

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 253/16 ACCOMPAGNANTE LE PROPOSTE DI MODIFICA DEL CONTRATTO PER LA GESTIONE DELLA STAZIONE TURISTICA DEL NARA SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETÀ AMICI DEL NARA SA

Egregi signori
Presidente e consiglieri,

dopo oltre 10 anni contrassegnati da un'ottima collaborazione per la gestione della stazione del Nara, le parti hanno concordato un aggiornamento del contratto di affitto basandosi su questi 12 anni di esperienza, ed in particolare sulle ultime 3 difficili stagioni. Questo aggiornamento rientra anche nella strategia della Amici del Nara SA di fissarsi come obiettivo di gestione il 2025.

Le principali modifiche sono volte a meglio definire la ripartizione degli oneri e l'indennità di affitto. Quindi, visto come il contenuto rimane sostanzialmente immutato, ci limiteremo a chiarire le modifiche apportate, evidenziate e/o stralciate nel testo allegato a questo messaggio.

1. Contraenti

2. Oggetto

Si tratta di semplici adattamenti che ne migliorano la comprensione.

5. Durata

Semplice aggiornamento delle date.

6. Ripartizione oneri e affitto

Questo articolo è stato completamente rivisto e vi è ora stato integrato anche il contenuto dei precedenti articoli 9 e 14 sulla ripartizione degli oneri di manutenzione e gestionali e sulle coperture assicurative.

Particolarmente importante è l'indennità di affitto annua. Fino ad ora erano computati gli interessi annui che maturavano sui debiti contratti dal Comune per gli investimenti: questo sistema è molto variabile in quanto dipende dell'ammontare del debito e dai tassi di interesse. Ora si propone un affitto lineare di franchi 20'000.- all'anno, ma condizionato alla garanzia che il 75% del capitale azionario dell'ANSA sia salvaguardato. Visto l'andamento delle ultime stagioni si ritiene che questo sistema permetta una migliore stabilità finanziaria della società di gestione. Questo viene compensato dal versamento del 20% dell'eventuale utile conseguito nel caso di gestioni annue positive.

7. Prevenzione valanghe

La partecipazione comunale ai costi di prevenzione è stata aumentata in quanto si deve ammettere che la prevenzione permette in ogni caso di tutelare l'integrità degli immobili del Comune. La popolazione infatti può essere messa in sicurezza con il semplice ordine di evacuazione.

16. Altre disposizioni

Formulazione sulle modalità di riconsegna della stazione ottimizzata visto che tiene conto della normale usura delle strutture e dei macchinari.

Riservato ogni ulteriore chiarimento in fase di esame commissionale o di discussione in seduta di legislativo, vi invitiamo a voler

d e l i b e r a r e :

1. sono approvate le modifiche al contratto sottoscritto con la Amici del Nara SA per la gestione e l'uso degli impianti sportivi del Nara.

Con la massima osservanza.

Per il Municipio
Il Sindaco
Ivo Gianora

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 15 febbraio 2016

<u>Commissioni preposte all'esame del MM:</u> - Gestione - Legislazione

Contratto per la gestione e l'uso degli impianti sportivi del NARA

1. Contraenti

Proprietario : Comune di ACQUAROSSA, 6716 Acquarossa
(rappresentato dal Municipio)

Conduttore : Amici del Nara SA, 6716 Leontica
(rappresentata dal **Consiglio di amministrazione** da Presidente e
Vicepresidente)

2. Oggetto

Il presente contratto disciplina la gestione e l'uso degli impianti sportivi e dell'esercizio pubblico della Stazione turistica del Nara.

a) Beni immobili

- seggiovia Leontica-Cancori
- seggiovia Cancori-**Alpe di Nara** Cambra
- sciovia Lagunc
- sciovia Fontanelle
- sciovia Alpe Nara - Bassa di Nara
- pony lift
- **manovia**
- Ristorante la Pernice
- buvette Nara Beach
- **posteggi**

Ubicati ai mappali n.

→ 897,535,658,665 RFD Acquarossa/sez. Leontica
Sub sul 708 RFD Acquarossa/sez. Prugiasco

b) Beni mobili

- **come da inventario allestito da Municipio e ANSA**

3. Modalità

La gestione delle infrastrutture del Nara viene assegnata per contratto alla AMICI DEL NARA SA Leontica, (in seguito detta ANSA) secondo gli intendimenti dell'art. 3 dello statuto della società che testualmente recita:

“L'esercizio di impianti di risalita, la gestione di infrastrutture in genere; la gestione di esercizi pubblici, l'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili ed immobili e relativi accessori. La collaborazione con l'Ente pubblico nel rilancio e nella pianificazione della stazione turistica del Nara. L'organizzazione di manifestazioni a carattere sportivo e/o ricreativo culturale e la promozione turistica della regione del Nara. La società potrà inoltre svolgere qualsiasi attività che sia in relazione diretta od indiretta con gli scopi principali”

La società dovrà compiere tutti gli atti occorrenti per l'attuazione dello scopo sociale.

L'ANSA si impegna inoltre a rispettare, nell'esercizio delle sue attività, tutte le disposizioni legali vigenti (in particolare le direttive dell'Ufficio federale dei Trasporti e del Concordato intercantonale per funivie e scivie) nonché le altre prescrizioni imposte dal presente contratto.

In particolare essa sarà tenuta a:

- gestire le installazioni nel migliore dei modi e per il bene comune;
- conservare le strutture con la massima cura;
- sorvegliare affinché le infrastrutture vengano usate correttamente ed esclusivamente per gli scopi previsti;
- mettere in atto tutte le strategie che possano portare ad una gestione autosufficiente
- assumersi interamente eventuali pretese di terzi per responsabilità civile per quanto concerne l'attività degli impianti concessi in uso alla società;
- collaborare con l'Ufficio cantonale di Protezione della Natura per tutti gli interventi e/o attività che hanno un'incidenza sulle zone protette;

Al Municipio competeranno facoltà di vigilanza ed in particolare anche la competenza di emanare norme di polizia tese a meglio disciplinare l'uso e la protezione delle infrastrutture.

L'ANSA sarà direttamente responsabile del regolare buon funzionamento degli impianti, di conseguenza gli utenti dovranno conformarsi ai suoi ordini ed alle sue direttive.

La società conduttrice sarà responsabile di ogni danno derivante al Comune e a terzi dall'uso improprio della concessione; a tale scopo il Municipio dovrà richiedere adeguate garanzie o una sufficiente copertura assicurativa.

L'ANSA non potrà inoltre far valere pretese nei confronti del Comune se, per caso fortuito o per il fatto di terzi, sarà talvolta impedita di esercitare i propri diritti o altrimenti lesa.

4. Utilizzazione degli impianti

Gli impianti sono prioritariamente riservati ad attività ed iniziative sportive e ricreative.

In via subordinata essi possono essere concessi in uso temporaneo per manifestazioni e rappresentazioni extrasportive, come attività culturali, spettacoli musicali, assemblee, ecc., nel rispetto delle disposizioni legali vigenti.

Gli orari e i giorni di funzionamento degli impianti sportivi saranno stabiliti dall'ANSA. Sarà pure di competenza di quest'ultima la programmazione del loro uso.

La stazione dovrà rimanere aperta al pubblico conformemente alla sua destinazione.

Ognuno può quindi usufruire degli impianti pagando le relative tasse di utilizzazione e nel rispetto della legislazione vigente e dei diritti degli altri utenti.

Inoltre l'ANSA si impegna a non utilizzare le installazioni a degli scopi estranei alle stesse.

5. Durata

Questo contratto ha una durata di 1 anno a partire dal 1. Novembre 2016 e scadrà il 31 ottobre 2017: esso si rinnoverà tacitamente di anno in anno se non sarà disdetto entro il 31 luglio di ogni anno.

6. Costi anticipati dal Comune Ripartizione oneri e affitto

Il Comune Acquarossa si assume:

- il servizio invernale lungo le strade di accesso ai posteggi di Leontica,
- gli oneri di manutenzione relativi ad interventi che oltrepassano quanto incombe all'ANSA ai sensi dell'art. 3 del presente statuto
- eventuali investimenti programmati e concordati con l'ANSA.

L'ANSA si assume

- Le spese d'esercizio (elettricità , riscaldamento, combustibili, personale, oneri sociali, assicurazioni, manutenzione ordinaria, pulizia ed approntamento dei locali, impianti e piste)
- la copertura assicurativa delle strutture e dei macchinari (assicurazione per danni dovuti a incendi, natura e acqua, assicurazione casco macchine) e RC per eventuali danni causati a terzi,
- **le gestione ed i costi del servizio calla-neve e spandimento sale sui posteggi di Leontica, la cui messa a concorso potrà essere concordata con il Municipio quale estensione dell'appalto di Leontica Paese,**
- il versamento annuo al Comune di Acquarossa, entro fine ottobre, di fr. 20'000.-. In aggiunta allo stesso l'ANSA verserà al Comune, entro 60 giorni dall'assemblea annuale ordinaria, il 20% dell'eventuale utile conseguito. I contributi qui sopra stabiliti non dovranno in nessun caso intaccare una copertura del 75% del capitale azionario della società.

7. Casi speciali

Per le manifestazioni sportive eccezionali, di rilevanza nazionale o internazionale con forte ricaduta di immagine e di pubblicità, il Consiglio d'amministrazione della Società di gestione potrà concedere, con adeguato preavviso e compenso, l'uso prioritario degli impianti agli enti organizzatori. Il Municipio dovrà essere sentito.

8. Revoca e modifiche del contratto

Il contratto potrà essere sciolto e modificato dal Comune solo in presenza di gravi violazioni o in virtù di altri importanti motivi d'interesse pubblico. Nell'ipotesi in cui il contratto venisse sciolto dal Comune per importanti motivi di interesse pubblico, l'ANSA potrà rivendicare un'indennità che sarà insindacabilmente giudicata da un tribunale arbitrale composto dal Pretore di Acquarossa e da un rappresentante per ogni parte. Detta indennità sarà basata sul danno patito dall'ANSA nell'anno civile in corso.

L'ANSA può chiedere la revoca del contratto se per cause di forza maggiore non può più garantire la gestione della stazione del Nara. Modifiche possono essere chieste e valutate dal Comune se le mutate condizioni di gestione lo giustificano, mettendo altrimenti a rischio la solidità finanziaria della società.

9. Ripartizione degli oneri di manutenzione e gestionali

~~Le spese d'esercizio (elettricità , riscaldamento, combustibili, personale, oneri sociali, assicurazioni, merci, manutenzione ordinaria, preparazione, pulizia ed approntamento di locali, impianti e piste) sono a carico esclusivo dell'ANSA.~~

~~Eventuali investimenti o interventi di manutenzione straordinaria verranno programmati e concordati dall'ANSA con la Commissione Nara appositamente nominata dal il Municipio.~~

~~L'approvazione delle opere e la partecipazione finanziaria del Comune è di competenza del Municipio risp. del Consiglio comunale, secondo i disposti del regolamento comunale. Se necessario per garantire la continuità della gestione della stazione, l'ANSA potrà anticipare queste spese.~~

10. Prevenzione valanghe – nomina della commissione

I compiti di prevenzione per i pericoli valangari sono assunti dall'ANSA in stretta collaborazione con il Comune . Il Municipio nominerà la Commissione valanghe di 7 membri nella quale faranno parte almeno 3 rappresentanti dell'ANSA ed 1 rappresentante della Scuola Svizzera di Sci. La Commissione avrà compiti decisionali: le competenze dei singoli membri saranno stabiliti dalla commissione.

L'organizzazione e l'esecuzione degli spari di sganciamento sono di competenza dell'ANSA che si dovrà avvalere di personale adeguatamente formato ed abilitato ad assumere tale compito.

Per l'esecuzione di questi compiti il Comune corrisponde all'ANSA **le spese effettive comprovate fino ad un importo annuo massimo di fr. 10'000.- (diecimila)**, considerato che il servizio di prevenzione oltre agli impianti interessa pure una zona con numerose residenze secondarie di proprietà privata.

11. Vigilanza generale e presentazione dei conti annuali

Al Municipio è espressamente riservato un diritto generale di vigilanza sull'amministrazione e sulla gestione della stazione del Nara.

All'esecutivo comunale spetterà in particolare anche la facoltà di verificare costantemente le modalità d'utilizzo delle infrastrutture,

Il Municipio potrà, in casi assolutamente eccezionali e fatta evidentemente salva l'autonomia gestionale e patrimoniale dell'ANSA, emanare delle direttive specifiche.

L'Esecutivo è dunque autorizzato, tramite i suoi funzionari o agenti esterni, a controllare l'attività svolta nella stazione e lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture e dei mezzi.

Le verifiche ed i controlli possono essere effettuati liberamente senza formalità e preavviso alcuni, in ogni tempo e luogo, prima, durante e dopo lo svolgimento delle attività sportive e manifestazioni extrasportive.

L'ANSA darà copia al Municipio dei conti annuali dettagliati **e del rapporto di revisione appena saranno stati verificati** da una società di revisione riconosciuta.

12. Penalità

L'ANSA sarà passibile di una pena convenzionale da fr. 1'000.- a fr. 10'000.- in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto. Questo provvedimento, di competenza del Municipio, sarà suscettibile di impugnazione presso il foro giudiziario di cui al punto 17.

13. Sanzioni dell'ANSA verso terzi

In presenza di gravi violazioni da parte degli utenti, come ad esempio il ripetuto mancato rispetto dei programmi e degli orari, l'utilizzo non conforme o il danneggiamento del materiale messo a disposizione, ecc., l'ANSA è autorizzata ad applicare direttamente anche delle sanzioni disciplinari limitanti temporaneamente l'uso degli impianti proporzionate alla gravità delle infrazioni commesse.

Nei casi di una certa gravità il Municipio dovrà essere sentito in anticipo.

14. Coperture assicurative e responsabilità

~~Per tutti gli impianti e le strutture comunali il Comune oppure l'ANSA stipulano un'assicurazione di responsabilità civile per danni a terzi ed una contro l'incendio ed i danni della natura, come pure, a dipendenza della necessità, un'assicurazione macchine per gli impianti di risalita e un'assicurazione a copertura delle perdite di esercizio. Le coperture assicurative dovranno essere conformi alle direttive federali e cantonali in materia di concessioni d'esercizio degli impianti.~~

~~L'ANSA dovrà stipulare una propria assicurazione RC per i danni causati a terzi. Essa risponderà pure dei danni causati alle strutture ed ai veicoli (valore residuo) messi a sua disposizione per la gestione della stazione. Per i veicoli battipista, l'ANSA dovrà stipulare un'assicurazione RC e casco macchine (se assicurabili).~~

15. Tariffe e facilitazioni ai domiciliati

Nel definire la propria politica tariffale la società di gestione non dovrà operare concorrenza sleale nei confronti delle altre stazioni invernali. Per i domiciliati può essere previsto uno sconto tariffario sugli abbonamenti stagionali.

16. Altre disposizioni

Pubblicità

Per quanto attiene alle possibilità di utilizzo della stazione o delle infrastrutture a scopo pubblicitario, esse saranno di esclusiva competenza della Società concessionaria nel pieno rispetto del presente contratto.

Subaffitto

Il subaffitto della gestione della stazione o di parte di essa è possibile solo con l'accordo preventivo del Municipio.

Migliorie e modifiche alle strutture mobili ed immobili

L'esecuzione di modifiche o migliorie alle strutture volute per migliorare le possibilità gestionali sono possibili solo con il preventivo consenso del Municipio.

Riconsegna della stazione

In caso di scioglimento anticipato del contratto oppure quando questo giungerà a scadenza, l'ANSA è tenuta a consegnare i beni mobili ed immobili **in uno stato di adeguata manutenzione che ne garantisca la normale funzionalità** ~~stato di fatto in cui si trovava all'inizio della gestione.~~ Fatta salva la normale usura di funzionamento, i costi di riparazione di eventuali danni alle strutture saranno a carico dell'ANSA.

17. Foro giudiziario

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a causa di questo contratto le parti eleggono la Pretura di Acquarossa quale foro esecutivo e giudiziario.

Acquarossa, **xx marzo 2016**

Per il Municipio di Acquarossa

Per la Amici del Nara SA