

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 377/24 RELATIVO ALLA CONVENZIONE DI PROROGA PER UN ANNO DEL DIRITTO DI COMPERA IN POSSESSO DELLA SUN VILLAGE PROJECTS SA PER L'ACQUISTO DELL'INTERO PACCHETTO AZIONARIO DELLA CENTRO TURISTICO ACQUAROSSA SA

Signor Presidente,
signore e signori consiglieri,
nella seduta del 15 ottobre 2019 il Consiglio comunale aveva approvato la costituzione di un diritto di compera sull'intero pacchetto azionario Centro Turistico Acquarossa SA (CTA SA) a favore della D'A Sagl – nel frattempo ceduto alla Sun Village Projets SA (SVA SA) e la relativa convenzione che disciplina diritti ed obblighi delle parti in vista della realizzazione di un centro turistico alberghiero. Stando all'accordo sottoscritto il diritto di compera avrebbe dovuto essere esercitato entro il 31 dicembre 2024.

Conformemente a quanto previsto nella convenzione, i promotori hanno ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per costruire il Centro turistico alberghiero, hanno versato al nostro Comune acconti sul diritto di compera per CHF 520'000.- (pari al 20% del prezzo di compravendita finale) e hanno investito complessivamente CHF 1,4 mio nello sviluppo del progetto.

Purtroppo in questo periodo i promotori, così come tutta la società, sono stati confrontati malgrado loro con delle difficoltà esogene (pandemia Covid, guerra in Ucraina) che hanno rallentato tutte le attività economiche. Se tutto ciò non ha fermato il progetto, ne ha però dilungato i tempi di realizzazione.

In questo contesto e durante questo anno la SVA SA ha chiesto il rinnovo della licenza edilizia erogata nel mese di maggio 2022 e nel frattempo scaduta: la procedura attualmente in corso dev'essere inoltre aggiornata riguardo i requisiti energetici entrati in vigore dopo le recenti modifiche legislative.

Parallelamente sono stati approfonditi i contatti con alcuni potenziali investitori. In particolare la SVP SA ha raggiunto un accordo di massima con un fondo immobiliare svizzero, specializzato nella costruzione e gestione di villaggi alpini, per edificare ad Acquarossa un nuovo centro turistico. L'interesse di questo fondo a costruire un villaggio in Valle di Blenio trova la sua ragione di essere in una sua esigenza di diversificazione sia geografica (primo villaggio nel Canton Ticino) sia stagionale, particolarmente in primavera e autunno.

Inoltre i promotori stanno finalizzando sia la progettazione che il finanziamento dell'albergo, dell'annessa SPA, della piscina pubblica e dei posteggi. La presenza di queste costruzioni sono una condizione inderogabile posta dal fondo per realizzare il villaggio.

Il Municipio è costantemente in contatto con la SVP SA e aggiornato sugli sviluppi del progetto con un rapporto improntato sulla reciproca trasparenza e collaborazione con l'obiettivo di vedere finalmente realizzato questo progetto fondamentale per il Comune di Acquarossa e l'intera Valle di Blenio.

In questo contesto appare logica e conseguente l'accettazione senza alcun ulteriore corrispettivo della proroga al 31.12.2025 del diritto di compera dell'intero pacchetto azionario della CTA SA che vi sottoponiamo con questo messaggio. Sottolineiamo che nessuna altra condizione o termine previsti nella convenzione iniziale sono modificati, in particolare di iniziare i lavori di costruzione entro il 31.12.2026.

Il principio di accettare questa proroga è stato condiviso con il Consiglio comunale nella seduta informativa del 22.10.2024 e i dettagli sono stati presentati e discussi preliminarmente in un incontro con i membri del Consiglio di Amministrazione della CTA SA e con la Commissione Terme il 05.11.2024.

Per questo motivo vi invitiamo a voler

d e l i b e r a r e :

1. preso atto dei suoi contenuti, è approvata la convenzione di proroga del diritto di compera per l'acquisto dell'intero pacchetto azionario della Centro Turismo Acquarossa SA e la definizione dei reciproci diritti ed obblighi tra il Comune di Acquarossa, la Centro Turistico Acquarossa SA e la Sun Village Projects SA;
2. il Municipio è autorizzato a completare le relative pratiche;
3. 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
la sindaca
Michela Gardenghi

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 6 novembre 2024

Allegato:

- testo dell'accordo convenzionale

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

**CONVENZIONE DI PROROGA DEL DIRITTO DI COMPERA SUL PACCHETTO
AZIONARIO DELLA CENTRO TURISTICO ACQUAROSSA SA**

Fra

il Comune di Acquarossa (in seguito il Comune),

rappresentato dal Municipio e per esso dalla sindaca, signora Michela Gardenghi, e dal segretario, signor Paolo Dova sulla base della procura allegata (doc. A);

e la Centro Turistico Acquarossa SA (in seguito CTA SA), rappresentata da Odis Barbara De Leoni (Presidente) e da Piero Ferrari (membro),

(da una parte)

e

la SUN VILLAGE PROJECTS SA (in seguito SVP SA), con sede a Lugano (CHE-197.305.366), in seguito beneficiaria, rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione, signor Lino D'Andrea e dal membro Carlo Peduzzi, che vincolano la società con firma collettiva a due,

(dall'altra parte)

Anche dette le "Parti"

Premesso che:

1. Il Comune è unico titolare e avente diritto economico di tutto il capitale azionario della Centro Turistico Acquarossa SA di CHF 600'000.- composto da 600 azioni nominative dal valore nominale di CHF 1'000.- cadauna, interamente liberate.
2. La CTA SA è proprietaria delle part. n. 259 (parte edificabile di mq 25269) e 269 (parte non edificabile di mq 62025) RFD del Comune di Acquarossa-Leontica.
3. Al fine di progettare, realizzare e gestire sulle part. n. 259 e 269 RFD di Acquarossa-Leontica, un centro turistico-alberghiero, denominato Sun Village Acquarossa, la D'A Sagl, Lugano (CHE-108.639.040), in rappresentanza dei signori D'ANDREA Lino Silvio, da Serravalle in Riviera, BASSANI Alessandro, cittadino italiano, domiciliato a I-24129

Bergamo e PRINCE René Michel, da Saint-Aubin (FR) in Bonstetten, in rapporto di società semplice denominato Club d'investimento Sun Village, ha stipulato in data 26 agosto 2019 con il Comune di Acquarossa la costituzione di un diritto di compera cedibile e trasmissibile sull'intero pacchetto azionario della CTA SA (in seguito diritto di compera), per il prezzo di CHF 2'600'000.- (due milioni e seicentomila), pari a CHF 100.- al mq per la sola parte di terreno edificabile.

4. Detto diritto di compera cedibile e prorogabile annualmente, approvato dal Consiglio comunale di Acquarossa il 15 ottobre 2019, è stato prorogato sino al 31 dicembre 2024.
5. Con contratto del 30 ottobre 2020 i suddetti beneficiari hanno ceduto il diritto di compera alla neocostituita SVP SA, Lugano. Quest'ultima società si è impegnata a rispettare le medesime condizioni contenute nell'atto di costituzione del diritto di compera concluso il 26 agosto 2019.
6. SVP SA ha ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per costruire il centro turistico-alberghiero Sun Village Acquarossa.
7. La ricerca dei finanziamenti per costruire il centro turistico-alberghiero Sun Village Acquarossa è in stato avanzato e a SVP SA mancano solo alcune autorizzazioni per finalizzarla, in particolare riferite alla Legge federale sull'acquisto d'immobili da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (RS 211.412.41).
8. Non appena assicurati i finanziamenti, SVP SA intende iniziare i lavori di costruzione del centro turistico-alberghiero Sun Village Acquarossa.
9. Il Comune di Acquarossa ha ad oggi ricevuto a titolo di acconto l'importo di CHF 520'000.- (cinquecentoventimila).

Considerati gli investimenti già effettuati e che verranno ancora effettuati dalle Parti per la costruzione del centro turistico-alberghiero Sun Village Acquarossa, centro che interesserà e porterà beneficio non solo al Comune di Acquarossa ma a tutta la Valle di Blenio.

Le Parti convengono quanto segue:

1. Proroga

Le Parti dichiarano di prorogare il diritto di compera sottoscritto il 26 agosto 2019 fino al 31 dicembre 2025.

2. Remunerazione

Il diritto di compera viene prorogato senza alcun corrispettivo. Di conseguenza, al momento del suo esercizio (al più tardi il 31 dicembre 2025) la SVP SA dovrà versare sul conto del Comune N. 65-264714-6 presso Postfinance (IBAN CH 76 0900 0000 6526 4814 6) il saldo del prezzo di vendita pari a CHF 2'080'000.- (due milioni e ottantamila).

3. Miscellanea

Tutte le altre clausole del contratto di costituzione del diritto di compera stipulato il 26 agosto 2019 rimangono invariate salvo quelle non più attuali.

La presente convenzione, approvata dal Consiglio comunale nella seduta del 17 dicembre 2024, è sottoscritta ad Acquarossa il 18 dicembre 2024 in tre esemplari originali destinati a ciascuna parte.

Per il Comune di Acquarossa:

La Sindaca	Il Segretario
Michela Gardenghi	Paolo Dova

Per la Centro Turistico Acquarossa SA:

Il Presidente	Il Membro
Odis B. De Leoni	Piero Ferrari

Per la Sun Village Projects SA:

Il Presidente	Il Membro
Lino D'Andrea	Carlo Peduzzi