

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 204/13(già 198/13) ACCOMPAGNANTE LA CONVENZIONE CON LA ACQUAROSSA TERME SA RELATIVA AGLI ACCORDI CONCORDATI CON IL COMUNE DI ACQUAROSSA IN VISTA DELLA REALIZZAZIONE DEL CENTRO TURISTICO-ALBERGHIERO E CONTESTUALE RICHIESTA DI UN CREDITO DI FRANCHI 75'000.- PER UN ULTERIORE PROLUNGO DEL DIRITTO DI COMPERA DEL PACCHETTO AZIONARIO DELLA SOCIETA' PROPRIETARIA DEI TERRENI FINO AL 31.12.2014.**

---

Onorevoli signori,  
Presidente e consiglieri,

a seguito del rinvio del MM 198/13 deciso nella seduta del 17.06.2013 l'apposita commissione ha incontrato a fine luglio i promotori del centro turistico-alberghiero i punti della convenzione rimasti in sospenso..

Vi ripresentiamo quindi il nuovo messaggio (leggermente modificato rispetto a quello precedente) unitamente alla convenzione da sottoscrivere con i promotori che definisce le modalità ed i rispettivi ruoli nell'ambito della realizzazione del progetto, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione ed alle diverse scadenze, e che codifica che il centro dovrà essere una struttura aperta al pubblico nei limiti della sua capacità di accoglienza.

Il testo che vi risottoponiamo è il risultato del lavoro di allestimento e condivisione che ha visti coinvolti il Municipio, i promotori, i rispettivi legali e la nostra commissione terme.

### **Contenuto della convenzione**

La convenzione è strutturata in una serie di capitoli che, oltre alla premessa, definiscono in modo chiaro gli obblighi del Comune, dei promotori, quelli concordati tra le due parti e l'effetto del mancato esercizio del diritto di compera o della mancata realizzazione del centro turistico-alberghiero. Il contenuto della convenzione ci sembra abbastanza chiaro e formulato in modo da non generare future difficoltà di interpretazione. La validità della convenzione è evidentemente subordinata alla approvazione definitiva del PRP3 e dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni che porteranno al rilascio della licenza edilizia. I contenuti della convenzione varranno anche per eventuali successori nella proprietà dei fondi.

Sui punti principali osserviamo comunque quanto segue:

#### Premessa

La premessa riassume lo stato di fatto e diritto in cui ci troviamo ad operare, con il coinvolgimento di 4 attori: la società proprietaria dei terreni (Centro Benessere Terme di Acquarossa SA), il beneficiario del diritto di compera (BlenioTurismo), i promotori (Acquarossa terme SA) ed il Comune nella doppia veste di garante finanziario del diritto di compera e di ente pianificante.

#### Obblighi del Comune

Gli obblighi del Comune nella procedura pianificatoria sono il completamento della procedura di approvazione del PRP3 e l'assunzione integrale del compenso agricolo. Inoltre il Comune cederà ai promotori il mappale n. 833, ovvero la stradina che attraversa i terreni su cui sorgerà il futuro complesso alberghiero.

#### Obblighi dei promotori

Da parte loro i promotori si impegnano ad esercitare il diritto di compera entro il 30 giugno 2014, termine entro il quale la procedura pianificatoria dovrebbe essere ampiamente terminata. Inoltre, per rispettare il contenuto delle norme pianificatorie i promotori dovranno presentare un piano di quartiere e la domanda di costruzione entro 2 anni dall'approvazione del PRP3. Dal profilo gestionale 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 presenti in valle e l'impiego di personale indigeno.

#### Obblighi concordati tra le parti

Gli obblighi concordati tra le parti riguardano sostanzialmente la suddivisione delle spese riguardanti la strada di accesso: i costi della prima parte saranno a carico del Comune mentre quelli della seconda tratta saranno assunti dai promotori. Questo è stato concordato in quanto la seconda parte della strada dovrà essere realizzata quale opera preliminare per l'accesso alla zona.

In caso di mancata realizzazione del centro il Comune si impegna a riscattare la strada rimborsando ai promotori i costi sostenuti.

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

Nella malaugurata ipotesi in cui i promotori non dovessero esercitare il diritto di compera o realizzare il complesso turistico-alberghiero è stato concordato che il nostro Comune potrà subentrare o riprendere il pacchetto azionario della società proprietaria dei terreni, al prezzo stabilito dal diritto di compera in franchi 1'650'000.- , dedotti gli acconti già versati.

#### Il nuovo credito per il diritto di compera

Contestualmente all'approvazione di questa convenzione il Municipio ritiene opportuno chiedere al Consiglio comunale anche la concessione di un ulteriore credito per il prolungo del diritto di compera. Infatti quello in vigore e già rinnovato scadrà il 31.12.2013 e non siamo in grado di garantire che l'esercizio del diritto di compera avvenga entro tale data.

Per questo motivo, visto anche che i promotori dovranno acquisire il pacchetto azionario e diventare così proprietari dei terreni entro il 30.06.2014, la società proprietaria dei terreni si è detta disposta a prolungare il diritto di compera di un ulteriore anno, pur aumentando da franchi 50'000.- a franchi 75'000.- l'indennità da versare (che varrà comunque sempre come acconto in caso di esercizio del diritto di compera).

\* \* \* \* \*

Sulla base di queste considerazioni, invitiamo questo consiglio comunale a voler

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

1. preso atto dei suoi contenuti, è approvata la convenzione da sottoscrivere con la Acquarossa Terme SA : il Municipio è autorizzato a completare le relative pratiche;
2. è concesso un credito di franchi 75'000.- per il prolungo del diritto di compera del pacchetto azionario della Centro benessere terme Acquarossa SA fino al 31.12.2014,
3. il credito decade il 31.12.2014 se non utilizzato.

Con la massima stima.

|                           |                  |                             |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|
|                           | Per il Municipio |                             |
| Il Sindaco<br>Ivo Gianora |                  | Il segretario<br>Paolo Dova |

Acquarossa, 12 maggio/28 agosto 2013