

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 294/19 RELATIVO ALLA**  
**- ACCETTAZIONE DEI DIRITTI D'ACQUA SULLE SORGENTI DI ACQUA TERMALE AL**  
**MAPPALE N. 227 DI ACQUAROSSA-LOTTIGNA**  
**- COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI COMPERA A FAVORE DELLA D'A Sagl E DEFINIZIONE**  
**DELL'ACCORDO SUI RECIPROCI DIRITTI ED OBBLIGHI TRA IL COMUNE, LA CENTRO**  
**TURISTICO ACQUAROSSA SA E LA D'A Sagl IN VISTA DELLA REALIZZAZIONE DI UN**  
**CENTRO TURISTICO-ALBERGHIERO**

---

Onorevoli signori,  
Presidente e consiglieri,  
dopo lunghe e costruttive trattative con alcuni gruppi potenzialmente interessati a realizzare un centro turistico-alberghiero nel nostro comune, il Municipio, in accordo con la Commissione Terme, è ora in grado di sottoporvi una convenzione che permetterà di sottoscrivere un diritto di compera sul capitale azionario della Centro Turistico Acquarossa SA. Questa società è stata acquistata nel corso del 2016 dal nostro Comune: allora portava il nome di Centro Benessere Terme di Acquarossa SA ma nel frattempo, per evitare malintesi e confusioni, il nome è stato cambiato in Centro Turistico Acquarossa SA (CTA SA).

**Breve cronistoria**

Dalla metà degli anni '70, poco dopo la chiusura delle vecchie Terme (1971), i progetti di rilancio delle "Terme di Acquarossa" sono stati al centro della cronaca locale e cantonale. Purtroppo però le aspettative non sono mai state soddisfatte e questo ha diffuso un sentimento di delusione e di rassegnazione nella popolazione bleniese. I motivi possono essere molteplici ma il più verosimile può essere visto nei progetti troppo fuori scala per la realtà vallerana.

Anche in questo settore vi sono state delle evoluzioni: se da un lato le stazioni termali sono sorte un po' ovunque nell'arco alpino, dall'altro il turismo termale-curativo è stato sostituito dal turismo legato al benessere (wellness).

Visto come l'iniziativa privata faticava a decollare, nell'ultimo decennio sono entrati in scena gli enti pubblici: grazie all'operosità dell'allora ente turistico di Blenio (Blenioturismo) era stato promosso uno studio di fattibilità per la realizzazione di un centro termale, facendo capo ad un consulente esterno specialista in materia. I risultati positivi hanno spinto Blenioturismo a discutere con l'immobiliare Mabetex la cessione della società proprietaria dei terreni interessati sui quali avrebbe potuto sorgere un nuovo centro turistico-alberghiero. Le discussioni hanno portato a sottoscrivere nel 2009 un diritto di compera di 3 anni (2009-10-11) che è stato garantito dai comuni della valle di Blenio mediante il versamento di CHF 100'000 (di cui 60'000.- da parte di Blenio e l'attuale Serravalle).

Quanto successo negli anni successivi può essere così riassunto:

- 2011 - creazione da parte di alcuni privati della Acquarossa Terme SA che ha allestito uno studio di fattibilità ed un progetto di massima per un nuovo centro turistico-alberghiero
  - stanziamento da parte nostra di
    - fr. 100'000.- per l'allestimento di un piano particolareggiato (PRP3) in modo da disporre della necessaria base legale per edificare un centro turistico alberghiero.
    - fr. 100'000.- per rinnovare il diritto di compera di ulteriori 2 anni (2012-13)
- 2012 - stanziamento di un credito supplementare di CHF 60'000.- per il PRP3
  - adozione del PRP3
  - stanziamento di CHF 595'000.- per il pagamento del compenso agricolo
- 2013 - stanziamento di CHF 75'000.- per il rinnovo del diritto di compera per tutto il 2014
  - approvazione della convenzione con i potenziali promotori che avrebbero dovuto esercitare il diritto di compera entro il 30.06.2014. Nel caso non l'avessero fatto, il Comune sarebbe subentrato ed avrebbe esercitato direttamente questa opzione. Cosa poi avvenuta.

- 2014 - approvazione da parte nostra della cessione del diritto di compera da parte di Blenio Turismo
  - stanziamento di ulteriori CHF 75'000.- per prolungarlo fino al 31.12.2015
- 2015 - stanziamento di CHF 1.3 mio per l'acquisto dell'intero pacchetto azionario della Centro Benessere Terme di Acquarossa SA e di 60'000.- per il rimborso degli anticipi effettuati nel 2009 da Blenio e Serravalle
- 2016 - il Comune diventa proprietario della CBTA SA

### **I contatti con i diversi promotori**

Nel corso del 2017 vi sono stati dei contatti preliminari con diversi potenziali investitori. Solo nel 2018 ci sono state delle scelte più precise che hanno limitato a 3 il numero di gruppi con i quali continuare gli approfondimenti.

L'esame della documentazione (idea di progetto, businessplan, ecc), gli incontri con i promotori e la scelta finale sono stati fatti in stretta collaborazione con la Commissione Terme. Nella sua seduta del 1. luglio 2019 il Municipio ha comunicato alle parti la propria decisione.

Con il gruppo scelto sono poi continuati gli approfondimenti per quel che riguarda il contenuto della convenzione, che ora vi si chiede di approvare. In sostanza, sia per quel che riguarda il diritto di compera sia per le altre condizioni, sono stati sostanzialmente ripresi i principali contenuti della convenzione già approvata nel 2013, con gli ovvi aggiornamenti ed alcune precisazioni su temi che le parti hanno ritenuto di dover disciplinare a tutela dei propri legittimi interessi.

I promotori, in parte noti al Municipio e alla Commissione Terme, vogliono in queste fasi preliminari mantenere un certo anonimato; per questo si sono costituiti in un Club di Investimento che ha conferito procura ad una società per la sottoscrizione della convenzione e, successivamente, anche dell'atto notarile per la concessione del diritto di compera.

### **Gli attori coinvolti**

Gli attori che hanno concordato questo accordo sono tre:

- il nostro Comune: riceve i diritti d'acqua, stipula il diritto di compera sul pacchetto azionario della CTA SA e garantisce l'esecuzione di determinati investimenti (accessi, acquedotto, ecc)
- la Centro Turistico Acquarossa SA (CTA SA): società proprietaria di terreni e diritti di prelazione sulle vecchie Terme, cede i diritti d'acqua al Comune
- la D'A Sagl : società che rappresenta un gruppo di promotori interessati a realizzare il nuovo centro turistico-alberghiero

### **I diritti d'acqua e la loro cessione al comune**

Uno dei temi discussi e concordati riguarda la cessione dei diritti d'acqua al Comune, vista l'importanza del fatto che gli stessi rimangano in mano pubblica. I diritti d'acqua iscritti saranno acquisiti se verrà realizzato un centro termale e consistono nella costituzione di una servitù di captazione e uso dell'acqua sgorgante dalla sorgente, una servitù di posa e transito delle condotte ed una di accesso per le manutenzioni sul fondo mappale n. 227 di Acquarossa-Lottigna.

Lo stesso diritto grava la particella n. 6 di Acquarossa-Corzoneso dove sorge la villa privata della famiglia Greter: tuttavia, visto che non è di alcun interesse pubblico, la Centro Turistico Acquarossa SA vi rinuncerà lasciando quindi ai proprietari la piena libertà di disporre della sorgente.

Il diritto di prelazione sul vecchio centro termale iscritto a favore della CTA SA non è per contro cedibile.

### **Il contenuto della convenzione**

La convenzione (testo allegato) è strutturata in una serie di capitoli che, oltre alla premessa che riassume i dati principali e chi sono le tre parti in causa, definiscono gli obblighi del Comune, della CTA SA e quella dei promotori.

Il suo contenuto, che è stato attentamente vagliato dal Municipio, dalla Commissione Terme e dal proprio consulente legale, è chiaro e formulato in modo da non generare future difficoltà di interpretazione. La sua validità è evidentemente subordinata all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.

Sui punti principali osserviamo comunque quanto segue:

#### A. Il diritto di compera

Il Comune, nella sua veste di azionista unico, concede ai promotori il diritto di compera sul capitale azionario della CTA SA. Ne viene fissato l'ammontare e la possibilità di rinnovo è condizionata al rispetto di determinate scadenze di procedura.

#### B-C. Opzione ed obblighi del Comune

Il complesso balneare adiacente ai centri scolastici deve poter essere studiato e realizzato in modo da poter servire anche quale piscina scolastica oltre che pubblica. Questo presuppone una partecipazione finanziaria sia dei 3 comuni della valle che del Cantone. In tal senso saranno avviati contatti con gli enti citati.

Per quel che riguarda gli obblighi, il Comune sta realizzando la prima parte di accesso stradale.

#### D. Obblighi dei promotori

Oltre al pagamento degli acconti per poi esercitare il diritto di compera sull'intero pacchetto azionario, i promotori assumeranno integralmente la realizzazione della parte di strada che partendo dal piazzale delle Autolinee porterà al centro turistico-alberghiero.

Oltre alle scadenze legate alle varie fasi della procedura, viene codificato il principio che la struttura sarà agibile, nel limite delle sue capacità di accoglienza, anche a chi non è ospite dell'albergo, riservata la verifica sulla possibilità di ampliamento delle stesse con una partecipazione finanziaria degli enti pubblici

Questo principio è stato voluto affinché queste strutture siano a disposizione dei bleniesi e permetta di migliorare notevolmente l'offerta turistica della nostra valle.

Codificato pure l'impegno dei promotori volto a favorire nel limite del possibile le attività economiche regionali e l'impiego di personale indigeno.

Nel caso i promotori non fossero in grado di realizzare il proprio progetto, dovranno vendere immediatamente la società

- ad altri promotori: in tal caso il Municipio deve dare il proprio benestare e valuterà quindi la serietà dei nuovi promotori assicurandosi dell'assenza di speculazione
- al Comune che si impegna a pagare l'importo concordato di 2 mio di franchi

#### E. Effetto del mancato esercizio del diritto di compera o della mancata realizzazione del centro turistico-alberghiero.

Si deve ammettere che la sfida nella quale i promotori credono fermamente non è delle più semplici. Si tratta pur sempre di un investimento di diverse decine di milioni che può comportare qualche rischio. Già nei primi anni i promotori dovranno assumere dei costi di progettazione rilevanti per poter inoltrare la domanda di costruzione, con tutti i rischi che questa procedura può comportare.

La convenzione prevede che, se per motivi a loro non imputabili (ricorsi pretestuosi, nuove leggi, ecc), i promotori non dovessero poter realizzare il centro turistico, il Comune rifonderà gli acconti sul diritto di compera pagati.

Nel caso invece avessero esercitato il diritto di compera ma non riuscissero a realizzare quanto previsto, dovranno permettere al Comune di valutare l'eventuale riacquisto della CTA SA ad un prezzo di favore, per i motivi indicati.

#### F. Carattere vincolante degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, diritto applicabile e foro

Nessuna osservazione particolare.

## Conclusioni

Le discussioni avute con il gruppo promotore infondono una grande fiducia ed aspettativa tra i membri del Municipio e della Commissione Terme. L'impostazione progettuale ipotizzata e le modalità di gestione/finanziamento della struttura, in linea con le tendenze del mercato turistico, sono improntate al cauto ottimismo. Si tratta comunque di un investimento importante: per affrontarlo ci vuole quindi una squadra affiatata e specializzata nei diversi settori (architettura, marketing, finanze, gestionale nel senso più ampio, ecc) che si sta consolidando. Anche lo stretto legame con il nostro territorio di alcuni membri del Club di investimento è una buona premessa sulla quale costruire una struttura a misura di valle.

Se tutto andrà secondo le tempistiche ipotizzate entro poco più di 2 anni potrà essere rilasciata la licenza edilizia, documento indispensabile per essere credibili di fronte a potenziali finanziatori.

Se nei successivi 2 anni si potrà consolidare il piano di finanziamento, si potranno iniziare i lavori e dopo 3 anni inaugurare la nuova struttura turistico-alberghiera.

Dopo oltre 40 anni di attesa e di decadenza ci sono quindi delle buone prospettive di riscatto: sarà comunque importante che anche i bleniesi facciano la loro parte nel sostenere questa iniziativa perché solo con il gioco di squadra si hanno le migliori possibilità di successo.

\* \* \* \* \*

Dopo aver verificato che, sia la cessione dei diritti d'acqua che la vendita del pacchetto azionario della CTA SA non sono fiscalmente imponibili, il Municipio si indirizza al vostro legislativo con entrambe le richieste, invitandolo a voler

### **d e l i b e r a r e :**

1. il Comune accetta la cessione gratuita da parte della Centro Turistico Acquarossa SA delle seguenti servitù iscritte a suo favore e gravanti il mappale n. 227 di Acquarossa-Lottigna:
  - onere di captazione e uso della sorgente "Sciarina"
  - onere di posa e transito delle condotte per il trasporto dell'acqua
  - onere di accesso al fondo per la manutenzione
  - onere di superficie per le infrastrutture di captazione e trasporto delle acque
2. preso atto dei suoi contenuti, è approvato l'accordo di costituzione di un diritto di compera e la definizione dei reciproci diritti ed obblighi tra il Comune di Acquarossa, la Centro Turistico Acquarossa SA e la D'A Sagl;
3. il Municipio è autorizzato a completare le relative pratiche;
4. il rappresentante del Comune in seno all'assemblea degli azionisti della Centro Turistico Acquarossa SA è autorizzato ad avallare l'accordo convenzionale;

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco  
Odis B. De Leoni

Il segretario  
Paolo Dova

Acquarossa, 9 settembre 2019

#### Allegato:

- testo dell'accordo convenzionale

Commissioni preposte all'esame del MM: - Commissione speciale Terme
--