

Interpellanza sul Centro Balneare Regionale SA Fase I e Fase II

Sulla scorta del Messaggio municipale no. 94 del 17 giugno 2003 (in seguito MM 94) il Comune di Locarno ha approvato la propria partecipazione alla Centro Balneare Regionale SA (in seguito CBR), società il cui capitale sociale era così suddiviso:

- Capitale azionario, con diritto di voto, per un importo complessivo di CHF 7'500'000 conferiti in contanti, suddiviso in 7'500 azioni nominative di CHF 1'000 cadauna;
- Capitale di partecipazione, senza diritto di voto, per un ammontare pari a CHF 6'900'000, ovverosia CHF 3'000'000 liberati in contanti e CHF 3'900'000 conferiti in natura, mediante l'apporto delle attuali infrastrutture del Lido nell'ambito del contratto di costituzione del diritto di superficie permanente e per sé stante, il tutto suddiviso in 6'900 buoni di partecipazione nominali di CHF 1'000 cadauno.

Con l'approvazione del MM 94 il Comune di Locarno si è impegnato a sottoscrivere 3'420 azioni da CHF 1'000 cadauna e 6'900 buoni di partecipazione da CHF 1'000 cadauno per un investimento complessivo di oltre CHF 6'000'000.

Il Comune di Locarno ha liberato in contanti le azioni e 3'000 buoni di partecipazione, mentre ha conferito in natura a favore del CBR un diritto di superficie sulla part. 1721 RFD di 41'321 m² per un periodo di 52 anni, a copertura dei rimanenti 3'900 buoni di partecipazione. Il diritto di superficie era stato stimato in CHF 3'900'000.

Dal canto suo il Comune di Ascona, non ha partecipato quale azionista, ma si è impegnato a erogare CHF 600'000 una tantum alla messa in funzione dell'impianto e CHF 45'000 annui quale partecipazione all'esercizio.

L'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie allegato al MM 94, al punto 15, prevedeva che la costituzione di un diritto di superficie di secondo e/o ulteriore grado doveva essere previamente autorizzata dal Municipio di Locarno. Inoltre, che la superficiaria si impegnava a non gravare il diritto di superficie con pegni immobiliari superiori a CHF 10'000'000 e che un eventuale maggiore aggravio necessitava dell'autorizzazione del Municipio di Locarno. Nel MM 94 (pag. 11) si indicava che il diritto di pegno immobiliare veniva conferito affinché potesse essere utilizzato in caso di necessità.

Oltre a ciò, il Consiglio di Stato ha confermato la disponibilità di finanziamento a fondo perso di:

- CHF 4'200'000 sulla base della Legge del Turismo

- CHF 1'010'000 dal fondo Sport Toto

e di erogare un credito agevolato di CHF 6'300'000 quale LIM federale.

Il rapporto della CdG del 22 settembre 2003 prevedeva anche la partecipazione di altri terzi per circa CHF 450'000, che andavano però ancora reperiti.

Alla CBR i Comuni promotori e i terzi hanno dunque messo a disposizione, quale dotazione finanziaria per realizzare il progetto, i seguenti importi:

Capitale sociale	7'325'000	
Partecipazione Ascona	600'000	
Buoni di partecipazione	3'000'000	(senza considerare i 3'900'000 del diritto di superficie)
Sussidio Ltur e LIM	4'200'000	
Sussidio Sport Toto	1'010'000	
Terzi ulteriori (da reperire)	<u>450'000</u>	
	16'585'000	

Inoltre, quali debiti da contrarre dalla CBR si prevedeva:

Aggravio ipotecario ammesso sul diritto di superficie	10'000'000
Credito agevolato LIM CH	<u>6'300'000</u>
	16'300'000

Sin dall'inizio la CBR ha potuto contare su una disponibilità, da parte di enti pubblici, di un finanziamento dell'impresa equivalente a ca. CHF 32'885'000 (CHF 16'585'000 + CHF 16'300'000).

Parallelamente il Comune ha ratificato un Patto Sindacale con 20 Comuni del comprensorio, nel quale gli azionisti hanno stabilito:

- la rispettiva quota di partecipazione all'impresa (capitale azionario, buoni di partecipazione) e
- la chiave di riparto percentuale di partecipazione sul disavanzo di gestione annuo per i primi 5 anni di gestione, fissando una percentuale con un tetto massimo, tranne per Locarno, che, con una percentuale di copertura del 34,836%, prevedeva una copertura illimitata delle spese di gestione per tutta la durata della CBR.

Nell'ambito della delibera del Consiglio Comunale, non v'è cenno al costo del progetto. Il Consiglio Comunale si è limitato a:

- approvare la partecipazione del Comune alla CBR SA mediante sottoscrizione di azioni e buoni di partecipazione;
- approvare il credito straordinario per fare fronte alla sottoscrizione;
- approvare la costituzione a favore della CBR del diritto di superficie di 52 anni conformemente al Contratto di conferimento in natura;
- ratificare il Patto Sindacale tra azionisti.

La CBR è stata costituita il 14 gennaio 2004. I lavori nel frattempo sono avanzati e dovrebbero terminare con l'apertura dell'impianto nel corso di quest'autunno.

Costi di costruzione dell'opera da parte della CBR:

Il MM 94 indicava che la prima proposta di centro balneare prevedeva un investimento di CHF 18'500'000 +/- 20%, ai quali, secondo il Sig. Thomas Spengler, ex presidente dell'associazione dei centri balneari della Svizzera tedesca, andavano aggiunti ca. CHF 2'500'000 +/- 20% per migliorare il progetto, segnatamente per potenziare l'offerta di svago, l'offerta di wellness e l'organizzazione della zona entrata quale piattaforma commerciale combinata con bar.

Sulla scorta del preventivo di massima allestito dall'arch. Tiziano Vannini, il Municipio ha stimato indicativamente i costi di investimento in CHF 21'000'000 +/- 20%.

Aggiungendo CHF 630'000 di interessi del credito di costruzione, CHF 130'000 quale riserva sui costi di costruzione e CHF 500'000 quale liquidità iniziale di gestione, complessivamente il fabbisogno è stato allora valutato in CHF 22'260'000.

Mediante comunicazione in coda al Consiglio Comunale del 15 giugno u.s. il Municipio ha comunicato che i costi del progetto iniziale sono aumentati a CHF 33'000'000 e che si prevede l'istituzione di un diritto di superficie secondario a favore di privati per la realizzazione della Fase II.

Alla relazione il Municipio ha allegato un Memorandum nel quale è stata esposta l'evoluzione dei costi del progetto. Tale cronologia parte dal Business Plan del 22 novembre 2006 di CHF 29'000'000.

Il Memorandum espone diverse voci di maggior spesa intervenute tra il 2006 e il 2009, quali:

CAMBIAMENTI IMPORTANTI DEL PROGETTO INIZIALE

1.	2007 Torre scivoli	586'651	
2.	2007 Illuminazione vasca	37'745	
3.	2008 Potenziamento scivoli	523'441	.80
4.	2008 Predisposizione copertura vasca olimpionica	70'000	
5.	2008 Predisposizione copertura vasca svago	107'500	
6.	2008 Impermeabilizzazione vasca svago	60'000	
7.	2008 Potenziamento scivoli	523'441	.80
8.	2009 Sistema gestione accessi	<u>286'479</u>	
		2'195'258	.60

MAGGIORI COSTI DI INTERVENTO NON PREVENTIVATI

9.	2008 Abbassamento falda	488'000	
10.	2008 Sostituzione vasca olimpionica	<u>142'500</u>	
		630'500	

AUMENTO COSTI

11.	2008 Aumento costi carpenteria metallica	530'000	
12.	2008 Aumento costi altre costruz. metall.	324'700	
13.	2008 Aumento costi tubi in polietilene	95'743	
14.	2008 Aggiornamento costi diversi	75'735	
15.	2009 Stima prudenziale rincari, imprevisti, riserve	<u>670'705</u>	.20
		1'698'883	.20

Nella propria relazione, il Municipio ha indicato che oltre a questi rincari, la CBR ha presentato un nuovo piano relativo ad una nuova "Fase II" del progetto, mai menzionato in precedenza, che prevede un ulteriore investimento aggiuntivo di ca. CHF 31'500'000 per la realizzazione di una nuova struttura wellness e una nuova struttura gastro.

Tale ulteriore investimento sarebbe finanziato, dopo l'istituzione a loro favore di diritti di superficie secondari, da due gruppi privati per il 92% (CHF 29'000'000) mentre i restanti CHF 2'500'000 sarebbero a carico della CBR e dunque dell'ente pubblico.

Nel Memorandum il Municipio ha indicato altresì che il finanziamento dei maggiori costi d'investimento avviene tramite capitale di terzi e non ha incidenza sulle partecipazioni degli azionisti e che non vi saranno modifiche di rilievo "...nemmeno per quanto concerne gli importi dovuti dai comuni per la copertura del disavanzo."

Costi di gestione:

Nel MM 94 si indicava che già allora, negli ultimi 10 anni, il Lido incideva mediamente sulla gestione corrente annua con un deficit di CHF 870'000.

Quali costi presumibili annui della CBR il Municipio aveva previsto CHF 2'457'000 così suddivisi:

- CHF 1'032'000 costi del personale
- CHF 780'000 costi energetici e manutenzione impianto
- CHF 130'000 manutenzione stabile
- CHF 160'000 costi amministrativi e di gestione e
- CHF 355'000 di costi per oneri finanziari

Quali entrate aveva previsto CHF 1'670'000 più CHF 200'000 da attività commerciali, per complessivi CHF 1'870'000.

Quale presumibile risultato di esercizio è stato dunque previsto un disavanzo annuo di CHF 587'000 (CHF 2'457'000 - CHF 1'870'000).

Tutti i Comuni parte al Patto, eccetto Locarno, hanno previsto una copertura massima che complessivamente raggiunge CHF 365'400. Da ciò si deduce un apporto proporzionale di Locarno, del 34.836%, di CHF 195'339. Tale cifra si ottiene considerando che i Comuni che contribuiscono col tetto massimo rappresentano il 65,164% (100% - 34,836%) e risolvendo la seguente proporzione:

$$(365'400 / 65,164 \%) = (x / 34,836\%)$$

Tabella di proiezione dei contributi nei primi 5 anni operatività CBR:

Comune	%	Max/Annuo	Azioni
Locarno*	34.836	195'339	3420
Avegno	1.472	7'500	80
Brione s m	2.066	10'500	85
Brissago	5.434	27'400	300
Casigliano	1.719	8'700	105
Coglio	0.194	1'000	15
Cugnasco	2.379	12'000	175
Gerra Verzasca	1.959	9'900	170
Giumaglio	0.361	1'900	30
Gordevio	1.935	9'800	115
Gordola	0	36'000	150
Lodano	0.39	2'000	30
Losone	14.725	74'300	975
Maggia	1.628	8'300	115
Minusio	13.529	68'200	700
Moghegno	0.69	3'500	50
Muralto	7.303	36'900	455
Orselina	2.905	14'700	135
Ronco s.			

Ronco s. Ascona	2.537	12'800	125
Tegna	1.696	8'600	125
Verscio	2.243	11'400	145
* senza max			
comuni		365'400	7'500
con Locarno	100.001	560'739	
con Ascona		45'000	
		605'739	

Il risultato ottenuto sommando l'apporto dei 20 Comuni e l'apporto di Locarno (CHF 560'739) rappresenta il limite oltre al quale ogni franco ulteriore di spesa va illimitatamente ed esclusivamente a carico del Comune di Locarno.

Considerando l'importo annuo di CHF 45'000 offerto da Ascona, il limite summenzionato aumenta a CHF 605'739.

La proiezione del 2003 stimava un disavanzo annuo di CHF 587'000. Considerata la soglia di CHF 560'739 (vedi tabella), già allora erano ipotizzabili CHF 26'261 (CHF 587'000 - CHF 560'739) ad esclusivo carico di Locarno.

Nel MM 94 del 2003 il Municipio prevedeva che oltre al contributo di Locarno di CHF 210'000 per il deficit della CBR si dovrebbero considerare anche gli oneri per interessi e ammortamenti del debito contratto per:

- i buoni di partecipazione ca. CHF 240'000
- la sottoscrizione di azioni ca. CHF 120'000, come previsto dal Municipio

per complessivi CHF 570'000.

Sulla scorta di quanto indicato dal Municipio la proposta avrebbe permesso al Comune di risparmiare ca. CHF 300'000 CHF rispetto agli oneri ricorrenti di gestione medi annui di allora, di CHF 870'000.

Ritenute queste premesse, richiamati gli atti parlamentari presentati in precedenza sul tema della CBR in particolare e più in generale sul tema della corretta informazione e coinvolgimento del legislativo negli enti pubblici e privati a partecipazione comunale, gli interpellanti ritengono doverose le seguenti precisazioni da parte del Municipio:

1. Per quale motivo il progetto presentato, da attuare tramite la costituenda CBR SA, era preventivato inizialmente a CHF 22'260'000, mentre la struttura finanziaria già allora permetteva investimenti per totali CHF 32'885'000 (cfr. pag. 2)?
2. In cosa consiste la differenza di CHF 6'740'000 tra il progetto sottoposto ed approvato dal CC nel 2003 (preventivo di 22'260'000) e la voce di 29'000'000 da Business Plan 2006 menzionata nel Memorandum allegato alla relazione municipale (cfr. pag. 3)?
3. Lo specialista Sig. Thomas Spengler, mediante le proprie osservazioni all'attenzione del comitato promotore, aveva indicato che, rispetto al preventivo iniziale, occorreva ampliare il progetto con circa CHF 2'500'000 aggiuntivi +/- 20%, per potenziare l'offerta di svago, l'offerta di wellness e l'organizzazione della zona entrata quale piattaforma commerciale combinata con il bar (cfr. pag. 3). Per quale motivo nell'ambito della fase 1 non è stato possibile realizzare tali intendimenti, rendendo necessaria ora una nuova fase 2?

4. Considerando che già con il progetto iniziale ogni aumento di costo sarebbe stato esclusivamente a carico della Città di Locarno sotto forma di partecipazione al disavanzo di gestione (cfr. pag. 6), e che rispetto ai costi preventivati del 2003 v'è stato un aumento di spesa di oltre CHF 10'000'000, conferma il Municipio che questo aumento determinerà in futuro un incremento dei costi di gestione a carico esclusivo della Città di Locarno?

In particolare quale è la valutazione aggiornata del Municipio riguardo i costi di gestione complessivi annui una volta ultimata la Fase I, e di questi quanti saranno a carico del Comune di Locarno?

L'aumento dei costi determinati dal Potenziamento / Maggiori costi e dall'Aumento costi delle infrastrutture quanto inciderà sull'aumento futuro dei conti di gestione? Il verosimile disavanzo di gestione imputabile all'aumento dei costi finanziari andrà esclusivamente a carico della Città di Locarno quale "Disavanzo dei costi di gestione" sulla scorta dell'art. 5 del Patto Sindacale oppure resteranno a carico della CBR?

5. Secondo quali precisi criteri e quando il Municipio ha deciso:
- di designare e nominare i membri del Consiglio d'amministrazione rappresentanti gli interessi del Comune quale azionista?
 - di designare e nominare il/i delegato/i del Comune all'Assemblea degli azionisti della CBR?

Per quale motivo non è stato applicato l'art. 13 p) LOC cui rinvia l'art. 42 LOC e l'art. 9 p) RCL, che prevede che il CC nomina secondo il sistema proporzionale i delegati del comune negli enti di diritto privato?

Quando avranno luogo le prossime nomine nel CdA, come anche dei rappresentanti delle azioni presso l'Assemblea generale, e secondo quali criteri?

6. Quali sono stati i criteri di informazione e rendiconto al Municipio e al Consiglio Comunale da parte dei rappresentanti del Comune nel Consiglio d'amministrazione e dei delegati all'Assemblea degli azionisti designati dal Municipio? Con che frequenza è avvenuta in entrambi i consessi tale informazione e precisamente quando?
In particolare il municipio ex art. 5 RALOC ha informato, ogni anno, il Consiglio Comunale e/o la Commissione della Gestione relativamente all'evoluzione dei lavori della CBR e dei relativi costi? Vi è stato un periodico esame dei lavori della CBR in sede di discussione sui conti?
7. Dia il Municipio precise indicazioni circa la fase II del progetto. In particolare:

- Con quali gruppi, rispettivamente società, la CBR è in trattative per la cessione dei diritti di superficie secondari? Secondo quali criteri avverrà la scelta?
 - Come mai il Municipio non ha ritenuto opportuno, vista l'importanza e la variazione del progetto rispetto agli intendimenti iniziali, informare e consultare (anche solo con voto consultivo) il Consiglio Comunale circa la cessione di diritti di superficie secondari relativamente a un terreno comunque e sempre di proprietà comunale?
 - Il progetto di istituire dei diritti di superficie secondari a favore di privati non lede lo scopo iniziale della SA, quale impresa in proprietà pubblica al 100%?
 - Quali sono gli scenari giuridici in caso di fallimento degli enti beneficiari dei diritti di superficie secondari?
 - Cosa prevedono i contratti sui diritti di superficie secondari in merito alla prevista riversione a favore del comune di Locarno al momento dello scadere del diritto di superficie primario?
 - Dica precisamente il Municipio a quanto ammonta la retribuzione che la CBR SA otterrà dall'istituzione di diritti di superficie secondari a favore di enti terzi?
8. La Fase II del progetto della CBR, più che migliorare l'offerta, non è dettata anche dalla necessità, della Città di Locarno, di aumentare la resa gestionale del progetto finale e dunque di ridurre i costi di gestione annui purtroppo aumentati a seguito del superamento delle spese preventivate?
9. Secondo le proiezioni del Municipio a quanto ammonteranno i costi di gestione complessivi annui una volta ultimata la Fase II, e di questi quanti resterebbero a carico del Comune di Locarno? Non ritiene il Municipio di dover trasmettere al CC, quale proprio dovere d'informazione, il parere in merito del Prof. Orlando Nasetti?
10. Alla luce dei problemi sopra esposti, il Municipio non ritiene necessario finalmente istituire il Dicastero Partecipazioni saggiamente suggerito in fine al Rapporto sul MM 94 della Commissione della Gestione sulla CBR SA, istituzionalizzando altresì, nel contesto della revisione del Regolamento Comunale (MM 19 del 13 febbraio 2009), le autorità preposte alla: designazione, nomina, controllo, flusso informativo, rendiconto e retribuzione delle persone che amministrano partecipazioni del Comune in persone giuridiche di diritto privato, consorzi o altro?
11. Non ritiene il Municipio che l'attuale gestione delle partecipazioni da parte del Municipio, senza rendiconto periodico, sistematico, puntuale e tempestivo sia deficitaria nell'ottica

di un corretto processo decisionale democratico, oltre che suscettibile di generare situazioni di conflittualità tra funzioni pubbliche e private da parte dei rappresentanti del Comune? E se sì, quali misure prevede di adottare per garantire una maggiore trasparenza e democraticità?

12. Alla luce del numero complessivo di posteggi previsti (210) risponda il Municipio alle seguenti domande:

- In che misura sono state considerate le disposizioni normative vigenti inerenti i grandi condensatori di traffico? In particolare è stato allestito un esame di impatto ambientale e vi è stata una coordinazione con il piano del traffico in fase di ultimazione?
- L'intenzione di ubicare i posteggi sull'annesso terreno a nord non è suscettibile di pregiudicare un corretto e adeguato sviluppo della zona, che a detta di molti corrisponde alla più pregiata superficie di proprietà del Comune, ancor più del Tennis?

Con cordiali saluti.

I firmatari e relatori

Giuseppe Cotti

Francesco Gilardi

Davide Giovannacci

Giovanni Monotti

Lorenza Pedrazzini

Niccolò Salvioni