

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>4953 R</b>	16 marzo 2000	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

## **della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 22 dicembre 1999 concernente l'assegnazione di aiuti cantionali alla "Gianetti SA", Balerna, per la realizzazione del parco acquatico coperto e Centro sportivo ricreativo "California" a Balerna**

### **1. INTRODUZIONE**

Il Centro sportivo ricreativo di cui tratta il messaggio in questione è, almeno per la sua componente legata alla pratica del nuoto, la realizzazione di un sogno della Regione del basso Mendrisiotto che affonda le sue radici in un periodo di tempo che non è esagerato stimare in 30 anni.

Sono almeno 30 anni, infatti, che la Regione del basso Mendrisiotto tenta - fra iniziative pubbliche e private - di dotarsi di un impianto pubblico in cui sia possibile praticare il nuoto al coperto.

L'altalenare, fra il bello e il brutto, delle finanze dei Comuni del comprensorio, combinato con forme di collaborazione intercomunale che poco effetto pratico hanno prodotto nell'arco di così tanti anni, hanno fatto sì che come miglior soluzione sia alla fine stata preferita quella privata di cui qui si tratta.

### **2. I PROMOTORI ED IL PROGETTO**

**2.1 I promotori** del parco acquatico coperto e centro sportivo ricreativo "California" - è questa la denominazione assegnata al progetto - fanno tutti capo alla Gianetti SA di Balerna.

A beneficio di detto progetto, oltre al sussidio riconosciuto dal Fondo Sport-toto a fronte dell'utilità promozionale per lo sport (fr. 300'000.-, concessi con risoluzione del Consiglio di Stato no. 99/3561), sono richiesti col messaggio in esame:

- un sussidio non rimborsabile di fr. 380'000.-
- un prestito agevolato di fr. 270'000.-

La base legale è costituita dalla Legge sul turismo (L-tur) del 30.11.1998.

L'azionariato della Gianetti SA è ripartito fra esponenti (diretti e indiretti) della famiglia Gianetti (84% del capitale) e la Società Nuoto Chiasso (16% del capitale). Amministratore unico della società è il Sig. Alberto Gianetti.

La spinta promozionale dell'intero progetto, fin dall'inizio, è stata principalmente assunta dai signori:

- Mauro Gianetti, notissimo ciclista professionista
- Alberto Gianetti, esperto internazionale nel campo del fitness
- Rudy Walker, presidente della Società Nuoto Chiasso (SNC) che da oltre 35 anni organizza corsi e meeting nazionali e internazionali di nuoto.

La direzione del Centro sarà affidata al sig. Emanuele Oliva, professore di educazione fisica e sport, che potrà mettere a disposizione le esperienze maturate nel campo della realizzazione e gestione di centri sportivi.

**2.2 Il progetto**, che nei giorni di estensione del presente rapporto vede giungere a termine i suoi lavori di costruzione, è il frutto del ridimensionamento di un precedente progetto che, a causa di ambizioni presto giudicate eccessive, fu abbandonato nel corso del 1997.

Il progetto qui considerato, rivisto nel corso del 1998 in merito ai costi di realizzazione e ai previsti costi di gestione, ambisce comunque a mantenere intatti i contenuti multi-funzionali (fitness, sportivi, svago, turistici) del progetto originario.

Il Centro sorge alle porte nord di Chiasso, in territorio di Balerna, e quindi nelle immediate vicinanze delle uscite autostradali di Chiasso e sulla principale arteria cantonale del Mendrisiotto.

Esso è già perfettamente servito dai servizi di trasporto pubblico e dispone di un ampio parcheggio a disposizione dell'utenza.

Per avere un'idea delle dimensioni e delle aspirazioni del Centro, vale la pena di elencare alcuni dati:

- ◆ superficie del terreno 3'397 m<sup>2</sup>
- ◆ SUL del Centro ca. 2'440 m<sup>2</sup>
- ◆ piscina ad onde completa di quattro camere di spinta, idrogetti e cascate, piattaforme galleggianti e giochi d'acqua, attrezzabile ai 25m con parete divisoria e passerella autoportante con blocchi di partenza per essere trasformata in vasca nuoto a 6 corsie per allenamenti e competizioni;
- ◆ 2 vasche bimbi complete di scivoleto di collegamento, spruzzi, geysers, soffioni, ombrelli e giochi d'acqua,
- ◆ 2 scivoli di ca. 100 m e 120 m di lunghezza e 12 m di altezza con partenza ed arrivo all'interno della struttura e sviluppo esterno completamente coperto con lastratura supertrasparente in policarbonato pieno a centinatura di ritegno di massima sicurezza dello spessore di 4 mm;
- ◆ una vasca termale, completa di lettini aeromassaggi, idromassaggi, torrente, cascate ossigenanti, ombrello d'acqua, getti, geysers, soffioni e acquabubble;
- ◆ a complemento: oasi benessere con zona relax, cromoterapia, aromaterapia, saune, bagni turchi, solarium, centro medico e massoterapeutico, parrucchiere, beauty farm, centro fitness-wellness, 2 sale per l'aerobica, paradiso dei bambini e servizio baby sitting, area giochi sul giardino esterno, 2 bar ristoro e ampio parcheggio riservato.

Un conglomerato di possibilità di svago che, per dimensioni e posizione geograficamente strategica, non ha ancora paragoni in Ticino e nel Nord Italia.

Il più che rilevante interesse turistico-ricreativo è riconosciuto da, praticamente, tutti gli enti interessati: Ente ticinese per il turismo (ETT), in primis, Ente turistico di Mendrisio e Basso Ceresio, sezione del distretto di Mendrisio e del Basso Ceresio della Società svizzera degli albergatori, Sezione Mendrisiotto della Gastrosuisse, oltre che vari studi di fisioterapia e la Lega ticinese per la lotta contro il reumatismo.

### **3. INVESTIMENTO, GESTIONE E FINANZIAMENTO**

#### **3.1 Investimento**

La costruzione dell'opera, che come detto sopra sta giungendo in questi giorni a conclusione, ha rispettato i costi che erano stati stimati a preventivo nei seguenti elementi sommari:

- fondo	fr. 1'000'000.-
- edificio	fr. 1'815'000.-
- attrezzature d'esercizio	fr. 1'510'000.-
- lavori esterni	fr. 130'000.-
- costi secondari e transitori	fr. 545'000.-
- arredamento	<u>fr. 250'000.-</u>
Totale	fr. 5'250'000.-

La proporzione fra i volumi riferiti al parco acquatico (72%) e le altre strutture del Centro ha spinto il Cantone a ritenere sussidiabile l'importo di fr. 3'800'000.- (v. infra)

Per gli amanti delle statistiche e della buona regola che vuole che i sussidi di provenienza pubblica vengano concessi per opere dove sono state impegnate prevalentemente imprese del luogo, diremo che la percentuale di lavoro appaltato ad imprese ticinesi è vicina all'80% del totale dei costi (80% di fr. 5'250'000.-) e che le forniture estere si sono ridotte principalmente ai prefabbricati per la costruzione, agli impianti speciali per la piscina a onde, torrente, ecc., agli scivoli toboga coperti e alla realizzazione della scenografia decorativa.

#### **3.2 Gestione**

Il business-plan elaborato dai promotori per i primi 5 anni di attività del Centro poggia su una previsione di utilizzo delle strutture basata su ipotesi quantomeno caute.

Il messaggio governativo (pagina 6) presenta il budget per il 1° anno di attività del Centro, nella sua versione più pessimistica.

I costi fissi, stimati attorno al milione di franchi, sono pareggiati dalle entrate per la piscina (ca. 40%), da quelle per il fitness e attività combinate (ca. 40%) e per il resto dall'attività aerobica, affitto sale, ecc. (ca. 20%). La prudenza utilizzata per la stesura del budget del 1° anno di attività completa è testimoniata dal numero di sole 120 entrate individuali quotidiane ipotizzate.

L'iniziativa ha per il momento coinvolto un primo plotone di Comuni del Mendrisiotto (Balerna, Novazzano, Morbio Inferiore, Morbio Superiore, Genestrerio, Bruzella,

Caneggio, Tremona e Salorino). Altre adesioni sono attese, dopo la fase di collaudo. E' interessante notare, comunque, che non è certo sui contributi dei Comuni convenzionati (fr. 5.50 per abitante) che si poggia la solidità del conto di gestione del Centro.

La conclusione a cui si è portati a giungere è quindi quella di una struttura che, se ben gestita, potrebbe dare da subito un considerevole profitto aziendale.

Ed è evidente che, nella situazione di scarsa concorrenza in cui si verrà subito a trovare la nuova struttura, sarà probabilmente agevole liberare spazi per un continuo miglioramento dei servizi offerti e per eventuali nuovi investimenti futuri.

### 3.3 Finanziamento

Il finanziamento dell'opera è basato in modo considerevole sul capitale di terzi che, proprio per la prevedibile buona posizione di mercato in cui si troverà ad operare la gestione del Centro, hanno dato fiducia ai promotori.

Il piano di finanziamento del progetto può essere così riassunto:

mezzi propri	fr.	1'000'000.-	19%
finanziamento bancario	fr.	3'300'000.-	63%
Prestito L-tur'98 (v. M4953)	fr.	270'000.-	5%
Sussidio L-tur'98 (v. M4953)	fr.	380'000.-	7%
Sussidio Fondo Sport-toto (risol. CdS 99/3961)	fr.	<u>300'000.-</u>	<u>6%</u>
Totale	fr.	5'250'000.-	100%

Gli oneri finanziari annui derivanti da detto piano finanziario, possono oggi essere calcolati attorno ai 300'000.- fr. e, come detto in precedenza, del tutto sopportabili all'interno dei piani di gestione oggi ipotizzabili.

## 4. INCENTIVI PUBBLICI SULLA BASE DELLA LEGGE CANTONALE SUL TURISMO (L-tur 30.11.1998)

Come già indicato all'inizio del presente rapporto, si chiede di concedere aiuti pubblici facendo riferimento alle possibilità offerte dalla Legge cantonale sul turismo del 30 novembre 1998.

Detta legge prevede infatti, all'art. 22 cpv. 1, la possibilità di concedere aiuti "per investimenti ed attività, che non siano di competenza degli enti pubblici, destinati a migliorare l'offerta turistica e a facilitare la sua gestione e la sua promozione".

In conseguenza di ciò, si propone di concedere alla Gianetti SA, Balerna, promotrice del Centro "California", un sussidio di fr. 380'000.- ed un prestito di fr. 270'000.-, per un sostegno finanziario massimo pari al 17,1% della spesa computabile ai fini del sussidio, preventivata in fr. 3'800'000.- e verificata dall'Ufficio lavori sussidiati ed appalti. Il cumulo delle due forme di sostegno è regolato dall'art. 31 cpv. 1 della L-tur'98: "I sussidi di cui all'art. 23 lett. a) e b) - prestazioni finanziarie non rimborsabili e mutui agevolati - possono essere cumulati, senza superare in totale il 30% del costo preventivato dal progetto".

## **5. CONCLUSIONI**

Sulla base di tutto ciò, vi invitiamo ad approvare il presente rapporto della Commissione della gestione e delle finanze e il decreto legislativo allegato al messaggio.

Per la Commissione gestione e finanze:

Sandro Lombardi, relatore  
Beltraminelli - Bignasca - Bonoli -  
Brenni - Carobbio Guscetti -  
Ghisletta R. - Lepori Colombo -  
Maspoli - Merlini - Poli - Sadis