



Mandato di prestazione tra la Città di Mendrisio

rappresentata dal suo Municipio (in seguito il Città)
e il Football Club Mendrisio (in seguito FCM),
rappresentato dal suo Presidente e Vice Presidente

per l'esecuzione dell'ampliamento e la ristrutturazione
degli spogliatoi presso lo Stadio comunale al mappale
n. 1425 RFD Mendrisio

Premesso che

- la Città è proprietaria del mappale n. 1425 RFD Mendrisio e delle infrastrutture sportive (Stadio comunale e impianto per l'atletica) esistenti su tale fondo;
- attualmente diverse associazioni sportive (FCM, Atletica Mendrisiotto, VIGOR Ligornetto) utilizzano le infrastrutture sportive per lo svolgimento delle proprie attività sulla base di quanto sancito dall'Ordinanza municipale concernente l'uso dei Centri sportivi comunali della Città di Mendrisio del 1° agosto 2023; le stesse, in determinati orari, sono inoltre messe a disposizione dell'intera popolazione da parte della Città;
- in generale le infrastrutture non rispondono più alle moderne esigenze logistiche igieniche e sportive e gli spogliatoi comunali necessitano di un intervento di ristrutturazione;
- il FCM ha proposto alla Città di Mendrisio di assumersi la progettazione e la realizzazione dei lavori di edificazione di un nuovo edificio da destinare a degli spazi nuovi (nuovi spogliatoi, palestra e sala riunioni) nonché la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti al fine di adeguare la struttura alle accresciute esigenze di spazio, igiene, ecc. delle società sportive che la utilizzano;
- il FCM ha inoltre indicato che l'intera operazione (SIA 102, fasi 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.61) avverrebbe interamente a carico del FCM mediante un finanziamento da parte di un'istituzione benefica, atto a rendere possibile in tempi brevi l'edificazione del nuovo edificio e la riattazione della struttura esistente;
- con RM 608 del 9 luglio 2024 il Municipio ha aderito al principio di concretizzare la collaborazione con il FCM per i lavori di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture sportive esistenti al mappale n. 1425 RFD Mendrisio mediante l'elaborazione di un mandato di prestazione da discutere tra le parti;

le parti sottoscrivono il seguente mandato di prestazione:

1. Oggetto e scopo

Il mandato di prestazione è un mandato ai sensi dell'art. 193 b LOC e ha lo scopo di regolare i rapporti e le responsabilità tra Città e FCM nell'ambito della progettazione e della realizzazione di un nuovo edificio (nuovi spogliatoi, palestra e sala riunioni) e della ristrutturazione degli spogliatoi esistenti presso l'infrastruttura sportiva esistente al mappale n. 1425 RFD Mendrisio e oggetto della domanda di costruzione del 24 giugno 2024.

2. Compiti delle parti

¹La Città affida le fasi 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.61, SIA 102 al FCM per la progettazione e la realizzazione del nuovo edificio (nuovi spogliatoi, palestra e sala riunioni) e della ristrutturazione degli spogliatoi esistenti presso l'infrastruttura sportiva di cui al mappale n. 1425 RFD Mendrisio di proprietà della Città di Mendrisio.

²Il FCM è tenuto a presentare un progetto definitivo che tenga conto delle esigenze della Città di Mendrisio e degli utenti che fruiscono liberamente delle infrastrutture sportive, e degli standard energetici, funzionali, sanitari propri all'ente pubblico. Esso terrà altresì conto delle esigenze delle associazioni sportive che oggi fanno uso dell'impianto sportivo (FCM, Atletica Mendrisiotto, VIGOR Ligornetto, ecc.). Il progetto definitivo dovrà pertanto essere sottoposto e approvato dall'Esecutivo comunale.

³Al FCM sono inoltre affidati i seguenti compiti e doveri:

- a) presentare e sottoporre all'Esecutivo entro due mesi dalla sottoscrizione del presente mandato di prestazione il progetto definitivo (SIA 102, fase 4.32) nonché il piano di finanziamento e il preventivo dei costi definitivi;
- b) ottenere la licenza edilizia per l'edificazione di un nuovo edificio e gli interventi di ristrutturazione agli spogliatoi esistenti nei termini indicati all'art. 2 cpv. 2;
- c) ottenere i contributi Swisslos ai sensi del Regolamento del Fondo Sport e i contributi di pubblica utilità (tipo NCKM della Fondazione Promo), così come ogni altro finanziamento da sponsor esterni per la realizzazione dell'intera opera (nuovo edificio e ristrutturazione spogliatoi) e a rispettarne le condizioni di utilizzo;
- d) mettere in appalto le opere e attribuire i mandati per l'esecuzione dell'intero progetto e la direzione dei lavori nel rispetto della legislazione in materia di commesse pubbliche, tra cui l'impegno di verificare sempre l'idoneità di ogni offerente ai sensi degli artt. 34 e 39 RLCPubb /CIAP prima della conclusione dei contratti;
- e) in generale a rispettare i postulati di diritto a cui soggiace l'amministrazione pubblica, ed in particolare ai principi della parità di trattamento e della conformità della legge.

⁴Il Municipio si impegna a sottoporre il presente mandato di prestazione per sua approvazione al Consiglio Comunale.

3. Mezzi finanziari

¹Le spese inerenti all'intera operazione, segnatamente concernenti la progettazione, la procedura edilizia e i concorsi ai sensi della LCPubb /CIAP, per l'edificazione del nuovo edificio e i lavori di ristrutturazione dell'esistente, sono a carico del FCM che si impegna ad ottenere i necessari finanziamenti di terzi enti benefici o sponsor.

²Il FCM non può far valere alcuna pretesa di rivalsa verso la Città di Mendrisio per le spese sostenute per l'operazione.

4. Responsabilità

¹Il FCM agirà in veste di Committente dell'intera opera e risponderà pertanto delle pretese inerenti ai lavori di ampliamento delle infrastrutture esistenti e di ristrutturazione che dovessero avanzare i terzi e agirà a sua volta nei confronti di quest'ultimi a far valere le pretese che dovessero derivare dai contratti con gli artigiani, fornitori ecc. e questo fino al termine dei termini di garanzia per difetti (SIA 118).

In nessun caso può esser fatto valere un diritto di regresso nei confronti della Città.

²Il FCM è inoltre tenuto responsabile per i danni alle persone o cose derivanti dall'intervento di ristrutturazione e della nuova costruzione, sia in corso d'opera, sia successivamente, fino al termine dei termini di garanzia per difetti (SIA 118).

³Il FCM s'impegna a stipulare con una compagnia d'assicurazione un'adeguata copertura assicurativa di responsabilità civile per tutti i danni che potrebbero derivare dall'adempimento del presente contratto.

⁴La polizza assicurativa dovrà essere trasmessa alla Cancelleria comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

5. Vigilanza

¹La Città, e per essa il Municipio, è tenuta alla vigilanza del presente mandato di prestazione. La Città, per il tramite dei suoi servizi ha pertanto la facoltà di supervisionare i lavori e verificarne lo svolgimento in conformità agli accordi stabiliti, alle disposizioni legali applicabili, e dunque ha facoltà di richiedere al FCM di poter visionare qualsiasi documento legato alla realizzazione del progetto, come ad esempio contratti con i progettisti, mandati, forniture, capitolati d'appalto, contratti di ogni tipo, fatture e corrispondenza con gli esecutori dell'opera.

²Da parte sua il FCM si impegna ad aggiornare il Municipio sull'avanzamento dei lavori e pertanto a trasmettere delle relazioni tecniche e finanziarie e le proiezioni di spesa presunta con cadenza mensile. Il FCM è tenuto a comunicare tempestivamente qualsivoglia situazione che potrebbe compromettere la realizzazione del progetto, o a condurre a ritardi nella conclusione dell'opera, come pure del rischio di eventuali superamenti delle spese preventivate.

6. Inizio lavori

¹L'inizio dei lavori è subordinato alla ratifica da parte dell'Esecutivo del progetto, del piano di finanziamento e del preventivo dei costi definitivi inerenti all'insieme degli interventi (edificazione del nuovo edificio e ristrutturazione degli spogliatoi esistenti). Inoltre, la decisione del Consiglio Comunale di approvazione del presente mandato di prestazione deve essere cresciuta in giudicato.

²Il FCM ha la facoltà di eseguire l'opera in due tappe e cioè l'edificazione del nuovo edificio (2024) ed in un secondo tempo la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti (2025) e ciò per garantire sempre la fruibilità degli spogliatoi agli utenti.

7. Consegna degli spazi

¹La Città entrerà in possesso degli spazi, una volta operato il collaudo dell'opera da parte del FCM, con la consegna della stessa da parte del FCM.

²Con la consegna dell'opera la Città sottoscriverà i necessari contratti di abbonamento per garantire la manutenzione dei nuovi spazi che non può essere svolta mediante il personale interno dell'Amministrazione.

³Anche dopo la consegna dell'opera il FCM resterà responsabile di agire e di convenire in giudizio i terzi per le pretese inerenti ai lavori di ristrutturazione e di ampliamento e questo fino al termine dei termini di garanzia per difetti.

8. Uso dell'infrastruttura sportiva

La Città mediante un separato comodato d'uso si impegna a garantire al FCM, per lo svolgimento delle proprie attività regolari, l'uso gratuito dell'infrastruttura sportiva al mappale n. 1425 RFD Mendrisio come già oggi previsto dall'Ordinanza municipale concernente l'uso dei Centri Sportivi comunali della Città di Mendrisio.

9. Proprietà dell'infrastruttura sportiva

Il nuovo edificio e gli spogliatoi riattati rimarranno parte integrante dell'infrastruttura sportiva di proprietà della Città. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle nuove parti costruite sarà regolamentata dal comodato d'uso che verrà sottoscritto dalle parti.

10. Durata e revoca

¹Il mandato di prestazione entra in vigore come da art. 11 del presente mandato, e si estingue con la consegna dell'opera da parte del FCM alla Città. È riservato l'art. 10 cpv. 2 del presente mandato di prestazione.

²Il mandato di prestazione decade d'ufficio, senza che sia necessario revocare il mandato e sottoporre la revoca al Legislativo, qualora:

- a) la licenza edilizia inerente all'edificazione del nuovo stabile e i lavori di ristrutturazione degli spogliatoi esistenti, non dovesse crescere in giudicato entro tre anni dalla sottoscrizione del presente mandato;

- b) il piano di finanziamento non permette il finanziamento completo delle opere (nuovo edificio e ristrutturazione dell'esistente) a carico del FCM;
- c) la Commissione federale delle case da gioco (CFCG) non dovesse dare il proprio preavviso positivo in merito al finanziamento dell'opera (nuovo edificio e ristrutturazione dell'esistente).

³In caso di revoca, tutte le spese sostenute restano a carico del FCM senza alcuna pretesa di rivalsa verso la Città di Mendrisio.

⁴In caso di gravi inadempienze del FCM il mandato può essere revocato in qualsiasi momento dal Consiglio Comunale.

11. Entrata in vigore

L'entrata in vigore del presente mandato di prestazione è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale e la ratifica della SEL.

12. Diritto applicabile e controversie

Al presente mandato si applica esclusivamente il diritto svizzero.

In caso di controversie derivanti dal presente mandato, le parti si impegnano a trovare innanzitutto un accordo bonale. In caso di eventuali vertenze giudiziarie è competente il Foro ordinario di Mendrisio nord.

13. Disposizioni finali

Il presente mandato viene sottoscritto in due esemplari originali, uno per ciascuna parte.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.

Per il FCM

Sebastiano Pellegrini
Presidente

Luca Roncoroni
Vice Presidente

Mendrisio, 00 mese 2024

Allegata:

Licenza di costruzione del 00 mese 2024