



# COMUNE DI SERRAVALLE

## Commissione della Gestione

**Rapporto sul Messaggio Municipale no. 09 del 6 marzo 2017**  
**Contributo a fondo perso di CHF 50'000.- a favore della Cooperativa**  
**Albergo Olivone & Posta per la ripresa e il rilancio della struttura**  
**alberghiera con la creazione di un'impresa sociale**

Gentile Presidente,

Stimati colleghi e colleghe del Consiglio Comunale,

La Commissione della Gestione (CdG), dopo aver esaminato l'incarto relativo al MM no. 09 in data 20 marzo, ha richiesto dei complementi d'informazione e un incontro con una persona di riferimento per rapporto al progetto d'impresa sociale. In data 27 marzo, abbiamo pertanto incontrato l'on. Ursula Dandrea, la quale, essendo membro del Consiglio di Fondazione de la Quercia è pure, in questa prima fase costitutiva, membro dell'organo di amministrazione della società cooperativa Albergo Posta & Olivone. Ringraziamo la signora Dandrea per la sua cortese disponibilità.

Tra i paragrafi dell'articolato MM e a fronte della condivisione d'intenti maturata a riguardo da parte dei tre esecutivi di Valle, sul progetto di salvataggio dello storico Albergo Olivone & Posta e relativa creazione di una cooperativa per la gestione dello stesso tramite il modello di un'impresa sociale, possiamo leggere disparate motivazioni di fondo. Da una parte ci si "aggrappa" comprensibilmente al progetto per cercare di difendere e mantenere in alta valle un minimo di vitalità del tessuto socio-economico e qualcuno è sicuramente pure già proiettato verso i tetri scenari paventati dalla riorganizzazione dei servizi de La Posta. Dall'altra, forse, visioni più idealistiche, che a dipendenza del filtro del singolo possono variare da aspetti prettamente più imprenditoriali a quelli più sociali.

Come membri della CdG, prima di entrare nei dettagli, ci permettiamo in questa sede muovere il seguente appunto alla gestione dell'incarto. In effetti, il progetto e i relativi approfondimenti del caso avrebbero, a nostro modo di vedere, meritato un lasso maggiore di tempo e una migliore strategia di comunicazione. Pure una serata informativa dedicata allo stesso, indirizzata all'attenzione dei consiglieri comunali dei tre Comuni della Valle, sarebbe stata un'ottima opportunità per meglio veicolare gli intendimenti e "agganciare" possibili interessati alla struttura "aperta", appositamente pensata sotto forma di cooperativa.

La genesi del progetto è relativamente complessa, sintetizzando abbiamo:

- una fondazione che si fa promotrice della nascita di una cooperativa, finalizzata a mantenere e creare posti di lavoro in valle (cfr. statuti);
- delle trattative "speciali" verso gli istituti di credito valide unicamente a fronte di un progetto con valenza e una sostenibilità sociale;
- una richiesta di una fideiussione ai 3 Comuni, poi abbandonata a favore di un maggiore contributo degli stessi a fondo perso;
- un piano d'acquisto e d'investimento (non citati nel MM) che prevedono diverse "tranches" di crediti bancari;
- le analisi economico-finanziarie esposte nelle 45 pagine dello studio "Saladino" del dicembre 2015, non sono facilmente "metabolizzabili" ad una mera prima lettura per dei neofiti.

Positiva in ogni caso la decisione del Municipio di Serravalle di sottoporre al CC il presente Messaggio, allo scopo di poter ampliare il dibattito e si spera l'adesione al progetto, fermo restando che, dato l'ammontare del credito richiesto a fondo perso, lo stesso avrebbe potuto essere deliberato direttamente dall'esecutivo in base alle deleghe finanziarie di cui gode.

Detto questo, a mente della maggioranza della CdG, a complemento del MM no. 9, abbiamo potuto ravvisare quanto segue a favore del progetto e della relativa richiesta di credito:

#### Aspetti imprenditoriali ed economici:

- il prezzo "politico" di acquisto di CHF 800'000.-, pattuito con la banca creditrice e valido unicamente a fronte di questo progetto con una valenza e una sostenibilità sociale, è estremamente interessante se raffrontato ad un valore ufficiale di stima del fondo di circa CHF 2.5 Mio.;
- la struttura dell'albergo e la sua ubicazione geografica sono ideali, sia a livello di dimensioni, sia a livello di posizione strategica in ottica di un turismo dolce e sostenibile;
- le nuove condizioni pattuite dalla cooperativa con la banca finanziatrice sono interessanti, sia a livello di tassi d'interesse, sia a livello di ammortamenti;
- il **capitale iniziale** a disposizione della cooperativa ammonta a **CHF 1,4 Mio** ed è così finanziato:
  - CHF 350'000.- di capitale proprio iniziale, garantiti dai tre Comuni alla cooperativa, come versamento a fondo perso (CHF 250'000.- Blenio già approvati in CC, CHF 50'000.- Acquarossa ancora da votare, CHF 50'000.- Serravalle tema del MM 09 qui in esame),
  - 2 ipoteche => CHF 600'000.- per l'acquisto + CHF 200'000.- per la ristrutturazione,
  - CHF 200'000.- credito d'investimento per il rinnovo delle attrezzature + CHF 50'000.- liquidità.

Capitale e linea di credito, che mettono la cooperativa nella condizione di poter affrontare con un certo margine positivo **l'investimento previsto di CHF 1.25 Mio**, così suddiviso:

- CHF 800'000.- per l'acquisto
- CHF 200'000.- per la ristrutturazione [fase 1]
- CHF 200'000.- per il rinnovo delle attrezzature
- CHF 50'000.- liquidità d'esercizio.
- lo studio Saladino è mediamente positivo per rapporto al potenziale di mercato e alla possibilità di attirare e possibilmente fidelizzare una parte di clientela, a fronte di un'offerta di qualità e con un indirizzo operativo d'impronta sociale;
- altre strutture simili, operanti in aree e con dimensioni diverse, vantano un discreto successo a riguardo (vedi il ristorante Canvetto Luganese della FD e il ristorante Vallemaggia gestito da Pro Infirmis);
- si ipotizza un certo potenziale a livello di sinergie e risparmi da sfruttare, grazie a dei canali collaborativi attivabili tra la Quercia e la cooperativa (contabilità, ottimizzazione acquisti, ...)
- i posti di lavoro e le figure professionali previste inizialmente sono senz'altro delle preziose opportunità d'impiego a livello di alta valle; si prevedono:
  - 1 gerente (100%),
  - 1 cuoco/aiuto gerente (100%),
  - 1 cuoco (70%),
  - 2 camerieri (2x 80%),
  - 2 addetti camere (2x 50%),
  - 4 persone in assistenza/AI o in formazione (grado di occupazione in funzione delle potenzialità lavorative e professionali residue del singolo).

#### Aspetti associativi e sociali:

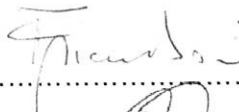
- La forma giuridica "cooperativa", e non "fondazione", è stata scelta per cercare di aprire il progetto ad un grande numero di potenziali soci ed evitare di dover mettere a disposizione un capitale iniziale di CHF 50'000.- (minimo) vincolato agli scopi della fondazione.
- La nuova cooperativa è un soggetto totalmente indipendente dalla fondazione la Quercia e diventerà l'unica proprietaria dell'immobile. Potrà beneficiare, al pari di una fondazione, dell'esenzione fiscale, e sarà tenuta a reinvestire ogni utile nel progetto e non potrà distribuire alcun dividendo ai propri soci. Inoltre, sarà tenuta a sottoporre i propri conti a una revisione esterna.
- Gli scopi della società cooperativa Albergo Posta & Olivone sono, secondo gli statuti del 9 settembre 2014, quattro:
  - a) acquisire, mantenere e gestire nell'ottica della conduzione di un'azienda sociale l'albergo;

- b) mantenere e creare posti di lavoro nel contesto socio-economico della valle;
  - c) promuovere l'integrazione professionale di persone escluse dal mondo del lavoro;
  - d) promuovere e sostenere la formazione di operatori e apprendisti.
- L'impresa sociale si caratterizza per la qualità del progetto lavorativo, il quale deve avere un significato legato al tessuto e allo sviluppo socio-economico della regione. Deve poter raggiungere un buon livello di autofinanziamento, grazie al frutto del proprio operare.
  - All'interno dell'impresa sociale non troviamo dei "parcheggi" occupazionali per persone emarginate, ma si tratta di dare un senso e un valore vero al loro lavoro e alla loro vita.
  - Come impresa sociale responsabile ed attenta al territorio, deve venire data la priorità a fornitori di prestazioni e beni locali. Questo secondo una logica legata alla sostenibilità sociale, economica, ecologica e allo sviluppo locale.

Considerando quanto sopra e tenuto conto che, questo progetto rappresenta un'opportunità unica e concreta per preservare dalla chiusura la storica struttura dell'albergo Olivone & Posta, la maggioranza della CdG invita i colleghi di Consiglio Comunale a voler approvare la richiesta di un contributo di CHF 50'000.-, così come proposto dal Municipio nel MM no. 9 del 6 marzo 2017 (risol. N. 227).

Per la Commissione della Gestione:

Il Presidente  
Fabrizio Giamboni



.....

Il segretario  
Omar Gianora



.....

I membri  
Marusca Cittadini



.....

Gianni Ravasi



.....