

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 384/25 RELATIVO ALLA CONVENZIONE DI PROROGA PER UN ULTERIORE 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 17 dicembre 2024 il Consiglio comunale ha approvato la convenzione per la proroga senza rimunerazione del diritto di compera sull'intero pacchetto azionario della Centro Turistico Acquarossa SA (CTA SA) a favore della Sun Village Projects SA (SVP SA). Detto diritto di compera avrebbe dovuto essere esercitato entro il 31 dicembre 2025.

Purtroppo le trattative allora ben avanzate con un Fondo immobiliare svizzero, specializzato nella costruzione e gestione di villaggi alpini, per edificare ad Acquarossa un nuovo centro turistico, non sono andate a buon fine. Questo non per demerito del progetto stesso ma per delle questioni proprie al fondo, che con gli ultimi capitali raccolti ha dovuto, su ingiunzione dell'organo di sorveglianza (FINMA), abbattere il suo livello di indebitamento e non ha così potuto procedere con la realizzazione di un nuovo villaggio.

I promotori hanno quindi definito una nuova strategia al fine di finanziare la realizzazione del centro turistico ad Acquarossa. Da una parte hanno deciso di vendere una parte degli appartamenti previsti per potere finanziare la costruzione della struttura alberghiera. Per rendere più attrattiva la vendita a privati, con apposita procedura edilizia, sorretta da una perizia della Società di credito alberghiero (accreditata presso la SECO), è stata chiesta la deroga alla Legge federale sulle abitazioni secondarie per poter vendere il 20% degli appartamenti senza il vincolo della messa in affitto a terzi. L'acquirente potrà quindi avere l'uso esclusivo del suo appartamento. La licenza edilizia è stata rilasciata ad inizio settembre ed è passata in giudicato. Dall'altra parte, per promuovere il progetto e la relativa vendita di appartamenti, si sono appoggiati ad una società di marketing, specializzata nella promozione turistica e immobiliare. A questo proposito vale la pena sottolineare come questa agenzia abbia assunto il mandato solo una volta appurato la bontà e viabilità del progetto stesso.

Sulla base di questa nuova situazione, lo scorso 25 settembre i promotori hanno incontrato il Municipio e hanno spiegato le nuove strategie che dovrebbero portare alla realizzazione del villaggio turistico ad Acquarossa. Visti i tempi ristretti hanno chiesto al Municipio la disponibilità a valutare una nuova proroga del diritto di compera, questa volta remunerata, fino alla fine del 2026. Nel contempo la SVP SA ha avviato un nuovo aumento di capitale in modo da disporre dell'ammontare necessario per l'esercizio del diritto di compera e per finanziare i prossimi passi che si spera portino all'identificazione di uno o più investitori di riferimento.

Il Municipio, preso atto della situazione e dei continui sforzi anche finanziari profusi dai promotori per trovare i finanziamenti necessari alla realizzazione del polo turistico, e considerato la rilevanza dello stesso per lo sviluppo turistico ed economico non solo di Acquarossa ma di tutta la Valle di Blenio, ritiene opportuno dar seguito alla richiesta di SVP SA e di conseguenza propone l'accettazione della nuova proroga fino al 31 dicembre 2026 del diritto di compera dell'intero pacchetto azionario della CTA SA, subordinata al pagamento di una nuova rata di CHF 130'000.- (centotrentamila) entro il 31 gennaio 2026. Si sottolinea come questo importo rimarrà acquisito al Comune indipendentemente dallo sviluppo del progetto.

Il principio di accettare questa nuova proroga del diritto di compera è stato condiviso preliminarmente con i membri del Consiglio di Amministrazione della CTA SA il 21 ottobre 2025.

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 nuova 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 Acqua-rossa SA è autorizzato ad avallare l'accordo convenzionale;

Con la massima stima.

Per il Municipio

la sindaca
Michela Gardenghi

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 5 novembre 2025

Allegato:

- testo dell'accordo convenzionale

| <u>Commissioni preposte all'esame del MM:</u> |
|---|
| - 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 2025.
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 attualmente in corso.
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 2026.

2. Condizione e remunerazione

La proroga del diritto di compera è subordinata al versamento di una ulteriore rata di CHF 130'000.- (centotrentamila) entro il 31 gennaio 2026. Di conseguenza, per esercitare il diritto di compera (al più tardi il 31 dicembre 2026) 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 1'950'000.- (un milione e novecentocinquantamila).

3. Mancata realizzazione e vendita della CTA SA

Nel caso i promotori, dopo aver esercitato il diritto di compera, non fossero in grado di iniziare i lavori per la realizzazione del nuovo centro turistico-alberghiero entro il 31.12.2026 (che può essere prorogato dal Municipio di un anno su richiesta motivata dei promotori), si impegnano ad offrire in vendita immediatamente l'intero pacchetto azionario della CTA SA, fermo restando che il Municipio dovrà essere informato sul nominativo dell'acquirente e dare il proprio consenso.

In caso di assenza di acquirenti i promotori offriranno immediatamente al Comune di Acquarossa, che si impegna ad acquistare i terreni ai mapp. 259 e 269 RFD Acquarossa sezione Leontica al prezzo concordato di CHF 1'950'000.- (un milione e novecentocinquantamila). Eventuali oneri ipotecari non potranno eccedere questo importo.

4. 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 16 dicembre 2025, è sottoscritta ad Acquarossa il 18 dicembre 2025 in tre esemplari originali destinati a ciascuna parte. Resta riservata una eventuale procedura ricorsuale contro la decisione del Consiglio Comunale.

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