

## ALLEGATO 2

### Partecipazione alla gestione della Piscina ai Grappoli di Sessa

#### 1. Introduzione

La piscina del Centro ai Grappoli di proprietà del VPOD è una struttura sportiva e ricreativa aperta al pubblico. Essa viene utilizzata e apprezzata da un buon numero di abitanti residenti del Malcantone oltre che dai turisti. Vi è pure una richiesta da parte delle scuole locali e di società o gruppi attivi nei vari Comuni.

Il proprietario si trova a dover affrontare il problema del rinnovo degli impianti di trattamento dell'acqua della piscina e del risanamento delle vasche oltre che a una reimpostazione delle varie infrastrutture annesse (cabine, docce, chiosco, ecc.).

Questa operazione rappresenta un investimento non indifferente che richiede una partecipazione finanziaria alla gestione della stessa ai Comuni della regione.

#### 2. Investimento

Il rapporto allestito dai tecnici illustra nei dettagli le attrezzature esistenti e il loro stato attuale.

Da questo rapporto si deduce che è necessario un investimento lordo che ammonta tra fr 850'000 e fr 1'500'000. L'importo minimo di fr 850'000 rappresenta il risanamento delle strutture di accoglienza della piscina e unicamente alcuni interventi urgenti per la parte elettromeccanica. Per risanare tutte le strutture e gli impianti elettromeccanici gli investimenti ammontano a fr. 1'500'000. La variante minima considera gli interventi indispensabili per poter continuare l'esercizio nel rispetto delle norme vigenti. Le strutture elettromeccaniche e le vasche vengono migliorate sensibilmente ma causeranno un costo di esercizio maggiore sotto la voce manutenzione. Dopo 10 anni sarà necessario completare l'investimento per l'intera parte elettromeccanica. La variante massima comprende tutti gli interventi necessari e auspicabili. Questa variante permette di contenere i costi ordinari di manutenzione e di impostare una gestione più attrattiva e funzionale per l'utenza.

Sulla base delle considerazioni precedenti sono state analizzate con i Comuni le due varianti e si è deciso che unicamente la variante massima permette di raggiungere gli obiettivi desiderati a lungo termine.

#### 3. Finanziamento e costi dell'investimento

Per questa spesa di risanamento e potenziamento è possibile ottenere degli aiuti pubblici cantonali tramite la Legge sul Turismo per un ammontare corrispondente al 10% dell'investimento totale. Il VPOD si occuperà di incassare il sussidio, mentre i Comuni ragionano unicamente in termine di investimento massimo netto.

La tabella che segue indica i parametri considerati per stabilire la partecipazione annua massima a carico dei Comuni per quanto concerne il costo dell'investimento:

	Costi in franchi	
Investimento previsto	1'500'000	
sussidio Legge turismo	150'000	10%
<b>Investimento netto</b>	<b>1'350'000</b>	
Parti elettromeccaniche	675'000	
Parte edile	675'000	
Interessi passivi	54'000	4%
Ammortamento parti elettromeccaniche	45'000	15 anni
Ammortamento parti edili	27'000	25 anni
<b>Costo investimento</b>	<b>126'000</b>	

Si calcolano i costi per gli ammortamenti e per gli interessi partendo da una cifra massima di investimento netto per la durata di 15 anni. Gli interessi passivi sono calcolati con un tasso fisso del 4% riconoscendo così indirettamente il fatto che la nuova piscina è costruita partendo da una esistente e che quindi si può avere una piscina nuova ad un costo inferiore.

La parte elettromeccanica viene ammortizzata durante il periodo della convenzione mentre quella concernente il genio civile in tempi più lunghi.

#### 4. Costi di esercizio

Sulla base dei risultati degli esercizi degli ultimi 6 anni messi a disposizione dal VPOD è possibile definire i ricavi e i costi medi di esercizio che si avranno in futuro.

<b>RICAVI</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Media</b>
<b>Entrate</b>	67'370	64'410	61'314	58'553	62'051	75'285	64'831
<b>Cucina</b>	15'993	16'369	22'616	21'972	17'436	21'004	19'232
<b>Cantina</b>	16'523	15'215	18'532	14'761	14'423	16'410	15'977
<b>Chiosco</b>	23'317	20'320	18'684	15'984	21'407	28'227	21'323
<b>Totale</b>	123'203	116'314	121'146	111'270	115'317	140'926	121'363
<b>COSTI</b>							
<b>Cucina/Bevande</b>	13'380	11'508	15'345	14'132	10'907	17'171	13'741
<b>Chiosco</b>	13'134	13'438	14'446	11'014	11'928	14'829	13'132
<b>Salari</b>	54'320	54'950	58'450	57'500	57'550	63'148	57'653
<b>Amministrazione</b>	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500
<b>Pr. Sociali</b>	7'300	7'400	7'800	7'700	7'700	8'358	7'710
<b>Elettricità</b>	12'203	10'787	11'760	11'702	12'186	12'862	11'917
<b>Spese generali</b>	14'738	18'983	27'128	23'222	14'524	14'805	18'900
<b>Manutenzione</b>	15'330	21'060	7'402	12'398	16'869	22'623	15'947
<b>Totale</b>	136'905	144'626	148'831	144'168	138'164	160'296	145'498
<b>Risultato esercizio</b>	<b>-13'702</b>	<b>-28'312</b>	<b>-27'685</b>	<b>-32'898</b>	<b>-22'847</b>	<b>-19'370</b>	<b>-24'136</b>

Commento:

- Totale salari: bagnini, cassiere, 1/2 mese ricezione, 3 mesi manutenzione
- Amministrazione: quota parte lavoro direzione (1/2 mese) e assistente direzione (1 mese)
- Spese generali: cloro, biglietti, materiale di intrattenimento, ecc.; mancano però i costi telefonici poiché inclusi nella contabilità dell'albergo e mai estrapolati e caricati sui conti piscina

#### Costo netto della gestione annuale

La media dei ricavi e delle spese (senza gli oneri finanziari) indica un deficit annuale medio di fr 25'000. L'incidenza media del costo di manutenzione dovuto allo stato attuale delle apparecchiature elettromeccaniche ammonta a circa fr 16'000 e tenderà a crescere. Si ritiene quindi giustificato prevedere un disavanzo medio annuale di fr 15'000, che tiene però conto di una serie di possibili rincari come quello per il costo dell'elettricità, per la depurazione o per l'IVA.

Il principio è quello di riconoscere un costo annuo massimo e costante per il deficit di gestione corrente della piscina. Il rischio di gestione è assunto dal VPOD.

## 5. Ricapitolazione dei costi

	Costi in franchi	
Investimento previsto	1'500'000	
Sussidio Legge turismo	150'000	10%
Investimento netto	1'350'000	
Parti elettromeccaniche	675'000	
Parte edile	675'000	
Interessi passivi	54'000	4%
Ammortamento parti elettromeccaniche	45'000	15 anni
Ammortamento parti edili	27'000	25 anni
Costo investimento	126'000	
Costo netto gestione	15'000	
Totale costi	141'000	
VPOD	35'250	25%
<b>Comuni</b>	<b>105'750</b>	<b>75%</b>

## 6. Controllo della gestione da parte dei Comuni (commissione della gestione)

I Comuni chiamati a pagare devono avere la possibilità di controllare la gestione e di definire assieme al proprietario le scelte che possono avere un impatto finanziario su quest'ultima (nuovi investimenti, manutenzioni straordinarie, cambiamenti dell'organico, ecc.).

Questa formula ha il vantaggio, rispetto a una gestione direttamente subordinata ai Comuni, di permettere delle sinergie tra la gestione della parte alberghiera e quella della piscina e di definire in modo chiaro le responsabilità.

## 7. Chiave di riparto

La convenzione prevede anche un riparto dei costi tra i Comuni che si basa sui seguenti criteri:

- popolazione finanziaria
- gettito fiscale cantonale
- distanza in km dal nucleo principale del Comune (tenuto conto di una distanza massima di km 20)

La tabella allegata illustra i dettagli della chiave di riparto per i singoli comuni.

## 8. Convenzione tra VPOD e i Comuni

Il progetto di convenzione qui proposto, oltre che a definire le modalità del riparto finanziario e del controllo della gestione, prevede anche l'impegno di offrire delle agevolazioni tariffarie alla popolazione domiciliata (entrata a costo ridotto) e alle scuole o gruppi con sede nei Comuni aderenti.

Vi è pure la possibilità di ammettere in ogni momento nuovi Comuni e in tal caso verrebbe adattata anche la chiave di riparto.

## 9. Conclusioni

Questa proposta permette di mantenere una struttura balneare a favore della popolazione e dei turisti del Malcantone che ha dimostrato la sua validità da quasi 30 anni. Una sua chiusura e conseguente smantellamento rappresenterebbe sicuramente una perdita di un ulteriore elemento di attrattiva sia per la popolazione domiciliata che per il turismo con conseguenti ricadute economiche negative.

La soluzione proposta permette ai Comuni di evitare di dover presto o tardi loro stessi realizzare un impianto balneare nuovo con costi nettamente più onerosi per la comunità sia a livello di investimenti che a livello di gestione corrente.

Allegato:

Piscina Sessa: partecipazione annuale massima dei Comuni

	0 - 5 anni	6 - 15 anni
--	------------	-------------

<b>Agno</b>	fr. 6'677	fr. -
<b>Alto Malcantone</b>	fr. 2'270	fr. 2'675
<b>Astano</b>	fr. 1'000	fr. 1'000
<b>Bedigliora</b>	fr. 6'052	fr. 6'922
<b>Bioggio</b>	fr. 5'418	fr. -
<b>Cademario</b>	fr. 1'448	fr. 1'703
<b>Caslano</b>	fr. 7'633	fr. 8'978
<b>Croglio</b>	fr. 7'797	fr. 8'945
<b>Curio</b>	fr. 5'728	fr. 6'548
<b>Magliaso</b>	fr. 5'808	fr. 6'724
<b>Manno</b>	fr. 4'564	fr. -
<b>Migliaglia</b>	fr. 4'770	fr. 5'441
<b>Monteggio</b>	fr. 8'972	fr. 10'283
<b>Neggio</b>	fr. 4'466	fr. 5'111
<b>Novaggio</b>	fr. 6'145	fr. 7'045
<b>Ponte Tresa</b>	fr. 6'633	fr. 7'601
<b>Pura</b>	fr. 5'423	fr. 6'262
<b>Sessa</b>	fr. 11'181	fr. 16'179
<b>Vernate</b>	fr. 3'764	fr. 4'332

Diff. Arrotondamento	fr. 1	fr. 1
<b>TOTALE</b>	<b>fr. 105'750</b>	<b>fr. 105'750</b>