



**Ris. mun. n° 1107 del 12.09.2022**  
**In esame alle Commissioni della Gestione e delle Petizioni**  
15.09.2022

## **Messaggio municipale N° 11/2022**

### **Modifica della Convenzione per l'utilizzo e la gestione della zona sportiva del Nebbiano**

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,  
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

con questo messaggio municipale sottoponiamo alla vostra competenza un tema disciplinato l'ultima volta nell'anno 2010: l'adattamento della Convenzione che regola i rapporti fra l'Associazione Sportiva Castello (in seguito ASC) e il Comune di Castel San Pietro (in seguito il Comune) per la gestione del centro sportivo del Nebbiano.

#### **Premessa ed evoluzione storica**

Il 13 dicembre 1982 il Consiglio comunale approvò una prima Convenzione che regolava i rapporti fra il Comune e l'ASC.

Lo scopo di quel primo accordo era quello di garantire, per mezzo di una fideiussione semplice, i debiti contratti per la realizzazione del nuovo campo sportivo.

In data 25 giugno 1990 la Convenzione venne aggiornata dal legislativo comunale che approvò l'aumento della fideiussione semplice da fr. 400'000.00 a fr. 850'000.00 in previsione della realizzazione dei nuovi spogliatoi.

Il 26 aprile 1993 il Consiglio comunale autorizzò il Municipio a iscriverne un diritto di compera sui fondi di proprietà dell'ASC.

Nella medesima seduta fu pure approvata una Convenzione che garantisse all'ASC di finanziarsi al meglio per saldare i debiti contratti per la costruzione degli spogliatoi. I debiti furono assunti e liquidati dal Comune.

Nel mese di novembre del 1999, al termine di una procedura espropriativa, il fondo occupato dal campo di allenamento, dal capannone per le feste e dai posteggi passò in proprietà al Comune.

Il 9 febbraio 2001 il Municipio esercitò il diritto di compera e quindi da allora anche il campo da gioco principale, gli spogliatoi, e il magazzino sono formalmente di proprietà comunale.

Anche la maggior parte dei fondi gravati nel piano regolatore dal vincolo di "attrezzature pubbliche" sono di proprietà comunale.

Nello stesso anno il Municipio propose, e il Consiglio comunale accettò, una nuova Convenzione che regolasse il rapporto fra il Comune e l'ASC per la gestione e la responsabilità delle strutture del centro sportivo. In questo modo fu valorizzato e responsabilizzato il lavoro di volontariato che da sempre l'ASC svolge a favore di molti giovani di Castel San Pietro.

Nel 2007 la Convenzione fu aggiornata semplicemente integrando il nuovo campo di allenamento in sintetico.

L'ultima revisione della Convenzione fu approvata dal Consiglio comunale nel 2010, quando il Legislativo comunale ritenne giustificato intervenire adeguando il sostegno all'ASC, pur senza stravolgere lo spirito della Convenzione allora in vigore.

Fu accordato un aiuto anche per i bambini non domiciliati nel nostro Comune, per reciprocità verso quegli enti pubblici che consentono ai nostri giovani concittadini di usufruire delle loro strutture sportive e sostenendo così il ruolo dell'ASC e del Raggruppamento allievi nel sempre più ampio lavoro di formazione e di socializzazione dei giovani.

Oltre a quello della gestione corrente trattato in questo messaggio municipale, il tema attualmente in gestazione e che riveste fondamentale importanza per il futuro dell'area pubblica del Nebbiano, è quello della pianificazione particolareggiata dell'intero comparto destinato a scopi pubblici.

Visioni a lungo termine ed esigenze immediate stanno delineando l'organizzazione del centro sportivo del futuro e dei suoi contenuti che spaziano oltre lo sport.

Inoltre ricordiamo, quale opportunità per il futuro, la realtà dell'Ente Regionale per lo Sport del Mendrisiotto e Basso Ceresio, costituito lo scorso primo dicembre e di cui il Comune fa parte.

Lo scopo dell'Ente è di promuovere, valutare e accompagnare progetti di sviluppo sportivo a livello regionale. Il Municipio ha proposto a questo Ente di considerare la struttura calcistica del Nebbiano di interesse regionale, in una visione che vede entrambi i campi da gioco interamente in materiale sintetico.

### **L'attuale proposta revisione della Convenzione**

L'attuale gestione della struttura immobiliare del Nebbiano svolta in collaborazione fra Comune e ASC, basata in parte sul lavoro di volontariato di quest'ultima, ha permesso per anni un importante risparmio finanziario e un'ottima flessibilità organizzativa, inoltre – aspetto da non sottovalutare – ha permesso alle persone di socializzare e allacciare amicizie.

La sempre maggiore specializzazione richiesta nella gestione del campo da calcio e delle strutture, le competenze tecniche e amministrative necessarie, la responsabilità civile in caso di danni a cose o persone, non permettono più una gestione delle strutture basata sul volontariato.

Il numero dei giocatori affiliati alle società AS Castello e Raggruppamento allievi supera le 240 unità: bambini, ragazzi, giovani e adulti. Il Nebbiano è un importante luogo di socializzazione intergenerazionale e interculturale.

Oggi, visto quanto precedentemente citato, non ci sono più le condizioni per garantire la gestione di una struttura immobiliare come quella del Nebbiano per mezzo del volontariato, o forme miste fra volontariato e professionismo. La gestione di questo centro sportivo deve essere di tipo professionale.

Le energie della società sportiva e dei suoi membri si focalizzeranno sugli scopi definiti dagli statuti della società stessa e meglio sulla gestione sportiva, amministrativa e organizzativa delle squadre, degli allenamenti, delle partite e degli spostamenti e dei bisogni degli atleti e dei diversi staff tecnici.

L'ASC ha comunicato ufficialmente al Municipio questa situazione nei primi mesi dell'anno, dando disdetta preventiva della Convenzione in essere.

Si sono susseguiti alcuni incontri fra le parti per meglio capire le reciproche necessità.

L'Amministrazione comunale ha confrontato realtà a noi analoghe del Mendrisiotto, escludendo dal paragone i centri sportivi dei due poli regionali che, per motivi diversi l'uno dall'altro, hanno strutture gestionali dedicate allo scopo e organizzate in un modo non applicabile alla nostra situazione. I comuni di Morbio Inferiore, Vacallo, Coldrerio, Balerna, Novazzano e Stabio hanno un centro sportivo di proprietà con campi da calcio.

In tutte queste realtà la gestione della struttura è comunale, a eccezione di Novazzano in cui si opera in una forma mista fra Comune e associazione sportiva.

In 4 casi su 6 le relazioni fra Comune proprietario e associazione sono regolati da convenzioni approvate dal Consiglio comunale e dall'assemblea societaria.

In tutti i casi il centro sportivo è gestito dai dipendenti comunali controllati dai rispettivi Uffici tecnici.

Difficile il paragone delle ore impiegate e dei relativi costi. L'imputazione contabile interna delle ore di lavoro nei singoli centri di costo avviene diversamente in ogni realtà comunale.

Inoltre anche le scelte organizzative (svolgimento dei compiti in proprio oppure outsourcing parziale) rendono difficile il confronto, sia nel complesso che nel dettaglio.

## **La nuova Convenzione con le principali modifiche commentate nel dettaglio**

Qui di seguito proponiamo un commento, richiamando punto per punto gli articoli della nuova Convenzione, alle principali modifiche rispetto alla Convenzione del 2010.

La relazione regola i rapporti fra il Comune e l'ASC in materia di concessione e gestione del centro sportivo. Il raggruppamento allievi Castello-Coldrerio dipende dalla società madre (ASC).

- 1) La struttura per l'approvvigionamento idrico non è più oggetto della Convenzione in quanto la gestirà esclusivamente il Comune.
- 2) Come detto al capitolo precedente, la pianificazione particolareggiata di tutta l'area pubblica del Nebbiano sarà compito esclusivo del Comune che sarà pure responsabile degli investimenti su immobili e terreni.
- 3) L'ASC avrà in concessione d'uso il centro sportivo e le sue strutture. Il Comune si assume la gestione, la manutenzione e la pulizia dei terreni e degli immobili. Anche la cura e la preparazione dei campi da gioco passeranno al Comune. Questa scelta comporterà un aumento dell'impiego di personale comunale e/o del ricorso a ditte esterne, organizzazione che commenteremo più approfonditamente nel capitolo finanziario. Decadono di conseguenza i contributi che il Comune versa attualmente quale partecipazione alle spese di manutenzione degli immobili e dei terreni e per l'impegno profuso nel settore giovanile. Dal lato organizzativo sarà fondamentale disporre di una programmazione coordinata e condivisa fra le esigenze del Comune e quelle dell'ASC. La decisione sul programma d'uso delle infrastrutture e sulle eccezioni al programma competono al Comune e ai servizi che lo rappresentano. Una relazione di fiducia fra le persone delegate alla programmazione dell'uso del campo da calcio sarà di fondamentale importanza per un'organizzazione efficiente.
- 4) Il Comune si assumerà le spese derivanti dalle tasse di consumo, ritenuta la responsabilizzazione dell'ASC a un uso parsimonioso di queste risorse.

- 6) Sono affidati alla gestione diretta dell'ASC la buvette, il servizio d'ordine in occasione di partite o manifestazioni, la gestione della pubblicità sui campi da gioco e la gestione del Palanebian e delle tettoie adiacenti.
- 7) Le tasse per la concessione del centro a terzi sono riscosse dal Municipio e resteranno nelle casse comunali, diversamente da quanto avviene oggi.
- 8) Esse saranno definite nell'Ordinanza sull'uso particolare delle infrastrutture comunali e non più in questa Convenzione.
- 9) La nuova Convenzione entrerà in vigore al 1° gennaio 2023. A conclusione dell'attuale relazione si procederà ad un conteggio a saldo al 31 dicembre 2022 sulla base dei disposti dell'attuale Convenzione.

### **La gestione comunale e gli aspetti finanziari**

La gestione del centro sportivo richiederà inevitabilmente un maggiore impegno alla nostra squadra esterna dell'UTC che dovrà essere potenziata e/o supportata con deleghe di compiti in outsourcing. Da un confronto intercomunale e sulla base dell'esperienza attuale dell'ASC, risulta l'esigenza di dedicare al centro sportivo complessivamente l'onere di ca. il 50% di un tempo lavorativo annuale, ripartito fra la funzione organizzativa/manutentiva e il personale ausiliario di pulizia, compiti svolti in proprio o affidati a terzi.

Questo nuovo onere andrà affrontato nell'ambito di una discussione più ampia peraltro già in corso. Molti sono infatti i temi che richiederanno al Municipio una riflessione sulla futura organizzazione della squadra esterna dell'UTC e dell'Amministrazione e sui compiti a esse affidati. Citiamo ad esempio la realizzazione di C.LAB e del progetto InComune, il raggiungimento di tutti gli obiettivi posti nelle linee direttive di quadriennio e l'attuazione delle azioni che scaturiranno dai lavori del PAC (Programma di Azione Comunale per uno sviluppo centripeto di qualità).

#### Gli oneri finanziari con la Convenzione attuale

Il Comune ha contribuito finora annualmente con fr. 35'000.00 agli obblighi derivanti dalla Convenzione. Inoltre ci si è assunti, in media negli ultimi cinque anni, spese di manutenzione stabili e strutture, veicoli e mobilio con acquisto di materiale per ca. fr. 45'000.00/anno.

Fra queste spese riscontriamo quelle per il taglio del campo in erba e la pulizia quotidiana dell'area esterna, compiti affidati dal Municipio dal 2017 alla Fondazione Loverciano, nell'ambito di una collaborazione di tipo economico-integrativo.

Da allora l'impegno diretto dei nostri operai è valutato in un corrispettivo di fr. 4'300.00/anno, non compreso nei costi sopra esposti.

Gli oneri d'ammortamento sono già oggi a carico del Comune e lo rimarranno anche in futuro.

In questi mesi i nostri addetti UTC hanno tenuto relazioni sempre più intense con i dirigenti/manutentori dell'ASC che si occupano della struttura immobiliare, così da acquisire la loro preziosa esperienza.

Nell'organizzazione del lavoro evidenziamo che le prestazioni di pulizia sono concentrate alla sera/mattina e nei fine settimana, da febbraio a ottobre compresi.

### Gli oneri finanziari con la nuova Convenzione

La nuova Convenzione propone di stralciare il contributo di fr. 35'000.00 per il rimborso delle spese di manutenzione e per il riconoscimento del lavoro fatto dall'ASC con i giovani.

I nuovi costi assunti per la gestione, personale e/o prestazioni di terzi, sono quantificati in ca. fr. 45'000.00.

I ricavi dovuti alla concessione del centro sportivo a terzi, quantificati mediamente negli ultimi cinque anni in fr. 4'520.00/anno resteranno nelle casse del Comune e non verranno più devoluti all'ASC. Va detto che nel periodo di riferimento gli introiti per concessioni sono stati influenzati dalla situazione sanitaria che ha imposto il fermo delle competizioni. Le richieste d'utilizzo dei campi del Nebbiano saranno sicuramente presenti anche in futuro, vista la carenza di infrastrutture di questo tipo. Il Municipio si riserva comunque la possibilità di ridiscutere le condizioni per la concessione del campo a terzi (attuali o futuri) in base all'evoluzione dei costi di gestione.

Sulla base di queste considerazioni si può stimare un incasso annuale per concessioni a terzi di fr. 6'000.000.

Visto tutto ciò si può supporre un onere supplementare per il Comune pari o inferiore ai ca. fr. 10'000.00/anno rispetto alla situazione attuale.

Il tutto sarà da affinare sulle scelte organizzative che saranno quantificate nel preventivo 2023. L'esperienza ci permetterà poi di calibrare al meglio il preventivo degli anni successivi.

I nostri addetti stanno già anche valutando altre ipotesi per migliorare l'organizzazione lavorativa. Alcune potranno essere attuate senza particolari sforzi nel breve termine, altre non lo potranno essere. Citiamo quali esempi la gestione dell'irrigazione (attuabile) e l'utilizzo di un robot rasaerba (inattuabile). L'ipotesi di conversione del manto erboso in un fondo con materiale sintetico ridurrebbe significativamente i costi di manutenzione. Questa ipotesi rientra nelle possibilità di riorganizzazione del comparto attuale in esame da parte del Municipio.

## **Conclusioni**

Considerando tutto quanto sopra descritto, il Municipio ritiene giustificato subentrare completamente all'ASC nella gestione della struttura immobiliare comunale del centro sportivo del Nebbiano.

Con la Convenzione proposta, allegata e parte integrante di questo messaggio municipale, si professionalizzerà ulteriormente la gestione del centro sportivo, permettendo all'ASC di dedicare tutte le proprie risorse di volontariato alla gestione delle squadre e alla formazione degli allievi, obiettivo primario.

Il Municipio invita perciò il Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. è approvata nel suo complesso la nuova Convenzione tra il Comune di Castel San Pietro e l'Associazione Sportiva Castello come da testo allegato che è parte integrante del presente messaggio municipale;
2. la Convenzione entra in vigore con effetto dal 1° gennaio 2023 previa ratifica della Sezione degli enti locali e l'approvazione da parte dell'Assemblea ASC.

IL MUNICIPIO

Allegato:  
- Testo Convenzione

# CONVENZIONE

fra il **Comune di Castel San Pietro** e l'**Associazione Sportiva Castello** per l'utilizzo e la gestione della zona sportiva al Nebbiano.

## Premessa

Gli immobili (terreni e edifici) a cui fa riferimento la presente convenzione sono di proprietà del Comune, e più precisamente:

- a) Particella 1715 RFD, terreno del campo da gioco principale;
- b) Particella 1907 RFD, terreno, piazzale, spogliatoio e magazzino;
- c) Particella 1714 RFD, campo da gioco in materiale sintetico, terreno, piazzale, capannone per le feste e tettoia

## **Fra le parti**

- a) Comune di Castel San Pietro (in seguito Comune) rappresentato dal proprio Municipio;
- b) Associazione Sportiva Castello (in seguito ASC) rappresentata dal proprio Comitato;

## **richiamato quanto sopra premesso, si conviene**

### **1) Strutture del Centro Sportivo**

Il Comune mette a disposizione dell'ASC per lo svolgimento della sua attività sportiva e sociale il Centro Sportivo comunale ubicato in località "Nebbian".

Il Centro Sportivo è formato dalle seguenti strutture:

- a) campo da gioco principale e relativi impianti;
- b) campo da gioco in materiale sintetico e relativi impianti;
- c) spogliatoi, locale riunioni e servizi;
- d) magazzino materiale e buvette;
- e) capannone per le feste (Palanebian) e tettoie.

### **2) Pianificazione, investimenti e rappresentante del Comune**

La pianificazione particolareggiata di tutta l'area pubblica, compresa quella concessa in uso all'ASC, avverrà esclusivamente a cura del Comune.

Ulteriori investimenti su immobili e terreni saranno effettuati dal Comune.

Il Comune ha diritto a un suo rappresentante nel comitato ASC.

### **3) Gestione degli immobili e dei terreni**

Le strutture menzionate al punto 1 vengono concesse in uso all'ASC che le utilizzerà conformemente alla loro destinazione e secondo gli scopi sociali dell'ASC.

Il Comune si assume la manutenzione, la gestione e la pulizia dei terreni e degli immobili al fine di permettere la regolare attività sportiva e se ne assume le spese.

Eccezione a questo principio è fatta per la gestione e la pulizia della buvette, del Palanebian e delle adiacenti tettoie, che sono affidate direttamente all'ASC.

I premi per le assicurazioni degli stabili del Centro Sportivo sono a carico del Comune.

I premi per l'assicurazione responsabilità civile per danni a cose o persone derivanti dall'attività sportiva o ricreativa e i premi per i contenuti di sua proprietà sono a carico dell'ASC.

L'ASC non è autorizzata a locare la struttura a terzi, fatta eccezione per la struttura del Palanebian e delle adiacenti tettoie, ritenuto come le esigenze a favore del Comune risultano prioritarie rispetto alla locazione a terzi.

La cura e la preparazione dei campi da gioco sono a carico del Comune che si impegna a garantire lo standard necessario allo svolgimento dell'attività sportiva secondo le disposizioni e le normative federative ASF. In particolare il Comune, quando necessario, provvederà allo sfalcio e alla rigatura del campo da gioco in erba nonché alla manutenzione (spazzolatura e rigenerazione) del campo da gioco in materiale sintetico.

ASC e il Comune pianificano trimestralmente le loro rispettive attività, così da permettere un'ottimale e coordinata gestione delle strutture.

Le modifiche al programma dettate da situazioni e eventi imprevisti al momento della programmazione, come pure le eccezioni, vanno affrontate di comune accordo e con la necessaria flessibilità fra ASC e i servizi del Comune.

La decisione sul programma d'uso delle infrastrutture e sulle eccezioni al programma competono al Comune e ai servizi che lo rappresentano.

#### **4) Tasse di consumo**

I consumi di acqua, elettricità, gas e la tassa d'uso delle canalizzazioni sono a carico del Comune. L'ASC si impegna a un uso parsimonioso di queste risorse.

#### **5) Impegni da parte dell'ASC**

L'ASC si impegna inoltre a gestire le proprie squadre secondo uno spirito dilettantistico e sulla base del volontariato.

#### **6) Altri compiti affidati all'ASC**

All'ASC sono affidati direttamente i seguenti compiti:

- a) la gestione della buvette nel rispetto della Legge sugli esercizi pubblici;
- b) il servizio di sicurezza in occasione di partite e manifestazioni;
- c) la gestione della pubblicità sui campi da gioco i cui introiti sono a favore dell'ASC;
- d) la gestione del Palanbian e delle tettoie adiacenti.

#### **7) Concessione del Centro Sportivo ad altre Associazioni (per il campo di allenamento in materiale sintetico vedi punto 8)**

Il Municipio mette a disposizione le infrastrutture del Centro Sportivo ad altre Associazioni o all'Istituto SI/SE, a condizione che non vi sia intralcio all'attività ufficiale dell'ASC.

La richiesta da parte di altre Società deve essere sempre indirizzata al Municipio il quale, dopo aver sentito l'ASC, rilascerà o negherà il benestare.

Il Municipio riscuote una tassa d'uso alle condizioni contenute nell'Ordinanza per l'uso particolare delle infrastrutture comunali.

Tutte le incombenze derivanti da una concessione vengono gestite dal Comune in accordo con ASC.

#### **8) Concessione del campo da gioco in materiale sintetico**

Il campo da gioco in materiale sintetico è di libero accesso ai cittadini di Castel San Pietro. Nel rilascio delle concessioni il Comune valuta con particolare attenzione:

- la priorità all'utilizzo dell'ASC;
- l'impegno sottoscritto dal Comune con la Fondazione Promo Mendrisio per la concessione del campo di allenamento ai club e alle associazioni sportive che soggiornano negli alberghi e nei campeggi del Mendrisiotto e Basso Ceresio;
- le richieste d'uso dell'Istituto scolastico SI/SE;
- le richieste di concessione di altre associazioni o gruppi di privati domiciliati nel Comune.

Il Municipio riscuote una tassa d'uso alle condizioni contenute nell'Ordinanza per l'uso particolare delle infrastrutture comunali.

Tutte le incombenze derivanti da una concessione vengono gestite dal Comune in accordo con i concessionari.

#### **9) Entrata in vigore**

La presente Convenzione tra il Comune di Castel San Pietro e l'Associazione Sportiva Castello annulla ogni precedente accordo in materia ed entra in vigore il 1° gennaio 2023, riservata la ratifica della decisione da parte della Sezione degli enti locali e l'accettazione da parte del Consiglio comunale e dell'Assemblea dell'ASC.

**10) Termini di disdetta**

La presente Convenzione è valida per la durata di un anno e scade il 30 giugno di ogni anno; essa si intende come tacitamente rinnovata qualora non venga disdetta con un preavviso scritto di tre mesi.

In fede.

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:                      Il Segretario:

\_\_\_\_\_  
A. Ponti                      L.Fontana

Approvato dal Consiglio Comunale il .....

Castel San Pietro, .....

**ASSOCIAZIONE SPORTIVA CASTELLO**

PER IL COMITATO

Il Presidente:                      La Segretaria

\_\_\_\_\_  
E. Brumana                      S. Nicoli

Approvato dall'Assemblea il .....

Castel San Pietro, .....

Annessi:      cartina con gli impianti del Centro Sportivo



