



---

**MM N° 40/2024 concernente l'abrogazione del Patto sindacale (del 27.05.2003) tra gli azionisti fondatori del Centro Balneare Regionale SA e del suo aggiornamento (del 03.03.2016) mediante la sottoscrizione di un nuovo Patto tra azionisti**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 15 novembre 2024

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

**1. PREMESSA**

A conclusione di un iter di consultazione svoltosi nel Locarnese, 21 Comuni<sup>1</sup> hanno concluso il 27.05.2003 il Patto sindacale tra azionisti fondatori dell'allora costituenda CBR - Centro Balneare Regionale SA di Locarno (di seguito: CBR SA o società) (**allegato 1**).

Il Comune di Ascona non ha aderito al Patto, sottoscrivendo direttamente con CBR SA una convenzione per un contributo di costruzione e per la partecipazione annuale al deficit.

In data 14.01.2003 la società è stata iscritta a Registro di commercio.

La Città di Locarno le ha successivamente conferito un diritto di superficie per sé stante e permanente per la realizzazione e la gestione del nuovo Centro balneare. Il 24.10.2009 la struttura è stata aperta al pubblico, riscontrando sin da subito un crescente successo fino a diventare un punto di riferimento per la popolazione locale nonché un importante tassello dell'offerta turistica di tutta la regione (ulteriormente arricchita dalla realizzazione del Centro wellness e di un ristorante).

Successivamente è iniziata una seconda consultazione al fine di discutere l'aggiornamento del Patto sindacale originario.

È quindi stato allestito il MM N° 34/2014 del 21.10.2014, il quale illustrava il contesto soggiacente alle modifiche.

Nello specifico, gli emendamenti hanno interessato gli artt. 5.2 e 5.3, mentre le altre disposizioni rimanevano immutate.

---

<sup>1</sup>Locarno, Avegno, Brione sopra Minusio, Brissago, Cavigliano, Coglio, Cugnasco, Gerra Verzasca, Giumaglio, Gordevio, Gordola, Lodano, Losone, Maggia, Minusio, Moghegno, Muralto, Orselina, Ronco sopra Ascona, Tegna, Verscio



Tenuto conto delle intervenute aggregazioni comunali, in data 03.03.2016 - ma con effetto dal 01.01.2015 - i Comuni di Locarno, Avegno-Gordevio, Brione sopra Minusio, Brissago, Cugnasco-Gerra, Gordola, Losone, Maggia, Minusio, Muralto, Orselina, Ronco sopra Ascona e Terre di Pedemonte hanno firmato l'aggiornamento del Patto sindacale (**allegato 2**).

Ad oggi sono dunque in essere il Patto sindacale del 27.05.2003 (di durata indeterminata) e l'aggiornamento del 03.03.2016 (scadente il 31.12.2024).  
Le parti sono in trattativa per rinegoziare un nuovo accordo.

A complemento d'informazione si segnala che i Comuni azionisti stanno altresì discutendo un'eventuale modifica statutaria relativamente alla diminuzione del numero dei membri del Consiglio di amministrazione del CBR SA dagli attuali 9 membri a 7 o 5.

Come detto, attualmente sono in vigore due regimi distinti.

Al fine di migliorare la chiarezza dell'assetto vigente e per facilitarne, di riflesso, l'interpretazione e l'applicazione, con la modifica in atto si vuole cogliere l'occasione per abrogare ambedue i patti sindacali attuali sostituendoli - con effetto a far tempo dal 01.01.2025 - con un unico e nuovo Patto.

A livello di contenuti è previsto che il nuovo accordo riprenda, nella sostanza, quanto già attualmente in vigore, fondendo il tutto in un unico testo che prenda il posto dei due attuali.

È prevista una nuova regola concernente la durata del Patto e le modalità della sua disdetta.

## **2. CONSIDERAZIONI SUGLI ESERCIZI DAL 2014 AL 2022**

### **2.1 Resoconto sulle principali attività svolte**

#### **Anno 2014**

Il 2014 è stato il quinto anno completo di esercizio del settore balneare dopo l'apertura avvenuta a fine ottobre 2009; è stato anche il quarto anno completo di esercizio del settore fitness aperto nel maggio del 2010.

In questi primi anni la società ha consolidato quanto realizzato in base alla propria missione aziendale, in particolare migliorando la propria offerta negli ambiti sportivi e di svago legati all'acqua, sia in estate che in inverno, nonché sostenendo terzi con la messa a disposizione degli spazi per l'implementazione di settori specifici dell'offerta.

In riferimento a quanto precede, va precisato che dal luglio 2013 la Termali Salini & SPA Lido Locarno, stabilimento di altissima gamma nel suo settore, ha ulteriormente incrementato l'attrattiva del complesso del Lido Locarno sull'arco dell'intero anno (sia con il bello sia con il brutto tempo) a beneficio sia della clientela locale che dei turisti.



Durante il 2014 è poi iniziato il completamento e l'arredo del nuovo ristorante, la cui esecuzione grezza era stata anticipata dal CBR SA contemporaneamente in collaborazione all'edificazione della SPA.

I primi anni completi di esercizio hanno confermato i pregi delle soluzioni adottate, che hanno permesso anche di non subire eccessivamente l'influsso del fattore meteorologico, grazie anche alla posizione geografica con l'accesso diretto al lago e ad un concetto gestionale che prevedeva l'integrazione della struttura estiva con quella invernale, con una politica di prezzi in tutti i settori sempre al limite inferiore del benchmark.

Nel corso del 2014 il CBR SA ha ulteriormente consolidato ed affinato la propria offerta di possibilità per l'utenza sia nel settore balneazione che del fitness, nonché con prodotti combinati in forma singola, plurima e di abbonamento plurimensile o annuale.

Per il lancio o il rilancio di tutti questi prodotti erano state organizzate regolari promozioni ad hoc, che hanno incontrato il favore dell'utenza.

Come da missione aziendale, per quanto concerne la balneazione, i prezzi erano stati ispirati da un lato anche a logiche di servizio pubblico, grazie alle quali i domiciliati dei Comuni azionisti e convenzionati (Ascona) beneficiano di vantaggi tariffali, dall'altro alla situazione del mercato per quanto riguarda i prodotti in concorrenza con altri offerenti locali quali i corsi di nuoto e fitness e la stessa palestra fitness.

Nel 2014 è stata istituita la nuova tariffa ridotta per entrate serali del dopo lavoro, mentre per gruppi, Associazioni ed aziende sono stati mantenuti i vantaggiosi prodotti specifici, anche in questi casi con tariffe che prevedevano facilitazioni supplementari per chi è domiciliato o con sede nei Comuni convenzionati.

### **Anno 2015**

In vista della costituzione della società gli azionisti fondatori avevano stipulato tra loro un Patto sindacale per regolare la sottoscrizione, la liberazione ed il conferimento del capitale sociale e di partecipazione, la sua trasferibilità, la copertura del prevedibile disavanzo di gestione e le agevolazioni tariffarie per le persone fisiche, le scuole e le Associazioni residenti nei Comuni azionisti.

Per quanto concerne la copertura del disavanzo d'esercizio (prevedibile per un complesso balneare di servizio pubblico) l'accordo era stato stipulato per 5 anni a partire dall'apertura al pubblico del Centro ed era scaduto a fine ottobre 2014.

La Città di Locarno, azionista di maggioranza, aveva allora chiesto agli altri Comuni azionisti il rinnovo dell'accordo con l'innalzamento del limite originale, da ripartire tra tutti gli azionisti, di fr. 540'000.00, fermo restando il suo impegno a coprire comunque, oltre alla propria quota parte base, anche la somma eccedente questo limite.

Gli altri azionisti non hanno approvato questa richiesta, hanno però accettato il prolungo dell'accordo non per 5 anni ma per 10 anni (giova ricordare che dal rinnovo di detto accordo dipendeva anche il prolungo delle facilitazioni concesse ai domiciliati nei Comuni azionisti).





Il 2015 è quindi stato il sesto anno completo di esercizio del settore balneare e il quinto anno completo di esercizio del settore fitness.

Nel corso del 2015 il CBR SA si è particolarmente impegnato nel miglioramento di molti dettagli operativi, in primis la gestione del prato e della spiaggia che, ancor più dopo l'esondazione del 2014, non aveva ancora lo standard desiderato.

Con l'apertura al pubblico, nell'aprile del 2015, del Ristorante BLU con la sua attrattiva "terrazza-lounge" in riva al lago, giunta dopo quella, nel luglio 2013, della Termali Salini & SPA Lido Locarno (come detto, stabilimento di altissima gamma nel suo settore) si è finalmente potuta completare l'offerta complessiva prevista sin dalla creazione della società, incrementando ulteriormente l'attrattiva per indigeni e turisti del complesso del Lido Locarno sull'arco di tutto l'anno (destagionalizzazione).

È stata ingrandita leggermente la palestra fitness al 1° piano, spostando uffici e spogliatoi del personale, realizzato lo Studio di fisioterapia, poi subito affittato ad una nota fisioterapia con la quale la struttura già lavorava in precedenza.

A fine 2015 ci si è poi concentrati sull'azione di recupero dei clienti del fitness persi con l'apertura di una nuova moderna palestra a Losone.

Anche nel 2015 la struttura è stata presente in novembre al FEVI, con uno stand proprio nell'ambito di EXPO Verbano e a Lugano alla fiera "Mondo Bimbi".

All'attenzione dei potenziali clienti vi sono invece state altre promozioni particolari, con giornate di presenza in occasione di eventi sportivi o mondani della regione (Festa delle Camelie, Moon & Star, Festival del Film, Walking Day, ecc.) e la collaborazione nell'organizzazione di manifestazioni sportive quali la Maratona Locarno-Ascona e il Triathlon di Locarno.

Senza interruzione di continuità sono stati proposti - presso gli alberghi, i campeggi e le case di vacanza - ingressi a prezzo di favore per i loro clienti (va ricordato che questi prodotti sono delle offerte a prezzo di favore per quelle strutture con sede nei Comuni azionisti).

Così facendo si è ossequiato il proposito statutario di favorire i residenti nei Comuni azionisti, che si sono assoggettati l'onere di finanziamento della costruzione e della copertura degli annuali disavanzi.

### **Anno 2016**

Oltre al semplice accesso alla struttura balneare o al settore fitness i corsi di nuoto e di aquagym, nonché i corsi fitness in palestra - quasi quotidiani - hanno raggiunto nel 2016 un livello che era stato indicato a suo tempo come "il fiore all'occhiello" dell'attività del CBR SA.

I corsi più seguiti e in continua crescita sono stati quelli di nuoto per bambini e ragazzi.

Grazie all'alta qualità degli stessi, condotti da insegnanti ben formati e continuamente monitorati dalla responsabile del settore, essi hanno mantenuto un alto grado di apprezzamento presso le famiglie di tutta la regione del Locarnese.



Ben frequentati sono poi stati i corsi di Group Cycling (Spinning), sia in palestra che in acqua e quelli vari organizzati in collaborazione con Pro Senectute Ticino per gli anziani, con la Lega contro il cancro per i loro ammalati e convalescenti e con il Centro diurno di Locarno dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale per i loro pazienti.

Vanno infine citati i corsi polisportivi organizzati anche nel 2016 in collaborazione con i Comuni e Gioventù&Sport.

Grazie alla disponibilità dei responsabili del Centro sportivo di Tenero (CST) si è potuto rinnovare l'accordo che impegnava il CST a continuare ad assecondare le richieste di spazi acqua da parte delle società locali di nuoto competitivo e al CBR SA di garantire spazi acqua ai loro utenti durante il periodo di inagibilità delle loro strutture per i montaggi e smontaggi del pallone.

La collaborazione con le scuole è un lato importante dell'offerta del servizio pubblico.

Anche nel 2016 questa collaborazione è continuata positivamente sulla falsa riga degli anni precedenti.

Malgrado i limiti imposti dagli orari (le lezioni devono svolgersi all'interno degli orari e dei periodi scolastici) si è riusciti a soddisfare praticamente tutte le richieste, sia per le scuole comunali che di quelle cantonali.

Dopo aver raggiunto una buona efficienza energetica dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, nel 2016 è stato concluso con l'Ufficio federale dell'energia (UFE) l'accordo sugli obiettivi di risparmio energetico per i prossimi 10 anni.

Questo ha permesso il recupero della tassa di rete, che viene addebitata dalla SES con la fattura della corrente elettrica, per 10 anni dall'inizio del controllo del 2015.

Per il 2015 erano già stati ricevuti retroattivamente fr. 31'934.00, mentre per il 2016 è stato contabilizzato un ristorno di fr. 35'539.00.

### **Anno 2017**

Nel 2017 sono stati attuati piccoli investimenti per andare incontro a richieste e desideri della clientela, rilevati anche in base a ricorrenti sondaggi tra gli utenti della struttura.

In particolare è stata aggiunta una nuova zona ombrelloni (chiamata "confort plus"), comprendente 12 ombrelloni e 24 sdraio di una piazza e mezza direttamente a ridosso della spiaggia, ampliando i periodi di apertura mattutina della piscina (2 volte alla settimana alle ore 06:30), allungando i periodi di apertura del fitness nei fine settimana e offrendo in estate delle uscite in kayak, sotto la guida di collaboratori del CBR SA, in riva al lago fino alla foce della Maggia.

Per quanto concerne l'apertura estiva del Lido va inoltre sottolineato che dopo il rinnovamento l'esterno è sempre stato aperto da metà maggio a metà ottobre, fatto questo pressoché unico nelle piscine / lidi in Svizzera.



Quale concreto ed ulteriore sostegno alla Nuoto Sport Locarno nel 2017 sono stati messi a loro disposizione per allenamenti specifici ed a tariffe agevolate spazi acqua fuori orario (dalle ore 06:00 alle ore 07:30), così come spazi acqua durante i periodi di inagibilità al CST.

Notoriamente, il mercato di riferimento per l'offerta balneare del CBR SA è rappresentato principalmente da residenti, turisti di giornata, e turisti ospiti nelle strutture ricettive di ogni genere, del Locarnese in particolare, e nelle residenze secondarie della regione.

Anche nel 2017 vi sono state varie azioni di promozioni e vendita con offerte speciali dei "prodotti" della struttura, tra sui si citano:

- > campagna mondiale di Technogym per sensibilizzare e combattere contro la sedentarietà e l'obesità giovanile;
- > distribuzione agli abbonati di un kit estivo contenente alcuni oggetti personalizzati Lido Locarno utili alla balneazione;
- > presenza al Fox Town di Mendrisio, con buoni di ingresso gratuito a chi acquistava per un minimo di fr. 100.00 nei negozi del Centro;
- > presenza al Centro COOP di Tenero, con buoni di ingresso gratuito al Lido e sconti presso il Ristorante BLU e la Termali e Salini;
- > presenza ai "villaggi" alla partenza del Walking Locarno, del Triathlon di Locarno e dell'Ascona-Locarno Run con buoni sconto speciale per entrare al Lido e ai Termali Salini, nonché consumazioni al Ristorante BLU;
- > presenza ad EspoVerbano con una promozione a condizioni speciali per abbonamenti quadrimestrali e annuali.

Tutte queste presenze hanno permesso un interessante contatto diretto con potenziali clienti.

### **Anno 2018**

Il CBR SA ha sempre ritenuto importante presentare all'utenza una struttura ben curata sia esternamente sia internamente; l'attenzione si è sempre rivolta al mantenimento e miglioramento della stessa nonché alla programmazione di attività sportive e di svago sotto forma di svariati corsi per tutte le fasce di età, sia all'interno che all'aperto.

I miglioramenti sono stati generati anche dai piccoli investimenti che in base anche all'evoluzione delle attese degli utenti si è sempre cercato di mettere in atto non appena possibile.

Nel 2018 ci si è occupati della parte esterna della struttura con l'ingrandimento della terrazza tra la piscina termale e la zona di svago, la cura particolare del prato nella parte nord e la sistemazione parziale della parte riva non balneabile a sud (in attesa allora di un intervento più incisivo per evitare di danneggiamento del prato, dove sono state ubicate sdraio e ombrelloni).





L'attenzione è stata rivolta anche alle altre offerte del Centro come la palestra fitness (in cui alcune macchine sono molto utilizzate e quindi, pur costantemente ben mantenute, hanno un ciclo di vita limitato, alla fine del quale devono essere sostituite).

Nel corso del 2018 questa esigenza si è presentata per i "tapis roulants" che si è deciso di sostituire con una versione di nuova generazione che rende più realistica la corsa.

Inoltre, è stato completato l'equipaggiamento della palestra con un nuovo tipo di bicicletta per permettere di monitorare e quantificare precisamente le singole forze con le quali il ciclista agisce sui pedali.

Le nuove attrezzature sono state consegnate nella primavera dell'anno in esame e, allora, erano le uniche di ultima generazione presenti nella regione.

Il lavoro che ha richiesto maggior impegno nella prima metà del 2018 è stato quello per la sostituzione del sistema d'accesso.

Il nuovo sistema, specifico per impianti balneari e palestre fitness, oltre a permettere di scoprire e perseguire la maggior parte degli abusi (in particolare scambio di abbonamenti personali) ha fornito anche statistiche più precise, permettendo al CBR SA di allestire promozioni molto mirate.

La società dispone di un team di manutenzione che si occupa, tra le altre cose, dello studio e l'implementazione di possibili miglioramenti e modifiche di regolazioni per l'ottimizzazione dei costi, così come anche del monitoraggio dei consumi, in particolare quelli energetici, per ottemperare ai parametri di risparmio concordati con l'UFE.

Inoltre, anche per il 2018, è stata riconfermata al CBR SA la certificazione "Qualitop" dell'IG Fitness Schweiz, necessaria per l'ottenimento dei contributi annui delle casse malati da parte degli assicurati che sottoscrivono polizze complementari e frequentano regolarmente palestre fitness.

### **Anno 2019**

Il 2019 è coinciso con il decimo anno di esercizio dall'apertura del settore balneare ed il nono dall'apertura del settore fitness.

Il CBR SA, in occasione di questa ricorrenza, ha offerto ogni mese dell'anno alla propria clientela piccole manifestazioni / promozioni di sport, svago e divertimento ma anche conferenze o seminari sul benessere fisico e psichico.

Con una serie di giornate speciali, sempre il 10° giorno di ogni mese, si è voluto sottolineare il decimo anno dall'apertura del nuovo Lido Locarno.

A questo proposito vanno in particolare ricordati: le distribuzioni di gadgets ai clienti più fedeli; il seminario sull'alimentazione salutare; la giornata della donazione del sangue; il Kids Summer festival; il concerto rock della banda Ethica ed il seminario sulla postura.

Nel corso dell'anno sono poi anche state promosse le attività della struttura direttamente al Lido con giornate "open" di aquagym, e una giornata di porte aperte per i domiciliati nei Comuni azionisti.



Nel 2019 è continuata anche l'attività corrente di messa a disposizione delle varie infrastrutture sportive in acqua ed a terra, di sorveglianza delle vasche e del lago per quel che concerne l'area balneazione e di sorveglianza e consulenza per quel che concerne l'area fitness.

Inoltre è continuata l'organizzazione di attività sportive e di svago sotto forma di vari corsi di tutti i tipi e per tutte le fasce di età, sia all'interno che all'esterno (in piscina o in palestra).

Nell'ambito dei miglioramenti alla struttura si sono rilevati particolarmente apprezzati l'ingrandimento della terrazza verso il lago, la particolare cura del prato messa in atto sin dall'inverno ed il nuovo settore sdraio / ombrelloni vicino al parco giochi dei bambini.

Molto apprezzati dai frequentatori della palestra si sono rivelati anche i nuovi attrezzi di ultima generazione (tapis roulant e cyclette ergonomica) messi in funzione ad inizio anno.

Per quanto concerne gli impianti tecnici, quale lavoro principale il CBR SA ha sostituito il primo dei due compressori della termopompa.

Anche per il 2019 è stata confermata alla struttura la certificazione "Qualitop" dell'IG Fitness Schweiz.

I corsi di nuoto, di acquagym, quelli polisportivi estivi ed anche quelli in palestra sono sempre stati molto apprezzati.

Ai vari corsi di nuoto, organizzati sia per bambini che per adulti, hanno partecipato 2'040 persone per 17'469 entrate / lezione mentre i corsi organizzati al Lido da Pro Senectute hanno fatto registrare 2'277 entrate / lezione.

Per questi ultimi va segnalato che tutti gli istruttori hanno ottenuto la certificazione Qualicert, che permette ai partecipanti di ottenere dalle casse malati diversi contributi sui costi dei corsi.

Con alcuni Istituti scolastici, soprattutto dei Comuni azionisti, è continuata anche nel 2019 l'organizzazione di corsi di nuoto o polisportivi estivi, parzialmente sotto il cappello di Gioventù+Sport.

### **Anno 2020**

L'anno 2020 è stato notoriamente molto imprevedibile.

Dopo un inizio d'anno promettente è purtroppo intervenuta la ben nota emergenza sanitaria che ha costretto a chiudere lo stabilimento il 12 marzo con tutte le immaginabili conseguenze finanziarie.

Dopo la riapertura l'8 maggio del settore fitness e il 6 giugno del settore balneazione, le frequenze del Lido sono state caratterizzate da forte volatilità.

A una debole frequenza iniziale è seguita, durante l'estate e fino ad inizio autunno, una forte ripresa - quasi da record - e infine un crollo (fino al 70 % rispetto agli anni precedenti) da ottobre in poi, questo fino alla nuova chiusura il 22 dicembre.





Si può dedurre che vi sono state due reazioni distinte dei clienti: da una parte le reticenze e le paure degli utenti locali a frequentare il Lido; dall'altra e malgrado gli eventi, l'incrollabile voglia degli ospiti confederati alla fruizione dell'offerta di balneazione nella struttura.

Ne consegue che nel periodo del grande afflusso di turisti il CBR SA non ha praticamente subito perdite, mentre in loro assenza, con l'utenza prevalentemente locale, vi è stato un calo.

Dal momento della chiusura di marzo, i responsabili della struttura hanno quindi dovuto rivedere tutti i programmi ed impegnarsi a preparare la struttura ad accogliere nuovamente gli utenti nel rispetto di tutte le imposizioni dettate dalle varie Autorità, per ridurre i rischi di contagio sia tra il personale che tra gli ospiti.

Il CBR SA ha immediatamente preparato un cosiddetto "Piano pandemico", i due "Piani di protezione" per il fitness e la balneazione e anche implementato tutte le misure di prevenzione (posa disinfettanti, segnalazione distanze, ecc.) e protezione (plexiglas di separazione, mascherine ecc.).

Ne è seguita la formazione di tutto il personale sul comportamento da adottare, in queste situazioni nuove e difficili per tutti, e sulla sorveglianza del rispetto delle regole da parte dell'utenza.

Tutto questo lavoro ha dovuto essere svolto in priorità, obbligando il CBR a congelare temporaneamente ogni attività precedentemente programmate, poi riprese e adattate al momento della riapertura.

Va sottolineato come una struttura come il CBR SA necessita di manutenzione anche nei tempi di chiusura, e quindi si è approfittato non solo per le manutenzioni ordinarie ma anche per piccole manutenzioni straordinarie, quali interventi sulla termopompa o la modifica di contatori per lo scambio di energia con la Termali & Salini.

Tutte queste attività sono state svolte (salvo per quanto concerne gli specialisti) con il personale interno alla società senza far capo, come in tempi normali, a personale su chiamata.

L'incertezza sui tempi e sulle condizioni di riapertura ha invece costretto la società ad interrompere la realizzazione dei preannunciati progetti di miglioramento dell'offerta, quali la zattera / piscina al lago, il ripristino della passerella verso il trampolino a lago, il risanamento dello stesso ed il consolidamento della riva sud.

La pandemia ha evidentemente fortemente segnato lo svolgimento dei corsi per il pubblico: il ciclo invernale è stato interrotto dalla chiusura di marzo (obbligando a restituire il denaro agli iscritti per le lezioni mancanti) e anche i cicli primaverili e quello postscolastico non hanno potuto svolgersi.

Al contrario, quelli estivi settimanali e quelli autunnali sono stati effettuati in maniera abbastanza regolare.



### **Anno 2021**

Nel corso del 2021 vi è stato il cambiamento di 5 membri su 9 del Consiglio di amministrazione.

Questo non ha toccato gli scopi societari, il Patto sindacale o la missione aziendale del CBR SA che ha così concluso il proprio dodicesimo anno completo di esercizio (undicesimo per il fitness).

Su richiesta del Municipio di Locarno, l'Assemblea generale ordinaria ha votato che la risoluzione di rinvio delle nomine statutarie venisse posticipata in modo da potere meglio analizzare i profili dei candidati.

La successiva votazione ha portato poi come anticipato sopra ad un rinnovo per 5/9 del Consiglio di amministrazione.

Con il completamento dell'occupazione dello stabile da parte del Lido F&B SA (ristorante BLU) e le Termali Salini, il Consiglio di amministrazione ha ritenuto che l'andamento della gestione del Lido fosse ormai divenuta ordinaria.

Per questa ragione ha deciso di abolire la figura dell'amministratore delegato, suddividendo le competenze fra tre commissioni interne e rimettendo al Direttore quelle che sono le sue funzioni dirigenziali secondo il mansionario direttivo.

In pratica è stato dunque rivisto il Regolamento interno del Consiglio di amministrazione con una suddivisione delle mansioni e responsabilità che possono essere così riassunte:

- > Commissione amministrativa: cura la questione del personale, del flusso delle informazioni, dei rapporti con Comuni ed Enti, nonché con le aziende private che non siano legate a questioni di competenza delle altre Commissioni;
- > Commissione finanze e marketing: segue l'andamento e le tematiche finanziarie dell'assetto operativo comprensivi dei preventivi e consuntivi aziendali, nonché il reparto legato al marketing;
- > Commissione tecnica: è incaricata di seguire e valutare tutte le questioni tecniche o edilizie del complesso stabile, nonché le diverse progettazioni rientranti in questo ambiente, quali per esempio la rivalutazione del comparto nord.

L'organigramma con a capo il Direttore e la vice Direttrice è rimasto invece il medesimo.

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre voluto rivedere il Regolamento del personale, prendendo spunto dai modelli dei diversi ROD e con l'ausilio del Dicastero finanze del Comune di Locarno ha predisposto un Regolamento nuovo per i collaboratori assunti a durata indeterminata, lasciando per ora al Codice delle obbligazioni la contrattualità delle collaborazioni di durata determinata (avventizi).

Uno degli obiettivi del nuovo Consiglio di amministrazione è quello di riavvicinare gli azionisti alla gestione del Lido e per questo - oltre a delle regolari comunicazioni ai vari Municipi - il Consiglio di amministrazione si è premunito di contattarli ed incontrarli, ribadendo l'interesse per reciproche informazioni e collaborazioni alla popolazione che beneficia degli sconti.



Va sottolineato come anche nel 2021 la pandemia ha comunque influito sulla corretta gestione del Lido.

Non solamente per le restrizioni ordinate dalle Autorità, ma vi sono stati pure i timori da parte della popolazione di un potenziale contagio che ha tenuto lontano una parte dell'utenza.

La chiusura totale era stata ordinata dall'Autorità federale per il fitness e la balneazione a partire dal 20.12.2020.

Il settore fitness ha potuto riaprire il 19.04.2021, le piscine esterne il 08.05.2021 e quelle interne il 05.06.2021.

### **Anno 2022**

Il 2022 è iniziato con le restrizioni pandemiche cosiddette "2G+" fino al mese di marzo.

L'anno è risultato essere il migliore da quando è stato aperto il nuovo Lido di Locarno facendo registrare il minor disavanzo dall'apertura.

Per quanto concerne gli organi del Consiglio di amministrazione, una partenza è stata sostituita con un'esperta nel settore marketing.

I previsti incontri avuti con i singoli Municipi azionisti sono stati positivi e utili.

Nel mese di agosto sono inoltre iniziati i contatti con i settori tecnici del Comune di Locarno nell'ambito di una collaborazione per le problematiche comuni.

Come segnalato in entrata, l'inizio del 2022 (e più precisamente fino a fine marzo) era stato oggetto di restrizioni da Coronavirus.

Questo non ha impedito una lusinghiera ripresa delle attività del Lido nel corso del resto dell'anno.

Il Consiglio di amministrazione ha voluto effettuare uno screening presso una società specializzata, affinché valutasse il flusso lavorativo e quello finanziario della struttura.

Gli esiti dell'audit sono stati illustrati ai Comuni azionisti in un apposito incontro trasmettendo schede riassuntive sull'analisi svolta.

In merito alle attività specifiche, il fitness ha visto l'acquisto di nuovi mirati macchinari e l'introduzione di ulteriori offerte per la clientela.

In particolare, acquisto di attrezzature mirate al mondo femminile, elettrostimolazione, servizio Persona! Trainer e analisi Postura.

Sulla base dell'evoluzione degli abbonamenti venduti queste decisioni strategiche si sono rivelate corrette.

La comunicazione digitale ha inoltre visto uno sforzo creativo, stimolato dall'introduzione della vendita online singoli e multipli.

A fine 2022 i followers dei social media del Lido hanno raggiunto quota 14'082 su Facebook e 2'725 su Instagram.

In riferimento con le offerte al pubblico va anche aggiunta l'apertura dello storico trampolino e della piscina al lago, collegati al riattato corridoio di accesso.





### Affluenze al Lido

La tabella seguente illustra i dati sulle affluenze e gli ingressi complessivi dal 2010 al 2022, disaggregati per singolo mese:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Media 9g 2022
gennaio	22'413	22'453	21'986	21'639	21'841	17'284	18'345	17'085	18'763	18'621	18'402	0	10'056	324
febbraio	19'071	18'410	19'106	19'146	18'419	16'018	17'356	15'628	16'786	15'468	16'324	0	12'827	458
marzo	17'633	20'034	20'186	24'260	19'133	17'433	18'659	17'736	20'325	17'524	4'629	0	15'359	459
aprile	22'250	24'143	28'207	28'082	23'682	21'488	20'589	21'173	21'650	22'527	0	1'034	20'688	690
maggio	26'859	23'472	26'581	27'349	22'979	25'413	24'593	27'794	23'657	22'798	1'023	10'006	27'757	895
giugno	34'214	39'348	39'050	39'345	37'681	37'530	29'897	41'661	38'930	43'509	17'452	33'731	42'089	1'403
luglio	66'228	62'876	65'754	70'025	54'936	66'024	63'257	58'764	62'323	58'760	56'546	55'247	64'901	2'094
agosto	49'259	59'991	56'436	56'617	47'402	46'227	53'304	50'917	50'628	43'009	42'374	51'052	48'497	1'564
settembre	17'459	21'420	19'750	19'862	19'441	14'947	19'695	12'598	17'478	17'211	21'739	17'985	16'368	546
ottobre	21'472	24'333	24'178	23'572	22'196	20'724	20'864	19'503	20'144	21'264	16'637	15'939	18'950	611
novembre	12'945	18'184	18'367	16'319	10'067	14'393	14'733	14'889	15'340	16'075	9'255	11'255	13'858	462
dicembre	15'311	16'902	16'754	16'605	15'606	15'119	13'997	14'135	14'589	15'227	6'055	9'260	12'553	405
<b>Totale</b>	<b>352'124</b>	<b>351'566</b>	<b>356'355</b>	<b>362'881</b>	<b>313'023</b>	<b>312'600</b>	<b>315'289</b>	<b>311'883</b>	<b>320'613</b>	<b>311'993</b>	<b>210'436</b>	<b>205'509</b>	<b>303'903</b>	<b>833</b>

## 2.2 Aspetti economici: ripartizione delle quote comunali e del disavanzo

In allegato si trovano le tabelle dettagliate con descritti per il periodo 2017-2022, la ripartizione delle quote comunali e il disavanzo di esercizio del CBR (**allegato 4**).

Qui sotto viene ricapitolata la perdita di esercizio nel periodo descritto.

Va ancora precisato (vedi punto precedente) che secondo il Patto sindacale tra gli azionisti, il Comune di Locarno si assume il totale del disavanzo residuo che eccede fr. 540'000.00.

Esercizio	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Disavanzo	678'057	666'728	695'819	843'325	998'520	635'602

## 3. MODIFICHE DEL PATTO PARASOCIALE

- 1) Abrogazione del Patto sindacale tra azionisti fondatori del 27.05.2003 e del suo aggiornamento del 03.03.2016

In luogo dei due Patti separati (**allegati 1 + 2**) in futuro vi sarà un solo e unico accordo.

Il Patto sindacale 2003, nonché l'aggiornamento 2016, sono previsti essere abrogati, sostituiti da uno nuovo con validità dal 01.01.2025.



Dalla consultazione non è emersa la necessità di modificare i termini contrattuali oggi in essere, se non per le modifiche cui si accennava in precedenza.

Pertanto, per quanto attiene ai contenuti, il nuovo accordo riprenderà sostanzialmente quanto già in vigore, riunendo il tutto in un unico testo.

Alcuni articoli sono stati meglio precisati (ad es. gli artt. 3.2.3, 3.3.4, 4.5).

Rimangono evidentemente riservate le imprescindibili modifiche redazionali, così come talune variazioni riconducibili alle fusioni comunali intervenute successivamente al 2003 nonché i riferimenti all'allora costituzione del CBR SA.

I diritti e gli obblighi dei contraenti rimarranno tuttavia mantenuti invariati.

Il progetto del nuovo testo viene annesso al presente messaggio quale **allegato 3**.

## 2) Durata del nuovo patto sindacale

Secondo quanto pattuito all'art. 3 dell'aggiornamento del 2016, le modifiche allora apportate agli artt. 5.2 e 5.3 dell'accordo datato 27.05.2003 hanno una durata limitata di 10 anni (*"La durata del presente accordo è di 10 anni a far capo dal 1° gennaio 2015 e scade il 31 dicembre 2024..."*).

Giusta il Patto originario, ad eccezione degli emendamenti di cui sopra, le rimanenti pattuizioni convenute hanno invece una durata illimitata (art. 8.1).

La proposta ora in discussione è quella di prevedere un nuovo Patto di durata determinata di 20 anni, con facoltà di disdetta scritta ogni 5 anni mediante preavviso scritto di 2 anni.

La modifica proposta favorisce la stabilità degli accordi e permette di allungare i tempi per discutere e trattare eventuali rinnovi o modifiche futuri.

Inoltre una durata di 20 anni garantisce alle parti il tempo sufficiente per intavolare le discussioni relative al diritto di superficie di cui il CBR SA è beneficiario, la cui scadenza è prevista per l'anno 2055.

Rimane comunque salva la facoltà di disdetta.

La formulazione proposta è la seguente (**cf. allegato 3**):

### "5. **Entrata in vigore**

5.2 *Il presente accordo annulla e sostituisce il Patto sindacale 27 maggio 2003 e l'Aggiornamento 3 marzo 2016, che vengono così abrogati. Esso entra in vigore il 1° gennaio 2025, riservata la crescita in giudicato della decisione di ratifica dei rispettivi Legislativi comunali.*

### 6. **Durata**

6.1 *Il presente accordo ha una durata determinata di 20 (venti) anni, fino al 31 dicembre 2044. Esso esplica effetti nei confronti delle parti fintanto che quest'ultime detengono capitale sociale di CBR SA.*

6.2 *Il presente accordo può essere disdetto da ciascun contraente, mediante scritto raccomandato, ogni 5 (cinque) anni con un preavviso, pure raccomandato, di 2 (due) anni, per la scadenza del 31 dicembre."*



#### 4. CONCLUSIONI

Il Municipio di Minusio ha seguito regolarmente lo sviluppo del CBR, valutando favorevolmente i risultati ottenuti e dando il suo consenso alle modifiche del Patto sociale, rispettivamente alla sottoscrizione di un nuovo (e unico) Patto sindacale nei termini sopra descritti.

A non averne dubbio, si tratta di un'operazione di politica regionale di indubbio valore e richiamo, di cui ne potranno beneficiare in misura importante gli stessi abitanti dei Comuni partecipanti nonché il settore turistico di tutta la regione.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

#### **RISOLVERE:**

1. È approvato il nuovo Patto tra azionisti del CBR - Centro Balneare Regionale SA di Locarno in sostituzione del Patto sindacale del 27.05.2003 tra gli azionisti fondatori e del rispettivo aggiornamento del 03.03.2016, come da progetto allegato al presente messaggio.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il progetto di cui al punto 1 del dispositivo e ad intraprendere tutti i passi necessari per la sua formalizzazione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO

Il Sindaco:

Renato Mondada

Il Segretario:

avv. Yassin Benhamza

#### Annessi:

1. Patto sindacale 27.05.2003 tra gli azionisti fondatori
2. Aggiornamento patto sindacale 03.03.2016
3. Progetto di nuovo Patto sindacale
4. Tabella contributi comunali

**Va per esame e preavviso alle Commissioni delle petizioni e della gestione**





# Patto sindacale tra azionisti fondatori

## **CBR - Centro Balneare Regionale SA, Locarno**

# **Patto sindacale tra gli azionisti fondatori**

---

### **1. Azionisti fondatori**

- 1.1. I Comuni di Locarno, Avegno, Brione s/Minusio, Brissago, Cavigliano, Coglio, Cugnasco, Gerra Verzasca, Giumaglio, Gordevio, Gordola, Lodano, Losone, Maggia, Minusio, Moghegno, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Tegna e Verscio, si impegnano a costituire la CBR - Centro Balneare Regionale SA (in seguito CBR SA), con sede a Locarno.
- 1.2. La costituzione della società anonima avverrà, salvo imprevisti, entro i termini stabiliti dall'annesso scadenziario (allegato 3) ed alle condizioni stabilite al § 7.

### **2. Statuto della CBR SA**

- 2.1. Gli azionisti fondatori approvano l'annesso progetto di statuto della costituenda società anonima (allegato 1).

### **3. Sottoscrizione, liberazione e conferimento del capitale sociale**

#### **3.1. Sottoscrizione del capitale azionario**

- 3.1.1. Gli azionisti fondatori si impegnano a sottoscrivere in occasione della costituzione della società il capitale azionario nel modo seguente:
  - 3.1.1.1. Comune di Locarno: 3'420 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 3'420'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.2. Comune di Avegno: 80 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 80'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.3. Comune di Brione s/Minusio: 85 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 85'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.4. Comune di Brissago: 300 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 300'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.5. Comune di Cavigliano: 105 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 105'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.6. Comune di Coglio: 15 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 15'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.7. Comune di Cugnasco: 175 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 175'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.8. Comune di Gerra Verzasca: 170 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 170'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
  - 3.1.1.9. Comune di Giumaglio: 30 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 30'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;

- 3.1.1.10. Comune di Gordevio: 115 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 115'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.11. Comune di Gordola: 150 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 150'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.12. Comune di Lodano: 30 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 30'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.13. Comune di Losone: 975 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 975'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.14. Comune di Maggia: 115 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 115'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.15. Comune di Minusio: 700 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 700'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.16. Comune di Moghegno: 50 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 50'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.17. Comune di Muralto: 455 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 455'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.18. Comune di Orselina: 135 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 135'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.19. Comune di Ronco s/Ascona: 125 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 125'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.20. Comune di Tegna: 125 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 125'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti;
- 3.1.1.21. Comune di Verscio: 145 azioni nominative di CHF 1'000.— ciascuna per complessivi CHF 145'000.—, emesse a pari e da conferire in contanti.
- 3.1.2. La tassa di bollo federale (1%) rimane a carico degli azionisti fondatori.
- 3.2. Sottoscrizione del capitale di partecipazione
- 3.2.1. Il Comune di Locarno si impegna a sottoscrivere in occasione della costituzione della società tutto il capitale di partecipazione nel modo seguente:
- 3.2.1.1. 3'000 buoni di partecipazione nominativi di CHF 1'000.— ciascuno, per complessivi CHF 3'000'000.—, emessi a pari e da conferire in contanti;
- 3.2.1.2. 3'900 buoni di partecipazione nominativi di CHF 1'000.— ciascuno, per complessivi CHF 3'900'000.—, emessi a pari e da conferire in natura.
- 3.2.2. La tassa di bollo federale (1%) rimane a carico dei partecipanti.



3.3. Liberazione del capitale sociale da conferire in contanti

3.3.1. Per un impiego ottimale delle risorse finanziarie, gli azionisti fondatori convengono che alla costituzione della CBR – Centro Balneare Regionale SA venga liberato soltanto il 20% del capitale sociale da conferire in contanti.

3.3.2. Il conferimento del restante 80% avverrà su prima richiesta del Consiglio d'amministrazione della società a dipendenza dei fabbisogni di liquidità della società, in ogni caso al più tardi con l'inizio dei lavori di ristrutturazione del centro balneare.

3.4. Liberazione del capitale di partecipazione da conferire in natura

3.4.1. La liberazione del capitale di partecipazione da conferire in natura avviene all'atto della costituzione della società con l'apporto a favore di quest'ultima da parte del Comune di Locarno di un diritto di superficie permanente e per sé stante, della durata di 52 anni, su tutta l'area della part. n. 1721 RFD Locarno, sedime dell'attuale Lido, da intavolare a Registro fondiario come fondo per sé stante, del valore netto di almeno CHF 3'900'000.— e che viene imputato a pari sul capitale di partecipazione per un importo di nom. CHF 3'900'000.— e meglio come all'annesso progetto di contratto di costituzione ed apporto di un diritto di superficie permanente e per sé stante (allegato 2)

**4. Trasferibilità delle azioni e dei buoni di partecipazione**

4.1. Come indicato nello statuto, per il trasferimento delle azioni e dei buoni di partecipazione è richiesta l'approvazione della società ai sensi degli art. 685 lett. a ss. CO.

4.2. La cerchia prevista degli azionisti e dei partecipanti è rappresentata dai Comuni dei Distretti di Locarno e della Vallemaggia.

4.3. È esclusa la partecipazione di privati ai capitali azionario e di partecipazione della società.

4.4. In caso di trasferimento a terzi di azioni e/o buoni di partecipazione della società, il Comune alienante è tenuto a vincolare il suo successore in diritto alle disposizioni del presente patto parasociale.

4.5. La modifica delle normative che limitano la trasferibilità delle azioni è sottoposta al quorum qualificato previsto dallo statuto della società e può aver luogo mediante modifica statutaria.

**5. Copertura del disavanzo di gestione**

5.1. Nei primi 5 anni

5.1.1. Per i primi 5 anni, a contare dall'apertura al pubblico del CBR ristrutturato, gli azionisti fondatori garantiscono la copertura di un eventuale disavanzo di gestione della società nella seguente misura:

5.1.1.1.	Comune di Locarno:	34.836% del disavanzo di gestione, senza limite massimo;
5.1.1.2.	Comune di Avegno:	1.472% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 7'500.— annui;
5.1.1.3.	Comune di Brione s/Minusio:	2.066% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 10'500.— annui;
5.1.1.4.	Comune di Brissago:	5.434% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 27'400.— annui;
5.1.1.5.	Comune di Cavigliano:	1.719% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 8'700.— annui;
5.1.1.6.	Comune di Coglio:	0.194% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 1'000.— annui;

- 5.1.1.7. Comune di Cugnasco: 2.379% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 12'000.— annui;
- 5.1.1.8. Comune di Gerra Verzasca: 1.959% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 9'900.— annui;
- 5.1.1.9. Comune di Giumaglio: 0.361% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 1'900.— annui;
- 5.1.1.10. Comune di Gordevio: 1.935% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 9'800.— annui;
- 5.1.1.11. Comune di Gordola: un importo fisso di CHF 36'000.— annui, indipendentemente dal risultato di gestione;
- 5.1.1.12. Comune di Lodano: 0.390% del disavanzo di gestione, fino ad un massimo di CHF 2'000.— annui;
- 5.1.1.13. Comune di Losone: 14.725% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 74'300.— annui;
- 5.1.1.14. Comune di Maggia: 1.628% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 8'300.— annui;
- 5.1.1.15. Comune di Minusio: 13.529% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 68'200.— annui;
- 5.1.1.16. Comune di Moghegno: 0.690% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 3'500.— annui;
- 5.1.1.17. Comune di Muralto: 7.303% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 36'900.— annui;
- 5.1.1.18. Comune di Orselina: 2.905% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 14'700.— annui;
- 5.1.1.19. Comune di Ronco s/Ascona: 2.537% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 12'800.— annui;
- 5.1.1.20. Comune di Tegna: 1.696% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 8'600.— annui;
- 5.1.1.21. Comune di Verscio: 2.243% del disavanzo di gestione fino ad un massimo di CHF 11'400.— annui.
- 5.1.2. In caso di disavanzo superiore agli importi massimi assunti dagli azionisti fondatori, la differenza sarà sopportata dalla Città di Locarno.
- 5.2. Dopo i primi 5 anni
- 5.2.1. Trascorsi i primi 5 anni, la garanzia di copertura del deficit sarà oggetto di nuova negoziazione tra la società e gli azionisti, eccezione fatta per il Comune di Locarno che garantisce la copertura del deficit per tutta la durata del CBR.
- 5.2.2. Le parti si impegnano a iniziare tempestivamente le trattative; in linea di principio gli accordi vanno conclusi per una durata di 4 anni sulla base di un budget presentato dalla società.
- 5.2.3. Qualora un comune non dovesse garantire l'assunzione del disavanzo di esercizio nella misura della propria quota stabilita secondo la chiave di riparto definita al § 5.2.4, il suo eventuale diritto alla rappresentanza in seno al CdA decadrà conformemente ai disposti del § 7.3 dello Statuto e le agevolazioni sui prezzi d'ingresso saranno ridotte rispettivamente abrogate, conformemente a quanto stabilito al § 6.
- 5.2.4. La quota determinante è definita sulla base della seguente formula:

$$Q_c = \frac{\{(POP / ?POP * 1.5) + [(IFF * POP / ?POP) / ?(IFF * POP / ?POP) * 0.5] + (ALL / ?ALL * 1) + (PER / ?PER * 1) + [(KDIST * POP / ?POP) / ?(KDIST * POP / ?POP) * 1] + [(KSTR * POP / ?POP) / ?(KSTR * POP / ?POP) * 1]\}}{6}$$

Qc: Quota a carico del comune

POP: popolazione residente nel comune;

IFF: indice di forza finanziaria pubblicato dall'Amministrazione Cantonale;

ALL: popolazione scolastica (scuole elementari) dei Comuni. Per i Comuni che distano fino a 10 Km dal CBR, la popolazione scolastica è conteggiata interamente, per i Comuni che si situano tra gli 11 km ed i 20 km la popolazione scolastica è calcolata in ragione di  $\frac{3}{4}$  e per quelli che distano oltre 20 km la popolazione scolastica è computata nella misura di  $\frac{1}{2}$ . Per i Comuni che dispongono di una struttura simile destinata alla propria popolazione scolastica il valore è 0;

PER: pernottamenti che risultano dalle notifiche di polizia sull'arco di 1 anno;

KDIST: la distanza dal CBR convertita nel modo seguente: da 0 a 2 Km: 100; da 3 a 4 Km: 90; da 5 a 6 Km: 80; da 7 a 8 Km: 65; da 9 a 10 Km: 50; da 11 a 12 Km: 35; da 12 a 15 Km: 20; da 15 a 20 Km: 10; oltre 20 Km: 0

KSTR: la presenza o meno sul territorio Comunale di un'infrastruttura analoga aperta al pubblico convertita nel modo seguente: nessuna struttura: 100; piscina esterna agibile al pubblico (bagno pubblico semplice): 50; lido o bagno pubblico strutturato: 0. Rive di lago selvagge, fiumi, riali, ecc. non ufficialmente adibiti a zona balneare non sono considerati.

?: sommatoria del dato per tutti i comuni azionisti.

Per il calcolo delle quote, si utilizzeranno i dati più recenti disponibili al momento dell'accordo.

### 5.3. Disposizioni comuni

- 5.3.1. I conti annuali della società saranno allestiti sulla base delle disposizioni del CO e delle norme commerciali riconosciute.
- 5.3.2. I costi di finanziamento dell'investimento ed i relativi ammortamenti sono conteggiati nel conto economico e sono quindi compresi nel disavanzo di gestione della società.

## 6. **Agevolazioni tariffarie**

- 6.1. Le persone fisiche, le scuole e le associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede nei Comuni che partecipano al capitale azionario ed alla copertura del disavanzo di gestione possono beneficiare di agevolazioni tariffarie, limitatamente all'ingresso al CBR, tra il 15 % ed il 25 % rispetto alle tariffe usuali.
- 6.2. Le agevolazioni tariffarie saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.
- 6.3. Le agevolazioni tariffarie sono accordate fintanto che il Comune partecipa nella misura prevista al § 5.1.1 e § 5.2.4 alla copertura del disavanzo di gestione. In caso contrario, le agevolazioni tariffarie saranno ridotte in proporzione del minore impegno finanziario del Comune. Nella determinazione si terrà equamente conto sia della partecipazione al capitale azionario, a cui vanno aggiunti i contributi accordati a copertura dei trascorsi disavanzi di gestione, sia, in modo preponderante, dell'impegno di copertura del disavanzo per le gestioni correnti e future, rispetto alla chiave di riparto prevista al § 5.2.4.
- 6.4. La definizione delle agevolazioni tariffarie ridotte dovrà rispettare, nel limite delle opportune schematizzazioni imposte da esigenze gestionali, il principio della parità di trattamento. Le

agevolazioni tariffarie ridotte saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, d'intesa con il Comune interessato, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.

- 6.5. Mediante convenzione possono essere concesse agevolazioni tariffarie anche a Comuni non azionisti (terzi). Le agevolazioni presuppongono un contributo finanziario da parte dei terzi parificabile a quello richiesto ai Comuni azionisti. Le agevolazioni tariffarie per terzi saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, d'intesa con il Comune interessato, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.

## **7. Entrata in vigore**

- 7.1. Il presente patto sociale è firmato dai Municipi dei Comuni coinvolti. Tale firma non vincola ancora il Comune, ma impegna i relativi Municipi a predisporre e compiere gli atti necessari per ottemperare i termini previsti nello scadenziario per la costituzione della società anonima CBR – Centro Balneare Regionale SA (allegato 3).
- 7.2. Il presente patto sindacale entra in vigore e vincola il Comune con la crescita in giudicato della decisione di ratifica dei rispettivi legislativi comunali.
- 7.3. Qualora non tutti i legislativi comunali dovessero ratificare il presente patto sindacale con decisione cresciuta in giudicato, esso entra comunque in vigore al realizzarsi delle seguenti condizioni:
- 7.3.1. il legislativo del Comune di Locarno ha ratificato con decisione cresciuta in giudicato il patto parasociale e la concessione del diritto di superficie;
- 7.3.2. hanno ratificato il patto parasociale con decisione cresciuta in giudicato i legislativi di Comuni che complessivamente rappresentano l'80 % del capitale azionario; in tal caso, i restanti Comuni azionisti costituiranno la società con il capitale azionario ridotto e la società finanzia la differenza mediante capitale terzi; le percentuali di riparto del disavanzo di gestione di cui al § 5.1.1 saranno in tal caso ricalcolate conformemente alla formula prevista al § 5.2.4 ritenuto tuttavia che gli importi annui massimi d'assunzione del disavanzo d'esercizio previsti al § 5.1.1 resteranno immutati.

## **8. Durata**

- 8.1. La presente convenzione ha una durata illimitata ed esplica effetti nei confronti delle parti fintanto che esse detengono capitale sociale della società.

## **9. Allegati**

- 9.1. Sono parte integrante del presente patto sindacale i seguenti allegati:
- 9.1.1. Allegato 1: Progetto di statuto della società anonima CBR – Centro Balneare Regionale SA.
- 9.1.2. Allegato 2: Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante della durata di 52 anni su tutta l'area del fondo part. n. 1721 RFD Locarno.
- 9.1.3. Allegato 3: Scadenziario per la costituzione della società anonima CBR – Centro Balneare Regionale SA.

## **10. Diritto applicabile e foro competente**

- 10.1. Il presente patto parasociale sottostà al diritto svizzero.



10.2. Foro competente per dirimere vertenze a dipendenza del presente patto parasociale è la prevista sede della società (Locarno).

Locarno, 27 maggio 2003

Luogo e data

<p>Municipio di Locarno Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Avegno Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Municipio di Brione s/Minusio Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Brissago Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Municipio di Cavigliano Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Coglio Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Municipio di Cugnasco Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Gerra Verzasca Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Municipio di Giumaglio Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Gordevio Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Municipio di Gordola Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Municipio di Lodano Il Sindaco  Il Segretario</p> <p><i>[Signature]</i></p>

<p>Municipio di Losone Il Sindaco  Il Segretario</p>	<p>Municipio di Maggia Il Sindaco  Il Segretario</p>
<p>Municipio di Dilausio Il Sindaco  Il Segretario</p>	<p>Municipio di Melegnano Il Sindaco  Il Segretario</p>
<p>Municipio di Murialto Il Sindaco  Il Segretario</p>	<p>Municipio di Orselina Il Sindaco  Il Segretario</p>
<p>Municipio di Ronco sopra Ascea Il Sindaco  Il Segretario</p>	<p>Municipio di Tegna Il Sindaco  Il Segretario</p>
<p>Municipio di Verscio Il Sindaco  Il Segretario</p>	

Patto sindacale tra gli azionisti fondatori  
Allegato 1

# *CBR - Centro Balneare Regionale SA*

---

# Statuto

**progetto**

## 1. DITTA, DURATA e SEDE

1.1 *Ditta e durata* Con la ditta **CBR - Centro Balneare Regionale SA** è costituita, per tempo indeterminato, una società anonima secondo lo statuto che segue le disposizioni del titolo XXVI. del Codice delle Obbligazioni.

1.2 *Sede* La sede della società è a Locarno.

## 2. SCOPO E OGGETTO

2.1. *Scopo e oggetto* Scopo e oggetto della società è la realizzazione, la gestione e l'amministrazione del centro balneare regionale al Lido di Locarno.

La realizzazione del centro balneare regionale al Lido di Locarno comporterà inizialmente la costruzione rispettivamente la ristrutturazione dei seguenti contenuti: piscina olimpionica esterna, piscina per tuffi esterna, piscina per principianti esterna, piscina per nuotatori interna, piscina per principianti interna, vasca per bambini interna, piscina termale esterna, scivoli e strutture ludiche, centro wellness. La società dovrà risp. potrà realizzare ed implementare ulteriori contenuti al fine di mantenere risp. accrescere l'attrattiva della struttura, alla condizione di non peggiorare sensibilmente e durvolmente il grado di copertura dei costi.

La gestione, l'amministrazione e la politica dei prezzi del centro balneare regionale al Lido di Locarno dovranno, nel limite del possibile, tendere al pareggio dei conti, tenere in equa considerazione le legittime esigenze di tutta l'utenza, in particolare quella locale, turistica, sportiva e ricreativa e mantenere attrattiva l'offerta all'utenza.

La società non persegue scopo di lucro ed eventuali utili vanno reinvestiti nel centro balneare regionale al Lido di Locarno.

La società può esercitare tutte le attività commerciali e finanziarie di altro genere che siano in relazione con lo scopo societario.

Per il conseguimento dello scopo sociale, la società è autorizzata ad acquistare e gravare fondi in Svizzera per uso proprio nonché concedere e trasferire a terzi diritti reali.

Per il conseguimento dello scopo sociale, la società può partecipare ad altre società.

La società è autorizzata a esercitare ogni ulteriore attività atta a conseguire gli scopi e gli oggetti sociali menzionati ai punti precedenti o in qualche modo connessa con i medesimi e ciò sia in Svizzera sia all'estero.

## 3. CAPITALE AZIONARIO E DI PARTECIPAZIONE

### 3.1. Capitale azionario

3.1.1. *Importo e suddivisione* Il capitale azionario ammonta a CHF 7'500'000.-- (franchi settemilioni cinquecentomila) ed è suddiviso in 7'500 (settemilacinquecento)



to) azioni nominative del valore nominale di CHF 1'000.— (franchi mille) ciascuna.<sup>1</sup>

3.1.2. *Conferimenti e liberazione* In occasione della costituzione della società, tutte le azioni sono state liberate nella misura del 20% (venti per cento) mediante conferimento a pari in contanti. Il Consiglio d'amministrazione stabilirà se, quando, in che misura e in che forma dovranno aver luogo gli ulteriori conferimenti.

3.1.3. *Aumento e riduzione* Il capitale azionario può essere aumentato rispettivamente ridotto in ogni momento, alle condizioni e con le modalità previste dalle norme legali applicabili.

## 3.2. Capitale di partecipazione

3.2.1. *Importo e suddivisione* Il capitale di partecipazione ammonta a CHF 6'900'000.— (franchi sei milioni novecentomila) ed è suddiviso in 6'900 (seimilanovecento) buoni di partecipazioni nominativi del valore nominale di CHF 1'000.— (franchi mille) ciascuno.

3.2.2. *Conferimenti e liberazione* In occasione della costituzione della società, il capitale di partecipazione è stato conferito nel modo seguente:

3.2.2.1. - 3'900 (tremilanovecento) buoni di partecipazione (dal n. 1 al n. 3'900) per un capitale di partecipazione complessivo di nominali CHF 3'900'000.— (franchi tre milioni novecentomila) sono stati integralmente liberati mediante il conferimento in natura da parte del partecipante Comune di Locarno di un diritto di superficie permanente e per sé stante della durata di 52 (cinquantadue) anni, da intavolare a Registro fondiario quale fondo, sull'area di mq. 41'321 (quarantunomila trecentoventuno) corrispondente alla superficie del fondo base part. 1721 (millesettecentoventuno) RFD Locarno, sedime dell'attuale Lido, comprensivo di tutti gli edifici, manufatti ed installazioni presenti sul fondo base; il valore netto del conferimento è stato accertato in CHF 3'900'000.— (franchi tre milioni novecentomila) ed è stato imputato sul capitale di partecipazione in ragione di CHF 3'900'000.— (franchi tre milioni novecentomila), contro 3'900 (tremilanovecento) buoni di partecipazione nominativi di nominali CHF 1'000.— cadauno, per complessivi nominali CHF 3'900'000.— (franchi tre milioni novecentomila);

3.2.2.2. - 3'000 (tremila) buoni di partecipazione (dal n. 3'901. al n. 6'900) per un capitale di partecipazione complessivo di nominali CHF 3'000'000.— (franchi tre milioni) sono stati liberati nella misura del 20% (venti per cento) mediante conferimento a pari in contanti. Il Consiglio d'amministrazione stabilirà se, quando, in che misura e in che forma dovranno aver luogo gli ulteriori conferimenti. La liberazione del capitale di partecipazione non ancora conferito deve avvenire in misura almeno pari (sia per tempistica, sia per importi) a quello azionario.

<sup>1</sup>Il capitale azionario ed il numero delle azioni indicati sono quelle applicabili nell'ipotesi in cui i legislativi di tutti i comuni ratifichino il patto parasociale sottoscritto dai relativi Municipi. Secondo il § 7 del patto parasociale la società sarà comunque costituita qualora almeno l'80% del capitale azionario sarà stato sottoscritto. Il capitale azionario definitivo potrà quindi situarsi tra CHF 6'000'000.-- e CHF 7'500'000.-- ed il numero delle azioni tra le 6000 e le 7500.

- 3.2.3. *Aumento e riduzione* Il capitale di partecipazione può essere aumentato rispettivamente ridotto in ogni momento, alle condizioni e con le modalità previste dalle norme legali applicabili.

#### 4. AZIONI E BUONI DI PARTECIPAZIONE

- 4.1. *Diritto di voto* Nell'assemblea generale, gli azionisti esercitano il loro diritto di voto secondo il numero delle azioni appartenenti a ciascun azionista.

Il partecipante non ha diritto di voto né diritti ad esso inerenti.

- 4.2. *Vincolo di trasferibilità* Tutte le azioni nominative e tutti i buoni di partecipazione nominativi sono vincolati nella loro trasferibilità, nel senso che il trasferimento degli stessi, nonché la costituzione di un usufrutto a loro carico, richiede l'approvazione della società.

La società può respingere la domanda di approvazione al trasferimento o alla costituzione di un usufrutto nei casi che seguono:

- quando l'acquirente o il beneficiario dell'usufrutto non rientra nella composizione prevista della cerchia degli azionisti, ritenuto che le azioni nominative ed i buoni di partecipazioni nominativi sono destinate unicamente ai Comuni dei Distretti di Locarno e della Valle maggia;
- quando l'acquirente o il beneficiario dell'usufrutto potrebbe seriamente rendere più difficoltoso il raggiungimento dello scopo sociale, oppure mettere in discussione l'indipendenza economica della società.
- quando l'acquirente non dichiara espressamente per iscritto che egli intende acquistare le azioni in proprio nome e per proprio conto.

L'autorizzazione avviene con l'emissione di una nuova azione nominativa rispettivamente di un nuovo buono di partecipazione nominativo a nome dell'acquirente oppure, qualora siano stati rilasciati certificati provvisori, con l'emissione di un nuovo certificato provvisorio a nome dell'acquirente.

- 4.3. *Privilegi* Le persone fisiche, le scuole e le associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede nei Comuni che partecipano al capitale azionario ed alla copertura del disavanzo di gestione in proporzione alla chiave di riparto stabilita di comune accordo dai Comuni azionisti possono beneficiare di agevolazioni tariffarie, limitatamente all'ingresso al centro balneare regionale al Lido di Locarno, tra il 15 % ed il 25 % rispetto alle tariffe usuali.
- 4.4. *Contenuto* Le azioni ed i buoni di partecipazione devono contenere le firme autografe almeno del presidente e di un membro del consiglio d'amministrazione.
- 4.5. *Certificati* In luogo di singole azioni o di singoli buoni di partecipazione, la società può emettere certificati su una o più azioni o buoni di partecipazione, nonché certificati misti. Le disposizioni concernenti le azioni tornano applicabili pure ai relativi certificati.

- 4.6. *Libro degli azionisti e dei partecipanti* Il Consiglio d'amministrazione tiene un libro delle azioni e dei buoni di partecipazione che indica il nominativo e l'indirizzo dei loro proprietari e usufruttuari. Nei confronti della società si considera azionista o usufruttuario soltanto che è iscritto nel libro.
- 4.7. *Frazionabilità* Le azioni ed i buoni di partecipazione, nonché i relativi certificati non sono frazionabili nei confronti della società e la società riconosce un solo rappresentante per ogni azione, ogni buono di partecipazione o ogni certificato.
- 4.8. *Diritto d'opzione* In caso di aumento del capitale azionario o del capitale di partecipazione, il diritto d'opzione spetta unicamente agli azionisti e partecipanti riconosciuti dalla società. Il diritto all'opzione è proporzionale alla partecipazione antecedente e può essere esercitato alle condizioni fissate dall'Assemblea generale.
- 4.9. *Implicazioni* La proprietà o l'usufrutto di un'azione, di un buono di partecipazione o di un relativo certificato come pure l'esercizio dei diritti dell'azionista o del partecipante implicano il riconoscimento incondizionato dello statuto in vigore della società.
- 4.10. *Conversione* Con decisione dell'Assemblea generale rispettosa delle modalità previste per la revisione statutaria e con le conseguenze previste dalle normative legali, le azioni ed i buoni di partecipazione nominativi possono essere convertiti in azioni rispettivamente buoni di partecipazione al portatore ed eventuali azioni o buoni di partecipazione al portatore possono essere convertiti in azioni rispettivamente buoni di partecipazione nominativi. Alle medesime condizioni l'Assemblea generale può dividere tutte le azioni, o singole categorie di esse, in titoli di minore valore nominale a patto che il capitale azionario rimanga invariato.

## 5. ORGANIZZAZIONE DELLA SOCIETÀ'

- 5.1. *Organi* Gli organi della società sono:
- l'Assemblea generale (cfr. § 6)
  - il Consiglio d'amministrazione (cfr. § 7)
  - l'Ufficio di revisione (cfr. § 8)

## 6. Assemblea generale

- 6.1. *Poteri* L'Assemblea generale degli azionisti costituisce l'organo supremo della società anonima a cui spettano i seguenti poteri inalienabili:
- 6.1.1. - l'approvazione e la modifica dello statuto;
  - 6.1.2. - la nomina del Consiglio d'amministrazione e dei membri dell'Ufficio di revisione;
  - 6.1.3. - l'approvazione del rapporto annuale e dell'eventuale conto di gruppo;
  - 6.1.4. - l'approvazione del conto annuale come pure la deliberazione su

- impiego dell'utile risultante dal bilancio, in conformità al § 10;
- 6.1.5. - il discarico agli amministratori;
- 6.1.6. - la decisione circa la formazione di riserve non previste né dalla legge né dallo statuto o che superano le richieste ivi contenute;
- 6.1.7. - la nomina o la destituzione di liquidatori speciali;
- 6.1.8. - la delibera circa un eventuale fusione;
- 6.1.9. - la delibera circa lo scioglimento della società;
- 6.1.10. - la delibera circa la ripresa da parte di una società in accomandita per azioni;
- 6.1.11. - la delibera circa richieste di azionisti, del Consiglio d'amministrazione e dell'Ufficio di revisione;
- 6.1.12. - le deliberazioni sopra le materie ad esse riservate dalla legge o dallo statuto
- 6.2. *Modo della convocazione* Le assemblee generali sono convocate dal Consiglio d'amministrazione ed eventualmente dall'Ufficio di revisione. Il diritto di convocazione spetta anche ai liquidatori.
- L'Assemblea generale ordinaria ha luogo ogni anno entro 6 (sei) mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale.
- Assemblee generali straordinarie vengono convocate a dipendenza delle necessità ed in particolare nei casi previsti dalla legge.
- Uno o più azionisti, che rappresentano insieme almeno il 10% (dieci per cento) del capitale azionario, possono chiedere al Consiglio d'amministrazione, per scritto, con breve motivazione ed indicazione dello scopo, la convocazione dell'Assemblea generale.
- 6.3. *Forma della convocazione* La convocazione agli azionisti deve avvenire almeno 20 (venti) giorni prima dell'adunanza dell'Assemblea generale. La convocazione avviene a mezzo di lettera, qualora l'indirizzo degli azionisti è noto alla società, oppure a mezzo di pubblicazione nell'organo di pubblicazione previsto dallo statuto.
- Nella convocazione sono da indicare gli oggetti all'ordine del giorno come pure segnalare sommariamente le proposte del Consiglio d'amministrazione e degli azionisti che hanno chiesto la convocazione dell'Assemblea generale o l'iscrizione di un oggetto all'ordine del giorno. Le proposte di modifica dello statuto saranno depositate nella loro integralità presso la sede della società. Nella convocazione di assemblee ordinarie bisogna pure fare menzione dell'avvenuto deposito, allo scopo di consultazione, presso la sede della società, della relazione sulla gestione nonché della relazione dell'Ufficio di revisione.
- 6.4. *Oggetti di deliberazione* Riservate le disposizioni sull'assemblea totalitaria, nessuna deliberazione può essere presa su oggetti che non siano stati debitamente iscritti all'ordine del giorno; sono eccettuate le proposte di convocare un'Assemblea generale straordinaria o di effettuare una verifica speciale. Non occorre invece comunicare anticipatamente le pro-



- poste che entrano nell'ambito degli oggetti all'ordine del giorno né le discussioni non seguite da un voto.
- 6.5. *Deposito atti* Almeno 20 (venti) giorni prima dell'Assemblea generale ordinaria devono depositarsi presso la sede della società, perché possano essere consultate dagli azionisti, i conti annuali, la relazione sulla gestione e la relazione dell'Ufficio di revisione. Di ciò sarà fatta menzione nella convocazione.
- 6.6. *Luogo di riunione* L'Assemblea generale si riunisce presso la sede della società o in un altro luogo designato dal Consiglio d'amministrazione.
- 6.7. *Presidenza* La presidenza dell'Assemblea generale spetta al presidente del Consiglio d'amministrazione. In caso di suo impedimento il sostituto sarà designato da parte del Consiglio d'amministrazione.
- 6.8. *Diritto di voto* Il diritto di voto all'Assemblea generale è determinato dal numero delle azioni appartenenti a ciascun azionista.
- 6.9. *Diritto di rappresentanza* Ogni azionista può farsi rappresentare all'Assemblea generale. Il rappresentante deve legittimarsi a mezzo di procura scritta.
- 6.10. *Modalità di voto* Il voto all'Assemblea generale avviene di regola in modo palese, a meno che l'assemblea stessa non decida altrimenti.
- 6.11. *Accertamento dei voti* Il Consiglio d'amministrazione emanerà le disposizioni relative alla modalità dell'accertamento e dell'esercizio del diritto di voto.
- 6.12. *Scrutatori* Qualora gli azionisti presenti richiedano lo scrutinio segreto, il presidente dell'Assemblea generale nominerà degli scrutatori. Essi non devono essere necessariamente azionisti.
- 6.13. *Processo verbale* Il presidente dell'Assemblea generale nomina un incaricato per la stesura del processo verbale (verbalizzante). Egli non deve essere necessariamente un azionista.
- Dell'Assemblea generale viene tenuto un processo verbale, da firmarsi da tutti i membri presenti del Consiglio d'amministrazione e dal verbalizzante. Per quanto concerne il contenuto del verbale valgono le disposizioni dell'art. 702 CO ritenuto che nello stesso dovrà figurare in particolare quanto segue:
- 6.13.1. - il numero, la specie, il valore nominale e la categoria delle azioni rappresentate dagli azionisti, dagli organi, dai rappresentanti indipendenti e dai rappresentanti depositari;
- 6.13.2. - le deliberazioni e i risultati delle nomine;
- 6.13.3. - le domande di raggugli e le relative risposte;
- 6.13.4. - le dichiarazioni date a verbale dagli azionisti.
- 6.14. *Quorum ordinario* Le elezioni e le deliberazioni vengono prese con la maggioranza semplice delle azioni rappresentate a meno che le norme legali o statutarie non dispongano altrimenti.
- Se un'elezione non ha luogo in un primo scrutinio, si procede ad un secondo scrutinio in cui decide la maggioranza relativa. Nel caso di ulteriore parità il presidente dell'Assemblea generale ha voto decisivo.

- Nel caso di parità in una deliberazione il presidente dell'Assemblea generale ha voto decisionale.
- 6.15. *Quorum qualificati* Le deliberazioni che seguono sono sottoposte ai seguenti quorum qualificati:
- 6.15.1. E' necessaria la maggioranza qualificata di almeno 2/3 (due terzi) dei voti rappresentati e la maggioranza assoluta dei valori nominali rappresentati per le seguenti deliberazioni:
- 6.15.1.1. - l'introduzione di azioni con diritto di voto privilegiato;
- 6.15.1.2. - l'aumento autorizzato o condizionale del capitale;
- 6.15.1.3. - l'aumento del capitale con capitale proprio, mediante conferimento in natura o per assunzione di beni, e la concessione di vantaggi speciali;
- 6.15.1.4. - la limitazione o soppressione del diritto d'opzione;
- 6.15.1.5. - lo scioglimento della società senza liquidazione.
- 6.15.2. E' necessaria la maggioranza qualificata di almeno i 4/5 (quattro quinti) dei voti rappresentati e la maggioranza qualificata di almeno i 4/5 (quattro quinti) dei valori nominali complessivi per le seguenti deliberazioni:
- 6.15.2.1. - la modifica dello scopo sociale;
- 6.15.2.2. - il trasferimento della sede della società;
- 6.15.2.3. - la modifica di norme in merito alla limitazione della trasferibilità delle azioni nominative e dei buoni di partecipazione nominativi;
- 6.15.2.4. - la modifica delle norme concernenti i vantaggi previsti al § 4.3 dello statuto a favore delle persone fisiche, delle scuole e delle associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede nei Comuni azionisti;
- 6.15.2.5. - la modifica delle norme relative alle procedure di consultazione obbligatorie previste al § 7.15 dello statuto;
- 6.16. *Assemblea totalitaria* I proprietari o i rappresentanti di tutte le azioni possono, purché nessuno vi si opponga, tenere un'Assemblea generale (assemblea totalitaria) anche senza osservare le formalità prescritte per la convocazione.
- Finché i proprietari o i rappresentanti di tutte le azioni sono presenti, l'assemblea totalitaria può validamente trattare tutti gli argomenti di spettanza dell'Assemblea generale e deliberare su di essi.

## 7. Consiglio d'amministrazione

- 7.1. *Composizione* Il Consiglio d'amministrazione è composto da 9 (nove) membri.
- 7.2. *Elezione* I membri del Consiglio d'amministrazione sono eletti dall'Assemblea generale.
- 7.3. *Diritto a proporre candidati* I Comuni azionisti che detengono una quota di almeno il 11.2 % del capitale azionario e che si sono impegnati ad assumere per tutto il

periodo di nomina del membro di Consiglio d'amministrazione il disavanzo di gestione in proporzione alla chiave di riparto stabilita di comune accordo dai Comuni azionisti hanno il diritto di proporre un candidato nel Consiglio d'amministrazione all'assemblea generale degli azionisti, competente per la loro elezione.

Comuni azionisti che assieme detengono almeno il 11.2 % del capitale azionario sono autorizzati a raggrupparsi per esercitare il diritto stabilito al paragrafo precedente ; in tal caso tutti i Comuni facenti parte del gruppo devono adempiere le condizioni poste al paragrafo precedente.

Per ogni ulteriore quota del 11.2 % di detenzione del capitale azionario i Comuni o gruppi di Comuni che ottemperano alle condizioni poste ai paragrafi precedenti hanno il diritto di proporre un ulteriore candidato nel Consiglio d'amministrazione.

Qualora il Comune o il gruppo di Comuni dovesse proporre candidati in numero superiore a quanto gli compete, sarà l'Assemblea generale a scegliere tra i candidati presentati.

- 7.4. *Durata del mandato* La durata del mandato dei membri del Consiglio d'amministrazione è di 4 (quattro) anni. I membri del Consiglio d'amministrazione rimangono in carica fino a quando l'Assemblea generale li riconferma o procede a nuova elezione. E' fatta riserva per le dimissioni e per la revoca. I nuovi amministratori portano a termine il mandato di coloro che vengono sostituiti. E' ammessa la rielezione dei membri del Consiglio d'amministrazione.
- 7.5. *Eleggibilità* I membri del Consiglio d'amministrazione devono essere azionisti oppure rappresentanti dei Comuni azionisti. Rimangono riservate le norme di cui all'art. 708 CO.
- 7.6. *Organizzazione* Il Consiglio d'amministrazione si costituisce e si organizza autonomamente e designa il proprio presidente ed un segretario, il quale non deve necessariamente essere membro del Consiglio d'amministrazione.
- 7.7. *Convocazione* Il Consiglio d'amministrazione si riunisce su invito del proprio presidente ogni qualvolta lo richieda l'andamento degli affari, almeno due volte all'anno. Inoltre, ogni membro del Consiglio d'amministrazione può richiedere, con comunicazione scritta dei motivi, che il presidente del Consiglio d'amministrazione convochi, entro breve termine, una riunione.
- 7.8. *Ragguagli* Ogni membro del Consiglio d'amministrazione ha il diritto di ottenere ragguagli in tutti gli affari della società.
- In seduta, ogni consigliere d'amministrazione ed ogni persona incaricata della gestione è tenuta a fornire ragguagli.
- Fuori dalla seduta, ogni membro del Consiglio d'amministrazione può esigere dalle persone incaricate della gestione che lo ragguagliano sull'andamento degli affari e con l'autorizzazione scritta del presidente su determinati affari.
- 7.9. *Visione di atti* Nella misura necessaria per svolgere le proprie funzioni, ogni mem-

- bro del Consiglio d'amministrazione può chiedere al presidente che gli vengano prodotti libri, atti e altra documentazione.
- Se il presidente del Consiglio d'amministrazione respinge la domanda di raggugli, di audizione o di consultazione, decide il Consiglio d'amministrazione.
- 7.10. *Presenza* Per potere deliberare, alla riunione del Consiglio d'amministrazione deve essere presente almeno la metà dei membri.
- 7.11. *Quorum* Le decisioni del Consiglio d'amministrazione sono prese a maggioranza dei voti emessi. Il presidente ha voto decisionale.
- 7.12. *Annuezza scritta* Le decisioni possono essere prese anche sotto forma dell'annuezza scritta di una proposta, purché la discussione orale non sia chiesta da un membro del Consiglio d'amministrazione.
- 7.13. *Processo verbale* Sulle discussioni e decisioni va tenuto un processo verbale, firmato dal presidente e dal segretario.
- 7.14. *Attribuzioni* Il Consiglio d'amministrazione può deliberare su tutti gli affari che non siano attribuiti all'Assemblea generale dalla legge o dal presente statuto. Inoltre il Consiglio d'amministrazione ha le attribuzioni inalienabili e irrevocabili seguenti:
- 7.14.1. - l'alta direzione della società e il potere di dare le istruzioni a ciò necessarie;
- 7.14.2. - la definizione dell'organizzazione;
- 7.14.3. - l'organizzazione della contabilità, del controllo finanziario, nonché l'allestimento del piano finanziario per quanto necessario alla gestione della società;
- 7.14.4. - la nomina e la revoca delle persone incaricate della gestione e della rappresentanza e la regolamentazione dei diritti di firma;
- 7.14.5. - l'alta vigilanza sulle persone incaricate della gestione, in particolare per quanto concerne l'osservanza della legge, dello statuto, dei regolamenti e delle istruzioni;
- 7.14.6. - l'allestimento della relazione sulla gestione, la preparazione dell'Assemblea generale e l'esecuzione delle sue deliberazioni;
- 7.14.7. - l'avviso ai giudici in caso d'eccedenza di debiti;
- 7.14.8. - le deliberazioni concernenti la constatazione di aumenti del capitale e delle conseguenti modifiche statutarie;
- 7.14.9. - l'esame dei requisiti professionali dei revisori particolarmente qualificati nei casi in cui la legge prevede l'impiego di tali revisori.
- 7.15. *Procedura di consultazione* Il Consiglio d'amministrazione è tenuto a procedere preventivamente ad una consultazione scritta dei Municipi dei Comuni azionisti per le seguenti decisioni:
- 7.15.1. - adozione del regolamento quadro disciplinante l'uso del centro balneare regionale al Lido di Locarno;
- 7.15.2. - adozione del tariffario dei prezzi per l'utenza;

- 7.15.3. - definizione delle agevolazioni tariffarie a favore delle persone fisiche, le scuole e le associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede nei Comuni che partecipano al capitale azionario ed alla copertura del disavanzo di gestione in proporzione alla chiave di riparto stabilita di comune accordo dai Comuni azionisti;
- 7.15.4. - definizione delle agevolazioni tariffarie ridotte a favore delle persone fisiche, le scuole e le associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede nei Comuni che partecipano solo parzialmente al capitale azionario e/o alla copertura del disavanzo di gestione rispetto alla proporzione prevista dalla chiave di riparto stabilita di comune accordo dai Comuni azionisti;
- 7.15.5. - definizione delle agevolazioni tariffarie a favore delle persone fisiche, le scuole e le associazioni sportive con domicilio rispettivamente sede in Comuni non azionisti che partecipano in modo parificabile ai Comuni azionisti al finanziamento del centro balneare regionale al Lido di Locarno.
- 7.16. *Comitati* Il Consiglio d'amministrazione può attribuire e delegare la preparazione e l'esecuzione delle sue decisioni o la vigilanza su determinati affari a comitati d'amministratori o a singoli amministratori. Esso deve provvedere ad un'adeguata informazione dei suoi membri.
- 7.17. *Delega della gestione* Il Consiglio d'amministrazione è autorizzato a delegare integralmente o in parte la gestione degli affari a singoli amministratori o a terzi, anche non azionisti. Il Consiglio d'amministrazione emana il relativo regolamento d'organizzazione e regola i relativi rapporti contrattuali.
- Nella misura in cui non sia stata delegata, la gestione è esercitata dagli amministratori congiuntamente.
- 7.18. *Diligenza e fedeltà* Gli amministratori e i terzi che si occupano della gestione sono tenuti ad adempiere i loro compiti con ogni diligenza e a salvaguardare secondo buona fede gli interessi della società.
- 7.19. *Parità di trattamento* Gli amministratori ed i terzi che si occupano della gestione devono trattare allo stesso modo gli azionisti che si trovano nella stessa situazione.
- 7.20. *Rappresentanza della SA* Il Consiglio d'amministrazione rappresenta la società nei confronti di terzi.
- Il Consiglio d'amministrazione può delegare il potere di rappresentante ad uno o più membri di amministrazione (amministratori delegati) o a terzi (direttori) nonché nominare procuratori ed altri rappresentanti il cui potere di rappresentanza e obblighi sono da definire nell'eventuale regolamento di organizzazione.
- Il loro mandato può essere revocato in ogni momento dal Consiglio d'amministrazione.
- Almeno un membro del Consiglio d'amministrazione deve essere autorizzato a rappresentare la società.



- 7.21. *Indennità* I singoli membri del Consiglio d'amministrazione hanno diritto ad un'indennità per la loro attività e ad un risarcimento delle spese da loro sopportate nell'interesse della società. Gli importi e le modalità di pagamento verranno determinate dal Consiglio d'amministrazione stesso. Essi possono essere regolati mediante un contratto di lavoro o di mandato.

## 8. Ufficio di revisione

- 8.1. *Composizione e durata* L'Assemblea generale ordinaria nomina o riconferma ogni anno per l'anno contabile in corso uno o più revisori che costituiscono l'Ufficio di revisione.
- 8.2. *Eleggibilità* Quale Ufficio di revisione possono essere nominate anche le società commerciali o cooperative con i presupposti di cui all'art. 727d CO.
- 8.3. *Indipendenza* L'Ufficio di revisione deve essere indipendente rispetto al Consiglio d'amministrazione ed all'azionista che dispone della maggioranza dei voti. Esso non può essere né dipendente alla società da verificare, né eseguire per essa lavori incompatibili con il mandato di verifica.
- 8.4. *Attribuzioni* Le attribuzioni dell'ufficio di revisione sono fissate negli art. 728 - 731 CO.  
  
L'assemblea generale può incaricare l'Ufficio di revisione e/o ulteriori periti dell'esame e della vigilanza sulla gestione operata dal Consiglio d'amministrazione o su parti d'essa.
- 8.5. *Rinvio alla legge* Per il resto valgono le norme di cui agli art. 727 ss. CO concernenti l'Ufficio di revisione.

## 9. CONTO ANNUALE E BILANCIO

- 9.1. *Esercizio annuale* L'esercizio annuale comincia il 1. (primo) gennaio e finisce il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno. Il primo esercizio annuale finisce il 31 (trentuno) dicembre dell'anno di costituzione, salvo diversa disposizione dell'assemblea.
- 9.2. *Conto annuale* Il conto annuale, composto dal conto economico, dal bilancio e dall'allegato, viene allestito conformemente alle disposizioni del Codice delle Obbligazioni, in modo particolare agli art. 662a ss., nonché ai principi commerciali e del ramo generalmente riconosciuti.

## 10. RISERVE E DIVISIONE DEGLI UTILI

- 10.1. *Distribuzione utili* Gli utili non vengono distribuiti. Riservate le norme sulla formazione della riserva legale, gli stessi sono reinvestiti nel centro balneare regionale al Lido di Locarno.
- 10.2. *Tantièmes* La distribuzione delle partecipazioni agli utili (tantièmes) ai membri del Consiglio d'amministrazione avviene in base all'art. 677 CO.

## 11. SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

- 11.1. *Deliberazione* L'Assemblea generale può in ogni momento convenire lo scioglimento e la liquidazione della società, a norma di legge e del presente statuto.
- 11.2. *Liquidatori* Qualora l'Assemblea generale non dovesse nominare liquidatori speciali, la liquidazione viene condotta dal Consiglio d'amministrazione.
- 11.3. *Procedura* La liquidazione della società avviene in base agli art. 742 ss. CO. I liquidatori sono autorizzati a vendere attivi (compresi eventuali beni immobili) anche a trattativa privata.
- 11.4. *Ripartizione* Una volta estinti i debiti, la ripartizione del patrimonio netto avverrà proporzionalmente al capitale sociale liberato maggiorato di tutti i contributi versati dai singoli Comuni azionisti per la copertura dei disavanzi di gestione della società, che saranno aggiunti a pari e senza interessi al capitale sociale liberato detenuto.

## 12. PUBBLICAZIONI E COMUNICAZIONI

- 12.1. *Comunicazioni* Qualora noti, le comunicazioni agli azionisti avvengono per lettera. In caso contrario mediante pubblicazione.
- 12.2. *Pubblicazioni* Le pubblicazioni avvengono sul Foglio Svizzero di Commercio (FUSC).

## 13. VERTENZE

- 13.1. *Foro applicabile* Le vertenze che dovessero sorgere tra i singoli organi della società o tra i medesimi e gli azionisti oppure tra gli azionisti stessi e inerenti l'interpretazione e l'applicazione del presente statuto vengono decise dal Tribunale ordinario presso la sede della società.
- 13.2. *Diritto applicabile* Diritto applicabile per vertenze che dovessero sorgere tra i singoli organi della società o tra i medesimi e gli azionisti oppure tra gli azionisti stessi e inerenti l'interpretazione e l'applicazione del presente statuto è quello svizzero.

## 14. NORME TRANSITORIE




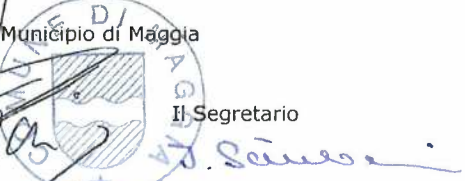


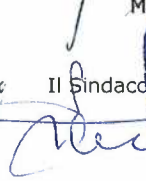










- 14.1. *Trasferimento della gestione* La società ed il Comune di Locarno si accorderanno in merito al momento del trasferimento della gestione degli stabilimenti balneari al Lido. In linea di principio ciò avverrà contestualmente con l'inizio dei lavori del cantiere avente per oggetto la realizzazione del nuovo centro balneare. Eventuali disavanzi di gestione fino all'apertura al pubblico del centro balneare ristrutturato rimarranno integralmente a carico del Comune di Locarno.
- 14.2. *Rapporti di lavoro* I rapporti tra la società ed il proprio personale sono retti dal diritto privato. Al trasferimento della gestione, nell'ambito della politica d'assunzione del proprio personale, la società privilegerà, a parità di

competenze, i dipendenti del Comune di Locarno attualmente impiegati esclusivamente per lo stabilimento balneare del Lido.

*Locarno, 27 maggio 2003*

Luogo e data

 <p>Municipalità di Locarno Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>	 <p>Municipio di Avegno Il Sindaco _____ Il Segretario <i>Patù</i></p>
 <p>Municipio di Brione s/Minusio Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>	 <p>Municipio di Biasago Il Sindaco _____ Il Segretario <i>B. Boreto</i></p>
 <p>Municipio di Cavigliano Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>	 <p>Municipio di Caglio Il Sindaco _____ Il Segretario <i>S. Sano</i></p>
 <p>Municipio di Cugnasco Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>	 <p>Municipio di Lugano Verzasca Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>
 <p>Municipio di Giornago Il Sindaco _____ Il Segretario _____</p>	 <p>Municipio di Gordevio Il Sindaco _____ Il Segretario <i>Patù</i></p>
 <p>Municipio di Gordola Il Sindaco _____ Il Segretario <i>Costa</i></p>	 <p>Municipio di Lodano Il Sindaco _____ Il Segretario <i>i.s. Costa</i></p>

 Municipio di Locone Il Sindaco	 Municipio di Locone Il Segretario	 Municipio di Maggia Il Sindaco	 Municipio di Maggia Il Segretario
 Municipio di Muraltio Il Sindaco	 Municipio di Muraltio Il Segretario	 Municipio di Melegnano Il Sindaco	 Municipio di Melegnano Il Segretario
 Municipio di Muraltio Il Sindaco	 Municipio di Muraltio Il Segretario	 Municipio di Orselina Il Sindaco	 Municipio di Orselina Il Segretario
 Municipio di Ronco sopra Asola Il Sindaco	 Municipio di Ronco sopra Asola Il Segretario	 Municipio di Tegna Il Sindaco	 Municipio di Tegna Il Segretario
 Municipio di Verscio Il Sindaco			
 Municipio di Verscio Il Segretario			

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della  
CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di  
Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

1/14

Nel Nome del Signore-----  
-----

....., ... (...) ... 2003 (duemilatre)-----  
-----

Sono comparsi davanti a me ....., pubblico notaio con residenza  
notarile in .....,-----  
il-----

**Comune di Locarno**, Locarno -----

rappresentato dai signori -----

AA, di ..., ..., da ..., in Locarno, via ..., ..., e -----

BB, di ..., ..., da ..., in Locarno, via ..., ...,-----

conformemente alla risoluzione municipale di data ... (inserto A) -----

per una parte -----

e la costituenda società anonima -----

**CBR - Centro Balneare Regionale SA**, Via Respini, 6600 Locarno e  
per essa i suoi soci fondatori-----

Comune di Locarno, Locarno -----

rappresentato dai signori -----

AA, di ..., ..., da ..., in Locarno, via ..., ..., e -----

BB, di ..., ..., da ..., in Locarno, via ..., ...,-----

conformemente alla risoluzione municipale di data ..... (inserto A),  
nonché -----

Comune di Avegno, Avegno -----

Comune di Brione s./ Minusio, Brione s./ Minusio -----

Comune di Brissago, Brissago -----

Comune di Cavigliano, Cavigliano -----

Comune di Coglio, Coglio -----

Comune di Cugnasco, Cugnasco -----

Comune di Gerra Verzasca, Gerra Verzasca -----

Comune di Giumaglio, Giumaglio -----



Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

2/14

Comune di Gordevio, Gordevio-----  
Comune di Gordola, Gordola-----  
Comune di Lodano, Lodano -----  
Comune di Losone, Losone-----  
Comune di Maggia, Maggia-----  
Comune di Minusio, Minusio -----  
Comune di Moghegno, Moghegno-----  
Comune di Muralto, Muralto -----  
Comune di Orselina, Orselina -----  
Comune di Ronco s./Ascona, Ronco s./Ascona -----  
Comune di Tegna, Tegna -----  
Comune di Verscio, Verscio-----  
tutti rappresentati dai signori -----  
CC, di ..., ..., da ..., in ..., via ..., ..., e -----  
DD, di ..., ..., da ..., in ..., via ..., ..., -----  
conformemente alle relative risoluzioni municipali (inserti  
.....)  
per altra parte-----  
i quali mi hanno incaricato di far constare da pubblico istromento il  
seguinte contratto di-----

**Conferimento in natura mediante-----  
costituzione di un diritto di superficie-----  
permanente e per sé stante -----**

- A. Premesse-----**  
-----  
1. Il Comune di Locarno è proprietario del seguente fondo: -----  
**Part. n. 1721** (millesettecentoventuno) **RFD Locarno**-----  
Ubicazione: Saleggi -----

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

3/14

A. fabbricato .....	mq 1'499	(millequattrocentonovantanove)-----
B. fabbricato .....	mq 1'717	(millesettecentodiciassette)-----
C. piscina .....	mq 1'081	(milleottantuno)-----
D. piscina .....	mq 1'083	(milleottantatre)-----
E. piscina .....	mq 312	(trecentododici)-----
F. fabbricato .....	mq 26	(ventisei)-----
G. manufatto .....	mq 458	(quattrocentocinquantotto)-----
h. piazzale .....	mq 2'152	(duemilacentocinquantadue)-----
i. incolto.....	mq 409	(quattrocentonove)-----
l. piazzale .....	mq 1'620	(milleseicentoventi)-----
M. manufatto .....	mq 50	(cinquanta)-----
n. prato.....	mq 29'237	(ventinovemiladuecentotrentasette)-
o. lago .....	mq 1'566	(millecinquecentosessantasei)-----
P. fabbricato .....	mq 57	(cinquantasette)-----
Q. autorimessa...	mq 29	(ventinove)-----
r posteggio.....	mq 18	(diciotto)-----
Totale.....	mq 41'321	(quarantunomilatrecentoventuno)---
<u>Diritti di pegno immobiliare:</u> nessuno -----		
<u>Servitù ed oneri fondiari:</u> nessuno -----		
<u>Annotazioni:</u> nessuna-----		
<u>Menzioni:</u> PR approvato (dg. 13926/01.09.1999)-----		

2. Sul fondo descritto al § 1. sorge l'attuale Lido di Locarno, che necessita di una sostanziale ristrutturazione-----
3. La costituenda società anonima CBR - Centro balneare regionale SA ha quale scopo la realizzazione e la gestione del nuovo centro balneare regionale.-----
4. Con risoluzione di data ..... (inserto ...) il Consiglio Comunale del Comune di Locarno ha a tale fine deliberato di

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR - Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

4/14

concedere alla costituenda società anonima CBR - Centro balneare regionale SA un diritto di superficie permanente e per sé stante sul sedime rappresentato da tutta l'area della part. n. 1721 (millesettecentoventuno) RFD Locarno, il tutto e meglio come alle condizioni e stipole che seguono. -----  
-----

5. I Consigli Comunali dei Comuni di Locarno, Avegno, Brione s/Minusio, Brissago, Cavigliano, Coglio, Cugnasco, Gerra Verzasca, Giumaglio, Gordevio, Gordola, Lodano, Lo sone, Maggia, Minusio, Moghegno, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Someo, Tegna e Verscio hanno deliberato la costituzione della Società anonima Centro balneare regionale SA ed in particolare l'apporto in natura consistente nel diritto di superficie oggetto del contratto, alle condizioni ivi stabilite, da parte del Comune di Locarno (inserti .....).
- -----

**B. Negozi giuridici** -----  
-----

I. Oggetto del conferimento e del diritto di superficie-----  
-----

6. Il Comune di Locarno (parte concedente o conferente) costituisce a favore della costituenda società anonima CBR - Centro balneare regionale SA (parte beneficiaria, superficiaria o società), che per mezzo dei suoi promotori accetta, un diritto di superficie su tutta l'area di mq 41'321 (quarantunomilatrecentoventuno) del fondo part. 1721 RFD Locarno e meglio come descritta al piano di mutazione n. ... di data ... del geometra ing. Luca Rossetti Locarno. -----  
-----

7. Il diritto di superficie così costituito è pattuito per sé stante e permanente giusta l'art. 779 cpv. 3 CC.-----

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

5/14

Lo stesso viene intavolato a Registro fondiario come fondo conformemente all'art. 943 cpv. 1 cifra 2 CC, all'art. 7 RRF ed alle disposizioni del presente contratto. -----  
-----

8. Il diritto di superficie comprende pure tutti i manufatti, tutte le costruzioni e tutte le infrastrutture presenti sull'area oggetto del diritto di superficie, i quali divengono parte integrante del diritto di superficie permanente e per sé stante costituito con il presente atto. Pertanto, ad avvenuta intavolazione del diritto di superficie, la descrizione dei fondi coinvolti nell'operazione sarà quella descritta dal piano di mutazione n. ... di data ... del geometra ing. Luca Rossetti Locarno e più precisamente la seguente:-----  
fondi gravati: -----  
part. n. 1721 (millesettecentoventuno) RFD Locarno -----  
Ubicazione: Saleggi -----  
Descrizione: vedi piano di mutazione -----  
Diritto di pegno immobiliare: nessuno -----  
Servitù ed oneri fondiari: nessuna-----  
Annotazioni: nessuna-----  
Menzioni: PR approvato (dg. 13926/01.09.1999)-----  
diritto di superficie per sé stante e permanente: -----  
part. n. ... (...) RFD Locarno -----  
Ubicazione: Saleggi -----  
Descrizione: vedi piano di mutazione -----  
Diritto di pegno immobiliare: nessuno -----  
Servitù ed oneri fondiari: nessuna-----  
Annotazioni: nessuna-----  
Menzioni: PR approvato (dg. 13926/01.09.1999)-----  
-----
9. Tutti i manufatti, tutte le costruzioni e tutte le infrastrutture vengono trapassate alla superficiaria nel loro attuale stato di fatto,

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

6/14

esclusa ogni garanzia sia per le loro parti costitutive sia per i loro accessori. -----

II. Disposizioni inerenti il contratto di conferimento in natura -----

10. Il valore della costituzione del diritto di superficie permanente e per sé stante, comprensivo di tutte le costruzioni e le infrastrutture sull'area oggetto del diritto di superficie, viene stabilito in CHF 3'900'000.-- (franchi svizzeri tre milioni novecentomila). Tale ammontare corrisponde al valore reale e reperibile degli edifici, manufatti ed infrastrutture presenti sull'area oggetto del diritto di superficie e meglio come evincibile dalla perizia di data ... allestita dall'arch Paolo Kaehr, Minusio (inserto ...). -----
11. A fronte di tale conferimento i soci promotori della società anonima Centro balneare SA attribuiscono al Comune di Locarno 3'900 (tremilanovecento) buoni di partecipazione nominativi vincolati di nom. CHF 1'000.-- (franchi svizzeri mille) cadauno, emessi a pari ed integralmente liberati, per complessivi nominali CHF 3'900'000.— (franchi svizzeri tre milioni novecentomila). -- -----
12. Il trapasso della proprietà sui beni conferiti avviene con l'intavolazione del diritto di superficie costituito con il presente atto, da eseguirsi contestualmente con l'iscrizione a Registro di commercio della società anonima CBR - Centro Balneare Regionale SA. -----
13. Il trapasso del possesso con utili e rischi avverrà contestualmente con il trapasso di proprietà, ritenuto comunque il principio generale per cui, fino all'inizio dei lavori di ristrutturazione del centro balneare da parte della società, la gestione degli attuali



Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

7/14

manufatti e costruzioni rimane a carico del Comune di Locarno, il quale ne assume i rischi e beneficia dei relativi utili. -----

Con l'inizio della costruzione del nuovo centro balneare, la gestione di tutto il fondo, con i relativi utili e rischi, passerà alla società, ritenuto comunque che il Comune di Locarno si assume integralmente il relativo disavanzo di gestione e ciò fino all'apertura al pubblico del centro balneare regionale ristrutturato dalla società. -----

III. Disposizioni inerenti il contratto di costituzione del diritto di superficie permanente e per sé stante -----

14. Il diritto di superficie è concesso per una durata di 52 (cinquantadue) anni a contare da oggi. Un'eventuale proroga dovrà essere convenuta con un atto pubblico. -----

15. Il diritto di superficie viene concesso alle seguenti condizioni, che le parti e ogni eventuale loro successore in diritto si impegnano a rispettare: -----

- scopo e destinazione del diritto di superficie è la costruzione, la manutenzione, la gestione e l'utilizzo del centro balneare regionale di Locarno, conformemente al patto sindacale di data ..... tra gli azionisti della società e allo statuto della società; -
- il diritto di superficie non è cedibile né parzialmente né totalmente a terzi se non con il consenso esplicito del Municipio del Comune di Locarno; il consenso non può essere negato qualora la cessionaria dia sufficienti garanzie a che le aree oggetto del diritto di superficie vengano destinate conformemente a quanto stabilito nel presente contratto;-----
- la costituzione di diritti di superficie permanenti e per sé stanti

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

8/14

di secondo e/o ulteriore grado devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Municipio del Comune di Locarno;

- senza l'espressa autorizzazione del Municipio del Comune di Locarno è vietata la locazione parziale o totale a terzi del centro balneare regionale di Locarno; sono esclusi da questo divieto i contenuti accessori, quali esercizi pubblici, uffici e magazzini, spogliatoi, cabine e infrastrutture consimili destinate alla locazione stagionale a utenti, superfici commerciali, ecc.; -----
- i tributi pubblici inerenti l'edificazione sul terreno, ivi comprese le imposte e la tassa immobiliare sono a carico della beneficiaria. -----
- alla parte concedente è accordato un diritto di prelazione, da esercitarsi alle stesse condizioni della riversione anticipata (cfr. sotto § 17 e § 18).-----
- la superficiaria si impegna a edificare e mantenere secondo tutte le regole dell'arte gli edifici costruiti e a conservarli sempre in buono stato e assicurarli per il valore venale. -----
- la superficiaria si impegna a non gravare il diritto di superficie permanente e per sé stante con diritti di pegno immobiliare per un importo superiore a complessivi CHF 10'000'000.-- (franchi svizzeri dieci milioni). Un eventuale maggiore aggravio necessita della preventiva autorizzazione del Municipio del Comune di Locarno. -----

-----

16. Oltre a quanto previsto sopra ai § 10 e § 11 non sono dovute indennità per la costituzione del diritto di superficie. -----

-----

17. Alla scadenza del diritto di superficie, tutti i manufatti, tutte le costruzioni e tutte le infrastrutture che saranno presenti sull'area

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

9/14

oggetto del diritto di superficie saranno devolute al proprietario del fondo part. n. 1721 (millesettecentoventuno) RFD Locarno. -- Il proprietario del fondo part. n. 1721 (millesettecentoventuno) RFD Locarno dovrà alla superficiaria un'equa indennità per tutti i manufatti, tutte le costruzioni e tutte le infrastrutture devolute. L'indennità sarà pari al loro valore reale e reperibile al momento della riversione, il quale verrà stabilito utilizzando i medesimi parametri di valutazione impiegati nella perizia di data 10 aprile 2003 dell'arch. Paolo Kaehr, Minusio, (inserto ..... ) che ha determinato il valore dei manufatti, delle costruzioni e delle infrastrutture attualmente presenti sull'area oggetto del diritto di superficie, il tutto e meglio come previsto sopra ai § 10 e § 11. --- Qualora le parti non dovessero accordarsi sul nominativo del perito, il Giudice competente giusta il § 22 provvederà a designarlo su istanza di parte. Rimangono riservate le norme del codice di procedura civile (in vigore al momento della riversione) in merito ai motivi di esclusione e di ricusa del perito. Il perito così designato fungerà da arbitro unico per la determinazione di tale indennità, secondo quanto stabilito nel presente contratto. ---- Il lodo arbitrale del perito in merito all'indennità di riversione sottostarà alle norme del Concordato sull'arbitrato accettato dalla Conferenza dei direttori dei dicasteri cantonali di giustizia il 27 marzo 1969, o alla relativa normativa che sarà in vigore al momento della riversione. ----- L'indennità di riversione verrà impiegata nell'ordine che segue:---

- il soddisfacimento dei creditori della superficiaria garantiti da un diritto di pegno immobiliare sul diritto di superficie qui costituito;-----
- il rimanente è a libera disposizione della superficiaria-----

Le disposizioni che precedono in merito all'indennità di riversione saranno annotate a Registro fondiario, giusta l'art. 779e CC. -----

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

10/14

-----  
18. A favore della parte concedente è costituito un diritto di riversione anticipata nei casi che seguono: -----

- scioglimento della superficiaria;-----
- fallimento o insolvenza della superficiaria; -----
- cessazione delle attività da parte della superficiaria; -----

Per la determinazione dell'indennità di riversione nonché per la sua destinazione valgono i disposti stabiliti sopra al § 17 per la riversione alla scadenza del diritto di superficie.-----

Le disposizioni che precedono in merito alla riversione anticipata saranno annotate a Registro fondiario, giusta l'art. 779e CC. -----

-----  
IV. Disposizioni comuni-----  
-----

19. Le parti danno mandato al notaio rogante di procedere ad ogni operazione a Registro fondiario a dipendenza del presente contratto. In particolare esse incaricano il notaio rogante di iscrivere nel registro fondiario il diritto di superficie e di annotarvi le convenzioni relative alla riversione del diritto di superficie. ----  
-----

20. Le spese del presente atto e ogni altra relativa sono a carico della superficiaria. -----  
-----

21. L'eventuale imposta sull'utile immobiliare rimane a carico della parte concedente. -----  
-----

22. Riservate le norme di cui sopra ai § 17 e § 18, competente per dirimere ogni vertenza a dipendenza del presente contratto è il Giudice del luogo di situazione del diritto di superficie (attualmente Pretore di Locarno-Città). -----

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

11/14

- 
23. Il presente contratto è sottoposto al diritto svizzero. -----  
-----
24. Tutte le parti sono state informate dal notaio su tutte le leggi applicabili al presente atto. In particolare sono state rese edotte: --
- sull'obbligo di indicare il prezzo realmente pattuito e sulle conseguenze civili, penali ed amministrative di false dichiarazioni a tale proposito; -----
  - sulla portata degli art. 123 ss. e 213-216 LT concernenti l'imposta sull'utile immobiliare, a garanzia della quale lo Stato beneficia del diritto all'ipoteca legale a carico del fondo venduto; il formulario per la dichiarazione di imposta è stato consegnato dal notaio rogante alla parte alienante, la quale, se straniera, è stata richiamata all'obbligo di eleggere domicilio legale nel Cantone Ticino; -----
  - sugli art. 27 cpv. 2 LTN e 117 LN che istituiscono la responsabilità solidale di tutti i richiedenti e contraenti per il pagamento delle parcelle notarili. -----
- 

Di quanto sopra mi dichiaro rogato io notaio, osservando di essermi personalmente accertato dell'identità dei comparenti e della loro capacità civile di disporre. -----

Le parti scelgono la pubblicazione mediante lettura personale e chiedono una copia del presente contratto a pratica terminata. -----

Fatto, a chiara ed intelligibile voce letto e pubblicato da me notaio, nel mio studio sito in via ... a ..., alla continua e contemporanea presenza dei comparenti che con me notaio si firmano. -----  
-----



Patto sindacale tra gli azionisti fondatori  
Allegato 2

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

12/14

Locarno, 27 maggio 2003  
Luogo e data

Municipio di Locarno  
CANCELLERIA MUNICIPALE  
LOCARNO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Avegno  
COMUNE DI  
AVEGNO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Brione s/Minusio  
COMUNE DI  
BRIONE sopra Minusio  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Brissago  
MUNICIPIO DI  
BRISAGO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Cavigliano  
COMUNE DI CAVIGLIANO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Coglio  
COMUNE DI  
COGLIO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Cugnasco  
CANCELLERIA COMUNALE  
CUGNASCO  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Gerra Verzasca  
CANCELLERIA COMUNE  
GERRA VERZASCA  
Il Sindaco Il Segretario

Patto sindacale tra gli azionisti fondatori  
Allegato 2

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

13/14

Municipio di Giumaglio

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Gordevio

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Gordola

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Lodano

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Losone

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Maggia

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Minusio

Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Moghegno

Il Sindaco Il Segretario



Patto sindacale tra gli azionisti fondatori  
Allegato 2

Progetto dell'atto di costituzione ed apporto a favore della CBR – Centro Balneare Regionale SA da parte del Comune di Locarno del diritto di superficie permanente e per sé stante

---

14/14

Municipio di Muralto  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Orselina  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Ronco sopra Ascona  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Tegna  
Il Sindaco Il Segretario

Municipio di Verscio  
Il Sindaco Il Segretario

## Scadenziario

Firma da parte dei Municipi del patto sindacale	27 maggio 2003
Presentazione del Messaggio Municipale	entro il 30 giugno 2003
Decisione del Legislativo in merito al Messaggio Municipale	entro il 30 settembre 2003
Intesa sui nominativi degli organi	entro il 31 ottobre 2003
Costituzione della CBR – Centro Balneare Regionale SA	entro il 15 novembre 2003

*Locarno, 27 maggio 2003*

Luogo e data

 Municipio di Locarno Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Avegno Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>
 Municipio di Brione s/Minusio Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Brissago Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>
 Municipio di Cavigliano Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Loglio Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>
 Municipio di Cugnasco Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Gerra Verzasca Il Sindaco <i>[Signature]</i> Segretario <i>[Signature]</i>



Scadenziario

Municipio di Giumaglio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Gordevio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Gordola

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Lodano

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Losone

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Maggia

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Minusio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Moghegno

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Muraltto

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Orselina

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Ronco sopra Ascona

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Tegna

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Verscio

Il Sindaco  Il Segretario 

**CBR - Centro Balneare Regionale SA, Locarno**  
**Patto sindacale tra gli azionisti fondatori**  
**Aggiornamento 2014**

---

Richiamato il Patto sindacale del 27 maggio 2003 sottoscritto dai Comuni azionisti fondatori della CBR – Centro Balneare Regionale SA, Locarno,

Richiamato il punto no. 5.2 del citato patto sindacale del 27 maggio 2003 che prevede l'avvio di trattative tra società e azionisti per una nuova negoziazione degli impegni relativi alla copertura della perdita d'esercizio dopo i primi 5 anni di attività del Centro Balneare Regionale,

i sottoscritti Comuni di Locarno, Avegno-Gordevio, Brione s/Minusio, Brissago, Cugnasco-Gerra, Gordola, Losone, Maggia, Minusio, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Terre di Pedemonte, rappresentati dai rispettivi Municipi conformemente alla ratifica dei rispettivi legislativi comunali,

stipulano e convengono quanto segue:

1. Il punto 5.2 con i relativi sottopunti del patto sindacale del 27 maggio 2003 è annullato e sostituito dalle seguenti pattuizioni:
  - 1.1. Al fine di garantire la solidità finanziaria a lungo termine, il CBR emette capitale di partecipazione nelle forme ed i modi previsti dal Codice delle obbligazioni. A tale scopo, l'aumento sarà precedentemente autorizzato dall'Assemblea degli azionisti.
  - 1.2. Il Comune di Locarno provvede alla liberazione del capitale di partecipazione non assunto dagli altri Comuni azionisti, ritenuta una partecipazione massima degli altri Comuni azionisti fino a concorrenza dell'importo complessivo di fr. 540'000.-/anno calcolata in base a quanto indicato al punto 1.3.;
  - 1.3. All'atto dell'emissione del capitale di partecipazione, il diritto di prelazione dei Comuni tra i soci è regolato sulla base della seguente formula:  
$$Qc = \left\{ \left( \frac{POP}{\sum POP} * 1.5 \right) + \left[ \frac{IFF * POP}{\sum POP} / \frac{\sum (IFF * POP)}{\sum POP} * 0.5 \right] + \left( \frac{ALL}{\sum ALL} * 1 \right) + \left( \frac{PER}{\sum PER} * 1 \right) + \left[ \frac{KDIST * POP}{\sum POP} / \frac{\sum (KDIST * POP)}{\sum POP} * 1 \right] + \left[ \frac{KSTR * POP}{\sum POP} / \frac{\sum (KSTR * POP)}{\sum POP} * 1 \right] \right\} / 6$$

Qc: Quota di prelazione del comune  
POP: popolazione residente nel comune;  
IFF: indice di forza finanziaria pubblicato dall'Amministrazione Cantonale;  
ALL: popolazione scolastica (scuole elementari) dei Comuni. Per i Comuni che distano fino a 10 Km dal CBR, la popolazione scolastica è conteggiata interamente, per i Comuni che si situano tra gli 11 km ed i 20 km la popolazione scolastica è calcolata in ragione di  $\frac{3}{4}$  e per quelli che distano oltre 20 km la popolazione scolastica è computata nella misura di  $\frac{1}{2}$ . Per i Comuni che dispongono di una struttura simile destinata alla propria popolazione scolastica il valore è 0;  
PER: pernottamenti che risultano dalle notifiche di polizia sull'arco di 1 anno;  
KDIST: la distanza dal CBR convertita nel modo seguente: da 0 a 2 Km: 100; da 3 a 4



Km: 90; da 5 a 6 Km: 80; da 7 a 8 Km: 65; da 9 a 10 Km: 50; da 11 a 12 Km: 35; da 12 a 15 Km: 20; da 15 a 20 Km: 10; oltre 20 Km: 0

KSTR: la presenza o meno sul territorio Comunale di un'infrastruttura analoga aperta al pubblico convertita nel modo seguente: nessuna struttura: 100; piscina esterna agibile al pubblico (bagno pubblico semplice): 50; lido o bagno pubblico strutturato: 0. Rive di lago selvagge, fiumi, riali, ecc. non ufficialmente adibiti a zona balneare non sono considerati;

Σ: sommatoria del dato per tutti i comuni azionisti;

e meglio come risulta dall'allegata tabella di attuazione della formula.

Per il calcolo delle singole quote annuali di partecipazione nel periodo di validità del presente patto valgono i dati secondo la tabella allegata.






Solo in caso di modifica sostanziale dei diversi parametri indicati nella formula si darà luogo a un nuovo calcolo delle singole quote annuali.

- 1.4. Qualora un comune non dovesse esercitare il proprio diritto di prelazione nella misura della propria quota stabilita secondo la chiave di riparto definita allestita in base al punto 1.3., il suo eventuale diritto alla rappresentanza in seno al CdA decadrà conformemente ai disposti del § 7.3 dello Statuto e le agevolazioni sui prezzi d'ingresso saranno ridotte rispettivamente abrogate, conformemente a quanto stabilito al § 6 del patto sindacale del 27 maggio 2003.
2. Al punto 5.3., per ottemperare ai propositi degli art. 3.2.3., 11.1. ed 11.4. dello statuto, viene aggiunto un nuovo cpv. 5.3.3. che recita:

Le perdite d'esercizio annue vengono riportate dalla CBR SA a conto nuovo. I Comuni azionisti provvedono al finanziamento del fabbisogno di liquidità del CBR in base ai criteri descritti al punto 1. sotto forma di anticipo in conto corrente da trasformare, in qualsiasi momento, ma al più tardi nel caso che le perdite riportate dovessero raggiungere i disposti dell'art 725 CO, in capitale di partecipazione ripartito secondo quanto disposto ai punti 1.2. e 1.3..

3. La durata del presente accordo è di 10 anni a far capo dal 1° gennaio 2015 e scade il 31 dicembre 2024, ritenuto che le parti si impegnano a iniziare tempestivamente le trattative per il suo rinnovo.
4. Tutti gli altri punti del patto sindacale del 27 maggio 2003 restano invariati.

Locarno, 3 marzo 2016

Municipio di Locarno		Municipio di Avegno-Gordevio	
Il Sindaco	Il Segretario	Il Sindaco	Il Segretario
			
			

Municipio di Brione s/Minusio  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Brissago  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Cugnasco-Gerra  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Gordola  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Losone  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Maggia  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Minusio  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Muralto  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Orselina  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Ronco s/Ascona  
Il Sindaco Il Segretario



Municipio di Terre di Pedemonte  
Il Sindaco Il Segretario



Allegato:

Nuova tabella di partecipazione

Calcolo della ripartizione della copertura del disavanzo della CBR - Centro Balneare Regionale SA

Aggiornamento chiave di riparto in base ai dati al 31.12.2011 - Tabella riassuntiva

Calcolo del disavanzo da ripartire

Disavanzo da ripartire: CHF 540'000.00

Chiave di riparto

Parametro	Popolazione	Forza Finanziaria	Distanza	Strutture balneari	Allievi (SE)	Pernottamenti	Somma	Quota %	Importo teorico	Importo massimo	Importo	Azioni
Fattore di ponderazione	1.5	0.5	1	1	1	1				arrotondato	2009-2014	
<b>Comune</b>											<b>CHF</b>	<b>kCHF</b>
Avegno Gordevio	4.269	1.143	2.437	2.985	4.723	2.983	18.540	3.090%	CHF 16'685.92	CHF 16'700.00	17'300	Avegno Gordevio 195
Brione s/Minusio	1.630	0.650	1.064	1.140	0.981	3.951	9.416	1.569%	CHF 8'474.53	CHF 8'500.00	10'500	Brione s/Minusio 85
Brissago	5.995	2.195	1.711	0.000	2.346	15.494	27.741	4.624%	CHF 24'967.20	CHF 25'000.00	27'400	Brissago 300
Cugnasco Gerra	8.702	2.583	2.484	6.086	10.029	3.724	33.608	5.601%	CHF 30'247.20	CHF 30'200.00	21'900	Cugnasco Gerra 170
Gordola	13.508	4.429	7.712	9.447	13.434	2.628	51.158	8.526%	CHF 46'042.50	CHF 46'000.00	36'000	Gordola 150
Locarno	47.189	15.059	38.487	33.001	30.363	21.343	185.443	30.907%	CHF 166'898.29	Senza limite mass.	174'600	Locarno 3420
Losone	19.122	6.718	15.596	13.373	17.666	5.020	77.494	12.916%	CHF 69'744.70	CHF 69'700.00	74'300	Losone 975
Maggia	7.406	1.840	0.604	5.179	5.245	5.248	25.521	4.254%	CHF 22'968.91	CHF 23'000.00	16'700	Maggia 240
Minusio	21.490	8.001	15.775	15.029	0.000	16.336	76.632	12.772%	CHF 68'968.41	CHF 69'000.00	68'200	Minusio 700
Muralto	8.477	3.109	6.914	5.928	4.232	8.187	36.848	6.141%	CHF 33'163.50	CHF 33'200.00	36'900	Muralto 455
Orselina	2.513	0.999	1.844	1.757	1.227	6.467	14.807	2.468%	CHF 13'326.17	CHF 13'300.00	14'700	Orselina 135
Ronco s/Ascona	2.023	0.958	0.990	0.707	0.859	6.339	11.877	1.980%	CHF 10'689.48	CHF 10'700.00	12'800	Ronco s/Ascona 125
Terre di Pedemonte	7.676	2.316	4.382	5.368	8.894	2.279	30.915	5.152%	CHF 27'823.19	CHF 27'800.00	28'700	Terre Pedemonte 375
<b>Totali</b>	150.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	600.000	100.000%	CHF 540'000.00	CHF 373'100.00	540'000	7325

### Tabelle di calcolo della popolazione e della forza finanziaria

**Tabella di calcolo della popolazione (dati al 31.12.2011)**

<b>Fattore di ponderazione</b>				<b>1.5</b>
<b>Comune</b>	<b>Quantità</b>	<b>%</b>	<b>Incidenza</b>	
Avegno Gordevio	1'422	2.846%	4.269	
Brione s/Minusio	543	1.087%	1.630	
Brissago	1'997	3.996%	5.995	
Cugnasco Gerra	2'899	5.802%	8.702	
Gordola	4'500	9.006%	13.508	
Locarno	15'720	31.460%	47.189	
Losone	6'370	12.748%	19.122	
Maggia	2'467	4.937%	7.406	
Minusio	7'159	14.327%	21.490	
Muralto	2'824	5.652%	8.477	
Orselina	837	1.675%	2.513	
Ronco s/Ascona	674	1.349%	2.023	
Terre di Pedemonte	2'557	5.117%	7.676	
<b>Totali</b>	<b>49'969</b>	<b>100.000%</b>	<b>150.000</b>	

Fonte dei dati: Cantone

**Tabella di calcolo della forza finanziaria (dati 2011/2012)**

<b>Fattore di ponderazione</b>						<b>0.5</b>
<b>Comune</b>	<b>IFF</b>	<b>% Pop.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Coeff.</b>	<b>Incidenza</b>	
Avegno Gordevio	70.82	2.846%	201.537	2.287%	1.143	
Brione s/Minusio	105.41	1.087%	114.546	1.300%	0.650	
Brissago	96.81	3.996%	386.899	4.390%	2.195	
Cugnasco Gerra	78.47	5.802%	455.251	5.165%	2.583	
Gordola	86.70	9.006%	780.784	8.858%	4.429	
Locarno	84.38	31.460%	2654.553	30.117%	15.059	
Losone	92.90	12.748%	1184.280	13.436%	6.718	
Maggia	65.69	4.937%	324.316	3.680%	1.840	
Minusio	98.45	14.327%	1410.482	16.003%	8.001	
Muralto	96.98	5.652%	548.083	6.218%	3.109	
Orselina	105.16	1.675%	176.147	1.998%	0.999	
Ronco s/Ascona	125.25	1.349%	168.942	1.917%	0.958	
Terre di Pedemonte	79.77	5.117%	408.197	4.631%	2.316	
<b>Totali</b>	<b>1'186.79</b>	<b>100.000%</b>	<b>8814.017</b>	<b>100.000%</b>	<b>50.000</b>	

Fonte dei dati: Cantone

**Tabelle di calcolo della distanza e delle strutture balneari**

**Tabella di calcolo della distanza**

Fattore di ponderazione						1.0
Comune	Distanza (Km)	C. Distanza	% Pop	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza
Avegno Gordevio	8	70	2.846%	199.204	2.437%	2.437
Brione s/Minusio	5	80	1.087%	86.934	1.064%	1.064
Brissago	11	35	3.996%	139.877	1.711%	1.711
Cugnasco Gerra	12	35	5.802%	203.056	2.484%	2.484
Gordola	8	70	9.006%	630.391	7.712%	7.712
Locarno	0	100	31.460%	3'145.950	38.487%	38.487
Losone	2	100	12.748%	1'274.790	15.596%	15.596
Maggia	15	10	4.937%	49.371	0.604%	0.604
Minusio	3	90	14.327%	1'289.419	15.775%	15.775
Muralto	1	100	5.652%	565.150	6.914%	6.914
Orselina	4	90	1.675%	150.753	1.844%	1.844
Ronco s/Ascona	9	60	1.349%	80.930	0.990%	0.990
Terre di Pedemonte	7	70	5.117%	358.202	4.382%	4.382
<b>Totali</b>			100.000%	8'174.028	100.000%	100.000

**Tabella conversione delle distanze**

Distanza (Km)	C. Distanza
0-2 Km	100
3-4 Km	90
5-6 Km	80
7-8 Km	70
9-10 Km	60
11-12 Km	35
13-14 Km	20
15-19 Km	10
>20 Km	0

**Tabella di calcolo delle strutture balneari (stato 2003)**

Fattore di ponderazione						1.0
Comune	Tipo struttura	C.struttura	% Pop	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza
Avegno Gordevio	Senza struttura	100	2.846%	284.576	2.985%	2.985
Brione s/Minusio	Senza struttura	100	1.087%	108.667	1.140%	1.140
Brissago	Bagno pubblico strutturato	0	3.996%	0.000	0.000%	0.000
Cugnasco Gerra	Senza struttura	100	5.802%	580.160	6.086%	6.086
Gordola	Senza struttura	100	9.006%	900.558	9.447%	9.447
Locarno	Senza struttura	100	31.460%	3'145.950	33.001%	33.001
Losone	Senza struttura	100	12.748%	1'274.790	13.373%	13.373
Maggia	Senza struttura	100	4.937%	493.706	5.179%	5.179
Minusio	Senza struttura	100	14.327%	1'432.688	15.029%	15.029
Muralto	Senza struttura	100	5.652%	565.150	5.928%	5.928
Orselina	Senza struttura	100	1.675%	167.504	1.757%	1.757
Ronco s/Ascona	Bagno pubblico semplice	50	1.349%	67.442	0.707%	0.707
Terre di Pedemonte	Senza struttura	100	5.117%	511.717	5.368%	5.368
<b>Totali</b>			100.000%	9'532.910	100.000%	100.000

**Tabella di conversione delle strutture**

Tipo di struttura	C. Struttura
Senza struttura	100
Bagno pubblico semplice	50
Bagno pubblico strutturato	0



## Tablelle di calcolo degli allievi e dei pernottamenti

**Tabella di calcolo degli allievi di SE (dati del 2011/2012)**

Fattore di ponderazione								1.0
Comune	Nr. allievi	Distanza (Km)	C. distanza	C. Strutture	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza	
Avegno Gordevio	77	8	100	1	7'700	4.723%	4.723	
Brione s/Minusio	16	5	100	1	1'600	0.981%	0.981	
Brissago	51	11	75	1	3'825	2.346%	2.346	
Cugnasco Gerra	218	12	75	1	16'350	10.029%	10.029	
Gordola	219	8	100	1	21'900	13.434%	13.434	
Locarno	495	0	100	1	49'500	30.363%	30.363	
Losone	288	2	100	1	28'800	17.666%	17.666	
Maggia	114	15	75	1	8'550	5.245%	5.245	
Minusio	277	3	100	0	0	0.000%	0.000	
Muralto	69	1	100	1	6'900	4.232%	4.232	
Orselina	20	4	100	1	2'000	1.227%	1.227	
Ronco s/Ascona	14	9	100	1	1'400	0.859%	0.859	
Terre di Pedemonte	145	7	100	1	14'500	8.894%	8.894	
<b>Totali</b>	<b>2'003</b>				<b>163'025</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000</b>	

Fonte dei dati: Cancellerie Comunali

**Tabella conversione delle distanze**

Distanza (Km)	C. Distanza
da 0 km a 10 km	100
da 11 km a 20 km	75
oltre 20 km	50

**Tabella di conversione delle strutture**

Tipo di struttura	C. Struttura
Senza piscina scolastica	1
Con piscina scolastica coperta	0

**Tabella di calcolo dei pernottamenti (dati 2011)**

Fattore di ponderazione				1
Comune	Pernottamenti	%	Incidenza	
Avegno Gordevio	155'282	2.983%	2.983	
Brione s/Minusio	205'725	3.951%	3.951	
Brissago	806'686	15.494%	15.494	
Cugnasco Gerra	193'879	3.724%	3.724	
Gordola	136'836	2.628%	2.628	
Locarno	1'111'190	21.343%	21.343	
Losone	261'355	5.020%	5.020	
Maggia	273'233	5.248%	5.248	
Minusio	850'529	16.336%	16.336	
Muralto	426'245	8.187%	8.187	
Orselina	336'685	6.467%	6.467	
Ronco s/Ascona	330'043	6.339%	6.339	
Terre di Pedemonte	118'644	2.279%	2.279	
<b>Totali</b>	<b>5'206'332</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000</b>	

Fonte dei dati: ETLM, ETVM, ETV



## **CBR - Centro Balneare Regionale SA, Locarno**

### **Patto tra azionisti**

---

Richiamato il Patto sindacale del 27 maggio 2003 sottoscritto dai Comuni azionisti fondatori della CBR – Centro Balneare Regionale SA, Locarno (di seguito: CBR SA o società) (allegato 1);

Richiamato l'Aggiornamento 3 marzo 2016 del Patto sindacale del 27 maggio 2003 (allegato 2);

preso atto delle intervenute fusioni comunali, i sottoscritti Comuni di Locarno, Avegno-Gordevio, Brione s/Minusio, Brissago, Cugnasco-Gerra, Gordola, Losone, Maggia, Minusio, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Terre di Pedemonte (di seguito: Azionisti o Comuni azionisti), rappresentati dai rispettivi Municipi conformemente alla ratifica dei rispettivi legislativi comunali,

stipulano e convengono quanto segue:

- 1. Sottoscrizione, liberazione e conferimento del capitale sociale e di partecipazione**
  - 1.1. Agli Azionisti si danno reciprocamente atto che la sottoscrizione del capitale azionario e del capitale di partecipazione così come la liberazione del capitale sociale e del capitale di partecipazione, con i rispettivi conferimenti (in contanti e in natura), sono avvenuti nei termini e nelle modalità descritte alla cifra n. 3 del Patto sindacale 27 maggio 2003 (allegato 1).
  - 1.2. Gli Azionisti si danno reciprocamente atto che il capitale azionario di CHF 7'325'000.–, suddiviso in n. 7'325 azioni nominative da CHF 1'000.–, così come il capitale di partecipazione di CHF 6'900'000.–, suddiviso in n. 6'900 buoni di partecipazione nominativi da CHF 1'000.–, sono interamente liberati.
  
- 2. Trasferibilità delle azioni e dei buoni di partecipazione**
  - 2.1. Come indicato nello statuto, per il trasferimento delle azioni e dei buoni di partecipazione è richiesta l'approvazione della società ai sensi degli art. 685 lett. a ss. CO.
  - 2.2. La cerchia prevista degli azionisti e dei partecipanti è rappresentata dai Comuni dei distretti di Locarno e della Vallemaggia.
  - 2.3. È esclusa la partecipazione di privati o enti parapubblici al capitale azionario e di partecipazione della società.
  - 2.4. In caso di trasferimento a terzi di azioni e/o buoni di partecipazione della società, il Comune alienante è tenuto a vincolare il suo successore in diritto alle disposizioni del presente patto parasociale.
  - 2.5. La modifica delle normative che limitano la trasferibilità delle azioni è sottoposta al quorum qualificato previsto dallo statuto della società e può aver luogo mediante modifica statutaria.
  
- 3. Copertura del disavanzo di gestione**
  - 3.1. Nei primi 5 anni

Gli Azionisti si danno reciprocamente atto che per i primi 5 anni a contare dall'apertura al pubblico del Centro balneare ristrutturato, gli azionisti fondatori hanno garantito la copertura dell'eventuale disavanzo di gestione di CBR SA nella misura indicata alla cifra n. 5.1 del Patto sindacale 27 maggio 2003 (allegato 1).

3.2. Dopo i primi 5 anni

- 3.2.1. Al fine di garantire la solidità finanziaria a lungo termine, CBR SA emette capitale di partecipazione nelle forme ed i modi previsti dal Codice delle obbligazioni. A tale scopo, l'aumento sarà precedentemente autorizzato dall'Assemblea degli azionisti.
- 3.2.2. Il Comune di Locarno provvede alla liberazione del capitale di partecipazione non assunto dagli altri Comuni azionisti, ritenuta una partecipazione massima degli altri Comuni azionisti fino a concorrenza dell'importo complessivo di fr. 540'000.-/anno calcolata in base a quanto indicato al punto 3.2.3.;
- 3.2.3. All'atto dell'emissione del capitale di partecipazione, il diritto di prelazione dei Comuni tra i soci è regolato sulla base della seguente formula:

$$Q_c = \left\{ \left( \frac{POP}{\Sigma POP} * 1.5 \right) + \left[ \frac{IFF * POP}{\Sigma POP} / \frac{\Sigma (IFF * POP)}{\Sigma POP} * 0.5 \right] + \left( \frac{ALL}{\Sigma ALL} * 1 \right) + \left( \frac{PER}{\Sigma PER} * 1 \right) + \left[ \frac{KDIST * POP}{\Sigma POP} / \frac{\Sigma (KDIST * POP)}{\Sigma POP} * 1 \right] + \left[ \frac{KSTR * POP}{\Sigma POP} / \frac{\Sigma (KSTR * POP)}{\Sigma POP} * 1 \right] \right\} / 6$$

Qc: Quota di prelazione del comune

POP: popolazione residente nel comune;

IFF: indice di forza finanziaria pubblicato dall'Amministrazione Cantonale;

ALL: popolazione scolastica (scuole elementari) dei Comuni. Per i Comuni che distano fino a 10 Km dal CBR, la popolazione scolastica è conteggiata interamente, per i Comuni che si situano tra gli 11 km ed i 20 km la popolazione scolastica è calcolata in ragione di  $\frac{3}{4}$  e per quelli che distano oltre 20 km la popolazione scolastica è computata nella misura di  $\frac{1}{2}$ . Per i Comuni che dispongono di una struttura simile destinata alla propria popolazione scolastica il valore è 0;

PER: pernottamenti che risultano dalle notifiche di polizia sull'arco di 1 anno;

KDIST: la distanza dal CBR in linea d'aria dal confine giurisdizionale convertita nel modo seguente: da 0 a 2 Km: 100; da 3 a 4 Km: 90; da 5 a 6 Km: 80; da 7 a 8 Km: 65; da 9 a 10 Km: 50; da 11 a 12 Km: 35; da 12 a 15 Km: 20; da 15 a 20 Km: 10; oltre 20 Km: 0

KSTR: la presenza o meno sul territorio Comunale di un'infrastruttura analoga aperta al pubblico convertita nel modo seguente: nessuna struttura: 100; piscina esterna agibile al pubblico (bagno pubblico semplice): 50; lido o bagno pubblico strutturato: 0. Rive di lago selvagge, fiumi, riali, ecc. non ufficialmente adibiti a zona balneare non sono considerati;

Σ: sommatoria del dato per tutti i comuni azionisti;

e meglio come risulta dall'allegata tabella di attuazione della formula.

Per il calcolo delle singole quote annuali di partecipazione nel periodo di validità del presente patto valgono i dati secondo la tabella allegata.

Solo in caso di modifica sostanziale dei diversi parametri indicati nella formula si darà luogo a un nuovo calcolo delle singole quote annuali.

In caso di aggregazione tra due o più Comuni azionisti il nuovo ente subentrerà nei diritti ed obblighi dei comuni precedenti; la quota a suo carico sarà ricalcolata secondo la formula di cui alla cifra 3.2.3. In caso di aggregazione con un comune terzo, non azionista, si darà luogo a un nuovo calcolo delle singole quote annuali

- 3.2.4. Qualora un Comune non dovesse esercitare il proprio diritto di prelazione nella misura della propria quota stabilita secondo la chiave di riparto definita allestita in base al punto 3.2.3., il suo eventuale diritto alla rappresentanza in seno al CdA decadrà conformemente ai disposti del § 7.3 dello Statuto e le agevolazioni sui prezzi d'ingresso saranno ridotte rispettivamente abrogate, conformemente a quanto stabilito alla cifra n. 4 che segue.

### 3.3. Disposizioni comuni

- 3.3.1. I conti annuali della società saranno allestiti sulla base delle disposizioni del CO e delle norme commerciali riconosciute.
- 3.3.2. I costi di finanziamento dell'investimento ed i relativi ammortamenti sono conteggiati nel conto economico e sono quindi compresi nel disavanzo di gestione della società.
- 3.3.3. Le perdite d'esercizio annue vengono riportate da CBR SA a conto nuovo. I Comuni azionisti provvedono al finanziamento del fabbisogno di liquidità del CBR in base ai criteri descritti al punto 3.2. sotto forma di anticipo in conto corrente da trasformare, in qualsiasi momento, ma al più tardi nel caso che le perdite riportate dovessero raggiungere i disposti dell'art 725 CO, in capitale di partecipazione ripartito secondo quanto disposto ai punti 3.2.2. e 3.2.3.
- 3.3.4. Nel rapporto annuale il Consiglio d'amministrazione segnala tutte le fattispecie in cui, secondo il proprio giudizio, CBR SA ha effettuato spese evitabili oppure ha mancato entrate maggiori.

## 4. **Agevolazioni tariffarie**

- 4.1. Le persone fisiche e le scuole riconosciute dal DECS con domicilio rispettivamente sede nei Comuni che partecipano al capitale azionario ed alla copertura del disavanzo di gestione possono beneficiare di agevolazioni tariffarie, limitatamente all'ingresso al CBR, tra il 15 % ed il 25 % rispetto alle tariffe usuali. Le stesse agevolazioni spettano alle associazioni sportive con sede nei predetti Comuni da almeno due anni. Il Consiglio d'amministrazione decide, nel singolo caso, se concedere le agevolazioni tariffarie anche ad allievi di scuole con sede nei Comuni convenzionati ma domiciliati in comuni terzi; rispettivamente ad associazioni sportive con sede nei Comuni convenzionati ma con associati domiciliati altrove.
- 4.2. Le agevolazioni tariffarie saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.
- 4.3. Le agevolazioni tariffarie sono accordate fintanto che il Comune partecipa nella misura prevista alla cifra n. 3.1 e n. 3.2.3 alla copertura del disavanzo di gestione. In caso contrario, le agevolazioni tariffarie saranno ridotte in proporzione del minore impegno finanziario del Comune. Nella determinazione si terrà equamente conto sia della partecipazione al capitale azionario, a cui vanno aggiunti i contributi accordati a copertura dei trascorsi disavanzi di gestione, sia, in modo preponderante, dell'impegno di copertura del disavanzo per le gestioni correnti e future, rispetto alla chiave di riparto prevista alla cifra n. 3.2.3.
- 4.4. La definizione delle agevolazioni tariffarie ridotte dovrà rispettare, nel limite delle opportune schematizzazioni imposte da esigenze gestionali, il principio della parità di trattamento. Le agevolazioni tariffarie ridotte saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, d'intesa con il Comune interessato, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.
- 4.5. Mediante convenzione possono essere concesse agevolazioni tariffarie anche a Comuni non azionisti (terzi). Le agevolazioni presuppongono un contributo finanziario da parte dei terzi parificabile a quello richiesto ai Comuni azionisti. Le agevolazioni tariffarie per terzi saranno adottate dal Consiglio d'amministrazione, d'intesa con il Comune interessato, previa consultazione dei Municipi dei Comuni azionisti.

## 5. **Entrata in vigore**

- 5.1. Il presente patto sociale è firmato dai Municipi dei Comuni coinvolti.
- 5.2. Il presente accordo annulla e sostituisce il Patto sindacale 27 maggio 2003 e l'Aggiornamento 3 marzo 2016, che vengono così abrogati. Esso entra in vigore il 1° gennaio 2025, riservata la crescita in giudicato della decisione di ratifica dei rispettivi legislativi comunali.
- 5.3. Qualora non tutti i legislativi comunali dovessero ratificare il presente patto con decisione

cresciuta in giudicato, esso entra comunque in vigore al realizzarsi della seguente condizione:

- 5.3.1. hanno ratificato il patto parasociale con decisione cresciuta in giudicato i legislativi di Comuni che complessivamente rappresentano l'80 % del capitale azionario; in tal caso, le percentuali di riparto del disavanzo di gestione saranno calcolate conformemente alla formula prevista alla cifra n. 3.2.3.

## **6. Durata**

- 6.1. Il presente accordo ha una durata determinata di 20 (venti) anni, fino al 31 dicembre 2044. Esso esplica effetti nei confronti delle parti fintanto che quest'ultime detengono capitale sociale di CBR SA.
- 6.2. Il presente accordo può essere disdetto da ciascun contraente, mediante scritto raccomandato, ogni 5 (cinque) anni con un preavviso, pure raccomandato, di 2 (due) anni, per la scadenza del 31 dicembre.

## **7. Allegati**

- 7.1. Sono parte integrante del presente patto sindacale i seguenti allegati:
- 7.1.1. Allegato 1: Patto sindacale del 27 maggio 2003 sottoscritto dai Comuni azionisti fondatori della CBR – Centro Balneare Regionale SA.
- 7.1.2. Allegato 2: Aggiornamento 3 marzo 2016 del Patto sindacale del 27 maggio 2003.
- 7.1.3. Allegato 3: Tabella di attuazione e di partecipazione.

## **8. Diritto applicabile e foro competente**

- 8.1. Il presente patto sottostà al diritto svizzero.
- 8.2. Foro competente per dirimere vertenze a dipendenza del presente patto parasociale è la prevista sede della società (Locarno)

.....

Luogo e data

Municipio di Locarno

Municipio di Avegno-Gordevio

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Brione s/Minusio

Municipio di Brissago

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Cugnasco-Gerra

Municipio di Gordola

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Losone

Municipio di Maggia

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Minusio

Municipio di Muralto

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Orselina

Municipio di Ronco s/Ascona

Il Sindaco

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Municipio di Terre di Pedemonte

Il Sindaco

Il Segretario



Calcolo della ripartizione della copertura del disavanzo della CBR - Centro Balneare Regionale SA

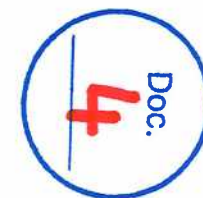
Aggiornamento chiave di riparto in base ai dati aggiornati - Tabella riassuntiva

Calcolo del disavanzo da ripartire

Disavanzo da ripartire: CHF 540'000.00

Chiave di riparto

Parametro	Popolazione	Forza Finanziaria	Distanza	Strutture balneari	Allievi (SE)	Pernottamenti	Somma	Quota %	Importo teorico	Importo massimo	Azioni	
Fattore di ponderazione	1.5	0.5	1	1	1	1				arrotondato		
Comune											kCHF	
Avegno Gordevio	4.598	1.275	2.614	3.183	4.664	3.221	19.555	3.259%	CHF 17'599.27	CHF 17'600.00	Avegno Gordevio	195
Brione s/Minusio	1.335	0.494	0.867	0.924	0.419	3.810	7.848	1.308%	CHF 7'063.59	CHF 7'100.00	Brione s/Minusio	85
Brissago	4.763	1.801	1.354	0.000	1.928	15.322	25.168	4.195%	CHF 22'650.83	CHF 22'700.00	Brissago	300
Cugnasco Gerra	8.419	2.575	2.393	5.828	5.426	3.925	28.566	4.761%	CHF 25'709.12	CHF 25'700.00	Cugnasco Gerra	170
Gordola	14.233	4.867	8.091	9.854	11.659	3.036	51.740	8.623%	CHF 46'565.76	CHF 46'600.00	Gordola	150
Locarno	47.958	15.181	38.946	33.202	39.103	18.789	193.179	32.196%	CHF 173'860.65	Senza limite mass.	Locarno	3420
Losone	19.823	6.690	16.098	13.724	17.698	4.818	78.850	13.142%	CHF 70'965.27	CHF 71'000.00	Losone	975
Maggia	7.731	2.022	0.628	5.352	5.650	4.891	26.274	4.379%	CHF 23'646.51	CHF 23'600.00	Maggia	240
Minusio	21.913	8.013	16.016	15.171	0.000	18.508	79.621	13.270%	CHF 71'659.13	CHF 71'700.00	Minusio	700
Muralto	7.615	2.775	6.184	5.272	4.604	7.576	34.027	5.671%	CHF 30'624.31	CHF 30'600.00	Muralto	455
Orselina	2.070	0.891	1.513	1.433	0.478	7.280	13.665	2.277%	CHF 12'298.08	CHF 12'300.00	Orselina	135
Ronco s/Ascona	1.589	0.961	0.774	0.550	0.419	6.577	10.869	1.812%	CHF 9'782.27	CHF 9'800.00	Ronco s/Ascona	125
Terre di Pedemonte	7.955	2.455	4.522	5.507	7.952	2.248	30.639	5.107%	CHF 27'575.19	CHF 27'600.00	Terre Pedemonte	375
<b>Totali</b>	150.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	600.000	100.000%	CHF 540'000.00	CHF 366'300.00		<b>7325</b>



## Tablelle di calcolo della popolazione e della forza finanziaria

**Tabella di calcolo della popolazione (dati al 31.12.2022)**

<b>Fattore di ponderazione 1.5</b>			
<b>Comune</b>	<b>Quantità</b>	<b>% Incidenza</b>	
Avegno Gordevio	1'557	3.065%	4.598
Brione s/Minusio	452	0.890%	1.335
Brissago	1'613	3.175%	4.763
Cugnasco Gerra	2'851	5.612%	8.419
Gordola	4'820	9.489%	14.233
Locarno	16'241	31.972%	47.958
Losone	6'713	13.215%	19.823
Maggia	2'618	5.154%	7.731
Minusio	7'421	14.609%	21.913
Muralto	2'579	5.077%	7.615
Orselina	701	1.380%	2.070
Ronco s/Ascona	538	1.059%	1.589
Terre di Pedemonte	2'694	5.303%	7.955
<b>Totali</b>	<b>50'798</b>	<b>100.000%</b>	<b>150.000</b>

Fonte dei dati: Cantone (Ufficio federale di statistica, STATPOP)

**Tabella di calcolo della forza finanziaria (dati 2023/2024)**

<b>Fattore di ponderazione 0.5</b>					
<b>Comune</b>	<b>IFF</b>	<b>% Pop.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Coeff.</b>	<b>Incidenza</b>
Avegno Gordevio	73.33	3.065%	224.762	2.551%	1.275
Brione s/Minusio	97.93	0.890%	87.138	0.989%	0.494
Brissago	99.94	3.175%	317.342	3.602%	1.801
Cugnasco Gerra	80.85	5.612%	453.765	5.150%	2.575
Gordola	90.39	9.489%	857.671	9.734%	4.867
Locarno	83.67	31.972%	2675.075	30.361%	15.181
Losone	89.21	13.215%	1178.918	13.380%	6.690
Maggia	69.15	5.154%	356.382	4.045%	2.022
Minusio	96.65	14.609%	1411.945	16.025%	8.013
Muralto	96.32	5.077%	489.014	5.550%	2.775
Orselina	113.74	1.380%	156.958	1.781%	0.891
Ronco s/Ascona	159.88	1.059%	169.328	1.922%	0.961
Terre di Pedemonte	81.56	5.303%	432.542	4.909%	2.455
<b>Totali</b>	<b>1'232.62</b>	<b>100.000%</b>	<b>8810.839</b>	<b>100.000%</b>	<b>50.000</b>

Fonte dei dati: Cantone (Sezione enti locali)

## Tabelle di calcolo della distanza e delle strutture balneari

**Tabella di calcolo della distanza**

Fattore di ponderazione							1.0
Comune	Distanza (Km)	C. Distanza	% Pop	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza	
Avegno Gordevio	8	70	3.065%	214.556	2.614%	2.614	
Brione s/Minusio	5	80	0.890%	71.184	0.867%	0.867	
Brissago	11	35	3.175%	111.136	1.354%	1.354	
Cugnasco Gerra	12	35	5.612%	196.435	2.393%	2.393	
Gordola	8	70	9.489%	664.199	8.091%	8.091	
Locarno	0	100	31.972%	3'197.173	38.946%	38.946	
Losone	2	100	13.215%	1'321.509	16.098%	16.098	
Maggia	15	10	5.154%	51.537	0.628%	0.628	
Minusio	3	90	14.609%	1'314.796	16.016%	16.016	
Muralto	1	100	5.077%	507.697	6.184%	6.184	
Orselina	4	90	1.380%	124.198	1.513%	1.513	
Ronco s/Ascona	9	60	1.059%	63.546	0.774%	0.774	
Terre di Pedemonte	7	70	5.303%	371.235	4.522%	4.522	
<b>Totali</b>			100.000%	8'209.201	100.000%	100.000	

**Tabella conversione delle distanze**

Distanza (Km)	C. Distanza
0-2 Km	100
3-4 Km	90
5-6 Km	80
7-8 Km	70
9-10 km	60
11-12 Km	35
13-14 Km	20
15-19 Km	10
>20 Km	0

**Tabella di calcolo delle strutture balneari (stato 2022)**

Fattore di ponderazione						1.0
Comune	Tipo struttura	C.struttura	% Pop	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza
Avegno Gordevio	Senza struttura	100	3.065%	306.508	3.183%	3.183
Brione s/Minusio	Senza struttura	100	0.890%	88.980	0.924%	0.924
Brissago	Bagno pubblico strutturato	0	3.175%	0.000	0.000%	0.000
Cugnasco Gerra	Senza struttura	100	5.612%	561.243	5.828%	5.828
Gordola	Senza struttura	100	9.489%	948.856	9.854%	9.854
Locarno	Senza struttura	100	31.972%	3'197.173	33.202%	33.202
Losone	Senza struttura	100	13.215%	1'321.509	13.724%	13.724
Maggia	Senza struttura	100	5.154%	515.375	5.352%	5.352
Minusio	Senza struttura	100	14.609%	1'460.884	15.171%	15.171
Muralto	Senza struttura	100	5.077%	507.697	5.272%	5.272
Orselina	Senza struttura	100	1.380%	137.998	1.433%	1.433
Ronco s/Ascona	Bagno pubblico semplice	50	1.059%	52.955	0.550%	0.550
Terre di Pedemonte	Senza struttura	100	5.303%	530.336	5.507%	5.507
<b>Totali</b>			100.000%	9'629.513	100.000%	100.000

**Tabella di conversione delle strutture**

Tipo di struttura	C. Struttura
Senza struttura	100
Bagno pubblico semplice	50
Bagno pubblico strutturato	0

## Tablelle di calcolo degli allievi e dei pernottamenti

**Tabella di calcolo degli allievi di SE (dati del 2021/2022)**

Fattore di ponderazione							1.0	
Comune	Nr. allievi	Distanza (Km)	C. distanza	C. Strutture	Coefficiente	% Coeff.	Incidenza	
Avegno Gordevio	78	8	100	1	7'800	4.664%	4.664	
Brione s/Minusio	7	5	100	1	700	0.419%	0.419	
Brissago	43	11	75	1	3'225	1.928%	1.928	
Cugnasco Gerra	121	12	75	1	9'075	5.426%	5.426	
Gordola	195	8	100	1	19'500	11.659%	11.659	
Locarno	654	0	100	1	65'400	39.103%	39.103	
Losone	296	2	100	1	29'600	17.698%	17.698	
Maggia	126	15	75	1	9'450	5.650%	5.650	
Minusio	270	3	100	0	0	0.000%	0.000	
Muralto	77	1	100	1	7'700	4.604%	4.604	
Orselina	8	4	100	1	800	0.478%	0.478	
Ronco s/Ascona	7	9	100	1	700	0.419%	0.419	
Terre di Pedemonte	133	7	100	1	13'300	7.952%	7.952	
<b>Totali</b>	<b>2'015</b>					<b>167'250</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000</b>

Fonte: Statistica degli allievi e degli studenti (SDL) - Ufficio federale di statistica

**Tabella conversione delle distanze**

Distanza (Km)	C. Distanza
da 0 km a 10 km	100
da 11 km a 20 km	75
oltre 20 km	50

**Tabella di conversione delle strutture**

Tipo di struttura	C. Struttura
Senza piscina scolastica	1
Con piscina scolastica coperta	0

**Tabella di calcolo dei pernottamenti (dati 2022)**

Fattore di ponderazione				1
Comune	Pernottamenti	%	Incidenza	
Avegno Gordevio	200'127	3.221%	3.221	
Brione s/Minusio	236'669	3.810%	3.810	
Brissago	951'862	15.322%	15.322	
Cugnasco Gerra	243'828	3.925%	3.925	
Gordola	188'613	3.036%	3.036	
Locarno	1'167'278	18.789%	18.789	
Losone	299'321	4.818%	4.818	
Maggia	303'843	4.891%	4.891	
Minusio	1'149'838	18.508%	18.508	
Muralto	470'648	7.576%	7.576	
Orselina	452'243	7.280%	7.280	
Ronco s/Ascona	408'603	6.577%	6.577	
Terre di Pedemonte	139'639	2.248%	2.248	
<b>Totali</b>	<b>6'212'512</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000</b>	

Fonte dei dati: OTR

## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2017

Perdita da ripartire

CHF 678'057

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 20'951.99	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 10'638.73	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 31'353.40	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 37'978.03	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 34'000.00	CHF 57'811.22	CHF 34'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 87'577.97	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 28'844.59	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 86'601.57	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 41'639.54	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 16'734.47	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 13'425.55	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 34'933.55	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 209'567.38	CHF 316'957.98
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>678'057.98</b>	<b>CHF 678'057.98</b>

## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2018

Perdita da ripartire

CHF 666'728

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 20'601.92	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 10'460.98	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 30'829.54	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 37'343.48	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 36'000.00	CHF 56'845.30	CHF 34'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 86'114.70	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 28'362.64	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 85'154.61	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 40'943.82	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 16'454.87	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 13'201.23	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 34'349.87	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 206'065.88	CHF 305'628.83
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>666'728.83</b>	<b>CHF 666'728.83</b>

## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2019

Perdita da ripartire CHF 695'819

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 21'500.83	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 10'917.41	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 32'174.71	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 38'972.86	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 36'000.00	CHF 59'325.59	CHF 36'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 89'872.08	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 29'600.17	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 88'870.10	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 42'730.29	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 17'172.83	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 13'777.23	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 35'848.63	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 215'057.01	CHF 332'719.75
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>695'819.75</b>	<b>CHF 695'819.75</b>

## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2020

Perdita da ripartire CHF 843'325

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 26'058.77	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 13'231.78	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 38'995.39	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 47'234.69	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 36'000.00	CHF 71'901.97	CHF 34'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 108'923.98	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 35'875.09	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 107'709.59	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 51'788.65	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 20'813.28	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 16'697.85	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 43'448.15	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 260'646.75	CHF 482'225.95
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>843'325.95</b>	<b>CHF 843'325.95</b>



## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2021

Perdita da ripartire CHF 998'520

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 30'854.30	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 15'666.79	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 46'171.61	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 55'927.16	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 36'000.00	CHF 85'133.90	CHF 34'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 128'968.97	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 42'477.08	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 127'531.10	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 61'319.17	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 24'643.50	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 19'770.72	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 51'443.80	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 308'612.87	CHF 637'420.96
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>998'520.96</b>	<b>CHF 998'520.96</b>

## CBR - Centro Balneare Regionale SA 2022

Perdita da ripartire CHF 635'602

### Tabella di riparto

Comune	Quota %	Importo massimo	Importo teorico	Importo effettivo
Avegno-Gordevio	3.090%	CHF 16'700.00	CHF 19'640.10	CHF 16'700.00
Brione s/Minusio	1.569%	CHF 8'500.00	CHF 9'972.60	CHF 8'500.00
Brissago	4.624%	CHF 25'000.00	CHF 29'390.24	CHF 25'000.00
Cugnasco-Gerra	5.601%	CHF 30'200.00	CHF 35'600.07	CHF 30'200.00
Gordola	8.526%	CHF 36'000.00	CHF 54'191.43	CHF 34'000.00
Losone	12.916%	CHF 69'700.00	CHF 82'094.35	CHF 69'700.00
Maggia	4.254%	CHF 23'000.00	CHF 27'038.51	CHF 23'000.00
Minusio	12.772%	CHF 69'000.00	CHF 81'179.09	CHF 69'000.00
Muralto	6.141%	CHF 33'200.00	CHF 39'032.32	CHF 33'200.00
Orselina	2.468%	CHF 13'300.00	CHF 15'686.66	CHF 13'300.00
Ronco s/Ascona	1.980%	CHF 10'700.00	CHF 12'584.92	CHF 10'700.00
Terre di Pedemonte	5.152%	CHF 27'800.00	CHF 32'746.22	CHF 27'800.00
Locarno	30.907%	Senza limite massimo	CHF 196'445.51	CHF 274'502.00
<b>Totali</b>	<b>100%</b>		<b>635'602.00</b>	<b>CHF 635'602.00</b>