



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 124 al Consiglio comunale di Losone:
Convenzione tra il Comune di Losone e il Gruppo Gestione Golf su
Pista per le infrastrutture di Losone correlate al gioco del minigolf**

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 Gruppo Gestione Golf su Pista concernente la pulizia e la gestione delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del minigolf.

1. CRONISTORIA

Nel 1984 tra il Patriziato e il Gruppo Gestione Golf su Pista è stata stipulata una convenzione-contratto per l'affitto di ca. 800 mq. del fondo part. no. 1934 per la realizzazione e la gestione di un minigolf di 18 piste.

La struttura è stata realizzata a cura e carico del Gruppo Gestione Golf su Pista, il quale versa al Patriziato un canone annuo di affitto che attualmente ammonta a CHF 1'000.--.

Il contratto scadeva il 31 dicembre 1989 e, giusta i termini di durata stabiliti e in mancanza di disdetta, è sempre stato prorogato tacitamente per periodi di 3 anni.

Ritenuto che il termine di disdetta è di 1 anno, la prossima scadenza sarà al 31 dicembre 2022.

Il minigolf è poi stato completamente ristrutturato nel 2014 a cura e carico del Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone.

Le 18 piste di *miniatur* che lo compongono sono state omologate dalla Federazione Mondiale di Golf su Pista.

Il Minigolf Losone organizza annualmente alcuni tornei.

Dal 1. marzo 2017 il Gruppo Gestione Golf su Pista ha poi locato tutta l'infrastruttura a un gestore terzo per i seguenti importi:

- CHF 3'500.-- annui a copertura dei costi dell'affitto dovuti al Patriziato e dei costi di assicurazione,
- CHF 400.-- mensili quale canone di affitto per 9 mesi all'anno (marzo-novembre).

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, le quali, conformemente alla convenzione-contratto del 1984, rimangono in proprietà al Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone.

Il Comune di Losone resta quindi proprietario solo del fondo 449.4 (DS 3596).

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

Essendo il Comune di Losone divenuto proprietario tramite il DS 3596 dei fondi del comparto sportivo dei Saleggi, occorre regolare con il Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone l'uso del fondo no. 449.4, in particolare per quanto concerne le infrastrutture esistenti le quali rimangono di proprietà del Gruppo Gestione Golf su Pista.

In questo senso è proposta la stipulazione di una convenzione tra le parti che regola l'uso del fondo 449.4 e la gestione completa delle infrastrutture correlate al gioco del minigolf, che viene integralmente riprodotta qui di seguito.

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

Tra

il Comune di Losone (in seguito Comune)

e

il Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone

Richiamati:

- l'art. 193a della Legge organica comunale del 30 giugno 1987,
- il Regolamento sull'utilizzazione dei beni amministrativi del 2 febbraio 2007,
- la convenzione stipulata il 4 aprile 1984 tra il Patriziato di Losone e il Gruppo Gestione Golf su Pista Losone;

considerato che:

- A. le infrastrutture di Losone correlate al gioco del minigolf fanno parte 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. l'infrastruttura del minigolf è stata realizzata a propria cura e carico dal Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone sulla base di una convenzione stipulata il 4 aprile 1984 con il Patriziato di Losone, proprietario del sedime;
- C. le attuali infrastrutture fisse del minigolf sono strutturate come segue:
 - Minigolf di 18 piste, sistema internazionale Miniatur (sezione 2)
 - casetta ricezione-cassa
 - casetta attrezzi;
- D. Le infrastrutture del minigolf sono allacciate alla rete di distribuzione dell'acqua potabile e alla rete elettrica. Le stesse non dispongono di un sistema di riscaldamento e non sono allacciate alle canalizzazioni comunali;
- E. il Gruppo Gestione Golf su Pista ha locato l'infrastruttura al sig. Werth Peter di Tenero a valere dal 1. marzo 2017 e sulla base di un contratto di locazione;

si conviene e si stipula:

1. Le infrastrutture correlate al gioco del minigolf realizzate sul fondo 449.4 RFD Losone (DS 3596) sono di proprietà del Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone.
Le infrastrutture fisse sono così composte:
 - minigolf di 18 piste, sistema internazionale Miniatur (sezione 2)
 - casetta ricezione-cassa,
 - casetta attrezzi,
 - linea telefonica con collegamento internet,
 - recinzione.
2. Il Comune di Losone autorizza il Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone a continuare a occupare il fondo no. 449.4 RFD Losone per l'utilizzo delle infrastrutture correlate al gioco del minigolf.
Il Gruppo Gestione Golf su Pista si occupa di garantire la gestione e la manutenzione di tutta l'infrastruttura e si prende completamente a carico tutti i costi.
3. Il canone di affitto annuo del fondo è fissato in Fr. 1'000.--.

Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione:

- assicurazione stabili e cose
- produzione di acqua calda
- illuminazione stabile e piste (compreso nolo contatore)
- pulizia
- servizio di portineria e di custodia
- acqua potabile e acqua industriale (compreso nolo contatore)

- radio / TV via cavo
- spazzatura (tassa base, tassa sul sacco, tassa rifiuti vegetali)
- disinfezione e disinfestazione
- manutenzione aree esterne
- sgombero neve
- tassa patente esercizio pubblico.

Le spese accessorie sono a carico del Gruppo Gestione Golf su Pista il quale provvede al pagamento delle stesse.

I consumi di energia elettrica e di acqua potabile del minigolf vengono rilevati tramite appositi contatori intestati al Comune di Losone.

Il Comune di Losone rifattura al Gruppo Gestione Golf su Pista i relativi costi (tasse e consumi).

4. **Gerenza**
Al Gruppo Gestione Golf su Pista è data facoltà di locare a terzi la gestione di tutta l'infrastruttura.
5. **Obblighi del conduttore**
È vietato conferire al fondo altra destinazione all'infuori di quella pattuita contrattualmente salvo consenso scritto del Comune.
È esclusa qualsiasi modifica delle infrastrutture, salvo consenso del Comune.
6. **Inventario in locazione**
Tutta l'infrastruttura del minigolf è di proprietà del Gruppo Gestione Golf su Pista, al quale compete la totale manutenzione.
7. **Assicurazione**
L'assicurazione dell'infrastruttura è a carico del Gruppo Gestione Golf su Pista.
8. **I frequentatori della struttura del minigolf possono continuare a far capo ai servizi igienici degli spogliatoi dei campi di calcio.**
Al Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone e al locatore terzo al quale è stata data in gestione tutta l'infrastruttura compete l'obbligo di mantenere puliti i servizi igienici quando utilizzati dagli utenti dell'impianto di minigolf.
Il Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone è già in possesso della relativa chiave.
9. **Il Gruppo Gestione Golf su Pista gestisce in modo completo e autonomo gli incassi derivanti dalla gestione in proprio dell'infrastruttura e di ogni altra attività da esso organizzata.**
10. **Alla fine di ogni anno il Gruppo Gestione Golf su Pista elabora e presenta al Municipio i conti consuntivi della propria attività, con esposti in dettaglio gli oneri generati dai compiti oggetto della presente convenzione.**
11. **Per ogni questione relativa al presente accordo, il Comitato del Gruppo Gestione Golf su Pista designa formalmente un referente (e un suo sostituto), che funge da persona di contatto del Comune.**
12. **Il Gruppo Gestione Golf su Pista trasmette per conoscenza al Comune l'organigramma nominale-funzionale concernente la gestione dell'infrastruttura.**
Ogni modifica dell'organigramma va notificata al Comune.

Il controllo diretto dell'operato del Gruppo Gestione Golf su Pista relativamente all'uso e alla gestione delle infrastrutture è assunto dal Comune per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale.
13. **In caso di gravi inosservanze e/o di gestione inappropriata, l'accordo con il Gruppo Gestione Golf su Pista può essere sciolto con effetto immediato.**
14. **La convenzione entra in vigore dopo la ratifica della Sezione degli Enti locali.**

La convenzione 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.

15. 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).
16. In caso di disdetta da parte del Comune, il Comune stesso rifonde al Gruppo Gestione Golf su Pista il residuo dell'investimento da esso sostenuto per la realizzazione delle infrastrutture fisse, basato sul valore al 01.01.2020 di Fr. 53'047.-- e calcolando un ammortamento annuo fisso del 5%.
In caso di ristrutturazioni importanti delle infrastrutture fisse, il valore residuo dell'investimento verrà aggiornato di comune accordo tra le parti.
17. La presente convenzione è redatta e sottoscritta in due copie originali, una per parte contraente.
18. La convenzione, approvata dal Legislativo comunale, soggiace a ratifica dell'Autorità cantonale competente.

4. CONCLUSIONI

Giusta i disposti dell'art. 193a della Legge organica comunale, la stipulazione della convenzione tra il Comune e il Gruppo Gestione Golf su Pista per la gestione completa delle infrastrutture di Losone correlate al gioco del minigolf 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 il Gruppo Gestione Golf su Pista di Losone per l'occupazione del fondo no. 449.4 RFD Losone con le infrastrutture correlate al gioco del minigolf, 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