

Orselina, 5 novembre 2014

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 12/2014

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

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

In data 27 maggio 2003, a conclusione di un lungo iter di consultazione tra i diversi Comuni della regione locarnese, tra cui Orselina, 21 comuni della Regione locarnese e Valle Maggia conclusero un patto sindacale tra gli azionisti fondatori (cfr. MM 6/2003).

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 decise di non aderire al patto sindacale tra gli azionisti fondatori ma concluse ugualmente con la CBR SA una convenzione che concedeva un contributo di costruzione di Fr. 600'000.— nonché una partecipazione annuale al deficit di Fr. 36'000.— 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 accordò il credito, in data 19 dicembre 2003 fu costituita la società anonima CBR Centro Balneare Regionale SA e contemporaneamente fu concesso da parte della Città di Locarno 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 venne iscritta a Registro di Commercio il 14 gennaio 2004.

A partire da quel momento si passò alla fase operativa con l'avvio della procedura che ha portato, tramite un concorso pubblico (2004), alla designazione di un Pianificatore generale, il quale ha preparato il concorso internazionale di architettura, svoltosi 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. Ne è seguita la progettazione definitiva con l'inoltro della Domanda di costruzione e l'ottenimento della relativa Licenza edilizia il 2 settembre 2006.

Il 24 ottobre 2009 il nuovo Centro balneare regionale fu 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 del locarnese, a breve, grazie anche a questa struttura, la nostra regione dovrebbe poter ottenere il marchio "città wellness" che aiuterà a pubblicizzare maggiormente la nostra regione.

La realizzazione del Centro balneare ha comportato dei costi superiori a quanto preventivato inizialmente, ma questo fattore, molto criticato, ha anche permesso di ampliare l'offerta di servizi alla popolazione e ai suoi ospiti: infatti, con la costituzione di due diritti di superficie di secondo grado, 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 attesa nei primi mesi del 2015.

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, le 4 nuove piscine esterne con la possibilità di accedere al lago e alla sua riva, la vasca termale e gli scivoli sono stati aperti 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 oltre l'80%.

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). Il deficit è quindi dovuto agli ammortamenti;
- nei primi 5 anni la perdita d'esercizio, compreso gli ammortamenti, ha superato gli 800'000 CHF/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 500'000 CHF/a e ciò malgrado che dal 2014 la società preveda un accantonamento annuo per manutenzioni di 100'000, che passano dal 2016 a 150'000 CHF;
- 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 200'000 CHF 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 del deficit 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 al documento sottopostoci dal CdA e 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.

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. Per Orselina si tratta di un importo annuo massimo di CHF 13'300.-. Si formula una riserva per l'allestimento di un nuovo calcolo delle quote unicamente nel caso di una modifica sostanziale dei parametri che ne stanno alla base.

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").

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.

4. Conclusioni.

Il Municipio ha seguito regolarmente lo sviluppo del nuovo Centro balneare regionale, valutando i risultati ottenuti e, in particolar modo, la pianificazione futura prevista, che se dovesse andare in porto nella sua totalità ridurrebbe in modo sostanziale la copertura a carico dei Comuni azionisti, per questo motivo ha dato il suo consenso all'aggiornamento del patto sociale per i prossimi 10 anni.

Il Municipio ha ugualmente invitato il Comune di Locarno a procedere celermente alla revisione del piano regolatore in quanto i risultati previsti dalla CBR dipendono in modo importante da questo passo procedurale.

A non averne dubbio si tratta di un'operazione di politica regionale di valore e richiamo di cui ne possono beneficiare in misura importante anche gli abitanti di Orselina, nonché il settore turistico di tutta la regione.

Sulla base delle considerazioni che precedono invitiamo il Consiglio comunale a voler

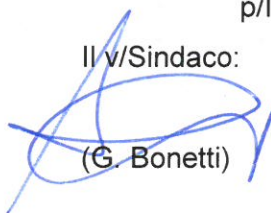
d e c i d e r e:

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

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il v/Sindaco:



(G. Bonetti)

Il Segretario:



(S. Rossi)

Allegati:

- Progetto di nuovo patto sindacale – aggiornamento 2014;

Questo messaggio è demandato alla commissione della gestione