

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 222/14 TENDENTE AD OTTENERE
- L'AUTORIZZAZIONE A PROCEDERE ALL'ACQUISTO DEL DIRITTO DI COMPERA
SUL PACCHETTO AZIONARIO DELLA CENTRO BENESSERE TERME DI
ACQUAROSSA SA DETENUTO DA BLENIO TURISMO e
- LA CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FRANCHI 75'000.- PER LA PROROGA
DELLA SUA VALIDITA' FINO AL 31.12.2015

Egregi signori,

Presidente consiglieri,

con i precedenti MM 108/09 del 26.03.2009, 159/11 del 12.09.2011 e 204/13 del 28.08.2013 il Municipio aveva chiesto ed ottenuto diversi crediti per un importo di complessivi fr. 215'000.- a copertura delle facilitazioni concesse a Blenio Turismo in relazione al diritto di compera da quest'ultimo acquisito sul pacchetto azionario della Centro Benessere Terme Acquarossa SA (CBTA SA) detenuto dalla Immobiliare Mabetex SA.

Con il MM 204/13 è stata pure approvata la convenzione stipulata con la Acquarossa Terme SA (nella sua veste di nuovo promotore) con la quale sono stati disciplinati gli obblighi del Comune rispettivamente dei promotori, entrambi confrontati con importanti investimenti.

Fra le condizioni pattuite figurava quella dell'esercizio del diritto di compera da parte dei promotori entro il 30.06.2014 operazione che presupponeva il preventivo riscatto del diritto medesimo. Ciò non è avvenuto. L'articolo 11.1 prevedeva che in caso di mancato esercizio del diritto di compera il Comune sarebbe subentrato a tutti gli effetti in ogni accordo di esclusiva stipulato dai promotori con Blenio Turismo.

Da ormai più di un anno il Municipio segue, supportato dalla "Commissione Terme" nominata dal Consiglio comunale, questo importante tema. Nel corso di questa estate ci si è posti la questione su cosa fare ed è prevalsa la convinzione che nell'interesse generale il Comune debba acquisire il controllo della società proprietaria dei terreni e dei diritti d'uso dell'acqua termale. Tuttavia l'acquisizione di una società anonima impone degli approfondimenti (sulla situazione finanziaria della stessa, sulla composizione del futuro Consiglio di amministrazione, sugli ev. costi a carico del Comune, ecc.) che necessitano di tempo.

Non essendo stato possibile in questi ultimi mesi portare a termine tutte le verifiche, si rende necessario prolungare il diritto di compera di un ulteriore anno, con il dichiarato intento di giungere nella prima metà del 2015 a chiedere il credito globale per l'acquisizione del pacchetto azionario della CBTA SA.

Formalmente tuttavia è dapprima necessario che il Consiglio comunale autorizzi il Municipio a procedere all'acquisto del diritto di compera nei termini prospettati al Comune da Blenio Turismo.

Trovate allegato in copia fotostatica debitamente anonimizzato nei suoi dati sensibili (conti bancari, dati personali, ecc.) il testo del contratto relativo alla costituzione del diritto di compera. Esso indica quali sono le proprietà immobiliari della CBTA SA, la portata dei diritti di sfruttamento delle acque termali, stabilisce che il diritto di compera è cedibile e trasmissibile a terzi, ne determina il prezzo complessivo in fr. 1'650'000.- precisando che nel caso di esercizio del diritto quanto già versato al momento della costituzione ed in occasione dei successivi rinnovi verrà considerato quale acconto. Il pacchetto azionario è tuttora depositato a titolo fiduciario presso lo Studio legale e notarile Baggi, Biasca.

Il diritto di compera è inizialmente stato concesso sino al 31.12.2011 contro versamento di fr. 100'000.- con facoltà di provocare due proroghe di un anno ciascuna mediante versamento di ulteriori acconti di fr. 50'000.- per anno. Nel giugno del 2013 le parti hanno raggiunto un accordo in virtù del quale è stato possibile prevedere due ulteriori proroghe annue mediante il versamento di acconti passati a fr. 75'000.-. Con questo messaggio quindi, oltre ad acquistare il diritto di compera da Blenio Turismo, viene chiesto il credito per l'ultimo rinnovo dello stesso fino al 31.12.2015.

La totalità degli acconti sino ad oggi versati è stata finanziata dai Comuni di Acquarossa, Blenio e Serravalle che risultano conseguentemente creditori nei confronti di BlenioTurismo a concorrenza di complessi fr. 275'000.- così suddivisi: Acquarossa: fr. 215'000.-, Blenio: fr. 30'000.- e Serravalle: fr. 30'000.-.

Dal profilo formale codesto lodevole Consiglio comunale è oggi chiamato a stanziare un credito di fr. 275'000.- per l'acquisto del diritto di compera da parte del Comune. Non sarà però necessario accendere alcun ulteriore mutuo dal momento che fr. 215'000.- verranno compensati con il totale dei prestiti concessi a Blenio Turismo e che per la differenza il Comune di Acquarossa assumerà i debiti di fr. 30'000.- ciascuno professati da BlenioTurismo nei confronti dei Comuni di Blenio e Serravalle.

In sintesi quindi la situazione globale è la seguente:

	CBTA SA	Acquarossa	Blenio	Serravalle
Prezzo pacchetto azionario	1'650'000.-			
Diritti di compera versati al 21.12.2013(acconti)	- 275'000.- (2009-10-11-12-13)	215'000.- (2009->13)	30'000.- (2009-10)	30'000.- (2009-10)
Diritto di compera da versare al 31.12.2014 (oggetto di questo MM)	- 75'000.-	75'000.-		
Saldo per il riscatto del pacchetto azionario	1'300'000.-			

Il Municipio ritiene che le disposizioni del contratto di costituzione del diritto di compera sulle azioni della CBTA SA sia sufficientemente chiaro e che l'acquisto del diritto da parte del Comune non comporti alcun rischio amministrativo.

Sulla base di queste considerazioni vi invitiamo a voler

d e l i b e r a r e :

1. vengono approvati i contenuti del diritto di compera stipulato tra la Centro Benessere Terme di Acquarossa SA – Lugano e BlenioTurismo – Olivone in data 25.03.2009, e la successiva modifica dell'art. 5 sottoscritta tra le parti in data 18/21.06.2013 sulla base della documentazione prodotta;
2. Blenio Turismo cede al Comune di Acquarossa, che accetta, il diritto di compera per un importo di franchi 275'000.- : il pagamento del diritto avviene tramite compensazione del credito che il Comune di Acquarossa ha nei confronti di BlenioTurismo per franchi 215'000.- e con l'assunzione del debito globale di franchi 60'000.- contratto con i Comuni di Blenio e Serravalle;
3. è concesso un credito di franchi 75'000.- per il rinnovo del diritto di compera sul pacchetto azionario della CBTA SA fino al 31.12.2015.
4. il credito decadrà il 31.12.2015 se non utilizzato.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco
Ivo Gianora

Il segretario
Paolo Dova

Allegati in forma anonimizzata:

- contratto di costituzione del diritto di compera
- *addendum* del 18/21 giugno 2013 per la modifica dell'art. 5 per la proroga della scadenza

Acquarossa, 17 settembre 2014