



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

Tegna, 16 ottobre 2014
Ris. Mun. 759/2014

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 23/2014

Concernente l'aggiornamento del patto sindacale del 27 maggio 2003 tra i Comuni azionisti della CBR-Centro Balneare Regionale SA

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame la richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del rinnovo del patto sindacale fra gli azionisti fondatori (aggiornamento 2014) e la CBR Centro Balneare Regionale SA.

1. Premessa

A conclusione di un lungo iter di consultazione tra i diversi Comuni della regione locarnese, in data 27 maggio 2003, 21 comuni della Regione locarnese e Valle Maggia concludevano un patto sindacale tra azionisti fondatori.

Si trattava dei Comuni di Locarno, Avegno, Brione s/Minusio, Brissago, Cavigliano, Coglio, Cugnasco, Gerra Verzasca, Giumaglio, Gordevio, Gordola, Lodano, Losone, Maggia, Minusio, Moghegno, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Tegna e Verscio

Il Comune di Ascona non ha aderito al patto sindacale tra gli azionisti fondatori ma ha concluso direttamente con la CBR SA una convenzione che concedeva un contributo di costruzione di Fr. 600'000.-- nonché una partecipazione annuale alla copertura della perdita d'esercizio di Fr. 45'000.-- limitatamente ai primi 5 anni dall'entrata in funzione del nuovo Centro Balneare.

In seguito, ottenuto l'avvallo da parte dei legislativi comunali, salvo per quanto riguarda il Comune di Gerra Verzasca il cui Consiglio comunale non aveva accordato il credito, in data 19 dicembre 2003 è stata costituita la società anonima CBR Centro Balneare Regionale SA e contemporaneamente la Città di Locarno ha concesso un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della CBR SA avente per scopo la realizzazione e la gestione del nuovo Centro Balneare regionale. La CBR SA è stata successivamente iscritta a Registro di Commercio in data 14 gennaio 2004.

A partire da quel momento si è passati alla fase operativa con l'avvio di tutto l'iter che ha portato dapprima alla designazione di un Pianificatore generale, scelto a seguito di un concorso pubblico (2004), il quale ha poi preparato il concorso internazionale di architettura, svolto nel 2005. Su 44 progetti presentati la giuria ha dichiarato vincitore il progetto degli architetti Moro e Moro di Locarno, scelta confermata dal Consiglio di amministrazione.

pagina 1/6



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

Ne è seguita la progettazione definitiva, l'inoltro della Domanda di costruzione e l'ottenimento della Licenza edilizia il 2.9.2006. Tuttavia, a seguito di un ricorso, il cantiere ha potuto essere avviato solo un anno dopo, il 3 dicembre 2007. Il 24 ottobre 2009 il nuovo Centro balneare regionale è stato aperto al pubblico.

Da allora il nuovo Centro ha conosciuto un crescente successo ed è diventato un importante punto di riferimento per la popolazione locale ed un importante tassello dell'offerta turistica di tutta la regione locarnese.

La realizzazione del Centro balneare non è stata tuttavia fine a sé stessa: infatti, con la costituzione di due diritti di superficie di secondo grado, il primo con atto notarile del 27 gennaio 2012 e il secondo con atto notarile del 16 dicembre 2013, si sono poste le basi per la realizzazione, da parte di privati, di un attrattivo centro Wellness & SPA gestito dalla "Termali Salini & Spa" e, successivamente nella parte centrale del complesso, di un ristorante che verrà realizzato dalla "Lido-F & B SA", la cui apertura al pubblico è prevista entro fine 2014.

Anche il settore Wellness e SPA, aperto al pubblico il 6 luglio 2013, sta conoscendo un buon successo e completa l'offerta del Centro balneare.

2. I primi 5 anni d'esercizio.

Come detto precedentemente, il Centro balneare con le sue piscine interne ed esterne, gli scivoli e la vasca termale, ma anche le 4 piscine esterne e la possibilità di accedere al lago e alla sua riva, è stato aperto al pubblico il 24 ottobre 2009.

In vista del rinnovo degli accordi tra i Comuni azionisti previsti dal patto sindacale, il Consiglio di amministrazione della CBR SA ha trasmesso ai Comuni azionisti, nel corso del mese di febbraio del corrente anno, un documento assai articolato (Piano commerciale 2013-2022), che illustra le cifre delle attività durante i primi 5 anni e nel contempo formula proiezioni e previsioni per i prossimi 10 anni. Questo documento è stato illustrato una prima volta in seno al Convivio intercomunale dei sindaci del locarnese (CISL) e successivamente discusso in una riunione tra rappresentanti dei Comuni azionisti del 30 aprile 2014, in occasione della quale sono state pure poste le basi per il rinnovo degli accordi contenuti nel patto sindacale relativi alla copertura della perdita d'esercizio dei primi 5 anni.

In estrema sintesi questo documento, che viene allegato nella sua integralità al presente messaggio, mostra, cifre alla mano, l'importanza assunta dal Centro balneare per tutto il Locarnese, con oltre 360'000 entrate annue (alle quali vanno aggiunti circa 30'000 ingressi di scuole e di frequentatori ai corsi organizzati dalla società), delle quali mediamente 1/3 sono ticinesi e 2/3 turisti, che nei giorni di pioggia e in estate si attestano a ben oltre l'80%.



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

A livello finanziario il documento del CdA, dopo un'analisi del mercato e l'illustrazione della sua politica tariffale, contiene una previsione fino al 2022 che può essere così riassunta:

- gli incassi annuali coprono i costi d'esercizio (ciò che rappresenta quasi un unicum non solo in Svizzera per strutture balneari di servizio pubblico). La perdita d'esercizio è quindi dovuta solo agli ammortamenti;
- nei primi 5 anni la perdita d'esercizio, compreso gli ammortamenti, ha superato Fr. 800'000.--/anno;
- con l'introito dei due diritti di superficie (dal settore Wellness & SPA e dal settore della ristorazione) questa perdita si abbassa, dal 2015, attorno ai Fr. 500'000.--/anno e ciò malgrado che dal 2014 la società preveda un accantonamento annuo per manutenzioni di Fr. 100'000.--, che passano dal 2016 a Fr. 150'000.--;
- con la prospettata realizzazione (da parte di privati e previa la concessione di un ulteriore diritto di superficie di secondo grado su un scorporo di ca. 2000 mq della Part. 1721 RFD Locarno) di un albergo sulla parte nord del fondo del Lido, ancora libero da utilizzazioni, tale perdita si situerà a meno di Fr. 200'000.--/annui e sarà a quel momento inferiore all'ammontare dello sconto concesso dalla società ai frequentatori del Centro balneare domiciliati nei Comuni azionisti.

La realizzazione dell'albergo, per il quale ci sono già dei seri interessati, è prevedibile non prima del 2016, dovendo la licenza edilizia sottostare a una modifica del PR, i cui studi sono comunque già stati avviati.

3. L'aggiornamento del patto sindacale.

Il punto 5.2 del patto sindacale del 27 maggio 2003 prevede una nuova negoziazione relativa alla garanzia di copertura della perdita d'esercizio da parte dei Comuni azionisti verso la CBR SA, ritenuto acquisito che il Comune di Locarno garantisce la copertura della perdita d'esercizio per tutta la durata della CBR SA.

In base a quanto discusso in occasione dell'incontro del 30 aprile 2014, successivamente confermato dai Municipi, con il presente messaggio vi sottoponiamo l'esito di questa negoziazione riprodotto nel documento allegato e che rappresenta l'aggiornamento del patto sindacale tra gli azionisti. Questo nuovo accordo sostituisce il punto 5.2 del patto sottoscritto a suo tempo.

Sostanzialmente con questo aggiornamento non viene modificata la quota di partecipazione dei Comuni, che resta quindi circoscritta all'importo massimo complessivo di Fr. 540'000.--. Resta pure confermata la formula con i relativi parametri in base alla quale viene calcolata la quota di partecipazione dei singoli Comuni. Si modifica tuttavia, sulla base delle discussioni e delle adesioni intervenute, la durata del patto sindacale che viene portata a 10 anni e questo per dare alla società CBR SA maggior agio nella pianificazione delle sue attività.



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

Come sinora si prevede il calcolo delle quote annuali per la durata del nuovo patto utilizzando la formula indicata nel patto, che per inciso resta invariata, e utilizzando i dati che emergono dalla tabella allegata. Anche la definizione della chiave di riparto è fissa, una sua modifica sarebbe da ridiscutere se i parametri, adottati per il suo calcolo, cambiassero in modo radicale.

Inoltre a partire da quest'anno (2013) le perdite annue verranno riportate a conto nuovo ed il contributo annuo per la loro copertura verrà richiesto agli azionisti sotto forma di anticipo in conto corrente, da utilizzare per la ricapitalizzazione della società nel caso dovesse incorrere nei disposti dell'art. 725 CO (Codice Obbligazioni, "Perdita di capitale ed eccedenza dei debiti"). Questa nuova procedura di registrazione permetterà alla CBR di registrare il contributo comunale a copertura del disavanzo su di un conto a bilancio, utilizzato per risanare le perdite riportate, non più come prassi attuale che veniva registrato quale ricavo a copertura del disavanzo della struttura.

In una prossima Assemblea straordinaria il CdA chiederà quindi agli azionisti l'autorizzazione ad un aumento del capitale di partecipazione onde permettere, in caso di raggiungimento dei disposti del citato art. 725 CO, il risanamento finanziario con la trasformazione di questi anticipi in capitale di partecipazione.

Queste operazioni rispecchiano fedelmente le intenzioni espresse dallo statuto societario ai § 3.2.3., 11.1. e 11.4. che riportiamo di seguito:

- 3.2.3. *Aumento e riduzione*** Il capitale di partecipazione può essere aumentato rispettivamente ridotto in ogni momento, alle condizioni e con le modalità previste dalle norme legali applicabili.
- 11.1. *Deliberazione*** L'Assemblea generale può in ogni momento convenire lo scioglimento e la liquidazione della società, a norma di legge e del presente statuto.
- 11.4. *Ripartizione*** Una volta estinti i debiti, la ripartizione del patrimonio netto avverrà proporzionalmente al capitale sociale liberato maggiorato di tutti i contributi versati dai singoli Comuni azionisti per la copertura dei disavanzi di gestione della società, che saranno aggiunti a pari e senza interessi al capitale sociale liberato detenuto.

In un ulteriore fase potranno essere trasformati in capitale di partecipazione anche i contributi già versati dagli azionisti per la copertura dei disavanzi 2009-2012, al momento registrati nell'allegato al bilancio, per avere, in caso di scioglimento e liquidazione della società, lo stato aggiornato delle partecipazioni per una corretta ripartizione degli attivi secondo lo statuto.

Resta evidente che tutti gli altri punti del patto sindacale del 27 maggio 2003 mantengono la loro validità e restano quindi invariati.



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

4. Centro Balneare Regionale CBR e Comune di Terre di Pedemonte.

Il disavanzo annuo massimo che il nostro Comune potrebbe venir essere chiamato a coprire corrisponde a Fr. 27'800.—(vedi tabella allegata), come avvenuto finora. L'importo dovrebbe diminuire nel tempo grazie ai ricavi dai diritti di superficie dati a terzi per ristorazione e futuro hotel.

In cifre assolute il numero di entrate e abbonamenti, registrati nel 2013, risultano:

Totale tessere domiciliati Terre di Pedemonte	468
Totale entrate singole Terre di Pedemonte	1'702
Totale abbonamenti 10 entrate Terre di Pedemonte	199
Totale abbonamenti 4 mesi Terre di Pedemonte	16
Totale abbonamenti 12 mesi Terre di Pedemonte	19

dati anno 2013 (fonte: Direzione del Lido)

Confrontando i prezzi pieni ai prezzi ridotti per i domiciliati dei Comuni azionisti, possiamo indicativamente concludere che circa il 50% del disavanzo teorico massimo che il Comune verrebbe chiamato a pagare nella peggiore delle ipotesi viene recuperato direttamente dai cittadini-utenti con i ribassi a loro favore.

5. Conclusioni.

Il Municipio ha seguito regolarmente lo sviluppo del nuovo Centro balneare regionale, valutando favorevolmente i risultati ottenuti e ha dato il suo consenso all'aggiornamento del patto sociale per i prossimi 10 anni.

Si tratta di un'operazione di politica regionale di indubbio valore e richiamo di cui ne possono beneficiare in misura importante anche gli abitanti del nostro Comune, nonché il settore turistico di tutta la regione.



COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Piazza Don Gottardo Zurini 2 CH-6652 Tegna

Per questi motivi vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

- 1. È approvato l'aggiornamento del patto sindacale tra gli azionisti fondatori della CBR-Centro Balneare Regionale SA, Locarno;**
- 2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere l'aggiornamento del patto sindacale.**

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:  

Fabrizio Garbani Nerini

Il Segretario: 

Guido Luminati

Allegati: Progetto di nuovo patto sindacale – aggiornamento 2014;
Tabella dei contributi comunali;
Centro Balneare Regionale SA – Piano commerciale 2013-22.

Questo Messaggio è demandato alla Commissione della Gestione e alla Commissione Legislazione e Petizioni (art. 25 e 26 ROC)