	-	116'000.-
- Interessi (tasso fisso 2.0% su spesa netta)				CHF	-	65'260.-
- Gestione corrente (riduzione delle spese energetiche)				<u>CHF</u>	<u>+</u>	<u>5'000.-</u>
- TOTALE CONSEQUENZA FINANZIARIA ANNUA				CHF	-	176'260.-



In considerazione di quanto sopra esposto, si invita il Consiglio comunale a voler

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

1. È concesso un credito di CHF 3'720'000.- per la riqualifica del Centro sportivo al Parco Vira.
2. La spesa sarà iscritta nella gestione investimenti sotto la rispettiva voce e attivata a bilancio quale bene amministrativo. L'ammortamento sarà effettuato secondo i disposti dell'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni.
3. La decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC é fissata al 31.12.2025.

Il Sindaco  
Raffaele Schärer

Per il Municipio



La Segretaria  
Tiziana Thoma

Esame e preavviso: Commissione edilizia e opere pubbliche  
Commissione della gestione