Comune di Blenio

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 05/2021 Trattanda no. 7

Acquisto della quota di 623/1000 della PPP 233 sul mapp. 650 Blenio-Olivone dalla Centro Polisportivo Alta Blenio SA
Progetto definitivo e credito lordo di fr. 6'700'000.— necessario all'acquisto ed alla realizzazione progetto di rilancio Polisport 2020

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

in data 17 dicembre 2018 il Consiglio comunale approvata il messaggio municipale no. 17/2018 che proponeva il versamento di un contributo di fr. 1'200'000.— a favore della Società anonima Centro Polisportivo Alta Blenio SA quale credito d'investimento per la realizzazione del nuovo progetto di rilancio Polisport 2020. Nel corso dei mesi che hanno seguito l'approvazione della proposta municipale, il Consiglio d'amministrazione della Centro Polisportivo Alta Blenio SA (CdA) ed il Municipio hanno intavolato delle riflessioni ed effettuato delle analisi per capire bene se fosse ancora adeguata l'attuale composizione della proprietà e se la gestione del progetto non possa essere affidata direttamente al Municipio. Prima di esporvi i dettagli delle riflessioni emerse che hanno portato ad una nuova proposta e all'elaborazione del presente messaggio, è importante riprendere in forma riassuntiva alcuni elementi che caratterizzano il Centro Polisport di Olivone e già spiegati in modo dettagliato nel precedente MM 17/2018.

Istoriato del Centro Polisport

In estrema sintesi la genesi del Centro Polisport ed i principali cambiamenti intervenuti negli anni:

- **1979** inizio della costruzione dell'edificio polisportivo e ricreativo, su promozione di una Società Cooperativa costituita a tale scopo;
- **1985** (16 dicembre) apertura al pubblico della nuova struttura;
- **1996** vendita della struttura ad un giovane imprenditore di Olivone;
- **2002** a seguito di difficoltà nella gestione e ad esigenze personali del giovane imprenditore, la struttura veniva ripresa da una nuova società anonima a capitale misto formata dai comuni di Aquila, Campo Blenio, Ghirone, Olivone e Torre nonché dallo Sci Club Simano Torre e dalla Società Cooperativa impianti turistici di Campo Blenio-Ghirone. Il capitale iniziale ammontava a fr. 350'000.—, suddiviso in sette quote di fr. 50'000.— a carico di ogni entità. Da rilevare che per i cinque comuni la rispettiva quota fu messa a disposizione dal Fondo Officine Idroelettriche di Blenio;
- **2006** per effetto dell'aggregazione nel nuovo Comune di Blenio, lo stesso subentrava nelle quote degli ex-comuni, detenendo da allora e tuttora 5/7 del capitale azionario della Società anonima;
- **2012** cambiamento sostanziale del CdA della Società anonima a seguito delle nuove elezioni comunali, il quale prendendo spunto dagli indirizzi definiti dai primi amministratori, si chinò subito su un possibile progetto di ampliamento e rilancio, in stretta collaborazione con il Municipio di Blenio;
- **2013** approvazione del progetto di ampliamento e rilancio da parte dell'assemblea della Centro Polisportivo Alta Blenio SA;

- **2016** approvazione della variante pianificatoria da parte del Consiglio comunale e ratifica del Consiglio di Stato;
- **2017** licenza edilizia del nuovo progetto di ampliamento;
- **2018** lettera d'intenti del Consiglio di Stato con la conferma della volontà di proseguire l'iter per sottoporre al Gran Consiglio ticinese un messaggio governativo per lo stanziamento di aiuti cantonali e federali;
- **2018** approvazione del Consiglio comunale di un contributo di fr. 1'200'000.— quale credito d'investimento per la realizzazione del nuovo progetto di rilancio;
- **2019** (12 ottobre) approvazione della vendita dell'immobile Polisport e dello scioglimento della Società da parte dell'assemblea della Centro Polisportivo Alta Blenio SA.

Validità della struttura nella realtà regionale

Durante i suoi oltre 30 anni di attività il Centro Polisport di Olivone, nonostante le difficoltà gestionali con le quali è stato confrontato, ha dimostrato di poter svolgere una funzione importante in diverse occasioni. Per l'opinione pubblica in generale e per le diverse società che hanno avuto modo di usufruire della struttura, il Centro polisportivo rappresenta una valida possibilità di poter contare su di un grande spazio coperto sul quale possono essere svolte diverse attività, sia sportive che ricreative. Nel corso degli anni sono venuti a meno gli scopi principali per il quale l'immobile era stato realizzato negli anni '80.

Già a partire dalla costituzione dell'attuale Società anonima nel 2002, si era fatta strada l'esigenza di potenziare l'attuale offerta del centro polisportivo con un'area esterna annessa, in grado di esprimere meglio le peculiarità dell'ambiente montano e naturale che si vuole valorizzare, anche dal profilo turistico. L'ubicazione centrale dello stabile, la possibilità di poter contare su di un'area di parcheggio abbastanza ampia, le premesse costituite dal Piano Regolatore locale nel senso di aver riservato nelle immediate vicinanze delle superfici ancora vincolate allo scopo di realizzare altre attrezzature d'interesse pubblico, creano delle premesse per rilanciare l'offerta della struttura e trovare degli elementi d'attrazione per dare delle opportunità migliori di affluenza alla struttura.

Obiettivi del progetto di ampliamento del centro multifunzionale polisportivo

Prendendo spunto dagli indirizzi definiti dai primi amministratori della Società anonima, il nuovo CdA costituito dopo le elezioni comunali del 2012, in stretta collaborazione con il Municipio di Blenio, si chinò subito su un possibile progetto di ampliamento e rilancio. Gli obiettivi del progetto sono i seguenti:

Obiettivi generali
La futura struttura dovrà rappresentare un luogo con servizi legati alla ristorazione, alloggio (campeggio), allo svago per famiglie con bambini, sportivi e turisti che visiteranno la Valle di Blenio. Grazie alla sua importante capienza il futuro Centro sarà punto di riferimento per lo svolgimento di varie manifestazioni di ampio respiro a livello regionale (eventi musicali, esposizioni, congressi, banchetti, ecc.) e per le necessità di varie società legate allo sport ma non solo, dell'intera Valle. Dovrà pure fungere quale punto di aggregazione per la popolazione locale, i residenti nelle case di vacanze ma anche i turisti di passaggio.

Obiettivi strategici
Nell'ambito dello sviluppo economico regionale, il progetto Polisport 2020 è stato ritenuto un progetto strategico dall'Ente Regionale per lo Sviluppo Bellinzonese e Valli (ERS-BV) che ne ha garantito sin da subito un accompagnamento ed una consulenza costante per un suo affinamento, anche grazie alla successiva entrata in funzione dell'Antenna per la Valle di Blenio. Grazie a questo sostegno riconosciuto già nel 2013 con un aiuto finanziario del 90 % per lo studio di fattibilità, il Consiglio di Stato confermava poi nel 2018 la volontà di proseguire l'iter per sottoporre al Gran Consiglio ticinese

un messaggio governativo per lo stanziamento di aiuti cantonali e federali anche per la fase di realizzazione (contributo cantonale a fondo perso e prestito federale senza interessi).

Il progetto Polisport 2020, in linea con la strategia di sviluppo regionale dell'ERS-BV (Strat-ERS) ed il Masterplan Valle di Blenio, mira ad un rafforzamento e riposizionamento a livello turistico dell'Alta Valle di Blenio attraverso un'offerta attualmente mancante, in sinergia con le proposte sportive, di svago e turistiche già presenti nella regione e con altri importanti progetti in corso, quali ad esempio il Centro Sci Nordico di Campra, Mountain Bike Valle di Blenio, rilancio degli impianti di risalita in ottica estiva di Campo Blenio-Ghirone e del Nara, l'Osservatorio Astronomico di Gorda, strutture di ristorazione, alberghiere, ecc. Rappresenta la sola struttura in Valle con un'importante capienza per lo sviluppo di attività tutto l'anno ed al coperto in caso di cattivo tempo d'appoggio alle altre offerte turistiche.
Da ultimo, in collaborazione con l'Antenna per la Valle di Blenio dell'ERS-BV, anche la piattaforma nazionale Regiosuisse (www.regiosuisse) – attiva su mandato della Segreteria di Stato dell'economia (SECO) per sostenere l'attuazione della nuova politica economica regionale (NPR) – ha inserito il progetto Polisport come esempio concreto nell'ambito dei progetti federali intitolati "sviluppo territoriale coerente" promossi dalla SECO e dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).

Nel frattempo a seguito delle importanti modifiche del progetto e ad un conseguente aumento del costo, è stato chiesto al Consiglio di Stato una rivalutazione del sostegno cantonale e federale. Nelle prossime settimane è attesa una lettera d'intenti in questo senso.

Proposte di modifica del progetto

Come indicato in precedenza, nel corso dei mesi che hanno seguito l'approvazione della proposta municipale, il CdA della Polisport SA ed il Municipio hanno intavolato delle riflessioni ed effettuato delle analisi per capire bene se fosse ancora adeguata l'attuale composizione della proprietà e se la gestione del progetto non poteva essere affidata direttamente al Municipio, il quale dispone del necessario e competente apparato amministrativo-tecnico, a differenza del CdA della Polisport SA che opera in modalità "di milizia" facendo giocoforza capo a maggiori consulenze di terzi. Le importanti modifiche hanno una diretta conseguenza anche sui possibili finanziamenti pubblici. A seguito delle nuove riflessioni in corso, il progetto ha purtroppo subito dei rallentamenti rispetto alla tempistica definita in un primo tempo.

Per effettuare le necessarie riflessioni in modo più efficace, il CdA ed il Municipio hanno formato un Gruppo di lavoro operativo ristretto (Gruppo di lavoro), nel quale siedono Claudia Boschetti Straub (presidente CdA e sindaco), Graziano Franzi (municipale), Loris Beretta (segretario comunale) e Mattia Menegalli (capotecnico comunale). Il nuovo Gruppo di lavoro ha lavorato in modo risoluto ed approfondito durante gli scorsi mesi, con il preciso obiettivo di giungere ad una proposta formale all'indirizzo del Consiglio comunale entro l'ultima seduta di legislatura di fine marzo 2021. Qui di seguito esponiamo gli elementi principali che contraddistinguono i cambiamenti sostanziali del progetto.

Proprietà e Committenza

In merito alla possibilità di affidare il progetto direttamente al Comune tramite il suo Municipio, sono in particolare sorte le seguenti considerazioni:

- attualmente il Comune di Blenio (Comune) è azionista al 71.4 % (5/7) della società Polisport e proprietario di 337/1000 del PPP 233 sul fondo mapp. 650 RFD Blenio-Olivone;
- gli altri 2 azionisti proprietari per 1/7 ciascuno (Cooperativa Impianti Campo-Ghirone e Sci club Simano) non hanno le capacità finanziarie da poter investire nel progetto e fino ad ora non hanno partecipato, per le rispettive quote, a finanziare le fasi di progettazione e di manutenzione della struttura. Oltremodo la composizione mista degli attuali proprietari si rivelerebbe più complessa nella conduzione e gestione futura della nuova struttura;

- il Comune elargisce da molti anni alla società Polisport contributi a fondo perso per poter sostenere i costi di manutenzione della struttura (anni 2019 e 2018 fr. 41’100 annui);
- la struttura è già oggi destinata al pubblico e gli investimenti pianificati ne ampliano ancora maggiormente l’interesse pubblico e di sviluppo turistico della valle di Blenio, in particolare nel Comune di Blenio;
- le banche che hanno analizzato il progetto e si sono dimostrate pronte a sopportare la quota mancante di finanziamento a condizione che l’azionista di maggioranza (Comune) si faccia garante a nome della Polisport SA;
- l’amministrazione e l’ufficio tecnico comunali possiedono le competenze tecniche utili al progetto ed il Municipio è disponibile ad affidare ai propri tecnici la direzione dei lavori per la fase di realizzazione delle nuove strutture (modalità operative già messe in atto in passato con successo per altri progetti in ambito comunale);
- da un’analisi effettuata delle possibili varianti attuabili per una cessione dell’attuale Centro Polisport al Comune, è stata presa in considerazione la variante più adeguata e razionale che consiste nella cessione immobiliare ad un prezzo pattuito di fr. 800'000.—, considerato quale importo minimo dall’autorità fiscale. I due azionisti minoritari sono già stati interpellati ed hanno aderito alla proposta, confermando inoltre la disponibilità a reinvestire direttamente la rispettiva quota azionaria rimborsata a loro favore (fr. 50'000.— ciascuno) a sostegno del progetto quale contributo diretto al finanziamento dello stesso;
- il progetto coinvolge parcelle comunali e contiene degli elementi d’opera prettamente a carattere comunale che cadono già sotto la gestione diretta del Municipio (parco giochi, posteggio e strada);
- il Municipio, sulla base anche della scelta d’indirizzo effettuata dal Consiglio comunale e dei sostegni dati dalla politica regionale, considera il progetto Polisport 2020 quale progetto strategico attuale più importante del Comune di Blenio. Lo stesso rappresenta il primo tassello per accompagnare gli altri progetti che ruotano attorno e per incentivare un auspicato rilancio economico della regione. Il centro di Olivone ha infatti bisogno di essere rivitalizzato e questo progetto darebbe una spinta positiva anche alle aziende private presenti sul territorio.

Svolgimento concreto dell’acquisto immobiliare

Il passaggio di proprietà prevede che la Polisport SA vende al Comune la quota di 623/1000 della PPP 233 sul mapp. 650 RFD Blenio-Olivone. Per fare ciò sono necessari i seguenti procedimenti formali:

1. Autorizzazione dell’assemblea dei soci della Polisport SA per la vendita dell’immobile e lo scioglimento della Società (effettuata e approvata all’unanimità il 12.10.2020).
2. Approvazione dell’acquisto da parte del Consiglio comunale.
3. Elaborazione dell’atto notarile.
4. La Polisport SA “viene svuotata” e può essere messa in liquidazione; ai soci spettano le rispettive quote di capitale azionario versato (nel caso specifico saranno reinvestite nel progetto).

Contenuti tecnici del nuovo progetto

Il concetto-base elaborato in collaborazione con lo studio d’architettura blanco-ad di Acquarossa e con l’architetto paesaggista Francesca Kamber – evidenziato nei dettagli nel MM 17/2018 – è rimasto intatto, in particolare:

- mantenimento della struttura del centro Polisport attuale;
- edificazione di un nuovo corpo edilizio a valle del Centro che accolga una buvette ed un’area di svago per i bambini;
- realizzazione di una piscina balneabile riscaldata con diverse profondità;

- nell'area prativa del comparto realizzazione di un campeggio che possa accogliere turisti di vario tipo con una disponibilità complessiva di circa 34 posti (camper e tende);
- realizzazione di cinque strutture fisse denominate "pods", di piccole dimensioni che si integrano nel paesaggio naturale e che vengono realizzate con materiali naturali;

Il Gruppo di lavoro si è chinato da subito sul progetto anche in modo critico, incontrando il CdA ed i progettisti principali che sono stati finora coinvolti. Inoltre è stato sentito anche il consulente della Polisport SA ing. Masotti, il quale ha consegnato la voluminosa documentazione a sua disposizione. In considerazione dell'assunzione della gestione del progetto direttamente da parte del Municipio, è stato concordato con lo stesso che un suo coinvolgimento quale consulente potrà essere necessario solo per tematiche particolari e con procedura "su chiamata". Negli scorsi mesi il Gruppo di lavoro ha effettuato anche una visita presso le strutture-camping del Campo Felice a Tenero e della Melezza a Losone; la visita è stata molto utile affinché si potesse entrare meglio dal lato pratico nel contesto di una simile offerta e definire eventuali accorgimenti tecnici secondo gli ultimi standard d'offerta in uso.

Le principali modifiche del progetto delineate dal Municipio su proposta del Gruppo di lavoro, sono le seguenti:

- rinuncia di utilizzo dei locali sotterranei della protezione civile da utilizzare quali servizi a disposizione del campeggio. La praticità e funzionalità dei locali sotterranei non è garantita;
- creazione di un nuovo corpo accessorio per i servizi direttamente nelle vicinanze della prevista piscina. L'edificio ospiterà principalmente gli spogliatoi per gli utenti del campeggio e della piscina, il locale per rigovernare, una lavanderia, un magazzino e gli armadietti per gli effetti personali, le infrastrutture tecniche della piscina;
- migliorie dell'accesso del nuovo edificio adibito a snack-bar e giochi interni, con migliore fruibilità e collegamento con lo stabile principale;
- formazione di un cappotto termico sullo stabile esistente e nuovi serramenti con possibilità di oscuramento;
- aggiornamento della circolazione veicolare e pedonale all'interno del comparto, in particolare viene rivisto l'accesso all'area camper e proposto un nuovo accesso pedonale comodo e diretto dal posteggio delle auto alla zona POD;
- prevedere l'offerta di due POD (dei cinque previsti) completamente infrastrutturati e con standard superiore;
- spostamento dell'area del parco giochi a ridosso dell'accesso e fruibile anche ad utenti esterni che non utilizzano l'infrastruttura camper e la piscina;
- fornitura di colonnine multifunzionali ripartite in modo uniforme ogni 3-4 piazzuole, comprensive anche di elettricità, acqua potabile e tubo d'evacuazione delle acque grigie;
- dotazione del comparto di un dispositivo di rete "wireless" per connettersi a internet;
- il pozzetto di scarico automatico e manuale provvisto anche di rubinetto per il rifornimento di acqua potabile, che al momento è situato nella zona parcheggio a nord del comparto, viene sostituito da un vuotatoio manuale per vaschette estraibili da collocare in un locale nell'edificio accessorio.

Come già indicato, il progetto ha già ottenuto regolare licenza edilizia in data 6 novembre 2017, dopo aver superato lo scoglio pianificatorio tramite variante approvata dal Consiglio comunale nella seduta del 25 luglio 2016 e ratificata dal Consiglio di Stato in data 14 giugno 2017. Con le proposte di modifica del progetto, sarà necessario produrre una richiesta di variante della licenza edilizia, mentre l'aspetto pianificatorio rimarrà inalterato.

In allegato un piano di situazione del nuovo progetto, il rendering-base allestito inizialmente ed una prospettiva del nuovo corpo-accessorio dei servizi.

Modello organizzativo (corporate governance)

Nella definizione di un possibile nuovo modello organizzativo da adottare per la realizzazione e seguente gestione dell'attuale progetto Polisport 2020, si è ipotizzata una chiara separazione fra la parte di investimento e la parte di gestione della struttura, come segue:

- il Comune è il promotore per la realizzazione della parte immobiliare e strutturale del progetto; sarà quindi l'ente pubblico a realizzare e finanziare gli investimenti previsti che metterà a disposizione, dietro pagamento di un affitto annuale, a un ente terzo che si occuperà della gestione;
- la gestione della futura struttura sarà affidata a terzi con il compito di gestire e promuovere la struttura e di corrispondere un affitto per la locazione dell'immobile e di tutte le strutture adiacenti.

Nell'ambito del progetto parallelo di sviluppo di una "corporate governance" quale nuova organizzazione in rete dell'offerta turistica (da esaminare e approvare tramite MM separato), potrà essere valutato di affidare la gestione della struttura alla possibile nuova entità.

Piano d'investimento

Il totale degli investimenti del nuovo progetto ammonta a fr. 6'700'000.— (arr.) ed è così ripartito:

Capitolo	**Importo**
Terreno	100'000
Nuovo edificio	1'516'130
Edificio esistente	1'165'000
Zona esterna	3'913'496
Totale complessivo	**6'694'626**

Terreno
È il costo per l'acquisto del terreno di proprietà del Sig. Polti, confinante alla struttura attuale. Per l'altra importante parte di terreno (circa 6'000 mq) di proprietà della comunione ereditaria Scapozza è stato stipulato un diritto di usufrutto per un periodo di 50 anni al costo di fr. 6'000.— annuo (pertanto figura a conto economico e non come investimento).

Nuovo Edificio
È l'investimento necessario per la realizzazione del nuovo corpo ristorante sul lato sud dell'attuale edificio.

Edificio Esistente
Comprende il costo d'acquisto dell'attuale struttura Polisport (337/1000 RFD 650) ed in aggiunta i costi per il risanamento energetico di tale struttura.

Zona Esterna
Sarà realizzato un nuovo edificio per i servizi dell'intera area esterna e la piscina balneabile riscaldata con diverse profondità; inoltre comprende i costi per i POD (casette da affittare), la sistemazione di tutta la superficie e la creazione della zona camper, le vie d'accesso ed i posteggi.

Le nuove proposte hanno delle conseguenze importanti sull'aumento dei costi d'investimento, ma sono ritenute necessarie per dare al progetto delle infrastrutture di qualità che possano anche garantire una gestione razionale ed al passo con i tempi. L'investimento previsto inizialmente di fr. 3.9 milioni era già stato adattato prima della rivalutazione e delle modifiche proposte ora dal Municipio, a fr. 4.3 milioni. I nuovi contenuti del progetto portano ora il preventivo dei costi a fr. 5.8 milioni, tenuto comunque conto anche di una quota più importante della riserva per imprevisti – come da prassi in uso del Comune per tutti i progetti con nuovo importo di fr. 465'000.— rispetto a fr. 191'000.— previsti inizialmente. Al preventivo generale delle opere va aggiunto il costo per l'acquisto dell'intero immobile da parte del Comune, oltre al terreno privato di proprietà Polti già previsto nel progetto iniziale. La tabella allegata evidenzia in dettaglio i costi del progetto.

Piano di finanziamento

Oggetto	Fabbisogno in fr.	Entrate in fr.
Investimento complessivo	**6'694'626**	
Comune (saldo fondo aggregativo)		1'080'970
Comune (capitale az. Polisport SA)		250'000
Coop. Impianti (capitale az. Polisport SA)		50'000
SC Simano (capitale az. Polisport SA)		50'000
Sussidio risanamento energetico		350'000
Contributo Fondo Tre Valli tr. Ascoble (ipotesi)		200'000
Donazioni da terzi (ipotesi)		300'000
Contributo Cantone a fondo perso		1'818'925
-IVA sui contributi		-308'939
Totale entrate intermedio		**3'790'956**
Prestito Confederazione senza interessi		895'887
Finanziamento bancario		2'007'783
Totale complessivo	**6'694'626**	**6'694'626**

Iva sui contributi
Con il presupposto che la struttura Polisport sarà data in affitto ad una Società di gestione contribuente IVA, il Comune di Blenio provvederà ad iscriversi volontariamente nel registro dei contribuenti IVA limitatamente all'attività legata al Polisport. Questo permetterà al Comune di recuperarla sugli investimenti previsti nel progetto, ma come conseguenza vi è anche l'imponibilità dei sussidi direttamente collegati con gli investimenti. L'importo comprende pure una quota di IVA su investimenti per i quali non è possibile recuperarla. L'operazione sarà ancora da valutare e quantificare nei dettagli con le istanze preposte, ma al netto si stima attualmente un utile di circa fr. 80'000.—.

Contributo del Cantone/Confederazione (variante BASE)
Il progetto potrà beneficiare di contributi cantonali e federali previsti dalle varie leggi in ambito di sviluppo economico. Una parte di questi contributi saranno a fondo perso, mentre altri saranno concessi sotto forma di prestiti senza interessi rimborsabili in 25 anni.
A business plan è stato esposto un importo di ca. fr. 1.8 milioni a fondo perso e ca. fr. 900'000.— quale prestito senza interessi.

Business plan e sostenibilità del progetto

Il business plan allestito dal consulente CSCA SA elenca in modo dettagliato la nuova situazione partendo dal nuovo scenario scaturito dall'aumento importante dell'investimento previsto e dall'onere supplementare scaturito dall'acquisto della proprietà. Da precisare che rispetto alla gestione da parte della Polisport SA, il Comune può comunque fare capo a maggiori finanziamenti (sussidio risanamento energetico e fondo energie rinnovabili "FER") e a condizioni agevolate (prestito residuo stimato di ca. 2 milioni per una durata di 15 anni al tasso stimato dell'1 %).

Come indicato nel business plan, per ridurre l'onere futuro a carico del Comune, risulta fondamentale poter accedere all'ammontare massimo possibile di contributi a fondo perso. Infatti l'aspetto dei contributi e/o prestiti ha un impatto fondamentale sui costi futuri.

Calcolo dei costi di gestione annuale del Polisport – determinazione dell'affitto

L'obiettivo del Municipio è di poter offrire una struttura con una richiesta di affitto allineata al mercato e sostenibile per l'affittuario. Per questo motivo è stato allestito il business plan dal quale si rileva che l'affitto massimo sostenibile per la società di gestione è di fr. 70'000.— annui.

I costi annui a carico del Comune relativi al Polisport sono stati stimati in fr. 170'000.— annui, così ripartiti:

Oggetto	Importo annuo
Manutenzione straordinaria	25’000
Ammortamenti struttura	108’068
Costi assicurativi	9’000
Interessi passivi	20’078
Diritto di superficie terreno Scapozza	6’000
Imprevisti e arrot.	1’854
Totale	**170’000**

Ne deriva quindi che il contributo ricorrente annuale del Comune di Blenio per la copertura dei costi fissi del Polisport ammonta a fr. 100'000.—. Considerato come gli ammortamenti della struttura siano il maggior fattore di costo, dal punto di vista finanziario (mezzi liquidi) il contributo per il Polisport può essere considerato neutrale, con un “cash flow” positivo di circa fr. 8'000.—, questo significa quindi che con l’affitto stabilito il Polisport non genera sufficiente liquidità per l’ammortamento dei prestiti direttamente generati.

Sarà quindi fondamentale poter ulteriormente aumentare la quota di contributi pubblici a fondo perso, che oltre a ridurre gli ammortamenti, vanno a diminuire negli anni il fabbisogno di liquidità per l’ammortamento dei prestiti.

Varianti in funzione della forma di finanziamenti pubblici

Nel business plan sono state calcolate delle varianti in funzione della forma dei finanziamenti pubblici, presupponendo come base di calcolo finanziamenti del Cantone e della Confederazione elargiti nella misura del 67 % a fondo perso e 33 % come prestito senza interessi rimborsabile in 25 anni. Con la variante base il costo a carico del Comune si presenta come segue:

Oggetto	Costi annui
Manutenzione straordinaria	25’000
Ammortamento struttura	108’068
Costi assicurativi	9’000
Interessi passivi	20’078
Diritto di superficie terreno Scapozza	6’000
Imprevisti/arrotondamento	1'854
Totale	**170’000**

Partendo dalla variante base si è provveduto a simulare le seguenti due varianti:

1) 100 % contributi a fondo perso
2) 75% a fondo perso e 25% prestito

con i seguenti risultati:

Oggetto	Contributo Comune	Affitto gestione	Risparmio globale
Variante BASE	100’000	70’000	--
Variante 1	85’000	50’000	35’000
Variante 2	100’000	60’000	10’000

Per ridurre l’onere futuro del Polisport a carico del Comune e di riflesso anche alla futura società di gestione, risulta fondamentale poter accedere all’ammontare massimo possibile di contributi a fondo perso.

<u>Business plan società di gestione</u>

Lo scopo della società di gestione è quello di operare e sviluppare tutte le attività della futura struttura del Polisport, ed in particolare:
- gestione dello Snack Bar

- gestione del Campeggio
- gestione della zona di svago esterna (piscina, parco giochi)
- gestione della zona di svago interna (sala giochi interna)
- gestione della sala del Polisport (spazio già attualmente disponibile).

Sulla base di questa ripartizione è stato quindi allestito un business plan per ogni settore dove è stata stimata una presunta utenza annuale, i relativi ricavi ed i costi necessari per la gestione delle attività. Si è ipotizzato che l'intera attività necessiterà di 3 anni per arrivare al pareggio economico e che dal 4° anno si potrà contare su piccoli risultati positivi; il business plan è stato articolato su per un periodo complessivo di 6 anni.

Fatturato/Costi e risultato riassuntivo

Oggetto	**Anno 1**	**Anno 2**	**Anno 3**	**Anno 4**	**Anno 5**	**Anno 6**
Fatturato	526'771	606'676	678'249	720'878	743'304	766'443
Costi	634'642	666'818	700'393	706'240	721'259	737'483
Risultato	**-107'871**	**-60'143**	**-22'143**	**14'639**	**22'046**	**28'910**
Cumulo	-107'871	-168'014	-190'157	-175'518	-153'472	-124'562

Dettaglio al 4° anno

Oggetto	**Anno 4**
Fatturato	**720'878**
Snack bar	334'113
Campeggio	300'915
Svago esterno	45'850
Sala Polisport	40'000
Costi	**706'240**
Costi delle merci	-116'940
Costi del personale	-334'195
Costi della struttura	-185'105
Costi di gestione	-70'000
Risultato	**+14'639**

Il cumulo delle perdite trova il suo massimo alla fine del 3° anno in circa fr. -190'000.—; la capitalizzazione e la liquidità iniziale della società di gestione dovrà considerare tale fabbisogno finanziario, al quale bisognerà pure aggiungere la liquidità per l'avvio dell'attività stimata in circa fr. 100'000.—. Al momento attuale non è stato allestito un piano finanziario ma sulla base dei preventivi economici sarà possibile definire quale forma di capitalizzazione sarà ottimale per la futura società di gestione.

Valutazione delle utenze - ospiti

L'affluenza è stata utilizzata per determinare il fatturato di settore ipotizzando una spesa media per utente. L'occupazione annua media prevista per la struttura campeggio è del 30 % (Bungalows 38 %, Zona camper 35 %, Piazzole Tende 12%). Il campeggio rimane aperto 10 mesi all'anno. Nel 4° anno d'esercizio è previsto che la struttura del Polisport sarà visitata nel complesso da circa 57'000 utenze, ripartite come da tabella seguente:

Oggetto	**Utenti previsti**
Snack bar	25'800
Campeggio	9'400
Svago esterno	10'200
Svago interno	6'000
Sala	6'000
Totale utenze	**57'400**

La crescita delle utenze è importante nei primi 4 anni dall'apertura della nuova struttura, evoluzione che in seguito si stabilizza.

Finanziamento del Comune e conseguenze sulle uscite annuali

Nell'ambito dei progetti di sviluppo da sostenere tramite il fondo aggregativo straordinario di 6 mio., figurava *"la realizzazione del concetto di riattivazione della struttura Polisport ad Olivone, con lo scopo di completare l'offerta di svago a residenti e turisti".* Come già definito e approvato dal Consiglio comunale, viene considerato nei calcoli la destinazione di un contributo di fr. 1.2 mio. dal fondo aggregativo. Considerati gli importi già anticipati alla Polisport SA nell'ambito della progettazione per un ammontare complessivo di fr. 119'030.—, l'importo a disposizione ammonta a fr. 1'080'970.—. In aggiunta si propone di destinare al progetto anche l'importo di fr. 250'000.— derivante dalla liquidazione della società Polisport SA, vale a dire la restituzione della quota di capitale azionario attualmente detenuta.

Come indicato nei capitoli precedenti, nel business plan sono state calcolate delle varianti in funzione della forma dei finanziamenti pubblici, partendo dal presupposto-base che i finanziamenti del Cantone e della Confederazione vengono elargiti nella misura del 67 % a fondo perso e 33 % come prestito senza interessi rimborsabile in 25 anni. Con questa variante il costo a carico del Comune ammonta a fr. 170'000.—. Tenuto conto della copertura di parte del costo tramite l'affitto di fr. 70'000.—, il costo netto annuo a carico del Comune ammonta a fr. 100'000.— annui. Si tratta della variante più onerosa, mentre la variante più vantaggiosa ipotizza un costo netto di fr. 85'000.—.

L'onere di questo importante investimento e le sue conseguenze sono stati considerati nell'aggiornamento del PF 2021-2024 che presentiamo tramite il MM 04/2021.

Conclusione

Il Municipio sostiene con convinzione il progetto di rilancio Polisport 2020, ritenendolo di fondamentale importanza per il nostro Comune sulla base degli argomenti ed i motivi esposti nel presente messaggio. Gli obiettivi di rilancio fissati dai precedenti CdA della proprietà, sono stati recepiti e portati avanti dagli attuali amministratori a partire dal 2012, quando si è trattato riaprire il bar, migliorare la frequenza di utilizzo della palestra e svolgere diverse migliorie. Analizzando regolarmente il funzionamento globale del Centro, è stato promosso con la collaborazione dell'ERS-BV lo studio di una riqualifica che potesse rendere più attrattivo ed interessante tutto il comparto, fornendo un elemento che potesse coprire un reale fabbisogno generale. Allo stesso tempo è stato fondamentale seguire l'esigenza di ridurre al massimo le spese di costruzione e di gestione futura. Il progetto presentato con le modifiche imposte da ulteriori riflessioni, anche se ambizioso, soddisfa tutti questi obiettivi e porterà ad avere un nuovo spazio che fungerà da vero e proprio polo per i residenti e per i villeggianti, sarà un interessante punto d'incontro per tutte le età e soprattutto potrà dare un salutare slancio a tutta l'economia locale (negozi, ristoranti, case di vacanza, ecc.). Il decisivo passaggio di proprietà interamente al Comune potrà permettere di gestire meglio la fase rimanente di progettazione, la realizzazione dei lavori e la gestione e manutenzione futura.

Ritenuto quanto precede il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler approvare il presente messaggio ed a voler

risolvere:

1) È approvato l'acquisto della quota di 623/1000 della PPP 233 sul mapp. 650 RFD Blenio-Olivone, dalla Centro Polisportivo Alta Blenio SA.
2) È approvato il progetto ed il preventivo definitivi per la realizzazione del progetto di rilancio del Polisport 2020.

3) E' concesso un credito lordo di fr. 6'700'000.— per il finanziamento di quanto ai punti 1 e 2, così suddiviso:
   - fr. 800'000.— per l'acquisto della quota di 623/1000 della PPP 233 sul mapp. 650 RFD Blenio-Olivone, dalla Centro Polisportivo Alta Blenio SA.
   - fr. 5'900'000.— per la realizzazione del progetto di rilancio Polisport 2020.
4) Il credito decadrà se non verrà utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
5) Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti ed attivato a bilancio.
6) Parte del credito per un importo di fr. 1'080'970.—, sarà finanziato attingendo al fondo cantonale d'aiuto agli investimenti di cui all'art. 7 del DL d'aggregazione del 25 gennaio 2005.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

La Sindaco: C. Boschetti Straub

COMUNE DI BLENIO

Il Segretario: L. Beretta

Allegati
- tabella riassuntiva del preventivo generale
- piano di progetto
- rendering di massima del nuovo locale servizi

Olivone, 22 febbraio 2021

Commissione preposta: **GESTIONE e EDILIZIA**

COMUNE DI BLENIO

Oggetto: Polisport 2020 Olivone

Concerne: Riepilogo generale riassuntivo onorari/spese e finanziamento
aggiornamento 14.01.2021

	2019	2020	Osservazioni
Edificio nuovo	1'245'555.00	1'200'000.00	modifica entrata + ascensore non eseguito
Edificio esistente	10'000.00	350'000.00	sistemazione imp. elettrico nuovo cappotto e serramenti
Bunker PC	169'223.00	0.00	progetto abbandonato
Loc.tec piscina	95'650.00	0.00	progetto abbandonato
Nuovo edificio servizi		640'000.00	nuovo edificio comprendente loc.tec. e servizi
Tende e POD	190'594.80	1'713'372.25	due POD con servizi
Zona piscina	456'148.80		diminuiti numero giochi recinzioni
Posteggi e servizi	267'611.65		scarico acque grigie non eseguito + asfalto
Camper e svago	539'692.05		accesso variante nuova nuovo accesso a zona POD canalizzazioni acque grigie recinzioni nuovo parco giochi
Ripristino riva	66'475.00		nessuna modifica
Zona piazzale	46'369.10		nessuna modifica
Piscina Biodesign	744'114.95	744'114.95	da valutare copertura mobile
Costo dell'opera	3'831'434.35	4'647'487.20	
Imprevisti 5%	191'571.70		
Imprevisti 10%		464'748.70	
Costo di realizzazione	4'023'006.05	5'112'235.90	
Investimento totale	**4'023'006.05**	**5'112'235.90**	
Differenza da prog. Iniziale (+)	**1'089'229.85**		

RICAPITOLAZIONE FINALE

Onorari di progettazione restanti	667'391.65
Costo opere	5'112'235.90
TOTALE ONORARI E OPERE arr.	5'779'626.00
Acquisto proprietà dalla SA	800'000.00
Acquisto terreno Polti	100'000.00
Spese varie amministrative	15'000.00
TOTALE	6'694'626.00

FINANZIAMENTO

Fondo aggregativo	1'080'970.00	residuo disponibile
Rimb. capitale az. SA	350'000.00	250/-Co.+50/-Coop.+50/-Simano
Cantone/CH	2'714'812.00	
Sussidio energetico	350'000.00	ipotesi
Contributo RTV	200'000.00	
Donazioni/Fond.	300'000.00	ipotesi
Iva sui contributi	-308'939.00	
Prestito	2'007'783.00	
TOTALE	6'694'626.00	

Sezioni di nuova situazione rispetto a DomCos '17, 1:200

Olivone Polisport, comune di Blenio
Centro Polisport Alta Blenio SA
Sez. Olivone
Map. no. 648, 649, 650, 653, 655, 656, 660

Fiamberga Architetti SA
Luigi Maggini
Architetto paesaggista
FSAP 01/A
via G. Orelli
6600 Locarno
Svizzera
telefono 091 753 27 60
fax 091 753 27 61
fiamber@bluewin.ch

	Progetto Definitivo - Notifica 2021	
Situazione	Scala	1:200
Planimetria	Dimensione	84x89
Sezioni	Data	16 febbraio 2021
	Revisione	-
	No. Piano	oli-pol-PD-21-01

Formato A3

Comune di Blenio

via Chiesa San Martino 1 - 6718 Olivone

mappali n. 648 - 649 Comune di Blenio- Sez. Olivone

Blanco
Architecture
& Design

Blanco Architecture & Design
Blanco-LAB, via Lugano 24
6710 Biasca, Ticino
/ switzerland
www.blanco-ad.ch

Ben Nott architect
sia, otia 6495
Office +41 91 870 12 71
Email ad@blanco-ad.ch

Spogliatoi campeggio Polisport

Oggetto: : Progetto di massima_Novembre 2020

TAVOLA : Render sol.B

TAV. N°: A000

SCALA:

PROGETTO N° 20.176

DATA:Novembre 2020

copyright studio blanco-ad, www.blanco-ad.ch