

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 239/15 TENDENTE AD OTTENERE

- IL CREDITO DI FRANCHI 1'300'000.- PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA SUL PACCHETTO AZIONARIO DELLA SOCIETÀ CENTRO BENESSERE TERME DI ACQUAROSSA SA**
- UN CREDITO DI FRANCHI 60'000.- PER IL RIMBORSO DEL PRESTITO CONCESSO DAI COMUNI DI BLENIO E SERRAVALLE NEL 2009/10 QUALI ANTICIPI PER IL DIRITTO DI COMPERA**
- LA DEFINIZIONE DEGLI ORGANI DELLA CENTRO BENESSERE TERME DI ACQUAROSSA SA**

Egregi signori,

Presidente consiglieri,

quale logica conseguenza della decisione adottata da questo consiglio comunale in data 20.10.2014 (sulla base del MM 222/14 del 17 settembre 2014) il Municipio, sostenuto dalla Commissione Terme, vi sottopone questo messaggio che consentirà al nostro Comune di diventare azionista unico della società proprietaria dei terreni destinati allo sviluppo di un centro turistico-alberghiero a Comprovasco e dei diritti d'uso delle acque termali.

1. Premessa

Grazie alla consulenza di un legale e di una società fiduciaria è stato possibile accertare che l'acquisto del pacchetto azionario della CBTA SA detenuto integralmente dalla Mabetex SA di Lugano non espone il nostro Comune ad alcun rischio finanziario (tasse ed imposte varie) e/o giudiziario.

L'esercizio dei diritto di compera rinnovato fino al 31.12.2015, che permetterà l'acquisto del intero pacchetto azionario dalla CBTA SA, può quindi avvenire con il semplice versamento dell'importo pattuito (ed oggetto di questa richiesta di credito) allo studio legale presso il quale sono depositati i certificati azionari.

2. La società Centro Benessere Terme di Acquarossa SA

La struttura di questa società è molto semplice. Il bilancio al 31.12.2013 (il bilancio 2014 non è ancora disponibile) è così composto:

Attivo		Passivo	
Banca	598.92	Credito correntista *	265'785.85
Imposta preventiva	97.03	Transitori passivi	1'080.00
Terreno	454'645.00	Capitale azionario	600'000.00
Progettazione	262'000.00	Perdita riportata	-149'524.90
Totale a pareggio	717'340.95		717'340.95

* Il credito che la società partecipata (correntista) vanta nei confronti della CBTA SA è stato postergato per evitare il deposito dei bilanci. Sono in corso le procedure per ottenere la rinuncia definitiva da parte dello stesso creditore al momento del passaggio di proprietà delle azioni, come previsto dal contratto costitutivo del diritto di compera.

In seguito questo credito verrà azzerato compensandolo con la posizione a bilancio all'attivo "Progettazione", che non ha alcun valore effettivo.

I terreni sono esposti al valore di stima precedente. Con l'adozione della variante pianificatoria PRP3, i terreni sono ufficialmente diventati edificabili, per cui abbiamo richiesto una nuova stima che però al momento non è ancora stata pubblicata.

Il capitale azionario è composto da 6000 azioni da 100 franchi ciascuna.

3. Il valore della CBTA SA dopo la modifica pianificatoria

Come risulta dal bilancio non vi sono debiti se non quello menzionato in precedenza attualmente oggetto di postergazione. Indicativamente si può quindi considerare che il valore minimo della società a partire dal 1.1.2014 (data di entrata in vigore del PRP3) è almeno pari al valore di stima della sostanza fondiaria. Considerata che la parte edificabile è di circa 24'000 m2 (degli oltre 80'000m2 dell'intera proprietà), il valore andrebbe adattato al valore commerciale dei terreni. Oltre a questo bisogna considerare anche il valore dei diritti d'acqua che, pur di difficile quantificazione, possono essere considerati un ulteriore valore aggiunto.

In modo molto sommario è comunque utile ricordare gli oneri assunti dal Comune per dare un nuovo valore ai terreni e quindi alla società stessa, vale a dire:

- costi di pianificazione	200'000.-
- compenso agricolo	600'000.-
- acquisto della SA	1'650'000.-
Totale	2'450'000.-

Questo importo deve essere considerato nelle trattative con i potenziali promotori/investitori. Parimenti si dovrà cedere anche la stradina al mappale n. 833 di proprietà del Comune, diventata giuridicamente parte integrante del PRP3 e quindi edificabile, che rappresenta un ulteriore valore.

Questo stato di fatto imporrà quindi un adattamento dei valori di bilancio della società.

4. La modifica dello statuto e della ragione sociale

Dopo l'acquisizione, i nuovi organi della società dovranno procedere ad adattare lo statuto alla nuova situazione. In questo ambito, per evitare malintesi e per un ragionevole rispetto delle vecchie Terme di Acquarossa, è da prevedere la modifica della ragione sociale, che potrebbe diventare in modo più generico "Centro Turistico Acquarossa SA".

5. Blenio e Serravalle e conseguenze finanziarie

Contabilmente l'acquisto o la partecipazione azionaria del Comune in una società anonima viene contabilizzato a bilancio: all'attivo nel conto 154.00 con l'importo di fr. 1'650'000.-, mentre al passivo viene registrato l'ammontare del debito contratto per finanziarne l'acquisto.

Parimenti proponiamo il rimborso dei crediti contratti da BlenioTurismo con i comuni di Blenio e Serravalle ed ai quali siamo subentrati quando abbiamo acquisito il diritto di compera.

Trattandosi di un bene amministrativo il capitale investito non sarà soggetto ad ammortamenti, per cui a carico della cassa comunale ci saranno solo gli interessi passivi. Per i prossimi anni quindi, con un tasso medio che si situa sull'1%, l'onere a nostro carico sarà di ca 15'000.-/anno. Da calcolare anche un carico fiscale di ca 7'000 franchi all'anno.

6. Definizione degli organi della Centro Benessere Terme di Acquarossa SA

Le società anonime sono composte da un Consiglio di amministrazione (CdA) e dall'assemblea degli azionisti. Al CdA compete la conduzione della società nel rispetto degli scopi statutari mentre agli azionisti spetta il compito di vigilanza a tutela dei propri interessi.

Al Consiglio comunale compete la designazione del rappresentante in seno all'Assemblea degli azionisti, la quale a sua volta nominerà il Consiglio di Amministrazione, i cui membri verranno proposti dal Municipio dopo aver sentito la Commissione Terme, come pure l'organo di revisione.

Per motivi di praticità e per facilitare il passaggio delle informazioni, il Municipio suggerisce di designare un municipale quale rappresentante del Comune all'Assemblea degli azionisti. Lo stesso verrà nominato dal Municipio e dovrà attenersi alle istruzioni impartite dal Consiglio comunale rispettivamente dallo stesso Municipio.

7. I rapporti con i possibili promotori/investitori

Da alcuni anni la società Acquarossa Terme SA è il partner di riferimento con i quali si è concordata la modifica pianificatoria del comparto interessato dallo sviluppo del nuovo complesso turistico-alberghiero.

I rappresentanti della società di recente ci hanno nuovamente confermato la loro volontà e l'impegno a proseguire con la ricerca dei finanziamenti necessari.

In caso di ulteriori passi concreti da parte degli attuali o di nuovi promotori rispettivamente investitori, dovrà essere stipulata una nuova convenzione allo scopo di chiaramente definire gli obblighi delle parti, la quale sarà oggetto di approvazione da parte del Consiglio comunale.

* * * * *

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 pacchetto azionario 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. è concesso un credito di franchi 1'300'000.- per l'esercizio del diritto di compera sul pacchetto azionario della Centro Benessere Terme di Acquarossa SA per un totale di 6000 azioni al valore nominale di Fr. 100.- l'una, da effettuare entro il 31.12.2015;
2. è concesso un credito di franchi 60'000.- per il rimborso dei prestiti garantiti dai Comuni di Blenio e Serravalle da effettuare entro il 31.12.2016;
3. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere gli atti necessari;
4. Il Municipio nomina tra i suoi membri il rappresentante del Comune all'Assemblea generale degli azionisti della società;
5. I crediti di cui ai pti. 1. e 2. decadranno il 31.12.2016 se non utilizzati.

Con la massima stima.

Il Sindaco
Ivo Gianora

Per il Municipio

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 11 maggio 2015