



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 123 al Consiglio comunale di Losone:
Convenzione tra il Comune di Losone e la Società Tennis Club
Losone per la gestione delle infrastrutture di Losone
correlate al gioco del tennis**

Losone, 14 gennaio 2020

Commissioni designate: Commissione della legislazione
Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di convenzione tra il Comune di Losone (in seguito Comune) e la società Tennis Club Losone (in seguito TC Losone) concernente la gestione completa delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del tennis.

1. CRONISTORIA

Le infrastrutture del tennis, ad esclusione del bar-ristorante, sono state concesse dal Patriziato in locazione al TC Losone, il quale si occupa della gestione e manutenzione di tutta l'infrastruttura e si prende completamente a carico tutti i costi.

Il Patriziato versa al TC Losone un importo annuo di CHF 3'000.-- quale partecipazione massima ai costi di investimento e manutenzione.

Il contratto è giunto a scadenza il 31 maggio 2019 e viene rinnovato di anno in anno (preavviso di disdetta: 6 mesi).

Il bar-ristorante, diventato a tutti gli effetti un ristorante molto frequentato e apprezzato, è stato locato dal Patriziato a un ristoratore privato.

Il contratto è giunto a scadenza il 31 maggio 2019 e viene rinnovato di anno in anno (preavviso di disdetta: 6 mesi).

Il canone di locazione annuo ammonta a CHF 24'000.-- ed è corrisposto in rate mensili di CHF 2'000.--.

Il TC Losone è stato fondato nel 1977 e annovera diverse categorie di tenniste e tennisti.

Dalla stagione invernale 1992/1993 due campi da tennis vengono coperti con un pallone pressostatico riscaldato, ciò che permette la pratica di questa attività sportiva durante tutto l'anno. Il TC Losone offre lezioni di tennis con un proprio maestro e organizza annualmente svariati tornei.

2. IL COMPARTO SPORTIVO AI SALEGGI

Buona parte delle "superfici sportive" del comparto Saleggi sono gestite già da anni dal Comune di Losone.

Oltre ai campi di calcio e spogliatoi, il Comune ha a proprio carico anche gli oneri di manutenzione della rete viaria del comparto (manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, calla neve, alberature, gestione di parte dei posteggi, ecc.).

In questo contesto, sia il Patriziato che il Municipio hanno ritenuto opportuno e necessario trasferire determinati sedimi in Diritto di superficie al Comune di Losone, il quale ne potrà disporre come proprietario e sarà agevolato in tutti i vari processi, in particolare in quello pianificatorio.

Con messaggio municipale no. 122 del 14 gennaio 2020, è stata proposta l'acquisizione gratuita in diritto di superficie dei seguenti sedimi di proprietà del Patriziato:

- part. no. 449.2 mq. 12'371 sedime e bosco davanti alla Scuola media
- part. no. 449.3 mq. 2'165 Parte Via dei Pioppi e posteggi lato campi calcio
- part. no. 449.4 mq. 1'409 Minigolf
- part. no. 1934.1 mq. 16'383 Campo calcio A
- part. no. 2734.1 mq. 4'631 Tennis
- part. no. 2735.1 mq. 8'605 Campo calcio B

Con l'acquisizione in DS dei suddetti fondi, tutte le infrastrutture del tennis e dei campi di calcio passano in proprietà al Comune di Losone, fatto salvo per le infrastrutture del minigolf (per queste ultime si rimanda al messaggio municipale no. 122 del 14 gennaio 2020).

Va sottolineato che il Municipio da anni sostiene le attività sportive promosse e offerte dalle varie Società locali, mettendo loro a disposizione gratuitamente altre infrastrutture del Comune. Tra queste si possono citare la Società Federale Ginnastica, lo Sci Club Losone e l'Unihockey Team Losone alle quali il Comune mette gratuitamente a disposizione le palestre del Centro scolastico comunale per le proprie attività sportive.

In questo senso, la proposta di assumere in diritto di superficie il comparto sportivo dei Saleggi si inserisce nel contesto perseguito da anni, ossia, come detto, quello di sostenere e incentivare le società sportive a offrire alla popolazione di Losone la possibilità di praticare varie attività.

3. CONVENZIONE

Per quanto concerne le infrastrutture del TC Losone, il Club House e il ristorante necessitano di importanti interventi.

Il TC Losone, dopo approfondite analisi, ha commissionato ad uno Studio di architettura il mandato per l'elaborazione di un progetto per la demolizione dell'attuale struttura e la costruzione di un nuovo Club House e ristorante.

Il Municipio ritiene che il Comune di Losone, essendo divenuto proprietario delle infrastrutture del tennis, debba subentrare in questa operazione, la quale avrà in ogni caso un impatto neutro per le finanze comunali.

Come già attuato con la Losone Sportiva per la gestione dei campi di calcio e annessi spogliatoi (cfr. M.M. no. 022 del 12 marzo 2013 approvato dal Consiglio comunale il 13 maggio 2013), il Municipio ritiene opportuno demandare direttamente al TC Losone la gestione completa delle infrastrutture del tennis (campi, impianto illuminazione, club House - ristorante, pallone pressostatico, area esterna, ecc.).

La proposta è stata accolta favorevolmente dal TC Losone che viene suggellata mediante la stipulazione di una Convenzione concernente la gestione completa delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del tennis, che viene integralmente riprodotta qui di seguito.

3.1 Convenzione concernente la gestione delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del tennis

Tra

il Comune di Losone (in seguito Comune)

e

il Tennis Club Losone (seguito TC Losone)

Richiamati:

- l'art. 193a della Legge organica comunale del 30 giugno 1987,
- il Regolamento sull'utilizzazione dei beni amministrativi del 2 febbraio 2007;

considerato che:

- A. le infrastrutture correlate al gioco del tennis ubicate sul fondo part. no. 2734 RFD Losone sono parte integrante del comparto sportivo ai Saleggi concesso gratuitamente in Diritto di superficie per la durata di 50 anni dal Patriziato di Losone al Comune di Losone;
- B. le attuali infrastrutture del tennis sono strutturate come segue:
 - 3 campi da tennis con impianto di illuminazione e sedime adiacente,
 - impianto di illuminazione,
 - pallone pressostatico per copertura invernale di due campi, compreso di impianto di riscaldamento,
 - 1 Club house, spogliatoi con arredo fisso, ufficio TC Losone, magazzino,
 - 1 ristorante,
 - recinzione.
- C. il TC Losone è in possesso di un progetto e della relativa licenza edilizia per la demolizione del Club house-ristorante esistente e la costruzione di una nuova analoga struttura confacente alle necessità attuali e future;
- D. la demolizione del Club house-ristorante e la costruzione della nuova struttura sarà eseguita dal Comune, il quale riprende dal TC Losone il progetto e la licenza edilizia di cui al precedente punto C;
- E. è opportuno che la gestione delle infrastrutture correlate al gioco del tennis, ivi compreso anche il nuovo Club house-ristorante che sarà realizzato dal Comune, venga affidata direttamente al TC Losone;

si conviene e si stipula:

1. Il Comune di Losone concede in gestione al TC Losone le infrastrutture correlate al gioco del tennis sul fondo base no. 2734 RFD Losone e più precisamente:
 - 3 campi da tennis con impianto di illuminazione e sedime adiacente,
 - impianto di illuminazione,
 - pallone pressostatico per copertura invernale di due campi, compreso di impianto di riscaldamento,
 - 1 Club house, spogliatoi con arredo fisso, ufficio TC Losone, magazzino,
 - 1 ristorante,
 - recinzione.
2. Tutta l'infrastruttura di cui al precedente punto 1 viene concessa in gestione gratuitamente, fatto salvo per la parte ristorante annessa al Club house.

3. Previa ratifica del credito da parte del Consiglio comunale, il Comune si impegna a costruire un nuovo Club house-ristorante sul fondo part. no. 2734 in sostituzione di quello esistente.
4. Il TC Losone si occupa della gestione e manutenzione di tutta l'infrastruttura e si prende completamente a carico tutti i costi. In sostanza i compiti sono così riassunti:
 - la gestione completa dei campi da tennis e dei sedimi circostanti,
 - la gestione del Club house e del ristorante (sia quello attuale che la futura nuova struttura),
 - la pulizia,
 - l'acquisto del materiale necessario per la gestione e manutenzione dei campi.

Per questi compiti il Comune versa al TC Losone un importo annuo di Fr. 3'000.--.
L'importo viene versato a fine gennaio.

Il rifacimento completo periodico dei campi è a carico del Comune. L'esecuzione delle opere verrà decisa di comune accordo tra le parti.

5. Per l'attuale ristorante annesso al Club house, il TC Losone versa al Comune una pigione annua di Fr. 24'000.--.
La pigione viene fatturata in rate mensili di Fr. 2'000.-- cadauna e deve essere regolata entro il 30 di ogni mese.
Al momento dell'entrata in esercizio del nuovo Club house-ristorante, il TC Losone versa al Comune una pigione annua di Fr. 48'000.--.
La pigione viene fatturata in rate mensili di Fr. 4'000.-- cadauna e deve essere regolata entro il 30 di ogni mese.

Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento e acqua calda
- illuminazione stabile e campi da tennis
- pulizia
- servizio di portineria e di custodia
- acqua potabile e acqua industriale
- climatizzazione e ventilazione
- radio / TV via cavo
- tassa uso fognatura
- spazzatura (tassa base, tassa sul sacco, tassa rifiuti vegetali)
- disinfezione e disinfestazione
- manutenzione aree esterne
- sgombero neve
- tassa annua di patente

Le spese accessorie sono a carico del TC Losone il quale provvede al pagamento delle stesse.
Nell'allegato A della presente convenzione sono elencati nel dettaglio i contenuti di ogni spesa accessoria.

6. Gerenza
Al TC Losone è data facoltà di locare a terzi la gestione del ristorante annesso al Club house.
7. Il Club house-ristorante concesso in locazione comprende le seguenti installazioni fisse:
 - cucina ristorante con apparecchi fissi
 - banco bar con apparecchi fissi
 - installazioni tecniche fisse
 - tende da sole fisse.

L'arredamento del Club house-ristorante (tavoli, sedie, apparecchi mobili quali, ad es., la macchina per il caffè, la colonna per spinare la birra, il congelatore per gelati, ecc.) va eseguito a cura e carico del TC e/o del gestore terzo.

Per questo arredamento è richiesta una linea che conferisca qualità alla struttura.

8. Assicurazione
L'assicurazione del Club house-ristorante, con le relative installazioni fisse, è a carico del Comune.
L'assicurazione dell'arredamento è a carico del TC Losone o del conduttore al quale è stato locato il ristorante.
L'assicurazione dei campi da tennis e installazioni, compreso pallone pressostatico, è a carico del Comune.
9. Quale prestazione di garanzia per il nuovo Club house-ristorante indicato al precedente punto 4, è richiesto un deposito cauzionario di Fr. 8'000.-- (2 mensilità).
- La garanzia si intende prestata dal conduttore per tutte le obbligazioni inerenti alla presente convenzione. In particolare per la pigione, gli eventuali danni che dovessero accadere al Club house-ristorante, la riconsegna in perfetto ordine dell'ente locato, le prestazioni accessorie alla pigione, nonché gli eventuali danni arrecati all'inventario fisso.
La garanzia sarà depositata in un istituto bancario a nome del conduttore e a firma vincolata del Comune e del conduttore. Gli eventuali interessi saranno di esclusiva spettanza del conduttore il quale avrà la facoltà di prelevarli liberamente in ogni momento.
10. Obblighi del conduttore
Nell'uso del nuovo ristorante, il TC Losone, o il conduttore al quale è stato locato il ristorante, è tenuto alla massima pulizia, alla conveniente aerazione e a preservarlo da possibili danni.
È vietato conferire all'ente locato altra destinazione diversa all'infuori di quella pattuita contrattualmente, segnatamente modificare il tipo di patente relativa all'esercizio pubblico, salvo consenso scritto del Comune.
È esclusa qualsiasi modifica dell'ente locato (apertura di vani o di porte, spostamento di porte o pareti, abbassamento di soffitti, ecc.). così come qualsiasi miglioria, salvo consenso del Comune.
Impianti e attrezzature accessorie installati a proprie spese dal TC o dal conduttore al quale è stato locato il ristorante, senza l'approvazione del Comune, al momento della conclusione della convenzione e su richiesta di quest'ultimo sono da smantellare o da lasciare nello stabile senza risarcimento alcuno.
Il conduttore è tenuto a avvertire il Comune di ogni riparazione che si rende necessaria.
Il TC, o il conduttore al quale è stato locato il ristorante, si impegna a eseguire una corretta gestione dell'esercizio pubblico, in conformità alla legislazione vigente in materia.
11. Le riparazioni di maggiori entità e la manutenzione del Club House-ristorante sono a carico del Comune.
Sono invece a carico del TC Losone o del conduttore al quale è stato locato il ristorante le piccole spese di riparazione e manutenzione sino ad un importo di Fr. 300.-- (trecento).
12. Inventario in locazione
L'elenco dettagliato dell'arredamento fisso che compone il Club house-ristorante, con la relativa stima, steso in due copie, sarà sottoscritto tra il Comune e il TC Losone.
Ad ogni ulteriore installazione fissa si provvederà alla completazione dell'elenco mediante aggiunta firmata dalle parti.
L'inventario fisso in locazione è assicurato dal Comune.
13. Manutenzione / Sostituzione inventario fisso
Il Comune si assume i costi derivanti dalla sostituzione di quella parte d'inventario fisso inutilizzabile a seguito della normale usura. Il tinteggio dei locali è a carico del proprietario.
La manutenzione e la sostituzione dell'inventario mobile come pure la sostituzione di quegli oggetti dell'inventario fisso resi inutilizzabili per cause non imputabili al normale uso, sono a carico del TC Losone o del conduttore al quale è stato locato il ristorante.
14. Elenco delle chiavi
Il Comune allestirà al momento dell'entrata in possesso dell'ente locato un dettagliato inventario delle chiavi che dovrà essere sottoscritto da ambo le parti. Solo il Comune è autorizzato a far eseguire chiavi supplementari.

Il TC Losone o il conduttore al quale è stato locato il ristorante è tenuto al risarcimento dei danni causati dalla sostituzione dei cilindri in caso di perdita e/o mancata restituzione delle chiavi alla fine del rapporto convenzionale.

15. Il TC Losone gestisce in modo completo e autonomo gli incassi derivanti dall'occupazione dei campi da tennis e di ogni altra attività da esso organizzata, risp. dall'eventuale gestione in proprio del ristorante.
16. Alla fine di ogni anno il TC Losone presenta al Municipio i conti consuntivi della propria attività, con esposti in dettaglio gli oneri generati dai compiti oggetto della presente convenzione.
17. Per ogni questione relativa al presente accordo, il Comitato del TC Losone designa formalmente un referente (e un suo sostituto), che funge da persona di contatto del Comune.
18. Il TC Losone trasmette per conoscenza al Comune l'organigramma nominale-funzionale per i compiti stabiliti al punto 1 della presente convenzione. Ogni modifica dell'organigramma va notificata al Comune.

Il controllo diretto dell'operato del TC Losone relativamente all'uso e alla gestione delle infrastrutture è assunto dal Comune per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale.

19. In caso di gravi inosservanze e/o di gestione inappropriata, l'accordo con il TC Losone può essere sciolto con effetto immediato.
20. La convenzione entra in vigore dopo la ratifica della Sezione degli Enti locali. La stessa ha durata di 5 anni e, dopo verifica dello svolgimento dei compiti e degli aspetti finanziari correlati, in assenza di disdetta si riterrà ogni qualvolta tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di 5 anni.
21. La convenzione può essere disdetta da ambo le parti in ogni momento. Il reciproco termine di disdetta è di 1 (un) anno per la fine di un semestre (giugno o dicembre).
22. La presente convenzione è redatta e sottoscritta in due copie originali, una per parte contraente.
23. La convenzione, approvata dal Legislativo comunale, soggiace a ratifica dell'Autorità cantonale competente.

Allegato A

Elenco dettagliato spese accessorie

Spese di riscaldamento e acqua calda:

- i consumi della fonte energetica scelta,
- l'elettricità per il funzionamento del vettore scelto,
- i costi per l'utilizzazione dell'energia di sostituzione,
- l'abbonamento di servizio di revisione nonché le spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
- la decalcificazione dell'impianto di produzione dell'acqua calda, del bollitore e delle condutture,
- il rilevamento e il servizio di conteggio delle spese computabili, come pure la manutenzione delle apparecchiature,
- la manutenzione ordinaria,
- i premi d'assicurazione riferiti esclusivamente all'impianto di riscaldamento,
- ev. spese amministrative.

Spese per l'illuminazione:

- l'energia,
- il noleggio dei contatori.

Spese per l'erogazione di acqua potabile:

- la quota di abbonamento, il noleggio dei contatori, nonché le bollette relative al consumo.

Spese per eventuale climatizzazione e ventilazione:

- l'energia necessaria per il funzionamento dell'impianto, l'abbonamento di servizio di revisione nonché le spese inerenti alla manutenzione ordinaria.

Spese di fognatura, spazzatura, depurazione e simili:

- le tasse risultanti dalle bollette ufficiali emesse dall'ente pubblico e le spese per la pulizia delle canalizzazioni interne ed esterne.

Manutenzione del giardino:

- i costi per la potatura degli alberi, la sistemazione del prato, la cura delle piante, fiori e aiuole, l'annaffiatura.

Abbonamenti di manutenzione:

- comprendono gli abbonamenti per l'assistenza e la revisione di apparecchi ed installazioni, ad es. estintori, ecc.

Altre spese:

- lo sgombero della neve per l'accesso principale,
- l'allacciamento alla rete radio televisiva via cavo,
- la tassa di patente in conformità ai disposti della Legge sugli esercizi alberghieri e della ristorazione.

4. CONCLUSIONI

Giusta i disposti dell'art. 193a della Legge organica comunale, di legge, la stipulazione della convenzione tra il Comune e il Tennis Club per la gestione completa delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del tennis soggiace all'approvazione del Legislativo.

Per quanto precede, il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler deliberare:

È approvata la convenzione tra il Comune di Losone e la Società Tennis Club Losone per la gestione completa delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del tennis sul mappale no. 2734 RFD Losone e meglio come indicato al punto 3.1 del presente messaggio.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay