

Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 121 concernente un credito di CHF 3'000'000.00 per l'acquisto di azioni della Kursaal Locarno SA detenute dall'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli (OTLMV).

Locarno, 29 novembre 2021

Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione della Gestione ha attentamente esaminato il summenzionato Messaggio nel corso di diverse sedute, conducendo alcuni incontri con il Municipio durante i quali sono stati analizzati i punti oggetto del presente rapporto.

1. Introduzione

Con il M.M. no. 121 il Municipio propone al Consiglio comunale l'acquisto di 2309 azioni della Kursaal Locarno SA – società anonima che persegue lo scopo della gestione indiretta mediante contratti conclusi con terzi di una casa da gioco, di un teatro e di un caffè-ristorante ubicati nello stabile di sua proprietà sito sulla particella n. 197 RFD Locarno (stabile Kursaal) – detenute attualmente dall'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli (OTLMV). Con tale acquisto la Città di Locarno diventerebbe il principale azionista della società con una percentuale pari all'83.03%. Il costo dell'operazione, come descritto in dettaglio in seguito, oscilla dai CHF 2'000'000.00 ai 3'000'000.00 a dipendenza delle sorti del rapporto con la Casinò Locarno SA.

A seguito del licenziamento del Messaggio da parte del Municipio lo scorso 10 luglio 2020 la Commissione della Gestione ha richiesto alcuni documenti aggiuntivi necessari per la sua analisi. Tali documenti, in particolare i conti aggiornati, le sono stati consegnati, in parte ad inizio estate 2021 e in parte in ottobre 2021.

Il 20 settembre e il 15 novembre 2021 la Commissione della Gestione ha incontrato il Municipio alla presenza del sindaco Alain Scherrer, del Capo Dicastero Davide Giovannacci, del direttore dei servizi finanziari Gabriele Filippini, del responsabile del Promovimento economico Fausto Castiglione e dell'arch. Simone Ferrari. Al secondo incontro erano presenti anche lo studio legale rappresentante la Kursaal Locarno SA, una delegazione del Cda della società e la fiduciaria responsabile di una delle due perizie relative alla determinazione del prezzo delle azioni. Durante i due incontri l'esecutivo ha informato la Commissione in particolare riguardo la determinazione del prezzo di acquisto delle azioni, ai rapporti della Kursaal Locarno SA con la Casinò Locarno SA, alle vertenze che attualmente interessano le parti e naturalmente agli obiettivi generali perseguiti dal Messaggio.

2. Obiettivi perseguiti e importanza strategica

Gli obiettivi perseguiti dal M.M. no. 121 e quindi dalla compravendita delle azioni sono molteplici e di varia natura. Rispetto all'attuale partecipazione del Comune di Locarno (pari al 25.30% del capitale azionario), la posizione di azionista di maggioranza raggiunta con l'eventuale acquisto permetterebbe alla Città di pianificare in maniera più libera e a lungo termine il futuro dell'edificio di proprietà della Kursaal Locarno SA e, di riflesso, la gestione urbanistica dell'intera area. Acquisizione che conferma l'impegno e la volontà dell'ente pubblico nelle partecipazioni comunali, le quali hanno portato realizzazioni analoghe con la SES SA e la Porto Regionale di Locarno SA. Non volendo entrare nei dettagli pianificatori basti pensare che lo stabile si situa nel cuore dell'area interessata dalla riqualifica degli spazi pubblici del centro urbano del progetto "Nouvelle Belle Époque" e gioca pertanto un ruolo fondamentale e strategico nel destino della futura composizione del salotto della Città.

Oltre agli aspetti urbanistici, la nuova posizione di azionista di maggioranza avrebbe il beneficio di collocare la Città di Locarno quale interlocutore pressoché unico sia nei confronti di eventuali attori esterni sia nei confronti degli attuali inquilini. Attualmente l'edificio di proprietà della Kursaal Locarno SA ospita infatti la sala del Teatro nel quale l'Associazione amici del Teatro di Locarno gestisce la stagione teatrale da più di 30 anni, e la Casinò Locarno SA, che gestisce la casa da gioco e il ristorante all'interno dell'edificio. Con quest'ultima la Kursaal Locarno SA ha sottoscritto un contratto di locazione fino alla fine dell'anno 2024 con il quale la Casinò Locarno SA si è impegnata a corrispondere una pigione pari a CHF 1'000'000.00 all'anno. Come noto, negli ultimi anni la Casinò Locarno SA ha unilateralmente ridotto sia il canone di locazione sia i contributi annui a favore della Fondazione Turismo Lago Maggiore e della Fondazione Cultura nel Locarnese (che sostiene in particolare il Teatro di Locarno) pattuiti in altrettante Convenzioni. L'acquisto delle azioni della Kursaal Locarno SA permetterebbe alla Città di sedersi al tavolo di discussione con la Casinò Locarno SA in una posizione diversa da quella attuale, dandole la facoltà di agire più liberamente per cercare una soluzione a lungo termine in relazione a tutti gli elementi coinvolti, sia dal punto di vista strategico, sia da quello finanziario. La Commissione della Gestione condivide tale approccio e invita il Municipio a intraprendere appena possibile le necessarie discussioni.

3. Impatto finanziario

Per l'acquisto delle azioni della Kursaal Locarno SA il Municipio chiede al Consiglio comunale lo stanziamento di un credito di CHF 3'000'000.00. Durante le sue discussioni e gli incontri con il Municipio, la Commissione della Gestione si è chinata sull'aspetto del prezzo fissato per le azioni, richiedendo all'esecutivo alcuni chiarimenti. Il Municipio ha esaustivamente risposto alle domande dei commissari, indicando che una perizia commissionata dall'OTLMV e una perizia commissionata

dal Municipio (il cui esito è risultato pressoché identico) hanno funto da supporto per la determinazione del prezzo.

Un altro aspetto importante relativo all'acquisto delle azioni è quello riguardante la tempistica del pagamento il quale, sulla base di quanto concordato con l'Organizzazione Turistica Lago Maggiore e Valli avverrà a rate pari a CHF 500'000.00 all'anno a partire dalla firma dell'atto di vendita per un primo importo di CHF 2'000'000.00. Il restante CHF 1'000'000.00 verrà corrisposto all'eventuale rinnovo della concessione alla Casinò Locarno SA e non dovrà essere versato in caso di mancato rinnovo o di partenza della Casinò Locarno SA dalla Città, portando dunque il prezzo di acquisto totale a CHF 2'000'000.00.

Oltre agli aspetti riguardanti i costi dell'operazione la Commissione della Gestione ha valutato i benefici finanziari della partecipazione azionaria della Città alla Kursaal Locarno SA. Va innanzitutto rilevato che l'aumento del numero di azioni in mano al Comune di Locarno avrebbe quale conseguenza diretta il proporzionale aumento del dividendo versato in suo favore dalla Kursaal Locarno SA. In concreto il Municipio ha ipotizzato che nel caso il dividendo attuale venisse mantenuto, la Città beneficerebbe di un versamento di circa CHF 81'000.00 all'anno. Naturalmente il dividendo versato dalla Kursaal Locarno SA ai suoi azionisti è soggetto alla situazione finanziaria della società, motivo per cui la Commissione della Gestione ha richiesto al Municipio alcune rassicurazioni sulla solidità della società e sulle prospettive di sviluppo future. In particolare, in relazione a questo punto e alla riduzione unilaterale del canone locativo da parte della Casinò Locarno SA di cui sopra, l'esecutivo ha espresso alla Commissione della Gestione la forte volontà di trovare una soluzione a beneficio di tutti gli attori coinvolti che possa assicurare un ritorno finanziario positivo per la Kursaal Locarno SA e di riflesso per la Città.

Per quanto concerne le vertenze tra la Kursaal Locarno SA e la Casinò Locarno SA la Commissione della Gestione è stata informata che esse concernono i canoni di locazione e i contributi corrisposti alle 2 fondazioni e sono a uno stadio procedurale avanzato. Entrando più nel dettaglio, dal 2019 la Casinò Locarno SA ha deciso unilateralmente di abbassare l'importo previsto dal contratto di Locazione del 50% e ha diminuito progressivamente, fino ad azzerare nel 2021, i contributi alle 2 Fondazioni già citate. I motivi a cui si appella la Casinò Locarno SA per giustificare tali decisioni sono da attribuirsi a una diminuzione dell'utile netto da ca. il 30% al ca. il 15% negli ultimi anni. Purtroppo, le informazioni su questo tema sono limitate, vigendo tra le parti coinvolte una clausola di confidenzialità.

La principale questione che in futuro, per la Città, potrà avere un forte impatto finanziario è quello relativo agli interventi necessari sull'edificio. Come riportato compiutamente nel Messaggio, negli anni l'edificio ha subito una serie di trasformazioni e ammodernamenti importanti che ne definiscono l'aspetto attuale. Ad oggi l'immobile, sia per cause strutturali sia per lo stato degli impianti, non risponde più agli standard costruttivi richiesti sotto diversi punti. Gli scenari ipotizzati nel Messaggio

per ovviare a tali problematiche spaziano dal restauro dell'edificio sino alla sostituzione completa della struttura, implicando sforzi finanziari diversi tra loro ma in ogni caso molto importanti per la Città, soprattutto in questo periodo storico. La valutazione sulla strada da seguire dovrà considerare una serie di elementi, non da ultimo gli importanti investimenti che la Città dovrà considerare nel futuro prossimo, e dipenderà anche dalle intenzioni degli attuali inquilini. A corto termine, tuttavia, appare necessario procedere con alcune opere di risanamento che permettano l'ordinario funzionamento della struttura per i prossimi anni, la cui spesa preventivata a carico della Kursaal Locarno SA sarà di circa CHF 700'000.00. Sotto questo aspetto la Commissione della Gestione ha rilevato che nel recente passato gli azionisti della Kursaal Locarno SA hanno investito ca. CHF 750'000.00 in opere di miglioria e manutenzione all'immobile ma hanno anche deciso di riversare a loro favore in forma di dividendi una cifra costante nel corso degli anni. Quale conseguenza ad oggi nelle casse della Kursaal Locarno SA non sono presenti i mezzi finanziari necessari per procedere agli investimenti di cui sopra senza un intervento esterno o l'impiego di utili futuri, riducendo il dividendo per gli azionisti.

4. Rischi

L'operazione proposta dal Municipio con il M.M. no. 121 comporta i rischi parzialmente descritti nei paragrafi precedenti. Durante le proprie discussioni la Commissione della Gestione ha in particolare sottolineato il rischio dell'importante impatto finanziario negativo che potrebbe avere la partenza della Casinò Locarno SA al termine del contratto di locazione. Alla luce del canone di locazione pattuito contrattualmente, le casse della Società si troverebbero a dover far fronte a una mancata entrata di un milione di franchi e le Associazioni di cui sopra non beneficerebbero più dei contributi previsti dalle Convenzioni. Per scongiurare tale rischio, come esposto, il Municipio ha già intrapreso le prime discussioni con la Casinò Locarno SA.

5. Conclusioni

In conclusione, la Commissione della Gestione è cosciente che l'inquilino "Casinò di Locarno SA", sia finanziariamente fondamentale e una sua eventuale partenza alla fine del contratto di locazione peserebbe sulla Kursaal Locarno SA come un macigno. D'altra parte, come anche confermato dal Municipio, non pare volontà della Casinò Locarno SA perdere la possibilità di avere la casa da gioco sulle rive del Verbano. Inoltre, in tutti i casi, l'importanza strategica dell'edificio Kursaal per la Città di Locarno rimane di valore incalcolabile, non solo per il suo posizionamento, ma anche per la presenza del Teatro di Locarno, parte dell'offerta culturale della Città di grande importanza. Teatro che non è più strutturato in modo moderno e purtroppo presenta delle difficoltà in dimensioni e capienza, diventando di conseguenza un teatro ridotto e di nicchia. Sarà quindi necessario coltivare le sinergie, già auspiccate dal municipio, con il PalaCinema, il Palexpo e il GranRex Cinema. Per questi motivi la Commissione della Gestione ritiene che alla luce degli obiettivi finanziari, strategici

e di sviluppo elencati, il M.M. no. 121 per l'acquisto delle azioni della Kursaal Locarno SA debba essere approvato così come presentato.

Con i nostri migliori ossequi.

Barbara Angelini Piva

Marko Antunovic

Kevin Pidò

Orlando Bianchetti (co-relatore)

Simone Beltrame

Rosanna Camponovo

Pier Mellini

Simone Merlini

Luca Renzetti (co-relatore)

Mauro Silacci