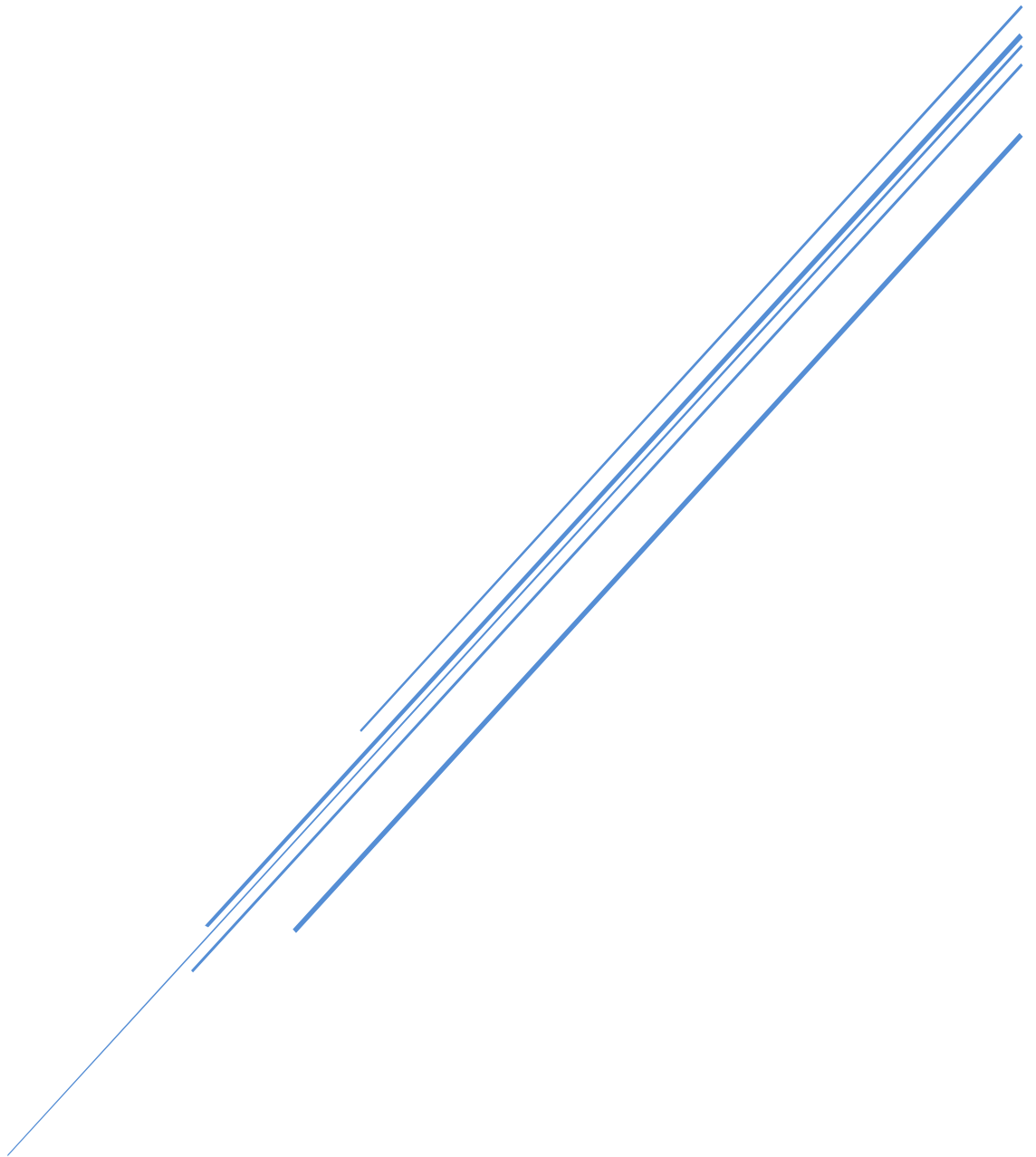


MESSAGGIO MUNICIPALE 17/2023

Accordo di collaborazione e sottoscrizione contratto di gestione con TCS Training & Loisirs SA per la gestione di un campeggio alpino a Olivone.





Accordo di collaborazione e sottoscrizione contratto di gestione con TCS Training & Loisirs SA per la gestione di un campeggio alpino a Olivone.

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

Con il presente messaggio il Municipio sottopone alla vostra attenzione, per esame e approvazione, la proposta di collaborazione e sottoscrizione di un contratto di gestione con TCS Training & Loisirs SA per la gestione del Camping Olivone.

Premessa

Il progetto di rilancio del centro polisportivo di Olivone, definito progetto Polisport 2020, è entrato nel vivo il 2 ottobre 2023, data in cui sono ufficialmente iniziati i lavori per la costruzione di un nuovo campeggio alpino con piscina, parco giochi, parcheggio pubblico e risanamento energetico dello stabile esistente. Il relativo credito di costruzione, calcolato in CHF 6.7 milioni suddivisi in CHF 800'000 per l'acquisto della quota di 623/1000 della PPP 233 al mapp. 650 di Olivone dalla Centro Polisportivo Alta Blenio SA e CHF 5.9 milioni per la realizzazione del progetto di rilancio è stato approvato all'unanimità dal Consiglio comunale in data 29 marzo 2021.

I lavori di progettazione di dettaglio ed il perfezionamento della richiesta di sussidio al Cantone tramite la Nuova Politica regionale e l'Ufficio sviluppo economico hanno richiesto del tempo. È infatti del 20 giugno 2022 la decisione del Gran Consiglio che avvalga un sussidiamento al progetto stabilito nel 50% fino a un massimo di CHF 2.8 milioni, di cui il 75% a fondo perso e il 25% come prestito senza interessi. Questa lunga fase ha però permesso di comprendere e ottimizzare le peculiarità del progetto.

Proprio la progettazione di dettaglio ha portato il Municipio, supportato dai consulenti del gruppo Governance e dall'Ente regionale per lo sviluppo tramite l'Antenna Valle di Blenio, a fare una riflessione sul progetto originale disegnato dallo studio di architettura Blanco AD con il supporto dall'architetto paesaggista Francesca Kamber. I piani ereditati dal Municipio al momento in cui si è deciso di subentrare alla Polisport SA per la realizzazione del progetto erano basati su un concetto di campeggio non più attuale, la nuova tendenza è infatti quella di ricercare luoghi suggestivi che mettano a disposizione tutti i servizi necessari. Da questi presupposti è nata l'idea di riadattare gli spazi eseguendo un arrocco tra la zona Camper, ora spostata a ovest, e la zona POD, che assicura maggiore marginalità, spostata a sud. Di questi adattamenti il Municipio ha dato informazione all'ente sussidiante, il Cantone, e al Consiglio comunale nel corso seduta del 19 dicembre 2022.

L'ottimizzazione di cui sopra ha portato ad aumentare lo spazio destinato alle piazzole dei camper portandole a 32, di conseguenza anche il numero di POD è aumentando passando a 9. I nuovi numeri risultano ora essere più appetibili in quanto permettono un maggiore rendimento del campeggio. Rimangono invariati gli altri contenuti quali il parcheggio, la piscina ed il parco giochi.

Il Municipio, parallelamente alla parte edile, si è da subito attivato nella ricerca di un futuro gestore del campeggio. In questo senso vi è stata una presa di contatto con la TCS Training & Loisirs SA, società di proprietà del Touring Club Svizzero (TCS) che si occupa specificatamente di campeggi. Agli interlocutori è stata presentata la versione ottimizzata del progetto; da subito e grazie agli adattamenti descritti in precedenza, essi sono apparsi fortemente interessati ed entusiasti, tanto che nel mese di marzo 2023 è stata sottoscritta una lettera di intenti che impegna le parti nella collaborazione per la costruzione e la gestione della nuova area campeggio.

TCS Training & Loisirs SA

La TCS Training & Loisirs SA è una società anonima con sede a Vernier (Canton Ginevra) il cui scopo è Installazione e gestione di strutture ricettive, gestione di imprese turistiche e organizzazione di attività turistiche, costruzione, amministrazione e gestione di centri di sicurezza stradale. (cfr. estratto del registro nazionale di commercio).

Essa vanta una grande esperienza nella gestione e nella conduzione di strutture turistiche, in particolare campeggi. Su territorio svizzero se ne contano 25 distribuiti in tutte le regioni linguistiche, ognuno con le proprie peculiarità. Questo tipo di offerta turistica è adatto a tutti, infatti le strutture gestite da TCS offrono sia piazzole per la sosta di camper e mobile homes, sia la soluzione glamping. Quest'ultima nella forma di POD: edifici di piccole dimensioni che offrono tutti i servizi necessari.

La TCS Trainig & Loisirs SA può beneficiare di un'ampia cassa di risonanza formata dai soci TCS, stimati in circa 1.5 milioni in tutta la Svizzera, dei quali circa 25'000 camperisti. Ben si comprende quindi il motivo per cui negli ultimi anni questa società ha visto una considerevole occupazione delle strutture da essa gestite. È notizia del 16 ottobre 2023, data del comunicato stampa per la chiusura della stagione estiva dei campeggi TCS, che il 2023 è stato il secondo anno per numero di pernottamenti, quasi 800'000 e che il trend in questo settore turistico sembra essere stabile.

In questi anni TCS sta espandendo il proprio business, infatti oltre all'integrazione della ristorazione nella propria offerta, vi è l'apertura di nuove strutture. Nel solo Ticino i progetti in fase di valutazione e di realizzazione sono tre. Quello di Olivone è parso da subito interessante in quanto va a creare una rete importante che collega il sud del Ticino (dove sono presenti i campeggi di Gordevio in Valle Maggia e di Lugano-Muzzano), con quelli della Surselva (Disentis e Flims) attraverso l'asse del Lucomagno.

Il Municipio ritiene che TCS sia un partner affidabile e ideale cui demandare la gestione del campeggio di Olivone. Nella ponderazione degli interessi si è tenuto conto dell'esperienza positiva maturata nei decenni di attività della società e del bacino di clienti potenziali che potrebbero raggiungere il Comune di Blenio, questo a favore dell'economia locale. Non da ultimo TCS investirà direttamente nelle infrastrutture previste dal progetto. In questo senso la costruzione dei POD e l'acquisto di mobili/utensili per la gestione del comparto verranno interamente finanziati e rimarranno di proprietà di TCS. Secondo quanto pattuito e nel limite del possibile l'intenzione è di favorire la manodopera locale sia per la costruzione dei POD che per la conduzione operativa del campeggio.

Aspetti formali

Il campeggio di Olivone è un bene amministrativo che verrà dato in locazione a un'entità terza, la quale ne curerà gli interessi, la manutenzione e corrisponderà un canone annuale. Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili, secondo la Legge organica comunale, sottostanno a pubblico concorso (Art. 167 cpv. 1 LOC). Vi sono però casi eccezionali dove, qualora il comune non ne derivi danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata, oppure per trattativa diretta (art. 167 cpv. 3 LOC).

Il rapporto di collaborazione che si vuole instaurare con TCS può essere considerato a tutti gli effetti un caso eccezionale per i seguenti motivi:

- il progetto Polisport 2020 è un unicum per il Comune;

- TCS come partner, grazie alla sua fitta rete di contatti e marketing, permetterebbe di dare un risalto importante alla regione;
- l'interesse generale è giustificato, un partner in grado di generare visibilità e attrattività porterà sicuramente giovamento all'economia locale, ciò rispecchia la strategia del Municipio e dell'intera Valle di puntare sul turismo per la diversificazione del tessuto economico.

Condizioni contrattuali

Il dispositivo di risoluzione sottoposto al lodevole Consiglio comunale porterà alla sottoscrizione di un contratto di gestione. Di seguito vengono riportati e commentati i punti cardine dell'accordo, il quale si basa su una lettera di intenti sottoscritta dal Municipio e da TCS Training & Loisirs nel mese di marzo 2023.

Articolo	Commento
Premesse	<p>Le premesse indicano tutti gli eventi che hanno portato alla sottoscrizione del contratto. Per trasparenza vengono indicati i passi formali intrapresi dal Comune di Blenio che hanno portato alla realizzazione del progetto Polisport 2020.</p> <p>Il punto d. è stato intenzionalmente inserito con lo scopo di indicare che se nel corso del progetto vi saranno aggiunte non previste in precedenza di competenza del Consiglio comunale, queste dovranno sottostare al normale iter di approvazione.</p>
Pto. I Oggetto	Nell'oggetto viene specificato quanto si andrà a realizzare e vengono definite le superfici di competenza indicati in una planimetria allegata.
Pto. II A Costi realizzazione a carico del Comune	Si definiscono le opere e gli oneri a carico del Comune
Pto. II B Costi realizzazione a carico di TCS	Si definiscono le opere e gli oneri a carico di TCS. In particolare si indica che quest'ultimo si impegna nella costruzione dei POD mantenendone la proprietà e cercando di prediligere manodopera locale.
Pto. III Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria	<p>Si definiscono le competenze in ambito di gestione e manutenzione degli stabili e dei manufatti realizzati. In generale la manutenzione ordinaria è affidata a TCS per il tramite dei suoi collaboratori. Le grosse manutenzioni annuali sono affidate al Comune.</p> <p>La piscina rimarrà pubblica, TCS eseguirà la gestione ordinaria e giornaliera. La sicurezza (bagnino) sarà assicurata dal personale formato di TCS.</p> <p>In generale i costi elettrici e di riscaldamento sono affidati a chi gestisce le varie strutture. In particolare i costi generati da Snack bar e Pod saranno a carico di TCS, mentre quelli generati dalla sala multiuso sono a carico del Comune. Per lo stabile servizi, dal momento che verrà utilizzato sia dai clienti del campeggio che dai fruitori della piscina, vi sarà una suddivisione dei costi</p>

	<p>che verrà concordata a posteriori in base a una chiave di riparto definita sui dati effettivi di utilizzo.</p> <p>La sala multiuso manterrà il suo carattere pubblico, in questo senso sarà a disposizione per manifestazioni, eventi e associazioni sportive. La precedenza in questo senso è data alle società e associazioni locali. Ci si riserva di definire un regolamento per la gestione del comparto Polisport.</p>
<p>Pto. IV Canone e durata</p>	<p>Per l'utilizzo delle infrastrutture del campeggio TCS riconosce al Comune un affitto suddiviso in due parti: fisso e variabile. Il canone fisso è stabilito in CHF 40'000 annui, quello variabile prevede il riversamento di CHF 3.50 per pernottamento quale indennizzo dell'utilizzo della piscina (riconosciuti nel periodo di apertura della piscina) e CHF 1.50 per pernottamento a indennizzo dell'utilizzo della sala multiuso.</p> <p>In tutti i campeggi TCS i pernottamenti sono gratuiti fino al compimento del 7 anno d'età, per questo motivo il prelievo dell'indennità per notte è definita solo a partire dai 7 anni.</p> <p>Quanto precede, se applicato all'occupazione stimata in sede di business plan, permette al Comune di raggiungere l'obiettivo di incasso previsto e quindi una buona copertura dei costi della struttura.</p> <p>A livello di durata si è stabilito una durata iniziale di 15 anni con la possibilità di prolungare di ulteriori 10 previo preavviso di almeno 1 anno.</p>
<p>Pto. V Diversi</p>	<p>Questo punto va a dettagliare gli aspetti non contemplati da quelli precedenti e più generali.</p>

Conclusioni

Il Municipio e TCS credono molto in questa collaborazione; un partner affidabile, che si presenta con grande esperienza e con una rete di contatti e marketing estesa sono le premesse fondamentali per la sostenibilità del progetto Polisport.

La collaborazione sin qui descritta non sarà solo a vantaggio del Comune di Blenio, bensì di tutta la regione. Il campeggio di Olivone sarà solo il punto di partenza dei visitatori, i quali potranno infatti spostarsi e scoprire le peculiarità dell'intera Valle. Ciò dovuto anche e soprattutto alla promozione che verrà effettuata tramite i canali TCS.

L'indotto indiretto sarà tangibile e, come è bene sperare, farà da motore per l'iniziativa privata che dovrà stare al passo offrendo nuovi servizi di qualità. Il numero di frequentatori dei campeggi TCS è notevole ed è rimasto stabile negli anni; ciò fa ben sperare in ottica di promozione del territorio e dei suoi prodotti.

Ritenuto quanto precede il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler approvare il presente messaggio ed a voler



risolvere:

1. È approvato il principio di collaborazione tra il Comune di Blenio e la società TCS Training & Loisirs SA.
2. Il Municipio è autorizzato ad avviare una trattativa diretta con la società TCS Training & Loisirs SA per lo sviluppo del progetto di campeggio alpino "Polisport 2020".
3. Il Municipio è autorizzato a perfezionare tutte le pratiche di sottoscrizione di accordi formali con la società TCS Training & Loisirs SA.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

La sindaco: C. Boschetti Straub



Il segretario: S. Bruni



Allegati

- Bozza del contratto

Olivone, 13 novembre 2023

Commissione preposta: **GESTIONE e LEGISLAZIONE**