

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:

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

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 finanziaria 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



Municipio di Locarno

Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Avegno



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Brione s/Minusio



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Brissago



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Cavigliano



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Coglio



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Cugnasco



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Gerra Verzasca



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Giumaglio



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Gordola

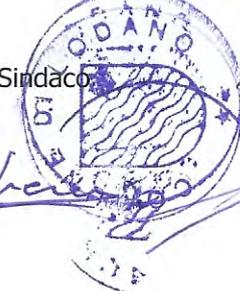


Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

Municipio di Lodano



Il Sindaco

Il Segretario

[Handwritten signature in blue ink]

<p>Municipio di Losone</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>	<p>Municipio di Maggia</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>
<p>Municipio di Olinausio</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>	<p>Municipio di Moghegno</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>
<p>Municipio di Murialto</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>	<p>Municipio di Orselina</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>
<p>Municipio di Ronco sopra Ascona</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>	<p>Municipio di Tegna</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>Il Segretario</p>
<p>Municipio di Verscio</p> <p>Il Sindaco</p>  <p>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 durevolmente 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.¹

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 (cinquanta-due) 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.

¹Il 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 decisionale.

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 me-

- 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. *Annunzia scritta* Le decisioni possono essere prese anche sotto forma dell'annunzia 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.

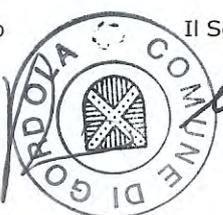
14. NORME TRANSITORIE

- 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

 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 Coglio 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> Il Segretario <i>[Signature]</i>
 Municipio di Giomaglio Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Gordevio Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>
 Municipio di Gordola Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>	 Municipio di Lodano Il Sindaco <i>[Signature]</i> Il Segretario <i>[Signature]</i>

Municipio di Losone
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Maggia
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Minusio
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Mognegno
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Muralto
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Orselina
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Ronco sopra Asorja
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Tegna
Il Sindaco
Il Segretario

Municipio di Verscio
Il Sindaco
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
seguito 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 comparanti 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 comparanti che con me notaio si firmano. -----

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

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Avegno

Il Sindaco  Il Segretario 

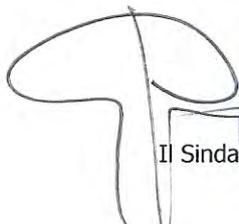
Municipio di Brione s/Minusio

Il Sindaco  Il Segretario 

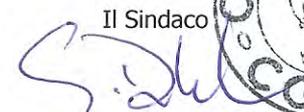
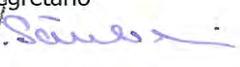
Municipio di Brissago

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Cavigliano

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Coglio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Cugnasco

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Gerra Verzasca

Il Sindaco  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

Municipio di Giumaglio

Il Sindaco  Il Segretario 

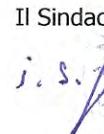

Municipio di Gordevio

Il Sindaco  Il Segretario 


Municipio di Gordola

Il Sindaco  Il Segretario 

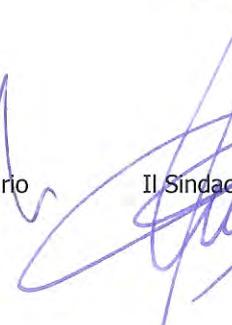
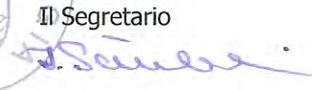

Municipio di Lodano

Il Sindaco  Il Segretario 

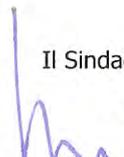

Municipio di Losone

Il Sindaco  Il Segretario 

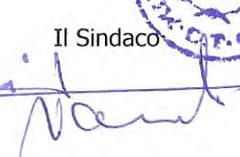

Municipio di Maggia

Il Sindaco  Il Segretario 


Municipio di Minusio

Il Sindaco  Il Segretario 


Municipio di Moghegno

Il Sindaco  Il Segretario 


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 Coglio 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> Il Segretario <i>[Signature]</i>

Scadenziario

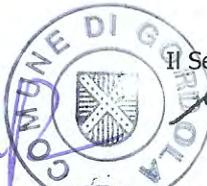
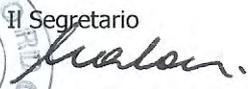
Municipio di Giumaglio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Gordevio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Gordola

Il Sindaco  Il Segretario 

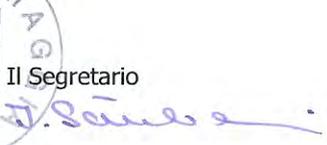
Municipio di Lodano

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Losone

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Maggio

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Minusio

Il Sindaco  Il Segretario 

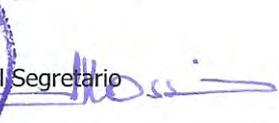
Municipio di Moghegno

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Murialto

Il Sindaco  Il Segretario 

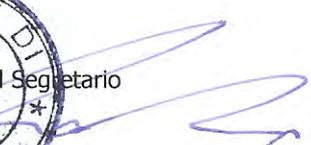
Municipio di Orselina

Il Sindaco  Il Segretario 

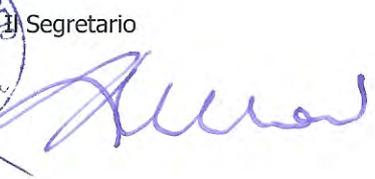
Municipio di Ronco s/Ascona

Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Tegna

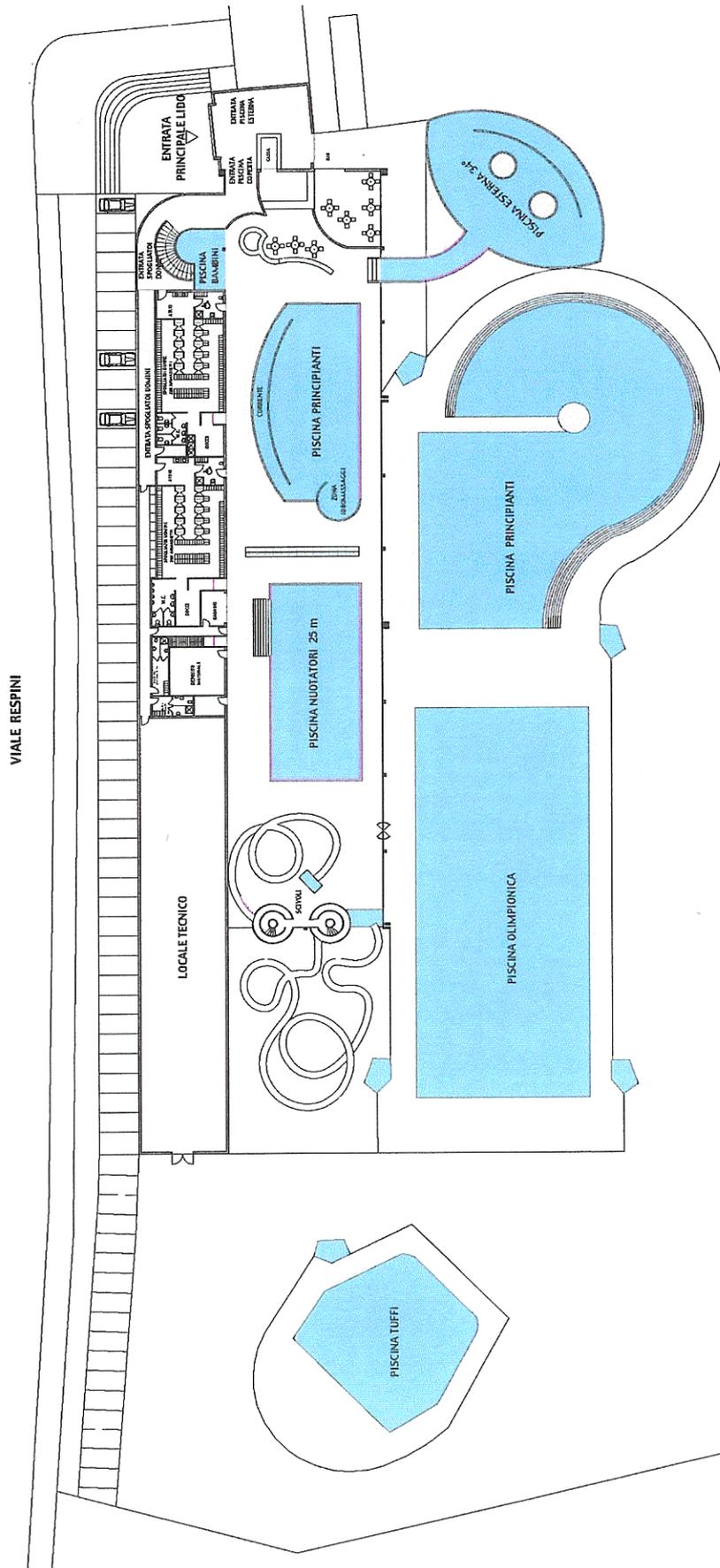
Il Sindaco  Il Segretario 

Municipio di Verscio

Il Sindaco  Il Segretario 

PROGETTO NUOVO CENTRO BALNEARE REGIONALE

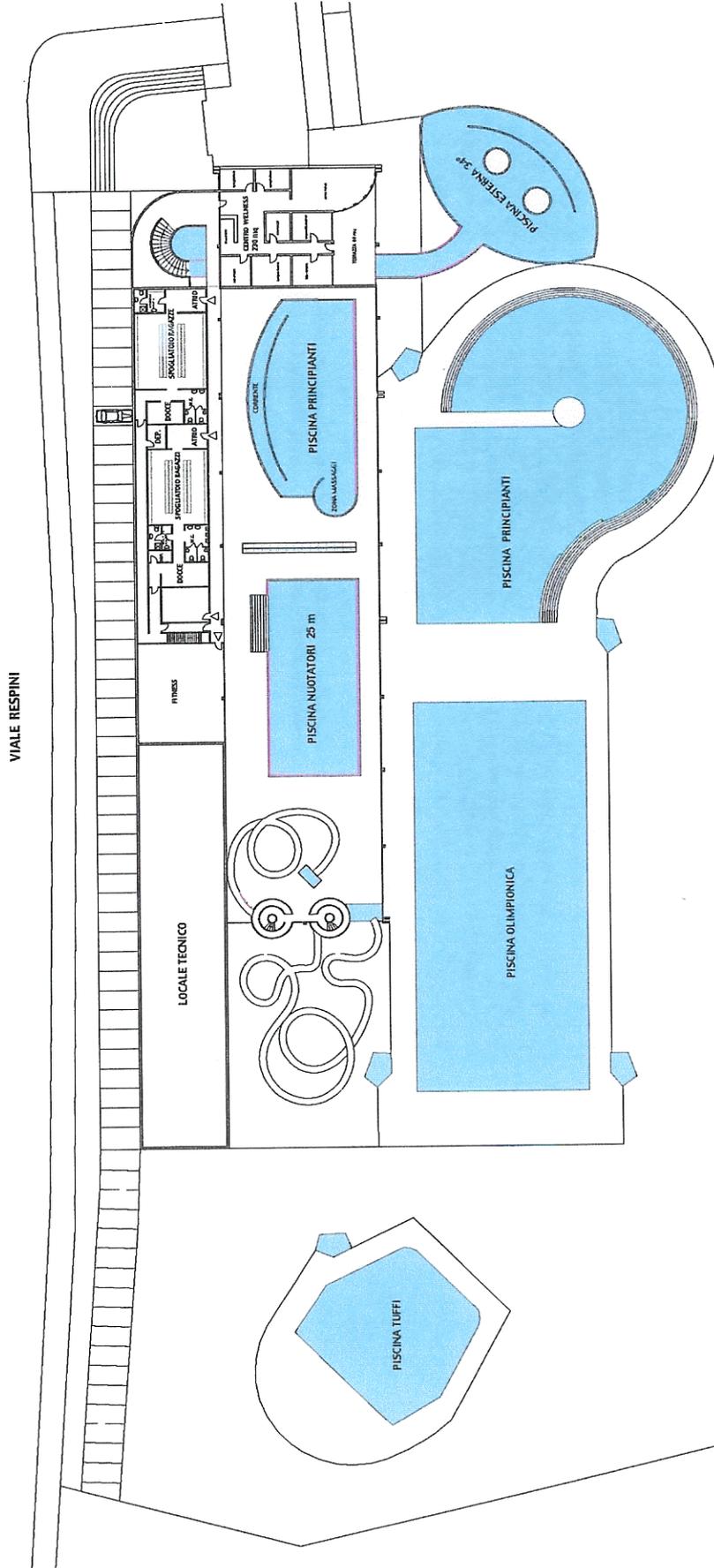
PIANO TERRENO



PROGETTO ARCH. T. VANNINI DIPL. ETH/SIA/OTIA VIA ROVEDO 16 6600 LOCARNO

PROGETTO NUOVO CENTRO BALNEARE REGIONALE

1° PIANO



PROGETTO ARCH. T. VANNINI DIPL. ETH/SIA/OTIA VIA ROVEDO 16 6600 LOCARNO

Architetto Tiziano Vannini - Locarno

dipl. ETH - SIA - OTIA
via Rovedo, 16 CH 6600 Locarno

Nuovo Centro balneare regionale			
PREVENTIVO DI MASSIMA (+/- 20%)			
CCC No.	concerne	Costo presumibile	Totale Gruppi CCC
0	FONDO	-	Sfr. 65'000.00
0.01	Raccordo alle infrastrutture primarie	Sfr. 55'000.00	
0.05	Modinature e tracciamenti provvisori	Sfr. 5'000.00	
0.06	Esame di impatto ambientale	Sfr. 5'000.00	
1	LAVORI PREPARATORI	-	Sfr. 530'000.00
101	Rilievi	Sfr. 3'000.00	
102	Sondaggi	Sfr. 5'000.00	
112	Demolizioni	Sfr. 255'000.00	
113	Rimozioni	Sfr. 15'000.00	
114	Scavo generale	Sfr. 75'000.00	
115	Asportazione di pavimenti e rivestimenti esistenti	Sfr. 50'000.00	
130	Impianto generale di cantiere	Sfr. 85'000.00	
137	Chiusure e coperture provvisorie	Sfr. 25'000.00	
14	Adattamenti a costruzioni esistenti	Sfr. 12'000.00	
141	Scavo canali perimetrali piscine esistenti	Sfr. 5'000.00	
2	EDIFICIO (compreso struttura scivolo "Toboga" interno)	-	Sfr. 15'935'000.00
211	Opere da impresario costruttore	-	
211.1	Ponteggi	Sfr. 65'000.00	
211.3	Scavi parziali	Sfr. 25'000.00	
211.4	Canalizzazioni	Sfr. 45'000.00	
211.5	Opere in calcestruzzo	Sfr. 2'500'000.00	
211.6	Opere murarie	Sfr. 210'000.00	
213.2	Carpenteria metallica	Sfr. 490'000.00	
215.5	Rivestimenti esterni in metallo	Sfr. 30'000.00	
215.7	Soppalco e passerella locali tecnici	Sfr. 35'000.00	
216	Opere in pietra naturale	Sfr. 5'000.00	
221.3	Elementi di facciata esterna ed interna in acciaio	Sfr. 700'000.00	
221.4	Finestre ALU termolaccate (zona spogliatoi e tecnica)	Sfr. 60'000.00	
221.8	Vetraio	Sfr. 360'000.00	
222	Opere da lattoniere	Sfr. 225'000.00	
223	Impianto parafulmine	Sfr. 20'000.00	
224	Coperture	-	
224.1	Rivestimenti alla carpenteria metallica, plafoni, ecc.	Sfr. 105'000.00	
224.2	Isolazione tetto su struttura metallica (copertura piscina)	Sfr. 275'000.00	
224.5	Isolazione tetto piano corpo servizi	Sfr. 270'000.00	
225	Sigillature e isolazioni speciali	-	
225.1	Isolamento vasca di compensazione	Sfr. 15'000.00	
225.2	Isolamenti speciali	Sfr. 35'000.00	
225.4	Chiusure antincendio	Sfr. 25'000.00	
227	Trattamento delle superfici esterne	-	
227.1	Opere da pittore (esterno)	Sfr. 55'000.00	
228	Elementi frangisole	Sfr. 55'000.00	
230	Impianti elettrici	-	
231-32	Impianti a corrente forte	Sfr. 555'000.00	
231.6	Pavimenti tecnici	Sfr. 60'000.00	
233	Corpi illuminanti	Sfr. 90'000.00	
234	Apparecchi speciali (3 girelli, 2 porte, 1 cassa)	Sfr. 80'000.00	
235	Impianti telefonici	Sfr. 30'000.00	
236	Impianti a corrente debole	Sfr. 110'000.00	
236.4	Impianto audio	Sfr. 90'000.00	
240	Impianti di riscaldamento	Sfr. 700'000.00	
245	Impianti di condizionamento dell'aria	Sfr. 675'000.00	
247	Trattamento dell'acqua	Sfr. 3'000'000.00	
250	Impianti sanitari	Sfr. 525'000.00	
256	Elementi prefabbricati, sauna, ecc.	Sfr. 100'000.00	
259	Imprevisti pos. 23/24/35	Sfr. 245'000.00	

Architetto Tiziano Vannini - Locarno

dipl. ETH - SIA - OTIA
via Rovedo, 16 CH 6600 Locarno

271	Opere da gessatore (interno)	Sfr.	25'000.00	
271.1	Opere speciali da gessatore	Sfr.	5'000.00	
272.1	Elementi prefabbricati di metallo	Sfr.	10'000.00	
272.2	Opere da fabbro	Sfr.	25'000.00	
273	Porte interne	Sfr.	25'000.00	
275	Chiusure, serrature	Sfr.	10'000.00	
277.2	Elementi di pareti fisse	Sfr.	70'000.00	
281	Sottofondi	Sfr.	250'000.00	
281.4	Pavimenti in pietra naturale (entrata)	Sfr.	25'000.00	
281.6	Pavimenti in piastrelle	Sfr.	500'000.00	
281.9	Zoccolini	Sfr.	20'000.00	
282.4	Rivestimento pareti in piastrelle	Sfr.	60'000.00	
282.7	Rivestimento di piscine	Sfr.	185'000.00	
283	Controsoffitti	Sfr.	20'000.00	
285.1	Opere da pittore : interno.	Sfr.	25'000.00	
285.7	Verniciatura struttura metallica (carpenteria, ecc.)	Sfr.	45'000.00	
286	Prosciugamento dell'edificio	Sfr.	5'000.00	
287	Pulizia dell'edificio	Sfr.	25'000.00	
289	Diversi e imprevisi	Sfr.	400'000.00	
29	Onorari	"		
291	Progettista e Direzione lavori	Sfr.	1'100'000.00	
292	Ingegnere civile	Sfr.	350'000.00	
293	Ingegnere elettrotecnico	Sfr.	190'000.00	
294	Ingegnere termoclimatico	Sfr.	240'000.00	
295	Ingegnere idrosanitario	Sfr.	435'000.00	
296	Geometra	Sfr.	5'000.00	
296.4	Specialista in acustica	Sfr.	10'000.00	
296.6	Specialista fuoco	Sfr.	10'000.00	
4	LAVORI ESTERNI	"		Sfr. 660'000.00
401	Movimenti di terra	Sfr.	10'000.00	
411	Opere da impresario costruttore	Sfr.	150'000.00	
	nuova vasca esterna	Sfr.	35'000.00	
417	Rifacimento rivestimento in piastrelle alle piscine esterne	Sfr.	200'000.00	
418	Isolazione vasche esistenti	Sfr.	50'000.00	
421	Opere da giardiniere	Sfr.	80'000.00	
422	Recinzioni	Sfr.	20'000.00	
423	Equipaggiamenti, attrezzi, campi da gioco	Sfr.	50'000.00	
445	Impianti di irrigazione	Sfr.	35'000.00	
453	Impianti elettrici	Sfr.	25'000.00	
496.5	Architetto paesaggista	Sfr.	5'000.00	
5	COSTI SECONDARI	"		Sfr. 190'000.00
511	Autorizzazioni, tasse	Sfr.	25'000.00	
522	Modelli	Sfr.	10'000.00	
524	Riproduzioni di documenti, eliografie	Sfr.	25'000.00	
531	Assicurazioni durante i lavori	Sfr.	90'000.00	
532	Assicurazioni speciali	Sfr.	35'000.00	
568	Pannelli pubblicitari	Sfr.	5'000.00	
9	ARREDAMENTO	"		Sfr. 2'170'000.00
901	Guardaroba, scaffalature e simili	Sfr.	120'000.00	
902.1	Attrezzature sportive	Sfr.	20'000.00	
902.2	Attrezzature Wellness	Sfr.	700'000.00	
902.4	2 scivoli "Toboga" interno	Sfr.	1'110'000.00	
908	Arredamento bar e spaccio	Sfr.	200'000.00	
981	Decorazione artistica	Sfr.	20'000.00	
	Totale	Sfr.	19'550'000.00	
7.60%	Imposta sul valore aggiunto	Sfr.	1'450'000.00	
	Totale complessivo	Sfr.	21'000'000.00	
				Locarno, 06.06.2002

numero			Bellinzona
1717	sm	13	29 aprile 2003

Messaggio Municipale - Allegato 4

Repubblica e Cantone
del Ticino

Il Consiglio di Stato

Al Gruppo di coordinamento
iniziale per il Centro balneare
regionale al Lido di Locarno
c/o avv. Ivo Wuthier
Via Luini 18 - Casella postale 640
6601 Locarno

Centro balneare regionale al Lido di Locarno.

Egregio signor Avvocato, gentili Signore ed egregi Signori,

ci riferiamo alla vostra richiesta del 31 marzo 2003, con la quale chiedete una conferma in merito al finanziamento pubblico della costruzione, al Lido di Locarno, del nuovo Centro balneare regionale. Richiamata la corrispondenza intercorsa sul progetto e, in particolare, la nostra risoluzione n. 1762 del 3 maggio 2000, e dopo aver sentito i Servizi dello Stato interessati, confermiamo la disponibilità del Cantone a sostenere la realizzazione del nuovo impianto sportivo.

Considerato un investimento indicativamente preventivato di 21 milioni di franchi, siamo in grado di prospettare, in via di massima, la concessione dei seguenti aiuti cantonali.

Legge sul turismo e LIM cantonale

Sussidio a fondo perso complessivo pari al 20% dell'investimento computabile, ossia fino ad un importo massimo di fr. 4'200'000.-.

LIM federale

Prestito agevolato (senza interesse da rimborsare in 25 anni) pari a ca. il 30%, ossia fino ad un importo massimo di fr. 6'300'000.-.

Fondo Sport-toto

Sussidio a fondo perso massimo di fr. 1'010'000.-, stabilito sulla base di una spesa computabile preventivata di fr. 21'000'000.-. In caso di minor costo l'importo del sussidio sarà adeguato conformemente alla tabella di calcolo in vigore.

Le proposte di sussidio indicate potranno tuttavia essere formalizzate solamente quando sarà presentata l'istanza definitiva, da corredare con i seguenti documenti:

- planimetria e piani definitivi del progetto;
- preventivo di spesa dettagliato;
- piano di finanziamento e previsioni di gestione (business plan), tenuto conto degli aiuti cantonali prospettati;
- attestazioni (anche solo preliminari e/o condizionate) comprovanti che le diverse componenti del piano di finanziamento sono assicurate;
- licenza edilizia;
- contratto di diritto di superficie;
- statuti della Società anonima di gestione ed estratto dell'iscrizione nel Registro di commercio;
- preavviso dell'Ente turistico Lago Maggiore.

L'istanza definitiva, con la menzionata documentazione, dovrà essere inoltrata alla Regione Locarnese e Vallemaggia, all'Ufficio del turismo e dell'artigianato e all'Amministrazione fondi Lotteria intercantonale e Sport-toto.

Ci preme sottolineare che rimangono riservati gli esiti dell'esame delle richieste definitive di sussidio (in particolare per quanto riguarda gli aspetti tecnici e costruttivi) e che rimangono ovviamente impregiudicate le decisioni dell'Autorità cantonale competente (Gran Consiglio e Consiglio di Stato).

Vi preghiamo di gradire, egregio signor Avvocato, gentili Signore ed egregi Signori, l'espressione della nostra stima ed i nostri migliori saluti.

Il Presidente

M. Borradori

PER IL CONSIGLIO DI STATO



Il Cancelliere:

G. Gianella

Copia p.c.:

- alla Regione Locarnese e Vallemaggia, Casella postale 323, 6601 Locarno 1;
- a Ticino Turismo, Casella postale 1441, 6501 Bellinzona;
- all'Ente turistico Lago Maggiore, Largo Zorzi, 6601 Locarno;
- al Dipartimento delle finanze e dell'economia;
- al Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport;
- alla Divisione dell'economia;
- alla Sezione del promovimento economico e del lavoro;
- all'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti;
- all'Amministrazione fondi Lotteria intercantonale e Sport-toto;
- all'Ufficio del turismo e dell'artigianato;
- all'Ufficio delle regioni di montagna.



6612 Ascona, 21 maggio 2003

MUNICIPIO DEL BORGO
DI
ASCONA

V / Rif.

DZ

N / Rif.

Ris. Mun. No. 1003

Spettabile
Gruppo di coordinamento iniziale
Per il Centro Balneare Regionale
al Lido di Locarno
C/o avv. Ivo Wuthier
Via B. Luini 18
6601 Locarno

Centro Balneare Regionale al Lido di Locarno

Egregio Avv. Wuthier,

facciamo riferimento al nostro scritto di data 18 dicembre 2002 all'indirizzo del Municipio della Città di Locarno ed alla sua recente richiesta e le confermiamo e precisiamo che, riservata l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il nostro Comune è disposto a contribuire nel modo seguente al finanziamento della costituenda CBR – Centro Balneare Regionale SA:

- CHF 600'000.-- quale contributo a fondo perso per il finanziamento dell'investimento, da erogare alla messa in funzione del centro balneare ristrutturato;
- CHF 45'000.-- annui fissi, per una durata di 5 anni a decorrere dalla messa in funzione del centro balneare ristrutturato, quale contributo a fondo perso ai costi di gestione.

La concessione di tali contributi presuppone che per la durata di 5 anni a decorrere dalla messa in funzione del centro balneare ristrutturato i cittadini, le associazioni sportive e le scuole con domicilio rispettivamente sede ad Ascona vengano equiparati, per quanto concerne le agevolazioni tariffarie, a quelli dei comuni azionisti, ossia una riduzione, limitatamente all'ingresso al centro balneare regionale, tra il 15% ed il 25% rispetto alle tariffe usuali.

Tale accordo sarà formalizzato a tempo debito mediante una convenzione tra il nostro Comune e la società anonima, che deve essere approvata dal nostro legislativo. In tal senso, provvederemo ad allestire e a rimettervi una bozza della medesima.

Con i nostri migliori saluti.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

(arch. Aldo Rampazzi)



Il Vice-Segretario:

(avv. Danilo Zanga)