

**MESSAGGIO NO. 60 /2010**

**TRAPASSO DALLA FONDAZIONE FERDINANDO BUSTELLI  
ALLA CITTÀ DI MENDRISIO DEGLI SPOGLIATOI E DEL  
CAMPO SPORTIVO IN ZONA LINÉE NEL QUARTIERE DI ARZO  
E RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 150'000.-- PER LA  
CONCLUSIONE DEI LAVORI**

---

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

**PREMESSA**

La Fondazione Ferdinando Bustelli, proprietaria delle particelle n.ri 769 e 773 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo<sup>1</sup> in zona Linée dove sorge il campo di calcio e le infrastrutture ad esso collegate, ha commissionato la costruzione di nuovi spogliatoi.

La Fondazione, non disponendo di mezzi propri sufficienti, ha chiesto ed ottenuto il finanziamento da parte della Fondazione Promo, dello Sport toto e, attraverso una fideiussione, da parte dei Comuni di Arzo, Besazio, Meride e Tremona.

I lavori di costruzione sono iniziati nel luglio 2007 e sono stati sospesi verso la fine del 2008 per mancanza di fondi, in quanto i costi si sono rivelati largamente superiori a quanto preventivato. Il 26 febbraio 2009 i tecnici responsabili della costruzione hanno allestito un rapporto che riassume la situazione dei lavori e dei costi.

Nel frattempo i Comuni di Arzo e Tremona si sono aggregati con altri Comuni per costituire la nuova Città di Mendrisio.

Il Municipio della Città di Mendrisio ha ritenuto di dover accordare il proprio aiuto alla Fondazione Ferdinando Bustelli per cercare di risolvere la problematica e permettere la conclusione dei lavori, in considerazione soprattutto dell'importanza riconosciuta dell'attività sportiva per i giovani della Città e della regione. Sulla base del rapporto dell'Ufficio tecnico comunale (UTC) del 16 luglio 2009 sullo stato del cantiere<sup>2</sup> e di un primo incontro con i rappresentanti della Fondazione Ferdinando Bustelli, il Municipio ha risolto<sup>3</sup> di invitare la Fondazione ad incaricare i periti: Ing. Giovanni Stoffel di Locarno e l'Avv. Jean-Maurice Jordi di Lugano, al fine di disporre di un chiaro quadro della situazione, sia dal profilo dell'operato di progettisti, artigiani e direzione lavori, eventuali loro responsabilità incluse, che nel merito dello stato della struttura (ev. difetti e lacune). I periti sono quindi stati invitati a quantificare l'ammontare dell'investimento necessario per concludere i lavori e liquidare gli importi dovuti, non ancora soluti dalla Fondazione. L'Esecutivo, visto le difficoltà finanziarie della Fondazione, ha pure risolto di accollarsi gli onorari dei due sopraccitati periti.

Il presente messaggio riassume l'esito delle verifiche sopra indicate, descrive la situazione attuale e propone una richiesta di credito necessaria per concludere i lavori, liquidare le fatture scoperte (importi riconosciuti), restare in lite per eventuali vertenze su responsabilità o pretese ritenute ingiustificate ed infine per acquisire dalla Fondazione Ferdinando Bustelli la proprietà dei fondi su cui sorgono gli spogliatoi ed il campo sportivo.

<sup>1</sup> 769: a-Piscina, b-campo sportivo, c-prato, d-bosco, e-bosco e 773: incolto.

<sup>2</sup> Dove si sono rilevati diversi difetti di costruzione e opere ancora mancanti.

<sup>3</sup> Ris. Mun. N.ri 636 del 21 luglio, 702 del 28 luglio e 827 del 25 agosto 2009.



La materia è presentata secondo il seguente indice:

1.	La Fondazione Ferdinando Bustelli .....	3
2.	Il progetto .....	4
2.1	Domanda di costruzione.....	4
2.2	Progetto di massima .....	5
2.3	Progetto definitivo .....	5
2.4	Progetto dell'appalto.....	6
2.5	Il progetto esecutivo.....	6
3.	Procedura di appalto.....	7
4.	Difetti di costruzione e opere di completamento necessarie.....	8
4.1	Opere da ripristinare o completare (riparazione difetti) .....	8
4.2	Opere di completamento necessarie.....	9
5.	Costo di costruzione e valore effettivo dell'opera .....	9
5.1	Costo al m <sup>3</sup> dell'opera .....	9
5.2	Situazione dei costi.....	11
6.	Gestione attuale delle infrastrutture .....	12
7.	Proposta di acquisizione della proprietà da parte di Mendrisio .....	12
7.1	Situazione economica della Fondazione Ferdinando Bustelli.....	13
7.2	Condizioni per il passaggio di proprietà.....	16
8.	Investimento netto e oneri finanziari .....	17
8.1	L'investimento netto a carico della Città.....	17
8.2	Oneri finanziari a carico del conto di gestione corrente .....	17
9.	Conclusioni .....	19



## 1. LA FONDAZIONE FERDINANDO BUSTELLI

Prima di affrontare l'oggetto di merito del presente messaggio, il Municipio ritiene importante riprendere dallo statuto della Fondazione le motivazioni del benefattore nel donare alla comunità della Montagna la proprietà Linée. Il presente capitolo riporta pure le modifiche apportate negli anni allo statuto della Fondazione, al fine di meglio comprendere le basi su cui poggia, da decenni, questa importante struttura.

La Fondazione Ferdinando Bustelli è stata costituita il 5 marzo 1933, con l'istrumento redatto dal notaio Dr. Raimondo Rossi, grazie ad un'azione di grande generosità di Ferdinando Bustelli, nato ad Arzo il 12 dicembre 1865.

Dallo statuto della Fondazione si evincono le motivazioni alla base della cessione gratuita da parte del sopraccitato benefattore.

*"Premesso in via narrativa, ed allo scopo di meglio rilevare il significato, l'importanza e gli scopi del presente atto, quanto segue:*

*Il Signor Ferdinando Bustelli del fu Signor Achille fu Gio. Battista e della fu Signora Rosa nata Pelli, patrizio di Locarno, nato ad Arzo il 12 dicembre 1865, emigrato or sono cinquantun anni nella America del Sud sorretto dalla speranza che accompagna i figli della terra ticinese costretti ad allontanarsi con dolore dai luoghi nativi per essere di aiuto alla famiglia, ed animato da fermezza di propositi, e rimpatriato dopo tanti anni di assenza consumati in un lavoro tenace, per rivedere i fratelli, i parenti, gli amici di infanzia, la casa paterna senza i genitori generati, ha voluto lasciare le prove del suo attaccamento alla regione dei comuni di Arzo, Besazio, Meride e Tremona, prima di riprendere la via dei mari e ritornare a Buenos Aires nella Repubblica Argentina, per la tutela dei suoi interessi colpiti dalla crisi economica. Egli, dopo aver fatto acquisto, in un primo tempo, di una casa di abitazione a Besazio, decorosamente riattata per occuparla personalmente quando potrà definitivamente abbandonare la Repubblica Argentina, ha pensato di dotare la regione di una qualche opera di utilità generale, secondo le possibilità concesse dalle sue condizioni finanziarie. Ed avendo constatato che i luoghi a lui tanto cari non sono giunti a quel grado di prosperità cui possono aspirare e per la loro bellezza e per le buone qualità della loro gente, ha saggiamente deciso di mettere a disposizione della popolazione dei quattro comuni un campo sufficientemente vasto per la pratica degli sport e degli esercizi fisici in genere, ed una piscina bagno alimentata dall'acqua dei fiumi della regione per l'igiene del corpo. Il che facendo, egli si proponeva in primo luogo di favorire lo sviluppo delle energie fisiche e delle energie morali della gioventù, dal cui grado di educazione dipende sempre l'avvenire di un popolo e di una regione, ed in secondo luogo di aumentare e migliorare le attrattive dei luoghi nell'interesse del progresso economico della plaga che può col tempo diventare meta di escursioni frequenti da parte di ticinesi, di confederati e di forestieri, nonché tranquillità e salutare dimora di famiglie nuove stanche della vita dei centri e delle località già troppo sfruttate dall'industria turistica. Auspicando poi che dai contatti frequenti delle popolazioni e principalmente dalla gioventù dei quattro comuni sul campo centrale di ritrovo, avessero a ravvivarsi la buona armonia e lo spirito di concordia, base e condizione di qualsiasi progresso."*

Allo scopo di concretizzare il suo fine e prima di procedere alla costituzione della Fondazione, il Signor Ferdinando Bustelli comprò, fra gli anni 1931 e 1932, lo stabile alle cosiddette "Tre Ressighe" e diverse altre proprietà nelle sue adiacenze. Egli acquistò in totale 18'700 m<sup>2</sup> nella località Linée. Nel 1932, sotto la direzione del Signor Edoardo Bustelli, fratello del Signor Ferdinando, vennero sistemati i terreni e costruita la piscina-bagno. Le strutture furono inaugurate il 1° agosto del 1932.

<sup>4</sup> Estratto dall'atto di costituzione della Fondazione Ferdinando Bustelli, Besazio 5 marzo 1933.



Come già anticipato, con lo scopo di dare una sicurezza a quanto realizzato, il Signor Ferdinando Bustelli diede incarico di costituire l'omonima Fondazione ed attribuirle l'intera proprietà Linée. La trascrizione dello statuto Fondazione Ferdinando Bustelli è allegato al presente messaggio.<sup>5</sup>

Lo statuto della Fondazione è stato in seguito emendato in due occasioni. Dalle risoluzioni del Consiglio di Stato e dal Dipartimento delle Istituzioni si evince:

- risoluzione governativa no. 9211 del 14 novembre 1989 è stato stralciato l'art. 11 dello statuto che prevedeva *"qualora per un motivo qualsiasi e principalmente per disinteresse da parte della Commissione amministrativa e delle Municipalità, non potessero essere conseguiti gli scopi in vista dei quali la fondazione Ferdinando Bustelli è stata creata, la proprietà immobiliare della fondazione passerà agli eredi del fondatore od ai loro successori, senza alcun indennizzo per le eventuali migliorie, e ciò dopo un anno di attesa"*;
- risoluzione dipartimentale del 20 marzo 2001 è stato stralciato l'art. 6 dello statuto che prescriveva *"l'eccedenza degli introiti sarà destinata: a) per metà alla costituzione di un fondo di riserva per eventuali spese di manutenzione straordinarie e per migliorie; b) per l'altra metà a favore del Fondo Asilo o Giardino d'infanzia esistente o da istituire in ognuno dei quattro comuni, da ripartire in parti uguali"*.

Dopo questo doveroso tributo al benefattore, il Signor Ferdinando Bustelli, e all'elencazione delle modifiche allo statuto, il Municipio intende ora illustrare l'iter della progettazione del nuovo Centro sportivo Linée.

## 2. IL PROGETTO

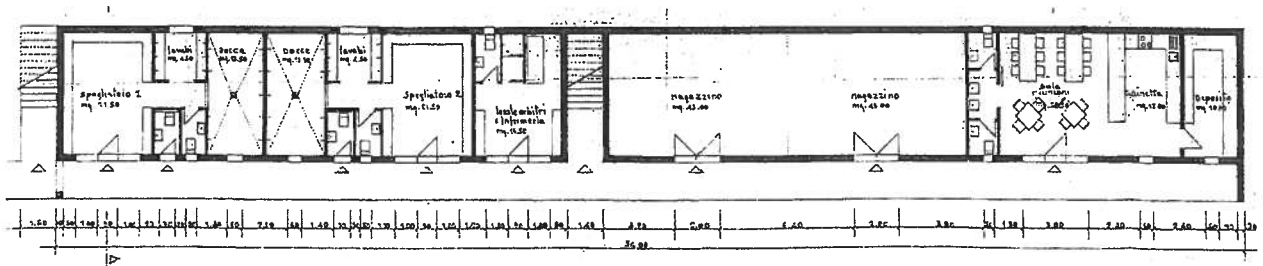
Il presente capitolo riporta le principali conclusioni dell'Ing. Stoffel in merito alle varie fasi di progettazione dei nuovi spogliatoi. Le affermazioni del consulente esterno consentono di focalizzare i problemi legati alla sottovalutazione del preventivo iniziale di spesa per l'opera in oggetto.

### 2.1 Domanda di costruzione

La domanda di costruzione porta la data del mese di novembre 2004.

La volumetria riportata sulla domanda era di 1'350 m<sup>3</sup>, (54.00 x 7.50 x 3.33 m<sup>3</sup>) valutata a 250.-- CHF/m<sup>3</sup> con un costo dell'edificio pari a CHF 337'500.--.

In questa fase di progetto il valore del costo stimato è solitamente puramente indicativo e non costituisce nessuna base per una valutazione della spesa finale. Già di primo acchito emerge comunque come la stima sia stata assai ridotta, se si considera che la costruzione è isolata termicamente ed è munita di molte infrastrutture sanitarie.



Pianta del progetto del novembre 2004.

<sup>5</sup> Vedi allegato A: trascrizione statuto Fondazione Ferdinando Bustelli, Besazio 5 marzo 1933.

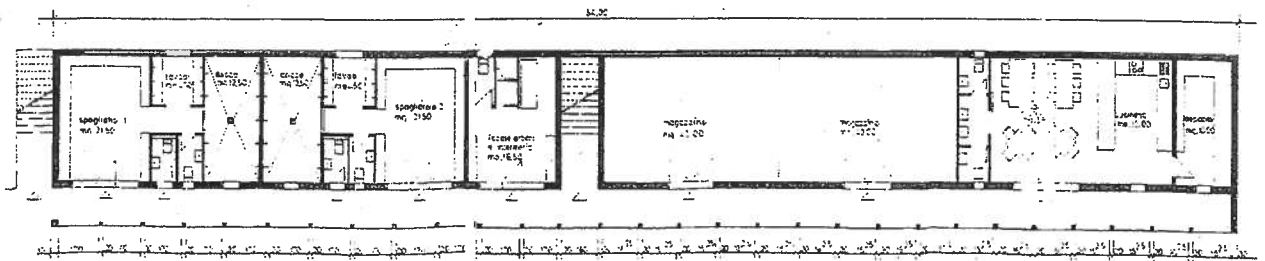


Il progetto degli spogliatoi per il nuovo Centro sportivo di Arzo è stato pubblicato il 12 gennaio 2005.

La licenza edilizia è stata concessa il 28 luglio del 2005, sulla base di una variante inoltrata il 17 giugno 2005 su sollecitazione della commissione delle bellezze naturali. Nella variante approvata sono stati aggiunti i pilastri sul limite esterno del porticato.

## 2.2 Progetto di massima

Il progetto è quello finale della licenza edilizia che qui riportiamo. Il preventivo dei costi si basa su un costo al m<sup>3</sup>, dove il volume è stato calcolato secondo i parametri della norma SIA che includono i supplementi per il tetto e le fondazioni. Il preventivo è definito come "preventivo di massima calcolato secondo la volumetria costruibile" e data 28 settembre 2005. La volumetria costruibile è di 1'630 m<sup>3</sup> con un costo di 400.-- CHF/m<sup>3</sup> per un importo di CHF 652'000.--, ai quali sono stati aggiunti CHF 28'000.-- di imprevisti e arrotondamenti per un totale di CHF 731'680.-- (IVA inclusa).



*Pianta del progetto del giugno 2005.*

La Fondazione Ferdinando Bustelli, sulla base del **preventivo di CHF 731'700.--** ha ottenuto i seguenti contributi per finanziare l'edificazione dell'opera:

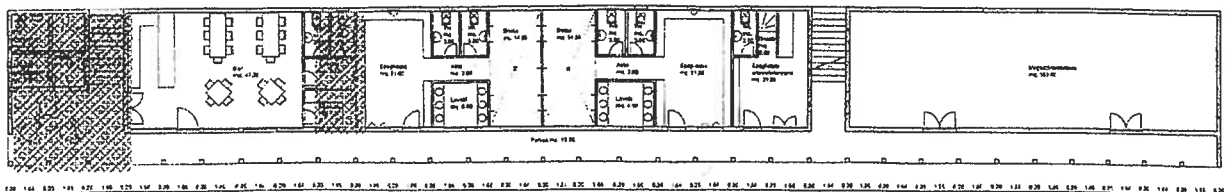
- |  |     |            |
|--|-----|------------|
| • Fondazione Promo   | CHF | 300'000.-- |
| • Contributo Sport toto                                      | CHF | 173'200.-- |
| • Fideiussioni dei Comuni di Arzo, Besazio, Meride e Tremona | CHF | 258'500.-- |

Si rileva che il calcolo del costo si basa solo su un preventivo di massima (+/- 25% secondo norma SIA), ciò che appare poco indicativo per la richiesta di un credito vincolante.

## 2.3 Progetto definitivo

Il progetto presentato come "definitivo" porta la data del gennaio 2007. Esso riprende quello approvato nella domanda di costruzione con le seguenti modifiche:

- l'edificio viene allungato di 5.72 m (da 54.00 m a 59.72 m);
- vengono aggiunti dei servizi sanitari pubblici;
- la scala sul lato nord non è più esterna all'edificio ma è portata fra i servizi sanitari pubblici ed il primo spogliatoio;
- il magazzino è spostato completamente a sud;
- i servizi sanitari e il deposito del bar vengono raggruppati e inseriti prima del primo spogliatoio.



*Pianta del progetto del gennaio 2007.*



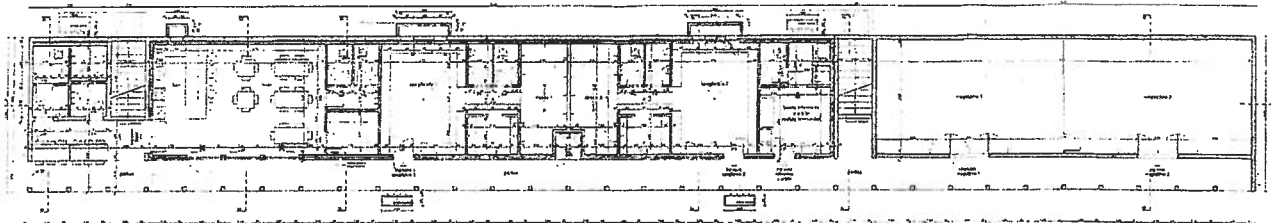
Il preventivo non viene modificato benché l'elemento si allunghi con un conseguente aumento della cubatura che passa da 1'630 m<sup>3</sup> a 1'790 m<sup>3</sup>. Il progetto per le canalizzazioni resta quello della domanda di costruzione.

Da rilevare che il preventivo resta quello del progetto di massima e non viene allestito un preventivo  $\pm$  10% come invece prevedono le norme SIA per la fase "progetto definitivo".

Il dettaglio del progetto non cambia e resta quello del progetto di massima, in particolare non figurano ancora la doppia parete perimetrale con la relativa isolamento termica e i dettagli del pavimento e della copertura.

## 2.4 Progetto dell'appalto

Il progetto datato 16 febbraio 2007, inviato alle ditte per l'appalto, appare definito più nel dettaglio; figura una doppia muratura perimetrale con isolamento.



*Pianta del progetto del febbraio 2007.*

In pianta questo progetto risponde a quelli che sono i requisiti di un progetto definitivo; trattasi dell'unico piano munito di un tale grado di dettaglio. La pianta è stata inclusa negli atti di appalto delle ditte, il che, alla prova dei fatti, ha permesso di realizzare dei capitolati di appalto e di ottenere delle offerte attendibili per tutto quello che riguarda la costruzione dell'edificio.

L'assenza di un progetto portato al necessario grado di dettaglio per le canalizzazioni ha invece portato a trascurare:

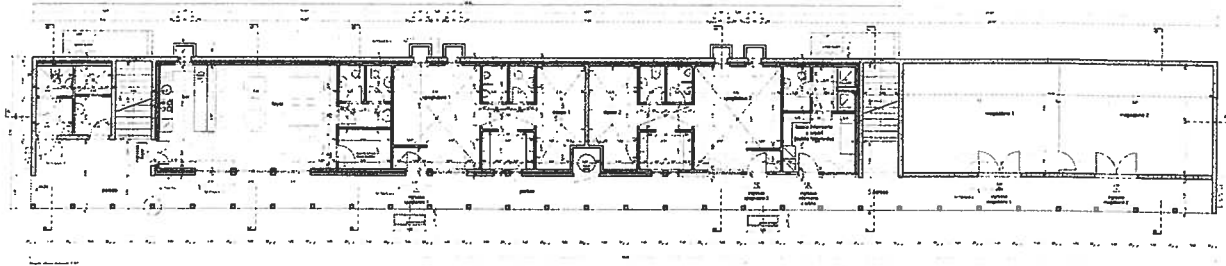
- drenaggi perimetrali e sotto alle fondazioni,
- condotte e pozzetti fuori e sotto all'edificio (elettricità, acqua potabile, acque luride),
- allacciamenti alla rete per condotte elettriche, acqua potabile, acque luride,
- smaltimento acque piovane e di drenaggio,
- pompa per acque luride.

Analogamente, la mancanza di un progetto dettagliato della sistemazione esterna ha portato a trascurare i seguenti elementi:

- movimenti di terra,
- semina e opere da giardiniere,
- sistemazioni di superfici pedonabili.

## 2.5 Il progetto esecutivo

Col progetto esecutivo viene definitivamente corretta la cubatura dell'edificio riducendo il volume. La larghezza della costruzione è portata a 7.00 m (invece dei 7.50 m previsti) e la lunghezza è portata a 56.00 m (invece dei 59.72 m previsti). Applicando i parametri di calcolo del progetto iniziale si ottiene una cubatura di 1'570 m<sup>3</sup> invece dei 1'790 m<sup>3</sup> dell'appalto e dei 1'630 m<sup>3</sup> del progetto iniziale.

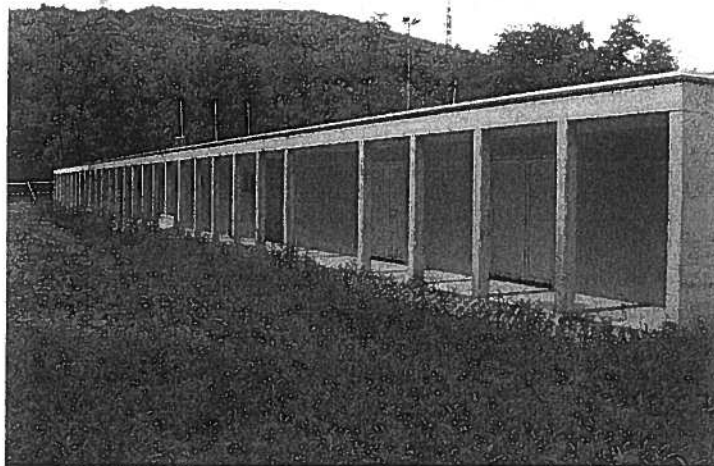


*Pianta del progetto esecutivo.*

Il progetto esecutivo ha, per quanto riguarda l'edificio, un grado di dettaglio adeguato. Diversa è la situazione per le restanti parti che vengono ancora trascurate e di cui non si hanno documenti più aggiornati di quelli della domanda di costruzione. Rispetto all'appalto vengono inseriti 4 giunti di dilatazione su richiesta dell'ingegnere civile.

Dall'inizio dei lavori il progetto non viene più modificato nella sostanza, se non che:

- vengono aggiunti il betoncino e l'isolazione a pavimento nel magazzino;
- l'intonaco e la pittura, originariamente previsti solo sulle fasce perimetrali per ricoprire l'isolazione termica, vengono estesi a tutto il soffitto nei locali principali.



Il capitolo 2 riassume e mostra le problematiche evidenziate dall'Ing. Stoffel nella progettazione del Centro sportivo Linée. Con il prossimo capitolo, il Municipio intende invece illustrare le procedure di appalto eseguite dalla Fondazione per la realizzazione dei nuovi spogliatoi.

### **3. PROCEDURA DI APPALTO**

Il perito ha appurato che la Fondazione ha invitato i progettisti a richiedere delle offerte ad almeno 6 progettisti per ciascun intervento. Questo modo di procedere è simile alla procedura ad invito prevista dalla Legge sulle commesse pubbliche (in seguito LCPubb).

La Fondazione ha quindi proceduto a scindere in diversi lotti determinate prestazioni come le opere da impresario costruttore, suddivise in opere di calcestruzzo armato e opere murarie. Inoltre nell'appalto delle opere da impresario costruttore non sono state incluse:

- le canalizzazioni e i drenaggi (inclusi gli allacciamenti);
- la sistemazione esterna;
- l'impianto di cantiere;
- le regie.



Il perito incaricato ha evidenziato che questo modus operandi è una delle cause principali della sottovalutazione dei costi, rispettivamente dei maggiori costi.

Il perito rileva infine che alcune assai importanti posizioni di costo realizzate non sono state esplicitamente quantificate a priori, in quanto non incluse negli appalti (e quindi delibere) e non oggetto di offerte, e meglio:

- apparecchi sanitari;
- allacciamenti;
- fornitura piastrelle;
- costi per isolamento e intonaco della facciata principale;
- opere a regia.

Ciò ha quindi provocato un ulteriore imprevisto aumento dei costi.

Il prossimo capitolo mostra i difetti riscontrati dal perito nel nuovo edificio e le sue valutazioni per poter sistemare e terminare il Centro sportivo Linée.

#### **4. DIFETTI DI COSTRUZIONE E OPERE DI COMPLETAMENTO NECESSARIE**

Il presente capitolo riprende le principali conclusioni dell'Ing. Stoffel in merito ai difetti riscontrati nelle opere realizzate. Questi interventi devono essere corretti o oggetto di una negoziazione per ridurre le pretese da parte dei prestatori d'opera.

##### **4.1 Opere da ripristinare o completare (riparazione difetti)**

Come rilevato dal perito e in parte già segnalato nel rapporto UTC del luglio 2009, si sono riscontrati i seguenti difetti che necessitano un ripristino o interventi supplementari:

- rotture pilastri presso i giunti di dilatazione (riparazione e rifacimento appoggio scorrevole);
- presenza superficiale di legature di ferro dei casseri nel calcestruzzo delle pareti (da eliminare e sigillare);
- nidi di ghiaia da sigillare (anche riconoscendo la qualità di cassero tipo 2 queste vanno eliminate);
- infiltrazioni di acqua da lampade e bocchette di ventilazione;
- rotture in corrispondenza dei giunti di dilatazione del betoncino esterno;
- tipo di calcestruzzo non a norma. Eventuale freno alla carbonatazione del calcestruzzo o altro rivestimento protettivo per garantire la curabilità;
- vernice scalini.

In merito ai due difetti più importanti la perizia evidenzia quanto segue.

*"Si riscontrano diverse fessure sulla parte alta dei pilastri che essendo estremamente sottili si flettono a causa della flessione della soletta. L'aggiunta dei pilastri è avvenuta durante la procedura di approvazione della domanda di costruzione ed ha causato costi supplementari (costi dei pilastri di per sé assolutamente inutili), i difetti menzionati e i difetti nei giunti di dilatazione sopra ai pilastri dovuti ad un'esecuzione difettosa.*

*Si rende quindi necessario un rivestimento che impedisca all'acqua di entrare nelle fessure.*

*Nei capitolati e sui piani è prescritto un calcestruzzo tipo CPN A con l'aggiunta di un additivo fluidificante come usuale prima dell'introduzione della nuova norma SIA 262 nel 2003. Rileviamo che la norma SIA 262 attuale prescrive per le parti verticali esterne (pareti, pilastri e cordolo) un calcestruzzo del tipo CPN C e per la soletta, prescindendo dal cordolo, un calcestruzzo tipo CPN B. **Non vi sono problemi di resistenza** ma vi potrebbero essere **problemi di durabilità**.*



*Si tratta quindi di cautelarsi contro un eventuale degrado prematuro della struttura che può tradursi in interventi di risanamento futuri anticipati rispetto al normale o in una protezione preventiva della superficie.*

*Esse sono da effettuare in garanzia dalle ditte o, previo accordo, da parte del committente con deduzione dalla fattura finale delle ditte.*

*Si propone quindi di pagare l'importo dovuto (corretto secondo il rapporto peritale) solo nel caso vengano riparati i difetti. In caso contrario occorre concordare una cifra sulla base di una valutazione dei costi dei ripristini dei difetti di cui sopra."*

#### **4.2 Opere di completamento necessarie**

Secondo il perito vi sono anche diverse opere ancora necessarie per completare correttamente la costruzione, anche se non comprese nei preventivi<sup>6</sup>:

- porta vano boiler esterno (necessaria per la protezione degli apparecchi);
- isolamento parete di fondo del magazzino (necessaria viste le mufte che già si formano);
- ventilazione magazzino tramite finestre;
- ventilazione docce (non prevista ma necessaria);
- protezione uscite ventilazioni servizi;
- sigillatura giunti di dilatazione e perimetrali piastrelle (già pagata, in attesa di esecuzione);
- posa bollitore bar (già incluso nelle opere da sanitario);
- sistemazione bar (arredamento, apparecchi, ecc.);
- riposizionamento prese per asciugacapelli (ora sono davanti alle porte di entrata);
- pulizia generale;
- rete laterale sul tetto per impedirne l'accesso (misura di sicurezza);
- sistemazione terreno a monte dell'edificio;
- sistemazioni esterne;
- opere da giardiniere;
- rimozioni recinzioni.

Il perito afferma che una quantificazione precisa dei costi potrà essere fatta sulla base di preventivi dettagliati. Preliminarmente egli stima un importo necessario di **ca. CHF 150'000.--**.

Dopo aver illustrato le principali conclusioni del consulente esterno circa i difetti riscontrati nell'esecuzione dei nuovi spogliatoi, le misure per risanarli e le opere necessarie a completare l'opera, il capitolo 5 riassume le spese di investimento sostenute dalla Fondazione Ferdinando Bustelli.

### **5. COSTO DI COSTRUZIONE E VALORE EFFETTIVO DELL'OPERA**

Il presente capitolo riassume le conclusioni dell'Ing. Stoffel in merito al costo di costruzione dei nuovi spogliatoi Linée.

#### **5.1 Costo al m<sup>3</sup> dell'opera**

Il perito incaricato ha effettuato un'analisi dei costi al fine di determinare l'effettiva spesa al m<sup>3</sup> dell'opera realizzata. Riportiamo qui di seguito i principali risultati, rimandando per i dettagli al rapporto integrale.

<sup>6</sup> *Tranne due eccezioni di opere già pagate o comprese nelle offerte, ma non ancora prestate.*



L'opera realizzata presenta le seguenti particolarità che influiscono sui costi in modo sfavorevole:

- l'edificio ha un solo piano, le fondazioni ed il tetto hanno un'incidenza rilevante sul costo al m<sup>3</sup> dato che non si ripartiscono su più piani;
- l'edificio è parzialmente interrato con 3 facciate contro terra;
- l'edificio è tagliato da 2 scale intermedie, fatto che porta ad avere 4 facciate laterali in più verso l'esterno;
- la struttura portante è situata unicamente lungo il perimetro, le luci della soletta sono importanti;
- l'edificio è interamente isolato a pavimento, sul tetto e sulle pareti con l'eccezione delle pareti del magazzino;
- vi sono importanti impianti sanitari;
- la situazione discosta ha implicato condotte di allacciamento alla rete elettrica, dell'acqua e della fognatura;
- la posizione in quota rispetto alla fognatura ha implicato la posa di una pompa e relativa condotta in pressione;
- necessità di una rete di protezione sul tetto per impedirne l'accesso;
- accessibilità al cantiere attraverso il fiume.

D'altro canto l'edificio ha delle caratteristiche che incidono in modo favorevole sui costi:

- impianto elettrico con relativamente pochi apparecchi e lampade;
- isolamento e riscaldamento con standard ridotto rispetto ad un'abitazione;
- finiture semplici.

Il costo dell'opera, suddiviso secondo le varie componenti, risultante dalle fatture emesse risulta di ca. **CHF 1'145'000.--**, suddiviso nelle varie parti d'opera come riportato nella tabella seguente.

PARTE D'OPERA	Spogliatoio	Canalizz. attorno all'edificio	Costi franamento dello scavo	Campo di calcio	Allacciam. (condotte fino all'edificio)	Opere esterne	Totale
	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	
Totale fatture	898'106.15	59'068.23	37'735.63	8'491.15	60'766.18	80'401.05	1'145'000.--

Il costo al m<sup>3</sup> risultante, riferito ad un calcolo della volumetria eseguito secondo il vecchio sistema, con i supplementi per fondazioni e tetto usando gli stessi parametri dei progettisti: 56 m di lunghezza x 7 m di larghezza e 4 m di altezza per un totale arrotondato di 1'570 m<sup>3</sup>, è di **729.-- CHF/m<sup>3</sup>**.

La tabella seguente indica il costo al m<sup>3</sup> per parte d'opera.

PARTE D'OPERA	Edificio	Canalizz. attorno all'edificio	Costi franamento scavo	Campo di calcio	Allacciam. fino all'edificio	Opere esterne
	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>
Totale fatture	572.04	37.62	24.04	5.41	38.70	51.21

Suddividendo l'edificio fra locali spogliatoi, servizi e bar, rispettivamente spazi meno rifiniti quali magazzino, porticato e scale, i prezzi al m<sup>3</sup> risultano:

- Spogliatoi, servizi e bar (tot. 830 m<sup>3</sup>; 611'710.-- CHF) 737.--/m<sup>3</sup>
- Magazzino, scale e portico (tot. 740 m<sup>3</sup>; 286'380.-- CHF) 387.--/m<sup>3</sup>



Da rilevare comunque che non sono ancora considerati i lavori supplementari necessari per completare in modo corretto l'opera, per un importo stimato di ca. CHF 150'000.--.

## 5.2 Situazione dei costi

Per i costi di quanto realizzato sino ad ora occorre tenere conto del possibile esito degli accordi o delle procedure con le ditte che hanno importi in discussione, dove:

- stima del valore prodotto dalle prestazioni fornite (valore effettivo<sup>7</sup>) CHF 975'000.--
- valore fatturato delle prestazioni fornite  
(costo preteso delle prestazioni prestate) CHF 1'145'000.--

Il costo di quanto realizzato può variare tra i **CHF 975'000.--** e **CHF 1'145'000.--**.

La differenza di CHF 170'000.-- è data in parte dal fatto che, secondo il perito incaricato, il lavoro prestato non ha portato ad un prodotto di un valore corrispondente a quello fatturato e in parte dal fatto che per motivi di carente conduzione del cantiere da parte della direzione lavori, le ore di lavoro prestate non stanno in giusto rapporto con il risultato prodotto.

La cifra in discussione concerne le prestazioni a saldo dei progettisti, parte del saldo dell'impresa e qualche correzione minore di alcune fatture degli artigiani.

In buona sostanza il potenziale rischio a carico del Comune di Mendrisio risiede nell'ipotesi che una transazione con gli attori interessati non sia possibile ed il competente Giudice civile riconosca integralmente le loro pretese; a mente dei periti sinora intervenuti, tale ipotesi appare assai remota, ma il Municipio non è in grado di escluderla a priori.

In tal caso l'onere a carico del Comune di Mendrisio per le opere già eseguite ammonterebbe a CHF 1'145'000.--.

A mente dei professionisti incaricati sussiste invece un ragionevole margine di manovra, che induce l'Esecutivo comunale a ritenere l'importo di CHF 975'000.-- quale costo realistico finale dell'opera, che peraltro potrebbe pure essere confermato, in caso di contenzioso, dal Giudice civile.

Alle cifre indicate si aggiunge una spesa stimata in CHF 150'000.-- per ultimare i lavori, per la perizia e le spese legali.

**L'importo totale del costo degli spogliatoi Linée oscillerebbe quindi fra i CHF 1'125'000.-- e i CHF 1'295'000.--.**

La valutazione dell'investimento netto a carico del Comune, nonché la valutazione degli oneri finanziari è rinviata ad un prossimo capitolo.

Le conclusioni dell'Ing. Stoffel e del consulente legale, l'Avv. Jordi, saranno usate dal Municipio nella negoziazione o l'eventuale causa contro i prestatori d'opera per le necessarie liquidazioni o interventi alfine di eliminare i difetti all'edificio.

<sup>7</sup> Secondo le valutazioni del perito



## 6. GESTIONE ATTUALE DELLE INFRASTRUTTURE

La gestione del campo sportivo e delle infrastrutture annesse (mappali n.ri 769 e 773 per complessivi 20'308 m<sup>2</sup>) è regolamentata da una convenzione tra la Fondazione Ferdinando Bustelli e i Comuni di Arzo, Besazio, Meride e Tremona, approvata dalla Sezione degli Enti locali il 3 settembre 2002, come pure da un Regolamento d'uso<sup>8</sup>.

I Comuni citati versano alla Fondazione una quota annuale di CHF 22'000.-- (importo indicizzabile; anno di riferimento 2000)<sup>9</sup>, ripartita in base agli abitanti domiciliati, per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero centro sportivo, come pure a copertura degli affitti per i mappali privati n.ri 767 e 815<sup>10</sup>.

La nuova Città di Mendrisio, a decorrere dal 5 aprile 2009, ha assunto i sopraccitati impegni sottoscritti dagli ex Comuni di Arzo e Tremona. Secondo il calcolo degli abitanti dei nuovi quartieri di Mendrisio, alla Città compete una spesa annuale di ca. CHF 14'000.--, ossia più del 50% dei costi di gestione necessari alla manutenzione del Centro sportivo.

La Fondazione Ferdinando Bustelli ha a sua volta incaricato l'Associazione Sportiva della Montagna (ASM) della gestione del centro alla quale è riversata l'intera somma, dedotti CHF 700.-- per spese della Fondazione.

La convenzione ha una durata indeterminata, i Comuni hanno la facoltà di disdetta entro il 31 dicembre dell'anno precedente. In caso di rescissione da parte di tutti i Comuni la Fondazione non dovrà rifondere nessuna spesa o investimento sostenuti.

Il Regolamento d'uso, comprendente anche il campo di allenamento, aree verdi e bosco circostanti, definisce inoltre nel dettaglio: le condizioni di utilizzo gratuite, le tasse d'uso, la manutenzione, le responsabilità e la sorveglianza.

Dal gennaio 2010, a seguito della defezione della persona incaricata dall'ASM della manutenzione del Centro, l'Ufficio tecnico di Mendrisio è subentrato nella manutenzione ordinaria assicurando: il taglio dell'erba, la concimazione, l'irrigazione, la sabbatura ed i rappezzati. L'onere indicativo di materiale e prestazioni del personale UTC è valutato in ca. CHF 15'000.-- annui. Le partecipazioni dei Comuni di Besazio e Meride, in base ai vigenti accordi, ammonta a ca. CHF 7'500.--.

Restano ancora di competenza dell'ASM i restanti oneri relativi a tasse, consumi, pulizia e manutenzione vecchi spogliatoi, responsabilità e sorveglianza. A fine 2010 dovranno essere dettagliate le diverse prestazioni e oneri e concordata una ripartizione delle spese.

Il Municipio propone quindi di riprendere gli attuali accordi fra la Fondazione e i Comuni di Besazio, Mendrisio e Meride per la gestione del Centro sportivo.

Le conclusioni dell'ing. Stoffel e del consulente legale, l'avv. Jordi, saranno usate dal Municipio nella negoziazione o l'eventuale causa contro i prestatori d'opera per le necessarie liquidazioni o interventi per sanare i difetti riscontrati all'edificio.

## 7. PROPOSTA DI ACQUISIZIONE DELLA PROPRIETÀ DA PARTE DI MENDRISIO

Come già annunciato nella premessa la Fondazione Ferdinando Bustelli ha dovuto sospendere i lavori di costruzione dei nuovi spogliatoi Centro Linée, perché erano esauriti i fondi a disposizione per il finanziamento della costruzione.

<sup>8</sup> Vedi allegati B e C.

<sup>9</sup> Attualmente i Comuni versano ca. CHF 23'000.-- (importo 2009).

<sup>10</sup> In base ad accordi taciti, per l'occupazione dei mappali n.ri 815 e 767 come campo di allenamento non è mai stato versato ai proprietari alcun affitto o simile.



Ad oggi, la Fondazione non ha mezzi sufficienti per poter onorare i lavori già eseguiti dai prestatori d'opera, nonché terminare le opere necessarie per l'apertura della nuova struttura. Il Consiglio di fondazione ha interpellato il Municipio di Mendrisio, il quale, dopo aver compreso lo stato della situazione, ha dato il suo preavviso favorevole a completare e a gestire il Centro sportivo Linée. L'Esecutivo, considerato il forte impegno finanziario a carico della Città, ha però posto delle condizioni alla Fondazione per sostenere la relativa richiesta di credito all'indirizzo del Consiglio comunale. In particolar modo, il Municipio ha chiesto di poter acquisire le proprietà della Fondazione Ferdinando Bustelli.

### 7.1 Situazione economica della Fondazione Ferdinando Bustelli

Le situazioni problematiche riscontrate nella gestione del progetto nuovo Centro sportivo Linée, hanno comportato delle difficoltà finanziarie da parte della Fondazione Ferdinando Bustelli.<sup>11</sup>

Il presente capitolo illustra la situazione economica e patrimoniale della Fondazione. Allo scopo di facilitare l'esame del Consiglio comunale, il Municipio ha deciso di impostare le prossime tabelle in base al piano dei conti dei Comuni ticinesi procedendo ad una riclassifica parziale della contabilità della Fondazione<sup>12</sup>. Inoltre, l'Esecutivo ha eseguito una proiezione della situazione patrimoniale ed economica della Fondazione alla fine del mese di giugno 2010, dalla quale si evincono i valori contabili circa la possibile operazione di trapasso degli attivi e dei passivi dalla Fondazione alla Città di Mendrisio.

#### Il conto economico

La prossima tabella mostra l'andamento del conto economico della Fondazione Ferdinando Bustelli dal 2007 fino alla fine del mese di giugno 2010.

	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	30.06.2010 CHF
<b>Totali costi</b>	<b>41'642.75</b>	<b>23'403.50</b>	<b>18'830.95</b>	<b>5'511.85</b>
Costi gestione corrente	19'354.30	969.60	1'619.20	2'431.90
Interessi passivi costruzione	0.00	0.00	4'604.10	3'079.95
Contributo associazione sportiva	22'288.45	22'433.90	12'607.65	0.00
Ammortamenti	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Totali ricavi</b>	<b>41'366.30</b>	<b>22'827.50</b>	<b>23'385.70</b>	<b>7'079.50</b>
Contributi Comuni per gestione	22'433.90	22'607.65	23'080.90	7'079.50
Altri ricavi	18'932.40	219.85	304.80	0.00
Contributi Sport toto investimenti	0.00	0.00	0.00	0.00
Contributi Promo investimenti	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Risultato esercizio</b>	<b>-276.45</b>	<b>-576.00</b>	<b>4'554.75</b>	<b>1'567.65</b>

Le operazioni di riclassifica contabile riguardano la rettifica degli ammortamenti sugli investimenti eseguiti. Gli ammortamenti registrati nella contabilità della Fondazione corrispondono ai contributi versati e registrati nei ricavi correnti, nei vari anni di competenza, da parte della Fondazione Promo e dallo Sport toto.<sup>13</sup> Tali contributi sono, in conformità alle disposizioni del piano dei conti per i Comuni ticinesi, riclassificati come contributi per investimenti e registrati nel conto degli investimenti.

<sup>11</sup> Vedi allegato D – Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli.

<sup>12</sup> Vedi allegato D – Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli.

<sup>13</sup> Vedi allegato D – Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli, operazioni di riclassifica.



Il conto economico mostra chiaramente che la Fondazione non ha nessuna fonte di reddito. In pratica, come già ricordato nel capitolo 6, sono i Comuni della Montagna che garantiscono la copertura del fabbisogno corrente della Fondazione.

### Il conto investimenti

La tabella conto degli investimenti riassume tutte le opere eseguite e fatturate che concernono la realizzazione dei nuovi spogliatoi del Centro Linée. Nelle entrate per investimenti sono stati registrati i contributi versati dalla Fondazione Promo e dallo Sport toto.<sup>14</sup>

	<b>2007 CHF</b>	<b>2008 CHF</b>	<b>2009 CHF</b>	<b>30.06.2010 CHF</b>
<b>INVESTIMENTI</b>				
<b>Totale spese</b>	<b>332'499.65</b>	<b>374'689.40</b>	<b>386'092.50</b>	<b>59'066.50</b>
Spese Centro sportivo c.to costr.	331'428.65	371'819.45	20'250.90	0.00
Spese Centro sportivo CC	0.00	0.00	30'000.00	0.00
Spese Centro non ancora pagate	0.00	0.00	335'841.60	59'066.50
Oneri finanziari Centro sportivo	1'071.00	2'869.95	0.00	0.00
<b>Totale entrate</b>	<b>337'029.20</b>	<b>95'000.00</b>	<b>80'000.00</b>	<b>0.00</b>
Entrate Comune Arzo	37'029.20	0.00	0.00	0.00
Contributi Sport toto	0.00	95'000.00	50'000.00	0.00
Contributi Promo	300'000.00	0.00	30'000.00	0.00
Altre entrate	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Investimento netto annuo</b>	<b>-4'529.55</b>	<b>279'689.40</b>	<b>306'092.50</b>	<b>59'066.50</b>

La spesa complessiva per completare il Centro sportivo ammonta a ca. CHF 1.3 mio. Allo scopo di riconciliare tale importo con quanto esposto dall'Ing. Stoffel, il Municipio riporta il seguente dettaglio:

- opere già realizzate CHF 1'148'407.10;
- oneri finanziari capitalizzati e non considerati nella perizia CHF 3'940.95;
- investimento necessario per completare l'opera CHF 150'000.00.

Per completare l'investimento, indipendentemente dall'esito degli accordi o del contenzioso giuridico con i prestatori d'opera, occorre investire ancora ca. CHF 545'000.-- (transitori passivi al 30 giugno 2010 CHF 394'908.10, CHF 150'000.-- opere ancora da realizzare). Il maggior costo dell'opera è quindi stimato in oltre CHF 570'000.-- rispetto a quanto previsto originariamente.<sup>15</sup> Il Municipio propone che il maggior onere per l'investimento sia assunto completamente dalla Città di Mendrisio, mentre ai Comuni di Besazio e Meride rimane il finanziamento sul credito d'investimento iniziale. Questa soluzione evita ai sopraccitati enti locali di ritornare nei loro rispettivi Consigli comunali a richiedere un aumento della fideiussione, rispettivamente incrementare la loro partecipazione agli oneri finanziari per l'edificazione del Centro sportivo Linée.

<sup>14</sup> Vedi allegato D – Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli, operazioni di riclassifica.

<sup>15</sup> Investimento lordo previsto inizialmente CHF 731'700.--.



## Il conto patrimoniale

Il riassunto del conto patrimoniale riprende in pratica i valori dei bilanci della Fondazione, in quanto le operazioni di riclassifica effettuate al conto economico e al conto degli investimenti sono ininfluenti sul valore del bilancio. Le sole operazioni di riclassifica al conto patrimoniale riguardano le fatture non ancora registrate nella contabilità della Fondazione ma elencate nella perizia dell'Ing. Stoffel.<sup>16</sup> L'importo di tali operazioni ammonta a CHF 59'066.50 e sono registrate nel 2010.

	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	30.06.2010 CHF
<b>CONTO PATRIMONIALE</b>				
<b>Totale attivi</b>	<b>87'174.25</b>	<b>368'501.00</b>	<b>683'017.40</b>	<b>738'194.10</b>
Liquidità	12'013.90	13'623.35	22'095.15	18'205.35
Crediti	35.70	63.60	15.70	15.70
Beni amministrativi	75'124.65	354'814.05	660'906.55	719'973.05
<i>Terreni e infrastrutture esistenti</i>	42'625.00	42'625.00	42'625.00	42'625.00
<i>Nuovi spogliatoi</i>	32'499.65	312'189.05	618'281.55	677'348.05
<i>Fatture non pagate</i>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Totale passivi</b>	<b>87'174.25</b>	<b>368'501.00</b>	<b>683'017.40</b>	<b>738'194.10</b>
Creditori	37'029.20	39'280.65	38'495.95	38'495.95
Debiti	-4'530.00	275'121.30	250'026.05	244'568.60
Transitori	0.00	0.00	335'841.60	394'908.10
Capitale proprio	54'675.05	54'099.05	58'653.80	60'221.45
<i>Capitale 1.1</i>	54'951.50	54'675.05	54'099.05	58'653.80
<i>Risultato esercizio</i>	-276.45	-576.00	4'554.75	1'567.65

Il patrimonio immobiliare della Fondazione, prima dell'avvio del Centro Linée, ammontava a CHF 42'625.--. Tale importo rappresenta il valore di stima ufficiale delle proprietà della Fondazione Ferdinando Bustelli. L'investimento netto del nuovo Centro sportivo ammonta a CHF 719'973.05. A tale importo occorre ancora aggiungere l'investimento di CHF 150'000.-- per completare l'opera, pertanto l'investimento massimo prevedibile ammonterebbe a CHF 869'973.05. La cifra non contempla però gli eventuali accordi con i prestatori d'opera circa le loro presunte responsabilità elencate nei rapporti dei due periti.

Il debito nei confronti della banca creditrice ammonta, al 30 giugno 2010, a CHF 244'568.60, mentre il totale delle fatture scoperte ammonta a CHF 394'908.10.

Il conto patrimoniale mette quindi in luce l'importante difficoltà finanziaria della Fondazione, la quale non ha i mezzi propri sufficienti e nemmeno il capitale dei terzi assicurato per fare fronte agli impegni allibrati a bilancio.

La situazione appena descritta, mostra la necessità dell'intervento della Città di Mendrisio per assicurare il finanziamento di quanto eseguito e il completamento del Centro a favore dei giovani e di tutta la popolazione della Montagna.

<sup>16</sup> Vedi allegato D – Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli, operazioni di riclassifica.



## 7.2 Condizioni per il passaggio di proprietà

Il Municipio, dopo aver preso atto dei primi approfondimenti dei due periti, ha comunicato, il 26 novembre 2009, alla Fondazione Ferdinando Bustelli la sua disponibilità a subentrare nelle opere di completamento del Centro sportivo e nel finanziamento delle spese ancora scoperte. L'Esecutivo aveva però posto una condizione ben precisa: *"la fondazione confermi la propria volontà di cedere la proprietà al Comune di Mendrisio"*.<sup>17</sup>

Il 31 dicembre 2009 la Fondazione rispondeva alla richiesta del Municipio: *"il consiglio di amministrazione della Fondazione Ferdinando Bustelli, con consenso unanime ed in particolare del Presidente, il signor Bustelli Rocco, ha deciso di intraprendere le trattative per la cessione al Comune di Mendrisio della sua proprietà."*<sup>18</sup>

In seguito le parti si sono incontrate per affinare le rispettive richieste. Il Municipio ha pure richiesto un parere da parte dell'Autorità di vigilanza sul trapasso delle proprietà e il possibile scioglimento della Fondazione.

Con scritto del 20 maggio 2010, la Divisione della giustizia comunicava<sup>19</sup>:

*"Le vicissitudini della costruzione degli spogliatoi presso il campo sportivo di Arzo hanno provocato delle difficoltà finanziarie alla fondazione che al momento appaiono difficilmente risanabili.*

*Qualora non fosse trovata a breve una soluzione, si corre il rischio di un avvio della procedura fallimentare, e in questo senso per le fondazioni trova applicazione l'art. 84a cpv. 4 del Codice civile. Siamo però convinti che la dichiarazione o il differimento del fallimento siano da evitare per diverse ragioni.*

*In virtù della particolare situazione, appare pertanto fondamentale l'intervento del Comune che intende assumere attivi e passivi della fondazione nell'intento di completare le opere di costruzione e mettere a disposizione in modo ottimale la struttura, dando continuità agli scopi previsti dall'atto di fondazione.*

*Quale autorità di vigilanza siamo pertanto d'accordo con la proposta concordata tra la fondazione e il Comune di Mendrisio, riservate le decisioni del Legislativo."*

La Fondazione Ferdinando Bustelli, con lettera datata 23 maggio 2010, riconfermava la sua decisione di intraprendere l'iter per la cessione della sua intera proprietà alla Città di Mendrisio. La Fondazione richiedeva pure, per poter esprimere la giusta gratitudine al benefattore, di denominare il nuovo Centro sportivo Linée in "Centro sportivo e svago Ferdinando Bustelli".<sup>20</sup>

Il 4 giugno 2010, il Municipio di Mendrisio ha confermato la sua disponibilità a subentrare alla Fondazione nella proprietà e nell'impegno di completare il Centro sportivo. L'Esecutivo precisava altresì che la Città si assumerà gli attivi e i passivi della Fondazione relativi al Centro sportivo evidenziati nel suo bilancio patrimoniale. Il Municipio ha pure accolto la richiesta della Fondazione di denominare la nuova struttura "Centro sportivo e svago Ferdinando Bustelli".<sup>21</sup>

La cessione immobiliare comprende pure la cessione dei diritti della Fondazione nei confronti degli artigiani e dei prestatori d'opera intervenuti nel cantiere.

<sup>17</sup> Vedi allegato F – lettera del Municipio di Mendrisio del 26 novembre 2009 e trasmessa alla Fondazione Ferdinando Bustelli.

<sup>18</sup> Lettera della Fondazione Ferdinando Bustelli del 31 dicembre 2009.

<sup>19</sup> Vedi allegato G – parere della Divisione della giustizia del 20 maggio 2010.

<sup>20</sup> Vedi allegato H – lettera della Fondazione Ferdinando Bustelli del 23 maggio 2010.

<sup>21</sup> Vedi allegato I – lettera del Municipio di Mendrisio del 4 giugno 2010.



Nel corso dell'estate l'amministrazione comunale si è quindi occupata di completare tutta la documentazione necessaria per allestire il presente messaggio.

Il prossimo capitolo riassume l'investimento netto a carico della Città di Mendrisio e la sua incidenza sul conto di gestione corrente.

## **8. INVESTIMENTO NETTO E ONERI FINANZIARI**

Il Municipio di Mendrisio si è impegnato a subentrare alla Fondazione Ferdinando Bustelli negli attivi e nei passivi del Centro sportivo Linée, nonché assumersi l'impegno di completare e rendere fruibile la nuova struttura.

### **8.1 L'investimento netto a carico della Città**

Il presente paragrafo riassume l'investimento netto a carico della Città.

La ripresa degli attivi e dei passivi della Fondazione comporta un finanziamento di ca. CHF 640'000.--:

- per riprendere l'attuale debito presso l'istituto di credito che ha finanziato la Fondazione CHF 244'568.60
- per finanziare le opere già realizzate e non ancora pagate CHF 394'908.10

Per quest'ultimo importo, il Municipio osserva che si tratta dell'impegno massimo previsto, perché l'Esecutivo deve negoziare con i vari prestatori d'opera degli accordi per sanare le problematiche illustrate nelle perizie allestite dall'Ing. Stoffel e dall'Avv. Jordi.

Al Municipio occorre infine un credito di CHF 150'000.-- per eseguire le opere elencate nel capitolo 4.2 del presente messaggio. Questi interventi sono giudicati indispensabili per completare la struttura e renderla agibile.

L'investimento netto complessivo a carico della Città ammonta dunque a CHF 790'000.--. A tale importo occorre ancora aggiungere le varie spese legate al trapasso di proprietà. Queste spese non sono aggiunte all'investimento netto, perché lo Sport toto non ha ancora versato il conguaglio del contributo promesso. In base al piano di finanziamento promesso quest'ultimo deve versare ancora un saldo di CHF 28'200.--.

Come illustrato nel capitolo 7, il maggior investimento rispetto al piano di finanziamento iniziale ammonta a CHF 570'000.--. Il piano delle opere della Città mostra però un investimento supplementare di soli CHF 350'000.--, pertanto l'operazione comporta una maggiore spesa d'investimento di ca. CHF 220'000.--.

### **8.2 Oneri finanziari a carico del conto di gestione corrente**

Nel corso del 2007, i Consigli comunali dei Comuni di Arzo, Besazio, Meride e Tremona hanno ratificato una richiesta di fideiussione per complessivi CHF 731'700.-- a favore della Fondazione Ferdinando Bustelli. La garanzia bancaria era fondamentale per l'apertura del mutuo necessario alla realizzazione dei nuovi spogliatoi presso il Centro sportivo Linée.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Vedi MM 19 del Municipio di Arzo del 12 dicembre 2006.



Nel dispositivo del messaggio era pure regolata la suddivisione degli oneri finanziari a carico dei quattro Comuni:

*"viene autorizzato il pagamento degli interessi maturati dalla linea di credito (il cui importo massimo non dovrà superare i CHF 731'700.--), ammortamento compreso, da suddividere fra i quattro Comuni della Montagna secondo la sotto elencata chiave di riparto:*

- 50% dell'importo proporzionalmente al numero degli abitanti della popolazione finanziaria accertati dall'USTAT al 31.12.2004;
- 50% dell'importo proporzionalmente al numero della popolazione finanziaria cantonale per l'anno 2004 moltiplicato per l'indice di forza finanziaria (IFF) 2005/2006."

La chiave di riparto degli oneri finanziari è la seguente:

Comuni	Popolazione finanziaria 2004		Popolazione finanziaria + IFF			Chiave riparto
	Abitanti	%	IFF	Ponderazione	%	%
Arzo	1067	45.02%	84.47	90129.49	41.01%	43.02%
Besazio	589	24.85%	110.07	64831.23	29.49%	27.17%
Meride	304	12.83%	78.29	23800.16	10.83%	11.83%
Tremona	410	17.30%	100.09	41036.9	18.67%	17.99%
<b>Totale</b>	<b>2370</b>	<b>100.00%</b>		<b>219797.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

L'opera beneficia di contributi da parte dello Sport toto e della Fondazione Promo per complessivi CHF 473'200.--:

- contributo Fondazione Promo CHF 300'000.--;
- contributo Sport toto CHF 173'200.--.

L'investimento netto previsto all'inizio assomma quindi a CHF 258'500.--. La prossima tabella mostra la ripartizione fra i quattro Comuni e i relativi oneri finanziari medi a loro carico.

Comuni	Chiave riparto %	Investimento netto CHF	Ammortamento CHF	Interessi CHF	Oneri finanziari CHF
Arzo	43.02%	111'194.00	3'340.00	2'220.00	5'560.00
Besazio	27.17%	70'234.00	2'110.00	1'400.00	3'510.00
Meride	11.83%	30'581.00	920.00	610.00	1'530.00
Tremona	17.99%	46'491.00	1'390.00	930.00	2'320.00
<b>Totale</b>	<b>100.00%</b>	<b>258'500.00</b>	<b>7'760.00</b>	<b>5'160.00</b>	<b>12'920.00</b>

L'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% (minimo LOC), per contro, l'ammortamento lineare annuo ammonta al 3%. Gli interessi passivi sono calcolati sul capitale medio investito, mentre il tasso d'interesse è del 4%.

Come proposto nel capitolo 7.1, il Municipio intende richiedere al Consiglio comunale che la Città si prenderà a carico il maggior onere dell'investimento rispetto a quanto previsto nel 2007. Questa maggior spesa compensa il passaggio a Mendrisio delle proprietà della Fondazione Ferdinando Bustelli.



L'investimento a carico della Città ammonta a CHF 790'000.--, pertanto gli oneri finanziari medi generati dall'investimento assommano a CHF 33'670.--:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a CHF 47'400.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a CHF 23'700.-- (tasso 3% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 15'800.--<sup>23</sup>;
- gli oneri finanziari medi recuperati dai Comuni di Besazio e Meride assommano a CHF 5'830.--.

Il maggior onere a carico del conto di gestione corrente, calcolato sugli oneri finanziari medi, rispetto all'investimento iniziale ammonta a CHF 25'790.--.

Naturalmente i Comuni di Besazio e Meride dovranno continuare a finanziare le spese di manutenzione, come previsto dall'attuale convenzione in vigore per l'uso del campo sportivo<sup>24</sup>, ossia in proporzione della popolazione domiciliata.

Nel prossimo capitolo il Municipio intende sintetizzare le decisioni che intende sottoporre per la ratifica al Consiglio comunale.

## 9. CONCLUSIONI

Nei capitoli precedenti, il Municipio ha cercato di illustrare la situazione economica e patrimoniale della Fondazione Ferdinando Bustelli e le difficoltà da lei riscontrate nel realizzare i nuovi spogliatoi del Centro Linée.

L'Esecutivo ribadisce la sua proposta, affinché la Città di Mendrisio subentri alla Fondazione nel portare a termine il nuovo Centro sportivo, nella proprietà del Centro sportivo Linée e nella sua gestione.

Per concretizzare ciò il Comune di Mendrisio deve:

- assumere gli attivi e i passivi della Fondazione Ferdinando Bustelli limitatamente al Centro sportivo Linée;
- perseguire gli scopi del benefattore, ossia la messa a disposizione delle proprietà Linée a favore della popolazione della Montagna;
- denominare il Centro sportivo in "Centro sportivo e svago Ferdinando Bustelli";
- trovare una soluzione con i prestatori d'opera per sanare le problematiche evidenziate nelle perizie allestite dall'Ing. Stoffel e dall'Avv. Jordi;
- restare in lite per eventuali vertenze su responsabilità o pretese con i prestatori d'opera;
- completare il Centro sportivo;
- suddividere i costi di manutenzione ordinaria e gli oneri finanziari sull'investimento inizialmente previsto con i Comuni di Besazio e Meride.

L'attuazione di queste misure consente alla Città di dare continuità agli scopi e garantire un futuro all'importante patrimonio donato alla popolazione della Montagna da parte del benefattore Ferdinando Bustelli.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

<sup>23</sup> Tasso d'interesse applicato 4%.

<sup>24</sup> Vedi MM N. 60 /2010 a pagina 12.



Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

### **RISOLVERE**

- 1. La Città di Mendrisio assume gli attivi e i passivi della Fondazione Ferdinando Bustelli limitatamente al Centro sportivo Linée in base allo stato patrimoniale della Fondazione al momento del passaggio di proprietà e meglio come riassunto nell'allegato D del presente messaggio.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a perfezionare le procedure necessarie alla cessione delle proprietà della Fondazione Ferdinando Bustelli a favore della Città di Mendrisio.**
- 3. La Città di Mendrisio subentra alla Fondazione Ferdinando Bustelli nella convenzione e nel regolamento relativi alla gestione del Centro sportivo Linée.**
- 4. Con l'acquisizione della proprietà, la Città si impegna a perseguire gli scopi del benefattore Ferdinando Bustelli come dallo statuto di fondazione (stato 30 giugno 2010).**
- 5. Il Municipio è autorizzato a trovare delle soluzioni con i prestatori d'opera del Centro sportivo Linée per giungere alla liquidazione delle pretese e correggere i difetti d'opera.**
- 6. Il Municipio è autorizzato a stare in lite con i prestatori d'opera e la direzione lavori per tutelare gli interessi della Città di Mendrisio circa le liquidazioni e il ripristino dei difetti di costruzione ai nuovi spogliatoi del Centro sportivo Linée.**
- 7. Il Municipio è autorizzate ad eseguire tutte le opere necessarie per completare il Centro sportivo e renderlo agibile ai fruitori.**
- 8. Al Municipio è concesso un credito di CHF 150'000.--: per completare il centro sportivo Linée, al quale vanno aggiunte le spese notarili e di trapasso legate al trapasso delle proprietà della Fondazione Ferdinando Bustelli.**
- 9. Eventuali contributi andranno in diminuzione degli investimenti previsti.**
- 10. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce no. 503 "Costruzioni edili".**
- 11. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2011.**



Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

*Lic.oec.HSG C.Croci*

Il Segretario:

*Lic.Rer.Pol. M.Demenga*

**Allegati:**

- A- Trascrizione dello statuto Fondazione Ferdinando Bustelli
- B- Convenzione uso Centro sportivo Linée
- C- Regolamento uso Centro sportivo Linée
- D- Conti economici e patrimoniali 2007-2010 della Fondazione Ferdinando Bustelli
- E- Lettera Municipio di Mendrisio del 26 novembre 2009
- F- Lettera Fondazione Ferdinando Bustelli del 31 dicembre 2009
- G- Parere autorità vigilanza sulle fondazioni del 20 maggio 2010
- H- Lettera Fondazione Ferdinando Bustelli del 23 maggio 2010
- I- Lettera Municipio di Mendrisio dell'4 giugno 2010