



Brione s/Minusio, 13 novembre 2023

**COMUNE di
BRIONE s/MINUSIO**

Messaggio municipale n° 539

**Richiesta di alienazione alla Città di Locarno
delle 46 azioni della Kursaal Locarno SA
detenute dal Comune di Brione s/Minusio**

Ris. mun.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
403	13 novembre 2023	Finanze e imposte	GESTIONE

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la proposta di vendita alla Città di Locarno delle 46 azioni della Kursaal Locarno SA attualmente detenute dal nostro Comune.

1. Scopo della Kursaal Locarno SA.

1.1. La Kursaal Locarno SA è una società anonima costituita il 4 settembre 2003; pochi mesi prima vi fu la riduzione del capitale azionario da 4'000'000.-- di franchi a 2'000'000.-- di franchi, mediante annullamento e rimborso agli azionisti di 4000 azioni nominative da 500 franchi cadauna. La trasferibilità delle azioni nominative è limitata dallo statuto.

Lo scopo societario consiste nell'esercizio e nella gestione di giochi d'azzardo a norma delle leggi federali e cantonali, in particolare mediante la gestione di una casa da gioco, così come la gestione di un teatro, di un caffè-ristorante, di sale per rappresentazioni o manifestazioni. La gestione può avvenire, in tutto o in parte, anche indirettamente, mediante conclusione di adeguati contratti con terzi. La società ha anche lo scopo di promuovere iniziative e manifestazioni culturali d'interesse turistico e di collaborare con gli enti a ciò preposti per favorire lo sviluppo della Regione.

1.2. Per avere un quadro completo del contesto in cui va ad inserirsi l'operazione di vendita delle azioni oggetto del presente messaggio, va ricordato che le attività della casa da gioco sono svolte dalla Casinò Locarno SA beneficiaria di una concessione di tipo B. La Casinò Locarno SA prevede negli scopi statutari anche la promozione di iniziative e manifestazioni culturali di interesse turistico, così come la collaborazione agli enti a ciò preposti per favorire lo sviluppo della nostra Regione negli ambiti citati.

Nello specifico, e in riferimento a questi ultimi aspetti, nel 2003 sono state stipulate due Convenzioni con la Fondazione Turismo Lago Maggiore (i cui scopi sono la promozione del turismo e dei prodotti turistici nel comprensorio della destinazione Lago Maggiore), e con la Fondazione Cultura nel Locarnese, che promuove e sostiene attività culturali per la crescita civile e culturale nella Regione locarnese, e che, in particolare e in ordine prioritario, sostiene il Teatro di Locarno.

Telefono 091 743 24 59
Telefax 091 743 26 29

www.brione.ch
cancelleria@brione.ch

6645 Brione s/Minusio
Via Orselina 1
ccp 65-915-1

- 1.3 Le case da gioco in Svizzera sono soggette ad una legislazione particolare. I giochi d'azzardo sono disciplinati in prima linea dalla Legge sulle case da gioco (LCG) e la relativa Ordinanza sui giochi in denaro (OGD). La Commissione federale delle case da gioco (CFCG) è competente per la sua esecuzione. Esistono poi altre norme e Ordinanze specifiche al settore (ad esempio per la lotta contro il riciclaggio di denaro).

Per quanto riguarda la casa da gioco di Locarno, nella decisione federale del 1° luglio 2003 si affermava che:

"Alla Casinò Locarno SA (concessionaria) è rilasciata una concessione di sito e di gestione di tipo B, valida per un periodo di 20 anni. La concessionaria ha il diritto e l'obbligo di gestire una casa da gioco con concessione di tipo B nel Comune di Locarno. Non sussiste alcun diritto all'eventuale rinnovo della concessione (art. 16 e art. 17 LCG)."

Va sottolineato che l'entrata in vigore della nuova Legge sulle case da gioco (1° luglio 2019) ha riallineato tutte le concessioni decise in precedenza e rilasciate in virtù della precedente Legge del 18 dicembre 1998, precisando che le stesse scadono sei anni civili dopo l'entrata in vigore della Legge stessa. Pertanto, la scadenza aggiornata della concessione per la Casinò Locarno SA è posticipata al 1° luglio 2025 e non nel 2023 come inizialmente previsto.

2. L'edificio che ospita la Kursaal Locarno SA.

Lo stabile in cui sono ubicate la Kursaal SA e la relativa casa da gioco, sito al mappale n° 197 RFD Locarno, si trova all'interno del perimetro del Piano Regolatore particolareggiato ZCP ed è indicato quale stabile soggetto a risanamento conservativo.

Nell'ambito del riordino degli strumenti pianificatori del centro cittadino (varianti al Piano Regolatore particolareggiato del Centro Storico e nuovo Piano Regolatore particolareggiato del Centro Urbano), la proprietà è stata destinata a edificio di interesse pubblico, senza vincoli conservativi.

L'attuale struttura del Palazzo Kursaal si presenta come un insieme di diversi volumi, aggiunti durante il corso del secolo scorso, addossati alla struttura originale. La prima struttura, tutt'ora visibile nella parte centrale, è nata all'inizio del 1900.

Negli anni successivi sono stati aggiunti gli spazi per la sala da gioco. Nella metà del 1900 sono stati eseguiti importanti opere di ristrutturazione e modifica degli spazi, che hanno portato ad una completa trasformazione del progetto originale.

Agli inizi degli anni '80, dato il mancato rinnovo della convenzione tra la Città e la precedente società Kursaal, la struttura è stata parzialmente chiusa e solo la ristorazione ha continuato ad essere operativa. Negli anni '90 l'edificio ha subito le ultime trasformazioni e gli ammodernamenti che l'hanno portato all'aspetto odierno.

Lo stato attuale mostra come la struttura portante eterogenea (struttura massiccia, struttura prefabbricata, metallo, legno, ecc.) crei grandi difficoltà di valutazione e di manutenzione. Lo stato degli impianti oggetto di perizia indica l'urgenza di un intervento straordinario di manutenzione o di una sua sostituzione in quanto hanno ormai raggiunto un punto critico d'utilizzo.

Le criticità riguardano diverse parti d'opera, le quali dovrebbero essere completamente ristrutturate e ridefinite. Gli attuali elementi di finitura, come ad esempio i serramenti, rispondono infatti solo ad esigenze estetiche ma non ad esigenze termiche. Le coperture non garantiscono l'impermeabilità degli spazi interni e nemmeno un corretto deflusso delle acque meteoriche. I nuovi standard minimi richiesti per il comfort e il benessere delle persone non possono più essere soddisfatti dalla struttura esistente.

3. L'interesse della Città di Locarno ad acquisire le nostre azioni.

Attualmente, la composizione azionaria della Kursaal Locarno SA è la seguente:

<i>Azionisti</i>	<i>n° azioni (voti)</i>	<i>quota capitale in Fr.</i>	<i>part. in %</i>
Locarno	3'321	1'660'500.--	83.03
Brione s/Minusio	46	23'000.--	1.15
Brissago	10	5'000.--	0.25
Losone	55	27'500.--	1.37
Minusio	246	123'000.--	6.15
Muralto	230	115'000.--	5.75
Orselina	92	46'000.--	2.30
Totali	4'000	2'000'000.--	100.00

Nel 2020, la Città di Locarno ha acquistato le 2'309 azioni detenute fino ad allora dall'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli ed è diventata l'ente, di gran lunga, principale azionista della Kursaal Locarno SA.

La Città intende ora acquisire anche le 679 azioni attualmente in possesso degli altri sei Comuni azionisti. Le ragioni di una tale operazione sono molteplici, ma quella principale riguarda l'edificio; si tratta, in effetti, di un palazzo di grande pregio ed è ubicato in una posizione strategica per la Città. E questo, anche in prospettiva, visto che l'edificio si affaccia su Largo Zorzi.

Inoltre, sempre in ottica futura, potrebbero svilupparsi interessanti sinergie con il PalaCinema, viste le caratteristiche della struttura. Non va inoltre dimenticato che attualmente, nel comparto in esame, il Palazzo Kursaal è l'unico bene non appartenente alla Città; dal punto di vista strategico e per una gestione urbanistica sinergica, l'acquisizione dell'edificio da parte della Città sarebbe più che comprensibile.

Infine, sempre sotto il profilo strategico, la presenza di un interlocutore unico nei confronti degli attori esterni, in particolare della Commissione federale delle case da gioco, potrebbe sicuramente conferire un valore aggiunto e una maggiore solidità al progetto di acquisizione e ad eventuali trattative future.

4. Il prezzo offerto.

Il prezzo di compravendita concordato tra le parti è fissato in **Fr. 1'299.-- per azione**, pari ad un totale di **Fr. 59'754.--** (vedi articolo 2.1 della bozza di contratto di compravendita). Sempre secondo il citato articolo, al Comune di Brione s/Minusio, fino alla data di sottoscrizione del contratto, è dovuto il dividendo pro rata maturato fino a quel momento.

5. Classificazione del bene e situazione contabile di base.

Il capitale azionario della Kursaal Locarno SA è un bene comunale classificato quale **bene amministrativo** ed è incluso a bilancio alla voce 1454.200, con un valore contabile di **Fr. 23'000.--**.

Secondo le disposizioni della Legge organica comunale (LOC), sono considerati **beni amministrativi** tutti quelli che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico.

I **beni amministrativi** soggiacciono al principio della inalienabilità. Finché sono classificati come tali, non possono essere sottoposte ad operazioni di compravendita. I **beni patrimoniali** sono invece quelli che sono privi di uno scopo pubblico diretto e, a differenza dei beni amministrativi, possono essere alienati.

Nel caso concreto, le azioni della Kursaal Locarno SA hanno perso il loro scopo originario e devono poter essere cedute. Per questa ragione, il Consiglio comunale si deve pronunciare, in via preliminare, sulla conversione del bene, da amministrativo in patrimoniale (v. pto. 1 del dispositivo di risoluzione).

6. Conclusioni.

Il Comune di Brione s/Minusio non ha alcun interesse a continuare a detenere le sue 46 azioni della Kursaal Locarno SA, sia allo stato attuale che in proiezione futura.

Il Municipio ritiene che la Città di Locarno abbia invece tutto il diritto di disporre del Palazzo Kursaal e di pianificarne i futuri utilizzi.

Si tratta di un edificio storico, situato in posizione centrale, che va valorizzato al meglio, magari nell'ambito di un riposizionamento strategico dell'intero comparto.

Non va dimenticato, inoltre, che lo stabile versa attualmente in condizioni critiche (v. pto. 2 del presente messaggio) e necessita di un importante lavoro di ristrutturazione. Se il Comune di Brione s/Minusio dovesse continuare a detenere le sue 46 azioni, sarebbe chiamato a partecipare al cofinanziamento di un'opera che per oltre i 4/5 appartiene alla Città di Locarno e, oltretutto, senza usufruire di alcun beneficio.

Per questi motivi, considerato quanto precede e restando a vostra completa disposizione per fornirvi ogni ulteriore informazione in merito, il Municipio invita l'Onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :


1. **Il capitale azionario della Kursaal Locarno SA, ora incluso a bilancio nei beni amministrativi del Comune alla voce 1454.200, è convertito in bene patrimoniale con il medesimo valore di Fr. 23'000.--.**
2. **Il Municipio è autorizzato ad alienare alla Città di Locarno le 46 azioni della Kursaal Locarno SA attualmente detenute dal nostro Comune.**
3. **Il prezzo di vendita è fissato in Fr. 1'299.-- per azione, pari a Fr. 59'754.-- complessivi.**
4. **Il ricavo della vendita, dedotto il valore a bilancio, sarà registrato nel conto economico quale ricavo straordinario.**
5. **Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.**

Per il Municipio:

Il Sindaco:
F. Gandin




Il Segretario:
G. Cavalli



Allegati: - bozza del contratto di compravendita di azioni.

BOZZA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI AZIONI

tra

il **Comune di Brione s/Minusio**, Via Orselina 1, 6645 Brione s/Minusio (denominato in seguito:
"venditore")

e

il **Comune di Locarno**, c/o Municipio di Locarno, Piazza Grande 18, 6600 Locarno (denominato in seguito:
"acquirente")

relativo a

46 (quarantasei) azioni nominative della Kursaal Locarno SA, Locarno

1. Premesse

1.1 Sotto la ragione sociale Kursaal Locarno SA è iscritta a registro di commercio una società anonima con sede a Locarno (in seguito: società). Scopo della società è «l'esercizio e la gestione di giochi con possibilità di vincita, a norma delle leggi federali e cantonali, in particolare mediante la gestione di una o più case da gioco. La gestione di un teatro, di un caffè-ristorante, di un dancing e sale per rappresentazioni o manifestazioni. La gestione potrà avvenire, in tutto o in parte, anche indirettamente mediante conclusione di adeguati contratti con terzi. La società promuoverà iniziative e manifestazioni culturali e di interesse turistico e collaborerà con gli enti a ciò preposti per favorire lo sviluppo della regione. La società potrà partecipare direttamente o indirettamente ad altre società, imprese o enti aventi scopi uguali o analoghi. La società può inoltre esercitare tutte le attività o intraprendere ogni operazione connessa con lo scopo sociale. La società può acquistare immobili in Svizzera o all'estero».

1.2 Il capitale azionario della società ammonta a CHF 2'000'000.- (due milioni), suddiviso in 4'000 (quattromila) azioni nominative del valore nominale di CHF 500.- (cinquecento) ciascuna. Il capitale azionario è interamente liberato.

1.3 Il Comune di Brione s/Minusio è proprietario e dispone liberamente di 46 (quarantasei) azioni nominative della società, pari all'1.15% del capitale azionario della società. La proprietà e libera disposizione del Comune di Brione s/Minusio su dette azioni è attestata da un certificato azionario emesso dal Consiglio di amministrazione della società in data 1 ottobre 2003, e meglio il certificato azionario No. 6 (sei), di 46 (quarantasei) azioni nominative, del valore nominale complessivo di CHF 23'000.- (ventitremila).

1.4 Il Comune di Locarno è già azionista della società, essendo proprietario di 3321 (tremilatrecento ventuno) azioni nominative, pari all'83.02% del capitale azionario della società.

1.5 Il presente contratto disciplina di seguito le modalità di vendita delle azioni di proprietà del venditore Comune di Brione s/Minusio, all'acquirente Comune di Locarno.

2. Oggetto

2.1 Al venditore è dovuto il dividendo pro rata maturato fino alla data di sottoscrizione del contratto. Il venditore vende all'acquirente 46 (quarantasei) azioni nominative della società del valore nominale di CHF 500.- (cinquecento) ciascuna, per un valore nominale complessivo di CHF 23'000.- (ventitremila).

Il prezzo di compravendita è fissato in CHF 1'299.00 (milleduecentonovantanove) per azione, pari a complessivi CHF 59'754.00 (cinquantanovemilasettecentocinquantaquattro). Il prezzo di compravendita viene versato dall'acquirente al venditore sul conto una volta ricevuto l'avvallo da parte del Consiglio Comunale all'acquisto delle azioni presso intestato al Comune di Brione s/Minusio, entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

2.2 Il trasferimento delle azioni dal venditore all'acquirente avviene sulla base del presente contratto di compravendita e contestualmente alla sottoscrizione del medesimo, mediante consegna del certificato azionario di cui alla cifra 1.3 della Premessa, girati a favore dell'acquirente.

La sottoscrizione del contratto da parte dell'acquirente vale quale ricevuta delle azioni.

Il presente contratto, sottoscritto dalle parti, vale quale titolo per richiedere al Consiglio di amministrazione della società di aggiornare di conseguenza il registro delle azioni (v. art. 5 dello statuto societario)

2.3 Le parti si impegnano ad operare e sottoscrivere ogni atto giuridico necessario, affinché il trasferimento delle azioni sia formalmente e giuridicamente valido e affinché, nell'ambito del Consiglio di amministrazione della società, possano essere adottate le relative decisioni.

Oggetto del presente contratto sono azioni nominative vincolate, il cui trasferimento giuridicamente valido è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio di amministrazione della società (v. art. 5bis dello statuto societario). Con scritto di data il Consiglio di amministrazione della Kursaal Locarno SA ha dichiarato di approvare il trasferimento azionario oggetto del presente contratto. La cessione delle azioni è di conseguenza giuridicamente valida e suscettibile di rendere l'acquirente azionista della società.

2.4 L'acquisto con contestuale trasferimento degli utili e dei rischi ha luogo al momento del trasferimento delle azioni (v. la cifra 2.2).

3. Garanzie del venditore

3.1 Il venditore dichiara e garantisce di essere proprietario e di disporre liberamente delle 46 (quarantasei) azioni nominative della società oggetto del presente contratto. Garantisce inoltre di essere titolare di un diritto illimitato di vendere e di trasferire le azioni e che le stesse sono libere da diritti di terzi.

3.2 Il venditore si impegna a sciogliere di comune accordo ogni contratto in essere tra esso e la società entro il.....2023 . Il venditore dichiara inoltre di non vantare più alcuna pretesa nei confronti della società.

4. Garanzie dell'acquirente

L'acquirente si impegna a versare al venditore il prezzo di acquisto nei modi e nei termini stabiliti alla cifra 2.1 del presente contratto.

5. Disposizioni finali

5.1 Per meglio comprendere il contenuto del presente contratto si farà capo, se del caso, ai principi giurisprudenziali sviluppati dal diritto svizzero, con applicazione dei mezzi primari e complementari di interpretazione e, se necessario, di quelli sussidiari tendenti a salvaguardare il contratto dandogli un senso ragionevole, in special modo allorquando sussista un dubbio su quella che era stata la reale volontà delle parti ("favor negotii").

5.2 Il trasferimento a terzi di diritti e/o obblighi derivanti dal presente contratto ad opera di una parte richiede il consenso dell'altra parte.

5.3 Ogni parte si fa carico dei propri costi legali, di consulenza e simili. Eventuali imposte sugli utili da capitali, sul reddito o altre imposte ed oneri tributari riconducibili alla vendita delle azioni e messe in conto al venditore, restano a suo carico. Un'eventuale tassa di negoziazione ai sensi della legge sulle tasse di bollo è a carico delle parti in ragione di metà ciascuno.

5.4 Modifiche o integrazioni del presente contratto richiedono la forma scritta.

5.5 Al presente contratto è applicabile il diritto svizzero.

5.6 Per tutte le vertenze che dovessero sorgere a dipendenza del presente contratto, comprese quelle riferite alla sua valida venuta in essere, alla sua efficacia, alla sua modifica o al suo scioglimento, le parti pattuiscono la competenza esclusiva dei tribunali ordinari alla sede della società.

5.7 Il presente contratto è steso in due copie originali. Ogni parte ne riceve un esemplare.

Per il venditore, Comune di Brione s/Minusio:

F. Gandin, Sindaco G. Cavalli, Segretario comunale

Luogo e data:

Per l'acquirente, Comune di Locarno:

Ing. Alain Scherrer, Sindaco Avv. Marco Gerosa, Segretario comunale
.....

Luogo e data: