

Messaggio

numero **4759**
data **9 giugno 1998**
dipartimento **Finanze e economia**

Assegnazione di aiuti cantonali a Giovanni Frapolli, Bellinzona, per l'edificazione dell'Albergo Walser a Bosco Gurin

Onorevole signora Presidente,

onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci preghiamo sottoporvi il disegno di Decreto legislativo inteso a concedere a Giovanni Frapolli, Bellinzona, per la realizzazione del progetto di edificazione dell'Albergo Walser e della casa per il personale a Bosco Gurin, gli aiuti sotto forma di prestiti agevolati, in base alla Legge sul Turismo (Ltur'70) nonché alla Legge di applicazione e di complemento della Legge federale sull'aiuto agli investimenti nelle regioni montane (LIM TI).

I. INTRODUZIONE

Il progetto in esame, promosso dal signor Giovanni Frapolli, rappresenta un importante ed indispensabile tassello del programma di iniziative private e pubbliche che si sta gradualmente concretizzando a Bosco Gurin, per dare un nuovo slancio al Comune Walser notevolmente ricco di potenzialità turistico-ricreative, affinché possano essere prodotti dei benefici reali e duraturi per l'economia locale e per la Valle Maggia.

Lo scorso 14 maggio 1998 il vostro Consiglio ha esaminato il messaggio n°4729 del 18 marzo 1998 intitolato "Assegnazione di aiuti cantonali alla Centro Turistico Grossalp SA di Bosco Gurin, per la ristrutturazione ed il potenziamento degli impianti della stazione turistica di Bosco Gurin ("Progetto di sviluppo 2000")" ed ha concesso gli aiuti pubblici necessari alla realizzazione degli investimenti sugli impianti di risalita.

Ricordiamo volentieri gli obiettivi settoriali del progetto globale di rilancio della stazione di Bosco Gurin, già elencati nel messaggio menzionato:

- il potenziamento della stazione di Bosco Gurin quale centro turistico invernale (nuovi impianti di trasporto a fune e riorganizzazione di tutta la zona sciistica) e l'apertura ad una gestione attiva anche durante la stagione estiva ed autunnale (seggiovia alla partenza del paese): condizioni essenziali per rafforzare l'attrattiva della zona;
- il passaggio da un turismo di carattere essenzialmente giornaliero ad un turismo residenziale (Albergo Walser, alloggio collettivo): condizione essenziale per il funzionamento degli impianti di risalita;
- l'inserimento armonioso e sostenibile, nel rispetto del contesto storico, culturale ed ambientale, in una realtà turistica già esistente ma che non ha mai potuto esprimere al meglio le sue potenzialità.

Il "Progetto di sviluppo 2000" non si limita perciò a considerare le necessità di potenziamento degli impianti di risalita, ma mette in gioco tutte le componenti dell'offerta turistico-ricreativa, coinvolgendo quindi in un progetto organico, la Grossalp SA con gli impianti di risalita, il signor Frapolli ed il suo Albergo Walser, il Patriziato ed il suo futuro alloggio collettivo, il Comune attraverso il miglioramento delle infrastrutture di base, l'Ente turistico Vallemaggia per l'assistenza e la promozione turistiche e tutti gli operatori turistici

ed economici della Valle.

Come si diceva nel messaggio Grossalp SA, "non vi sono dubbi che una delle componenti più importanti della strategia delineata riguardi lo sviluppo dell'offerta di alloggi turistici, nelle diverse forme e modalità possibili ... l'offerta attuale di Bosco è molto limitata. Accanto ad un centinaio di posti letto disponibili in un albergo ed in una colonia, sono presenti circa 400 posti letto in residenze secondarie, una buona parte dei quali utilizzati dagli stessi proprietari".

II. PRESENTAZIONE del progetto

1. La proprietà

Il mese di novembre 1996, accertata "la necessità urgente di risolvere il problema dei pernottamenti in loco, visti anche i progetti portati avanti dalla Grossalp SA e dal Patriziato", il Municipio di Bosco Gurin, i 5 proprietari dei terreni (mapp. 654 e 657) e il signor Frapolli firmano una convenzione che autorizza questo ultimo a chiedere i permessi necessari per la costruzione di un albergo.

2. La procedura

Il mese di luglio 1997, il signor Frapolli, in possesso della necessaria licenza edilizia, inoltra la richiesta di aiuto pubblico alla Sezione del promovimento economico e del lavoro. Di fronte alla necessità per il promotore di iniziare al più presto i lavori per approfittare della buona stagione, la SPEL autorizza l'inizio dei lavori impregiudicata la decisione relativa alla richiesta di aiuto cantonale ed informa la Società svizzera di credito alberghiero (SCA) di questo nuovo progetto.

Durante l'inverno, i contatti fra il promotore, le autorità del Comune di Bosco Gurin, la Regione Locarnese e Vallemaggia, l'Ente turistico della Vallemaggia, la Banca Raiffeisen Maggia, la SCA e la SPEL sono costanti per creare la convinzione della necessità e dell'utilità del progetto e per perfezionare il finanziamento di tutta l'operazione "Albergo Walser".

In marzo 1998, sulla base di una perizia tecnica per accertare i costi di costruzione e di una perizia economica per confermare la sostenibilità dell'investimento, la SCA decide di sostenere la realizzazione del progetto con un prestito agevolato.

Dopo l'accettazione recente da parte di questo Gran Consiglio di sostenere finanziariamente il potenziamento degli impianti di risalita della Grossalp SA, il Consiglio di Stato chiede di completare la creazione del prodotto turistico-ricreativo Bosco Gurin con l'aiuto finanziario alla realizzazione dell'albergo Walser tramite l'applicazione degli strumenti di promozione economica che, nel caso in questione, sono la Ltur'70 e la LIM TI.

3. I contenuti

Come abbiamo già anticipato, le componenti strutturali del progetto sono due: l'Albergo Walser sul mapp. 657 e la casa per il personale sul mapp. 654.

L'albergo presenta i contenuti principali seguenti:

- 21 camere doppie, per un totale di 42 posti letto;
- 1 ristorante con terrazza, per un totale di 90 posti a sedere;
- 2 locali commerciali destinati ad un'edicola e a un negozietto di articoli sportivi;
- 7 appartamenti di 2 locali e mezzo;

- 1 autorimessa sotterranea.

La casa per il personale presenta i contenuti principali seguenti:

- 8 camere doppie;

- 1 appartamento di 4 locali e mezzo.

III. investimento, gestione e FINANZIAMENTO dell'albergo Walser

Come di consueto nel caso degli investimenti alberghieri, la Società svizzera di credito alberghiero (SCA), responsabile dell'applicazione della Legge federale per il promovimento del credito all'industria alberghiera e alle stazioni climatiche del 1° luglio 1966, ha esaminato il progetto in dettaglio.

1. Preventivo globale di spesa

La presente richiesta di sussidio concerne la realizzazione completa dei lavori per la sistemazione dell'albergo e della casa per il personale in modo tale da assicurare l'apertura all'inizio della prossima stagione invernale.

Il preventivo delle spesa di costruzione, esaminato e approvato dall'architetto consulente della SCA, si presenta nel seguente modo.

Posizioni Preventivo

albergo Walser fr. 3'820'000.-

lavori preliminari fr. 47'000.-

edificio fr. 3'023'000.-

lavori esterni fr. 120'000.-

onorari ingegneri e architetti fr. 600'000.-

costi secondari fr. 30'000.-

casa per il personale fr. 900'000.-

lavori preliminari fr. 45'000.-

edificio fr. 692'000.-

lavori esterni fr. 26'000.-

onorari ingegneri e architetti fr. 120'000.-

costi secondari fr. 17'000.-

interessi passivi fr. 100'000.-

Totale fr. 4'820'000.-

2. Previsioni di gestione

Il piano degli affari (business plan), redatto direttamente dal promotore del progetto "Albergo Walser", e le singole prese di posizione elaborate dal Comune di Bosco Gurin, dall'Ente turistico di Vallemaggia e dalla Regione Locarnese e Vallemaggia, forniscono numerosi elementi a sostegno di una iniziativa piena di promesse ed importante per l'economia turistica regionale.

a) le premesse

L'idea di costruire un albergo nuovo a Bosco Gurin è nata con il progetto di potenziamento degli impianti di risalita della Grossalp SA. Infatti la completa assenza di un'infrastruttura alberghiera funzionale e moderna è valutata negativamente e c'è un convincimento generale che un tale progetto possa essere redditizio.

Per primo, il Comune di Bosco Gurin, assegnando nel suo Piano regolatore dei precisi comparti territoriali all'edificazione di infrastrutture ricettive allo scopo di incentivare il turismo residenziale e facilitando l'uso delle particelle dove avviene la costruzione dell'Albergo Walser, dimostra il suo sostegno attivo a l'iniziativa di G. Frapolli.

In seguito, l'Ente turistico di Vallemaggia, sottolineando le ricchezze del suo territorio ed il ruolo faro tenuto da Bosco Gurin, afferma chiaramente l'assoluta necessità di poter mettere sul mercato un'offerta di alloggi turistici in strutture alberghiere moderne per soddisfare le richieste del turista odiern.

Infine, la Regione Locarnese e Vallemaggia, evidenziando come il progetto dell'Albergo Walser corrisponda pienamente agli obiettivi menzionati nel suo Programma di occupazione e di ricadute economiche nella regione.

Forte di queste premesse, il promotore decide di lanciare un'operazione combinata fra alloggio alberghiero ed appartamenti di vacanza che contribuiranno al finanziamento del progetto globale.

b) il concetto di gestione

La proprietà degli immobili sarà retta da un contratto di proprietà per piani, fra il promotore ed i proprietari degli appartamenti. Il promotore Frapolli è a beneficio di un diritto di superficie per la durata di 99 anni al costo di fr. 1'400.- annui.

La gestione dell'attività ristorativa ed alberghiera è prevista, almeno per i primi anni, sotto forma di azienda individuale a nome di Giovanni Frapolli, che stipenderà il gerente qualificato ed il resto del personale e darà in locazione i due spazi commerciali.

L'offerta principale consiste:

- in camere doppie funzionali e accoglienti - tutte con servizi - per permettere all'ospite di soggiornare comodamente a Bosco Gurin;

- in una pizzeria-ristorante funzionante come cucina per i clienti dell'albergo e aperta alle persone di passaggio.

La promozione di Bosco Gurin come villaggio alpino particolare e la creazione di un prodotto commercializzabile "Bosco Gurin = attività estate e inverno + albergo" è programmata assieme fra la Grossalp SA e l'Albergo Walser. Evidentemente si conta sul potenziamento degli impianti di risalita per fare di Bosco Gurin un centro sciistico attrattivo per un soggiorno prolungato e sul lavoro intrapreso in tutta la Vallemaggia sulla rete dei sentieri escursionistici.

c) la stima del valore di reddito

Il calcolo delle previsioni di gestione della futura struttura alberghiera si basa sulla perizia che riceviamo direttamente dalla SCA a titolo confidenziale.

cifra d'affari ca. fr.

cifra d'affari dell'alloggio turistico 252'000.-

42 letti occupati al 30% su tutto l'anno = 4'200 pernottamenti a fr. 60.- 252'000.-

cifra d'affari della ristorazione 295'500.-

clienti dell'albergo : 2'100 pernottamenti a fr. 25 al giorno 52'500.-

passanti : ristorante (60 posti a sedere, 250 giorni a fr. 15.-) 225'000.-

passanti : terrazza (30 posti a sedere, 60 giorni a fr. 10.-) 18'000.-

telefono e diversi 2'500.-

cifra d'affari complessiva dell'Albergo Walser 550'000.-

risultato d'esercizio I (cifra d'affari - costi delle merci, del personale, della gestione)

50% della cifra d'affari dell'alloggio turistico di fr. 252'000.- 126'000.-

17% della cifra d'affari della ristorazione di fr. 295'500.- 50'235.-

20% dei ricavi diversi fr. 2'500.- 500.-

ca. 32% della cifra d'affari complessiva dell'Albergo Walser 177'000.-

./. salario del gerente ./ 60'000.-

./. tasse e amministrazione ./ 5'000.-

./. diritto annuo di superficie ./ 1'400.-

importo da capitalizzare all'11% (interesse, manutenzione, ammortamento, rischio)
110'000.-

valore di reddito dell'Albergo Walser = ca. fr. 1'000'000.-

Oltre ai redditi aziendali dell'albergo-ristorante, il promotore Frapolli potrà contare su dei ricavi dovuti alla locazione dei 2 piccoli spazi commerciali e delle camere affittate a terzi

(fr. 23'000.- da capitalizzare all'8% = valore di reddito di fr. 300'000.-).

valore di reddito del progetto complessivo = ca. fr. 1'300'000.-

Applicando la Legge federale per il promovimento del credito all'industria alberghiera e alle stazioni climatiche del 1° luglio 1966, questo valore di reddito indica il limite entro il quale la SCA può concedere delle fidejussioni bancarie o dei mutui ad un progetto d'investimento alberghiero.

3. Piano di finanziamento

La definizione del piano di finanziamento per la realizzazione del progetto "Albergo Walser" è strettamente legata alle previsioni di gestione ipotizzate in precedenza, poiché, oltre ai costi di gestione, i ricavi ordinari devono anche coprire i costi finanziari dei capitali investiti. In questo senso, il calcolo della sopportabilità del finanziamento è il seguente.

ca. fr.

cifra d'affari complessiva dell'Albergo Walser 550'000.-

risultato d'esercizio I (32% della cifra d'affari complessiva) 177'000.-

+ ricavi delle locazioni 23'000.-

./. costi della gerenza, tasse e amministrazione, diritto di superficie ./ 66'400.-

./. mantenimento della struttura (ca. 4% della cifra d'affari) ./ 22'000.-

a disposizione per coprire i costi d'interesse e l'ammortamento del debito 111'600.-

Considerati la disponibilità per la copertura dei costi finanziari, i mezzi propri investiti, i ricavi dovuti alla vendita degli appartamenti di vacanza totalmente reinvestiti nel finanziamento dell'opera, la disponibilità della banca e le disposizioni legislative che autorizzano gli interventi di carattere pubblico, il piano di finanziamento del progetto è il seguente.

È da notare che gli aiuti pubblici Ltur'70 e LIM portano su dei costi computabili pari a fr. 2'340'000.-, che corrispondono ai costi totali dedotti gli interessi passivi durante il periodo di costruzione e i ricavi della vendita degli appartamenti.

Mezzi propri	fr.	505'000.-	10.48%
Ricavi della vendita degli appartamenti	fr.	2'380'000.-	49.38%
Prestito bancario	fr.	700'000.-	14.52%
Prestito SCA	fr.	300'000.-	6.22%
Prestito Ltur'70 (14.96% di fr. 2'340'000.-)	fr.	350'000.-	7.26%
Prestito LIM TI (25% di fr. 2'340'000.-)	fr.	585'000.-	12.14%
Totale	fr.	4'820'000.-	100.00%

I costi finanziari effettivi, calcolati dopo il periodo di avviamento dell'attività di 2 anni sono presentati nella tabella seguente.

"debiti"		importi	%	interessi	ammortamenti	costi annui
Prestito bancario	fr.	700'000.-	3.50	24'500.-	14'000.-	38'500.-
Prestito SCA	fr.	300'000.-	5.25	15'750.-	20'000.-	35'750.-
Prestito Ltur'70	fr.	350'000.-	1.50	5'250.-	14'000.-	19'250.-
Prestito LIM TI	fr.	585'000.-	0.00	0.-	19'500.-	19'500.-
Totale	fr.	1'935'000.-		45'500.-	67'500.-	113'000.-

4. Valutazione generale

Il risultato negativo teorico di fr. 1'400.-, che risulta del calcolo dei costi finanziari derivanti dall'investimento per la realizzazione dell'Albergo Walser, non è per niente problematico per le ragioni seguenti, ammesse anche della Società di credito alberghiero:

- la SCA, nel caso in cui l'albergo funzionasse secondo le previsioni stabilite, accorderà 3 anni supplementari di riduzione del costo d'interesse sul suo prestito;

- a livello della gestione, le previsioni sulla cifra d'affari sono prudenti e nettamente inferiori a quelle programmate dal promotore in fr. 820'000.-.

In base alle previsioni presentate e con il piano di finanziamento proposto, riteniamo che il progetto presenti tutte le garanzie di funzionamento economico.

IV. PROPOSTE DI AIUTO

Come già rilevato all'inizio del presente messaggio, le basi legali per la concessione degli aiuti pubblici proposti sono la Legge cantonale sul turismo del 19 novembre 1970 (Ltur'70) e la Legge di applicazione e di complemento della legge federale sull'aiuto agli investimenti nelle regioni montane del 17 ottobre 1977 (LIM TI).

1. Proposta di aiuto giusta la Legge sul turismo

La legge sul turismo prevede, all'art. 6 cpv. 1 lett. f), la possibilità di concedere aiuti "per la costruzione e l'ammodernamento di alberghi, essendo in tal caso esclusa la forma del sussidio".

Il progetto in questione, considerato il suo indiscutibile interesse turistico, è stato preavvisato favorevolmente dall'Ente turistico di Vallemaggia in data 30 giugno 1997 e dall'Ente ticinese per il turismo in data 4 maggio 1998.

In applicazione alla legge sul turismo, si propone di concedere a Giovanni Frapolli di Bellinzona un prestito di fr. 350'000.- pari al 15% della spesa computabile preventivata di fr. 2'340'000.- (durata 30 anni, di cui i primi 5 senza ammortamento; interesse del 1.5% fino all'ammortamento della metà del prestito ed in seguito applicazione di un tasso d'interesse pari a quello delle ipoteche di 1° rango).

2. Proposta di aiuto giusta la Legge di applicazione e di complemento alla LIM

La LIM TI prevede, all'art. 6 lett. h), la possibilità di "favorire, tramite prestiti, sussidi e fidejussioni iniziative intese a colmare lacune nel campo dei servizi, in quanto s'inquadrino nel Programma di sviluppo regionale, o altre iniziative promosse o sostenute dalla Regione volte a valorizzare risorse locali".

L'iniziativa in esame è compresa nel Programma di sviluppo della Regione Locarnese e la richiesta di aiuto formulata da Giovanni Frapolli ha ottenuto un preavviso favorevole in data 15 settembre 1997. Sono così riunite le premesse formali e sostanziali perché il progetto possa beneficiare degli aiuti LIM.

In applicazione della LIM cantonale, si propone di concedere a Giovanni Frapolli di Bellinzona un prestito di fr. 585'000.- pari al 25% della spesa computabile preventivata in fr. 2'340'000.-, senza interessi e da ammortizzare in 30 annualità.

3. Condizioni

Le condizioni e gli oneri del sostegno pubblico concesso saranno stabiliti dallo scrivente Consiglio, rappresentato dalla Sezione del promovimento economico e del lavoro. In particolare saranno stipulati due appositi contratti di diritto pubblico, tra la Sezione del promovimento economico e del lavoro e Giovanni Frapolli, Bellinzona.

V. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Le proposte di sussidiamento oggetto del presente messaggio corrispondono a quanto previsto nelle linee direttive e nel piano finanziario 1996-1999.

Le proposte di aiuto determinano le seguenti conseguenze di natura finanziaria.

- spese di investimento:

-	PF,	cifra 710.10.076 Bosco Gurin: Albergo Walser fr. 350'000.-
-	PF,	cifra 710.040 Economia regionale, LIM fr. 585'000.-

- spese correnti annue: nessuna

- modifiche dell'effettivo del personale: nessuna

- conseguenze per il Comune di Bosco Gurin: nessuna in quanto il Comune non interviene nel finanziamento dell'opera.

VI. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni esposte nel presente messaggio, e considerato che il progetto "Albergo Walser" a Bosco Gurin, mira a migliorare ed incrementare l'offerta turistico-ricreativa, vi invitiamo a voler accettare l'annesso disegno di Decreto legislativo.

Vogliate gradire, onorevole signora Presidente, onorevoli signore e signori Consigliere, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente: M. Masoni

Il Cancelliere: G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente l'assegnazione di aiuti cantonali a Giovanni Frapoli, Bellinzona, per l'edificazione dell'Albergo Walser a Bosco Gurin

Il Gran Consiglio della Repubblica e Cantone del Ticino

- visto il messaggio 9 giugno 1998 n. 4759 del Consiglio di Stato,

decreta:

Articolo 1

Il progetto di Giovanni Frapoli, Bellinzona, relativo alla realizzazione dell'Albergo Walser a Bosco Gurin, per una spesa complessiva preventivata di fr. 4'820'000.-, dei quali fr. 2'340'000.- computabili ai sensi della Legge sul turismo e della LIM cantonale, è approvato.

Articolo 2

A Giovanni Frapoli, Bellinzona, sono concessi i seguenti aiuti:

- un prestito massimo di fr. 350'000.- pari al 15% della spesa computabile preventivata di fr. 2'340'000.-, in base alla Legge sul turismo;

- un prestito massimo di fr. 585'000.- pari al 25% della spesa computabile preventivata di fr. 2'340'000.-, in base alla LIM cantonale.

Articolo 3

¹Il prestito di fr. 350'000.- è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Ufficio turismo e artigianato.

²Il prestito di fr. 585'000.- è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Ufficio regioni di montagna.

Articolo 4

¹Le condizioni, gli oneri e le modalità di versamento degli aiuti sono stabiliti dalla Sezione del promovimento economico e del lavoro.

²Gli aiuti sono versati dopo il controllo delle opere eseguite e l'approvazione della liquidazione da parte dell'Ufficio lavori sussidiati e appalti, e sono in ogni caso vincolati all'osservanza delle disposizioni legali e contrattuali.

³A giudizio della Sezione del promovimento economico e del lavoro possono essere versati degli acconti sugli aiuti concessi.

Articolo 5

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente Decreto legislativo viene pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.