

**M.M. no. 31 concernente il risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo di Piazza Castello**

Locarno, 28 settembre 2009

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore,  
Egredi Signori,

**Premessa e istoriato**

- 1) Il PRP Piazza Castello, votato dal vostro legislativo in data 23 marzo 1992 e successivamente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione del 13 luglio 1993, prevede, nell'area edificabile A, la creazione di un autosilo di circa 400 posti, unitamente all'inserimento di spazi commerciali.  
Successivamente all'entrata in vigore dello strumento pianificatorio il Municipio, dopo aver risposto negativamente al quesito se realizzare in proprio la struttura, si attivava organizzando un concorso per la concessione di un diritto di superficie per sè stante e permanente per la costruzione e la gestione dell'autosilo. La procedura aveva portato all'individuazione di un progetto e di un partner in grado di garantire la realizzazione dell'opera nel rispetto delle norme del piano regolatore e degli obiettivi in materia viaria, stabiliti dall'autorità cantonale con la realizzazione del piano viario del Locarnese.
- 2) Dando seguito al MM No. 96 del 26 gennaio 1999, preavvisato favorevolmente dalla vostra commissione della gestione con rapporto del 3 maggio 1999, il vostro Consiglio, con risoluzione del 17 maggio 1999, decideva quanto segue:
  1. è autorizzata la parziale commutazione dell'uso di ca. 2910 m<sup>2</sup>, provenienti dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno con 29 voti favorevoli, 3 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 35 consiglieri comunali;
  2. è autorizzata la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla superficie di ca. 2910 m<sup>2</sup>, proveniente dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, a favore della General Parking SA e per essa della costituenda società "Autosilo Piazza Castello SA", per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo e a titolo oneroso con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;
  3. è autorizzato l'acquisto di azioni della costituenda società Autosilo Piazza Castello SA, per un importo complessivo di Fr 500'000.-. Questo importo sarà contabilizzato nella gestione investimenti al capitolo 524.0 "Prestiti e partecipazioni a imprese di economia mista". E' autorizzato il prelevamento di Fr 499'999.- dal fondo contributi

- sostitutivi posteggi mancanti a totale ammortamento della partecipazione al capitale azionario; pertanto a bilancio le azioni figureranno con un valore simbolico ammortizzato a Fr 1.- nei beni amministrativi, al capitolo 155 “Prestiti e partecipazioni a istituzioni private” con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
4. *è autorizzata la concessione di un prestito senza interessi, rimborsabile, per un importo di 1,5 Mio/Fr, che sarà contabilizzato direttamente a bilancio al conto no. 122.05 “Prestito a società Autosilo Piazza Castello SA” con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
  5. *è autorizzata la costituzione di una fideiussione semplice ai sensi dell’art. 495 CO per un importo massimo di 7 Mio/Fr con 28 voti favorevoli, 6 voti contrari e 2 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
  6. *a norma dell’art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni con 28 voti favorevoli, 5 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
  7. *in considerazione del fatto che nel contesto di un eventuale esercizio della garanzia da parte del comune non è pensabile ad una sua assunzione della proprietà, se non nella procedura fallimentare, è opportuno che il rischio venga esteso a tutti gli azionisti coinvolgendoli nella prestazione della fideiussione; si tratta di un impegno che potrà essere sottoscritto parallelamente alla costituzione della società attraverso la conclusione di uno specifico patto d’azionariato tra tutti gli azionisti della SA. Pertanto il Municipio è invitato a dar seguito a tale richiesta con 31 voti favorevoli, 4 voti contrari e 1 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali*

Al presente alleghiamo il citato messaggio e il rapporto commissionale.

- 3) I rapporti con il partner individuato, dopo avere espletato una complessa procedura di concorso e una lunga serie di trattative, si sono definitivamente interrotti nel corso della primavera/estate 2001 per motivi che andavano ricondotti all’aumento dei costi di costruzione fino a 16,8 Mio Fr, alla rinuncia di alcuni partner del gruppo promotore ad entrare nell’azionariato della futura SA e alla difficoltà di poter ossequiare il dispositivo no. 7 votato dal consiglio comunale il 17 maggio 1999. In effetti il promotore intendeva essere unicamente esecutore dell’opera, ribaltando sul comune i rischi maggiori dell’operazione.

A seguito di questa situazione il Municipio, poiché sollecitato in questa direzione anche dall’autorità cantonale, ripubblicava il concorso per l’assegnazione di un diritto di superficie per la costruzione di un autosilo pubblico e di spazi commerciali. Questa seconda procedura ha raccolto l’interesse di diversi potenziali investitori, con i quali il Municipio aveva avviato trattative per l’approfondimento delle proposte.

A conclusione di questa ulteriore fase il Municipio privilegiava l’offerta inoltrata da un gruppo italiano, che disponeva di buone referenze essendo costruttore e gestore di strutture analoghe in Nord Italia, al quale successivamente deliberava l’assegnazione del diritto di superficie e, per converso, l’edificazione dell’autosilo (2 settembre 2002).

Giova inoltre ricordare che a proposito dell’autosilo, veniva inoltrata una prima mozione da parte del signor Michele Bardelli in data 17 dicembre 2001 e una seconda, in data 4 novembre 2002, da parte del signor Paolo Caroni. Con la prima mozione si proponeva la costruzione in proprio dell’autosilo, con la seconda mozione si proponeva lo spostamento della sua ubicazione sul sedime delle ex-scuole comunali di Piazza

Castello. Il vostro Consiglio, con decisione del 5 maggio 2003, decideva di non modificare le precedenti decisioni in merito alla realizzazione dell'autosilo.

- 4) Nei mesi successivi il gruppo prescelto ha posto in atto tutto quanto necessario per la progettazione dell'opera e per l'inoltro della domanda di costruzione. Tra le parti ci sono stati contatti molto intensi e approfonditi sia per definire il progetto, sia per definire le modalità di concessione del diritto di superficie che veniva sottoscritto l'8 luglio 2003 e successivamente iscritto a registro fondiario.

Dal profilo edilizio è stato allestito dapprima un progetto preliminare, sottoposto ai competenti servizi cantonali, avente per scopo di affinare tutte quelle problematiche che comportavano interventi che ricadevano nella sfera di competenze dell'autorità cantonale (tipologia della costruzione e suo inserimento urbanistico, elementi architettonici, collegamenti viari e pedonali, esame di impatto ambientale, allacciamenti infrastrutturali, ecc.). Sulla base degli elementi emersi in questa fase preliminare, è poi stata allestita la domanda di costruzione definitiva, la quale, una volta esaurito l'iter procedurale previsto dalla LE, otteneva la licenza edilizia in data 2 novembre 2004, e che cresceva regolarmente in giudicato.

Successivamente, nel corso della primavera 2005, avveniva un cambio nell'azionista di riferimento all'interno dell'Autosilo Piazza Castello SA, ovvero subentrava la ditta Parcheggio Italia SA con sede a Milano, la quale è legata a una Holding che è particolarmente attiva nel campo degli autosili con attività in Austria e in Italia.

In Italia ad esempio questo gruppo gestisce strutture per complessivi 15'000 posti auto.

- 5) Conformemente all'atto di costituzione del diritto di superficie, nel corso del mese di novembre 2005 iniziarono i lavori di costruzione dell'autosilo, che si conclusero in tempi relativamente rapidi, tant'è vero che la struttura venne ufficialmente inaugurata il 14 luglio 2007.

Per quanto riguarda i costi di costruzione ricordiamo che nel 1999, per il progetto presentato allora, si erano quantificati in Fr 12,8 Mio, escluse le opere cantonali o il prolungamento del muro di protezione fonica e della sovrastante passeggiata. Prima dell'inizio dei lavori, nel 2005, il preventivo è stato aggiornato, secondo il progetto effettivamente eseguito, ad un importo di fr. 12,9 Mio. Tuttavia, non erano contemplati vari costi amministrativi e, soprattutto, alcune opere eseguite poi per conto del Cantone. La costruzione dell'autosilo, secondo gli importi di liquidazione, è costata complessivamente Fr 14,8 Mio, comprensivi di tutte le opere cantonali, di alcuni depositi supplementari e della passerella di collegamento verso la Città Vecchia. (per il dettaglio si veda l'allegato al presente MM).

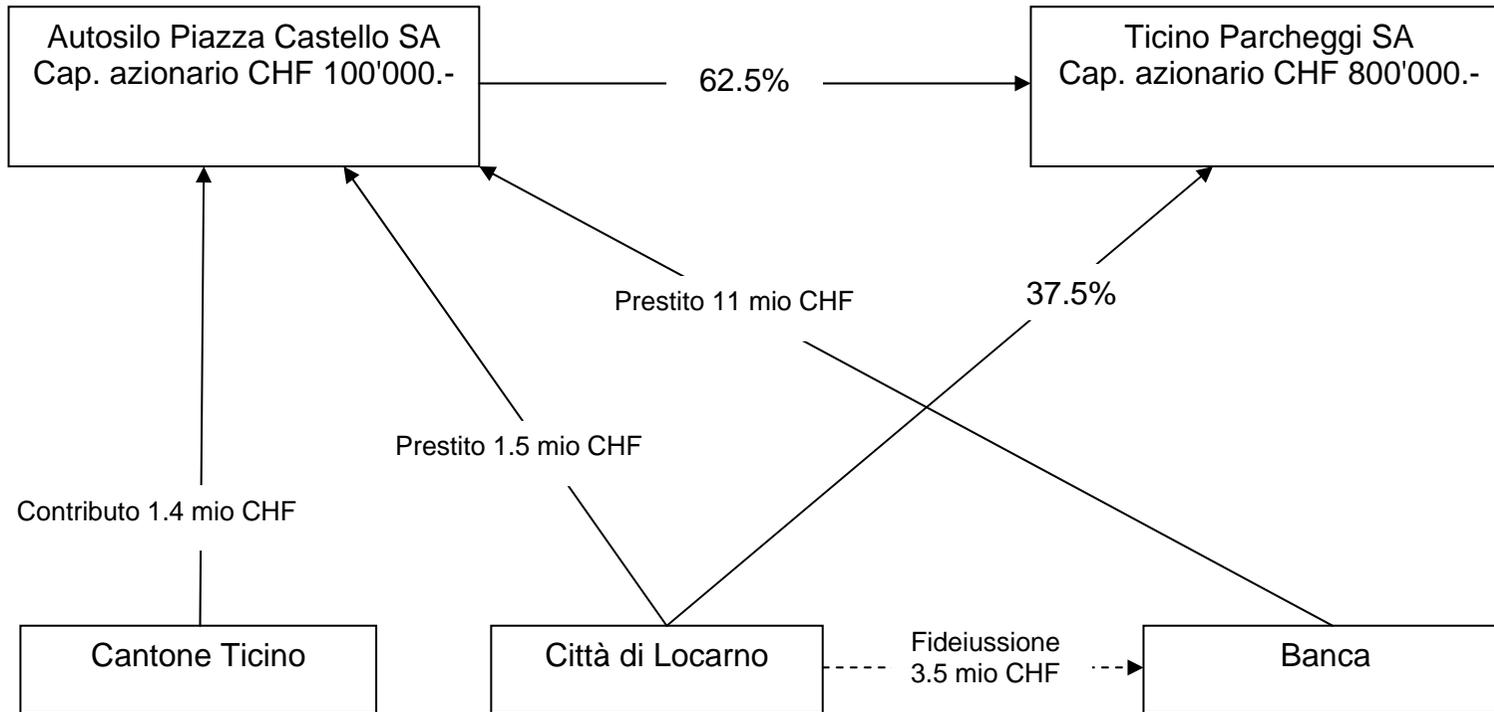
Se si deducono i costi per le opere di spettanza del Cantone, per il deposito supplementare e per la passerella pedonale, il prezzo per posto auto ammonta a ca. fr. 33'000.--. Precisiamo anche che tra il 2005 ed il 2007 l'indice dei costi della costruzione è salito dell'8,8%, il che porterebbe già ad un aumento automatico di quasi 1 Mio di franchi.

### **Struttura societaria**

- 6) Sulla base delle decisioni del vostro Consiglio del 17 maggio 1999, l'impegno del Comune per la realizzazione dell'autosilo prevedeva un investimento di Fr 500'000.— nella Società Autosilo Piazza Castello SA, la concessione di un prestito senza interessi di 1,5 Mio/Fr, la costituzione di una fidejussione semplice per un importo massimo di 7 Mio/Fr e il principio della simmetria di impegni e di rischi da parte di tutti i partecipanti all'operazione.

Con la concessione del diritto di superficie all'Autosilo Piazza Castello SA, si è proceduto ad attuare le decisioni del vostro legislativo e, segnatamente, la costituzione del diritto di superficie per se stante e permanente, la concessione di un prestito senza interessi di 1,5 Mio/Fr, e la promessa di fidejussione per un importo ridotto a Fr 3,5 Mio con validità limitata a 10 anni. Come indicato, l'opera è stata realizzata dalla Autosilo Piazza Castello SA, mentre che la gestione è stata affidata alla Ticino Parcheggi SA, con sede a Locarno, appositamente costituita con atto pubblico del 28 giugno 2007. Questa Società ha un capitale azionario di Fr 800'000.--, di cui Fr 300'000.— assunti dal Comune.

Siccome i promotori prevedevano la gestione della struttura tramite la Ticino Parcheggi SA, il Municipio optava per una sua partecipazione nella società di gestione in quanto da un lato la costruzione dell'opera era assicurata e garantita dall'azionista di riferimento dell'Autosilo Piazza Castello SA, e dall'altro il Comune è maggiormente interessato alla gestione della struttura, poiché la stessa doveva essere eseguita in maniera coordinata con la gestione dei parcheggi pubblici che ricade nell'esclusiva competenza dell'autorità politica.



Ricordiamo nuovamente che il rilascio della licenza edilizia, sulla base anche dell'applicazione delle normative di diritto federale e cantonale, era subordinato alla condizione dell'eliminazione di parcheggi su suolo pubblico in numero corrispondente ai nuovi parcheggi creati nell'autosilo. In base a queste condizioni, l'eliminazione doveva essere attuata entro l'apertura del nuovo autosilo.

Per tutta una serie di motivi e di difficoltà che non staremo a ripetere in questa sede, l'eliminazione dei parcheggi su suolo pubblico, che è stata oggetto di un attento esame anche da parte dell'autorità cantonale che in definitiva ne ha poi approvato il contenuto, è stata completata solo all'inizio del 2009, quindi un anno e mezzo dopo la prevista attuazione della misura. Non dimentichiamo che nel frattempo il Municipio è stato confrontato con tutta una serie di procedure giudiziarie fino al Tribunale cantonale amministrativo, relative alla chiusura di Via Rusca, alla pedonalizzazione di Piazza Grande, nonché all'introduzione della zona incontro in Città Vecchia, che in virtù degli effetti sospensivi accordati ai ricorsi, hanno sicuramente contribuito a procrastinare l'attuazione delle misure accompagnatrici che prevedevano pure un adeguamento delle tariffe di parcheggio su suolo pubblico affinché fossero allineate con quelle dell'autosilo; da qui la necessità, rispettivamente opportunità di poter essere presenti nella società di gestione dell'autosilo. Anche in questo caso l'importo della nostra partecipazione azionaria è inferiore ai Fr 500'000.—accordati dal vostro Consiglio. Ricordiamo che conformemente alle disposizioni votate si prevedeva il totale ammortamento della partecipazione al capitale azionario tramite prelevamento dal Fondo contributo sostitutivo posteggi mancanti. Sin dall'inizio quindi il valore delle azioni acquisite veniva contabilizzato con il valore simbolico ammortizzato a Fr 1.—nei beni amministrativi.

### **Analisi della situazione della Ticino Parcheggi SA**

- 7) Già nel 1999 si era consapevoli che la gestione dell'autosilo avrebbe comportato un periodo di avviamento di una certa durata, stimata a quel tempo in circa cinque anni. L'organizzazione societaria doveva pertanto garantire un'adeguata gestione finanziaria durante il periodo di avviamento. Tale punto appariva problematico anche da parte del gruppo originario che successivamente rinunciò all'esecuzione.

In realtà le analisi economiche allestite dalle diverse società che si sono succedute nelle fasi di sviluppo del progetto, indicavano nei primi anni entrate oscillanti tra i Fr 700'000.— e 1,2 Mio. Si tratta di valutazioni svolte da società con provata esperienza nel settore che però si sono scontrate con la realtà tutta particolare di Locarno che evidentemente in questo ambito costituisce un caso assolutamente singolare e fuori da ogni schema.

Nel corso del 2008 i dati delle entrate hanno evidenziato grosse difficoltà di gestione, in modo particolare per quanto concerne le entrate legate alla sosta temporanea, mentre che si è potuto registrare un'evoluzione positiva nella conclusione degli abbonamenti.

I motivi dell'insoddisfaccente occupazione della struttura vanno ricondotti a:

- La sempre e ancora eccessiva offerta di parcheggi in superficie nelle vicinanze della struttura, nonostante la soppressione di 364 posti auto nel centro cittadino;

- Il ritardo nell'attuazione delle misure fiancheggiatrici previste in concomitanza con l'apertura dell'autosilo e segnatamente la mancata soppressione entro tale termine di un centinaio di posteggi;
- La difficoltà nell'istaurare rapporti di collaborazione con gli operatori economici del centro urbano nell'ottica della promozione congiunta dell'autosilo;
- L'adeguamento della segnaletica stradale, ora in fase di completazione;
- Una promozione della struttura da parte della società di gestione (volantini, convenzione per dipendenti ospedale regionale, tessere sconto del 20%, sponsorizzazione di eventi come Locarno on Ice 2007 e 2008 ecc.), che non ha corrisposto alle aspettative
- La difficoltà dell'utente di modificare le proprie abitudini che preferisce indirizzarsi verso l'offerta della sosta in superficie piuttosto che entrare in una struttura coperta. Questo aspetto è già stato constatato in misura più o meno marcata, anche in altri casi.

A questa situazione si aggiunge un'uscita per la locazione della struttura sproporzionata rispetto agli introiti ottenuti dalla sosta.

Già al momento della costituzione della Ticino Parcheggio SA si era constatato come la posizione relativa all'affitto, indicata in fr. 828'000.-/anno, appariva eccessiva, tant'è vero che a quel momento ( 28 giugno 2007), venne ridotta, per il primo anno, a fr. 579'000.-. Questa riduzione, come vedremo successivamente, si rivelò tuttavia insufficiente, cosa che ha comportato l'avvio di trattative in vista del risanamento della SA.

Segnaliamo che il conto d'esercizio per il periodo luglio 2007-dicembre 2008, primo anno contabile di gestione, indica un importo di ricavi lordi di ca. fr. 590'000.-, nettamente inferiore quindi alle entrate ipotizzate in sede di businessplan.

Dobbiamo precisare che l'entità del canone di locazione è da ricondurre direttamente alle modalità di finanziamento dell'opera, avvenuto con un apporto in mezzi propri troppo debole, consumato poi in poco tempo. Il capitale azionario della proprietaria (Autosilo Piazza Castello SA) è di fr. 100'000.-, a fronte di una sostanza contabile complessiva di ca. 15 milioni di franchi, mentre quello della società di gestione (Ticino Parcheggio SA) è di fr. 800'000.-.

Come già evidenziato dallo schema a pag. 5, la quota maggiore di finanziamento è rappresentata dal prestito bancario di fr. 11 mio.

A questa struttura particolarmente squilibrata si aggiungono gli oneri finanziari derivanti dall'aumento dei costi di costruzione, con la conseguenza di un aggravio sull'ammontare del canone di locazione, già eccessivo alle reali possibilità della società di gestione, che possiamo stimare in ca. fr. 150'000.- (maggior costo di costruzione fr. 1'900'000.-, oneri finanziari 7.7%).

### **Progetto di risanamento**

- 8) Di conseguenza il Municipio e i suoi rappresentanti nella Ticino Parcheggio SA sin dal mese di marzo 2008, si sono attivati, unitamente all'azionista di riferimento nell'autosilo Piazza Castello SA e nella Ticino parcheggio SA, per individuare delle

possibili soluzioni volte al risanamento societario, che vi illustreremo nei punti seguenti.

La situazione finanziaria della società di gestione era talmente problematica, da prospettare l'applicazione dell'art. 725 CO a cui si è potuto ovviare grazie ad un ulteriore versamento di fr. 200'000.- a titolo di prestito postergato da parte dell'Autosilo Piazza Castello.

Come detto la situazione creatasi ha comportato la necessità di rivedere integralmente la gestione finanziaria della SA e per questo motivo è stata avviata una seria, complessa e articolata trattativa, in occasione della quale sono state esaminate le diverse possibilità di intervento che dovevano basarsi sul principio della simmetria dei sacrifici proporzionale alla rispettiva partecipazione finanziaria.

9) Un risanamento finanziario può avvenire con diverse modalità, a dipendenza di molteplici fattori, quali ad esempio i motivi delle difficoltà finanziarie, gli attori coinvolti, il tipo di mercato in cui esercita la società. L'Esecutivo, avvalendosi anche di un consulente esterno nella persona del prof. Orlando Nosetti, ha valutato diversi scenari in merito al risanamento della Ticino Parcheggi SA quali ad esempio:

- **Fallimento:** ciò avviene se gli azionisti decidono di non intervenire. Infatti, sulla base dei dati del primo biennio di gestione e dell'evoluzione prospettata, la società sarebbe in grado di versare un canone d'affitto alla Autosilo Piazza Castello SA di molto inferiore rispetto a quanto pattuito inizialmente. Questo metterebbe entro breve in difficoltà la società proprietaria e il Comune verrebbe chiamato a versare l'importo di fr. 3'500'000.- garantito con la fidejussione.
- **Risanamento 1:** sulla base di un patto d'azionariato, si procede ad un importante apporto di capitale fresco. Una possibilità è quella di mantenere gli stessi rapporti percentuali di quelli attuali (37.5% Comune). L'importo a carico della Città potrebbe essere pari a 5 milioni (1,5 milioni riferiti al prestito già concesso e 3,5 milioni relativi alla fidejussione).
- **Risanamento 2:** in sostanza il prestito del Comune di 1,5 milioni di franchi concesso alla Autosilo Piazza Castello SA viene trasformato in sussidio a fondo perso. Inoltre viene ridotto il canone di locazione versato dalla Ticino Parcheggi SA alla Autosilo Piazza Castello SA.

A conclusione delle trattative e delle valutazioni imposte dalla situazione e dalla salvaguardia delle reciproche posizioni e interessi anche per ridurre al minimo i rischi finanziari per il Comune, il Municipio ha optato per il risanamento 2, che illustriamo in dettaglio al punto seguente, ritenuto che un fallimento avrebbe comportato un onere finanziario per il Comune che riteniamo attualmente sproporzionato. In effetti un eventuale fallimento accompagnato dall'alienazione della struttura con conseguente ripresa da parte del Comune avrebbe reso esigibile la fidejussione di 3.5 mio Fr, oltre al pagamento della struttura, nel caso di un'asta con le inevitabili incertezze in casi simili, per un importo dipendente dall'andamento delle offerte formulate e valutabile attorno ai 7 mio. Fr.

10) In quest'ottica, in vista di un risanamento strutturale duraturo, è necessario procedere con una serie di interventi, in parte legati l'un l'altro, che permetteranno di avere una nuova situazione finanziaria di partenza solida sulle cui basi, con i ricavi e le spese

previsti, la nuova SA potrà gestire l'autosilo con un giustificato ottimismo. Le proposte di risanamento, oggetto della lettera inviata l'8 luglio 2009 all'azionista di riferimento ( Parcheggi Italia SpA) sono state accettate dalle parti lo scorso 3 settembre 2009.

In dettaglio quindi gli aspetti significativi sono i seguenti:

- Rinuncia da parte del Comune al prestito infruttifero pari a CHF 1'500'000.- .
- Rinuncia da parte del Comune al canone di concessione per il diritto di superficie per il periodo 2009 - 2013.
- Versamento da parte del Comune di Locarno alla società Autosilo piazza Castello SA dell'importo di CHF 145.000.- ricevuto dal Cantone quale contributo a fondo perso per la realizzazione della passerella verso Città Vecchia.
- Riduzione della fidejussione del Comune a CHF 500.000.-: questo deve essere confermato dalla banca prima della firma dell'accordo sul risanamento.
- Cessione da parte del Comune delle azioni nella Ticino Parcheggi SA alla Autosilo Piazza Castello SA al valore di CHF 1.-. Autosilo Piazza Castello SA assorbe Ticino Parcheggi SA.
- Prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o contratto di gestione (anche sotto forma di affitto,ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
- Parcheggi Italia Spa verserà un importo pari a CHF 500.000.- come aumento di capitale e inoltre CHF 2.000.000.- come finanziamento soci alla Autosilo Piazza Castello SA. Questa liquidità sarà impiegata per ridurre immediatamente il debito bancario.
- Autosilo Piazza Castello SA ammortizzerà il debito verso la banca anche negli anni 2010 - 2011 - 2012 - 2013 in misura pari al 50% del cash flow disponibile (CF libero).
- Partecipazione al "buon andamento" del parcheggio da parte del Comune: se sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900.000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+100%" a partire dal 2014 e del "+125%" a partire dal 2019 e fino al termine della concessione, per recuperare l'importo di CHF 1.500.000.- (finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).

Come si può constatare il risanamento comporta l'attuazione di diverse importanti decisioni sia del legislativo sia anche da parte delle società interessate, come pure per l'attuazione di tutte le procedure previste dal vigente diritto societario, cosa che comporterà una certa durata nel tempo, con un obiettivo al primo gennaio 2010.

11) A complemento di quanto illustrato precedentemente sono state introdotte misure di tipo operativo, quali:

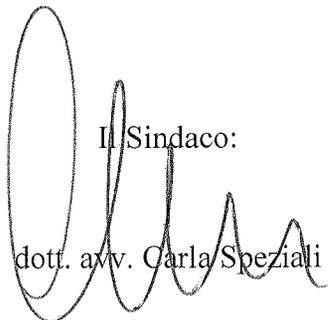
- il potenziamento del sistema di indirizzamento verso il parcheggio da parte del Comune;

- il ridisegno della segnaletica di indirizzamento dei posteggi verso Piazza Grande/Centro/Lago per favorire il “Parcheggio Centro - Castello”. Miglioramento della segnaletica anche all’interno dell’autosilo, per rendere più chiaro agli utenti le varie destinazioni;
  - l’autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per 20 anni fino al 31.12.2028, senza diritto di uso gratuito al Comune, ma con la corresponsione della tassa sulla pubblicità pari al 33% del provento;
  - mentre che la società di gestione ha ridotto nella massima misura possibile i costi per la manutenzione e per il personale.
- 12) Assodato che in ogni caso la realizzazione dell’autosilo ha permesso di concretizzare uno dei postulati cardine della pianificazione territoriale e dell’ordinamento viario rappresentati all’interno del Piano dei trasporti del locarnese e Vallemaggia (PTLV) e che lo stesso svolge un’importante funzione nella regolazione e nella gestione del traffico veicolare nel centro urbano, il Municipio ritiene di avere trovato una soluzione praticabile e sostenibile che considera i diversi interessi e aspetti in gioco e che nel contempo le proposte oggetto del presente messaggio sono adeguate per ottenere un risanamento definitivo nella gestione finanziaria dell’autosilo e ridurre al minimo i rischi finanziari per la nostra Città.

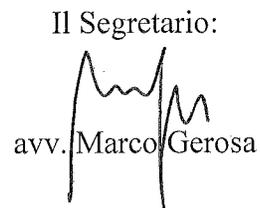
In considerazione di tutto quanto precede vi invitiamo a risolvere quanto segue:

- 1) È autorizzata la cessione delle azioni nella Ticino Parcheggi SA alla Autosilo Piazza Castello SA al prezzo di fr. 1.-
- 2) È autorizzata la trasformazione del prestito di 1.5 mio. Fr. concesso alla Autosilo Piazza Castello SA in contributo a fondo perso.
- 3) È autorizzata la rinuncia al prelievo del canone di superficie durante il periodo dal 2009 al 2013 compresi.
- 4) L’importo massimo della fidejussione semplice a’sensi dell’art. 495 CO è ridotto a fr. 500'000.-
- 5) È autorizzato il versamento alla Autosilo Piazza Castello SA dell’importo di fr. 145'000.- ricevuto dal cantone per la realizzazione della passerella. Il credito sarà iscritto al capitolo 565.10 Contributi a istituzioni private.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:  
  
 dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
 avv. Marco Gerosa

**Allegati:**

- MM No. 96 del 26 gennaio 1999 e rapporto commissionale del 3 maggio 1999;
- Bilancio 2008 Ticino Parcheggi SA;
- Lettera 8 luglio 2009;
- Riepilogo costi di costruzione;

*Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione*

**M.M. No. 96 concernente la commutazione dell'uso delle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per la realizzazione di un autosilo in P. Castello, la concessione di una fideiussione semplice e lo stanziamento di un credito complessivo di Fr. 2'000'000.-- quale partecipazione della Città alla realizzazione dell'opera**

Locarno, 26 gennaio 1999

On.do  
Consiglio Comunale

**Locarno**

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri comunali,

**1) Introduzione**

Nel contesto della realizzazione del Piano Viario del Locarnese (PVL) e della revisione del Piano Regolatore cittadino del 1978, il vostro consesso ha adottato con risoluzione del 23 marzo 1992 il Piano Regolatore particolareggiato di P.Castello. Esso è stato successivamente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5867 del 13 luglio 1993, ponendo così le basi per la riorganizzazione del comparto di P. Castello.

Come noto, questo PR particolareggiato si caratterizza per la presenza di una zona di costruzione urbana definita dai settori edificabili A - con un'altezza degli edifici fino alla quota di m 221.00 sul livello del mare - e B - con un'altezza degli edifici fino a m 270.00 sul livello del mare. Nell'area A è prevista una SUL di mq 6'000 e nell'area B una SUL di mq 25'250. L'area A è destinata ad ospitare una struttura commerciale come pure un autosilo sotterraneo, mentre l'area B, di più remota edificazione, una struttura a contenuto misto ancora da definire.

Le scelte pianificatorie relative a questo comparto sono state confortate e suffragate dagli innumerevoli studi eseguiti dall'autorità cantonale in relazione all'attuazione del PVL e alla riorganizzazione dei trasporti pubblici susseguente l'entrata in vigore, avvenuta il 1 luglio 1996, della nuova Legge sui trasporti pubblici.

Per quanto riguarda la riorganizzazione viaria di P. Castello, vi ricordiamo che il vostro consiglio, con risoluzione del 14 ottobre 1996, ha pure approvato il messaggio municipale no. 3 del 12 giugno 1996 relativo alla partecipazione del Comune di Locarno alla realizzazione della sistemazione della Piazza. Successivamente, con risoluzione del 1 settembre 1997, il vostro consiglio evadeva le mozioni inoltrate dall'on. Gianfranco Perazzi e dalla Lega dei Ticinesi in relazione a modifiche sull'assetto pianificatorio e urbanistico, limitatamente alla

collocazione dei parcheggi pubblici nel comparto di P. Castello e aree adiacenti, riconfermando con ciò le scelte precedentemente adottate dal vostro consesso.

Con risoluzione del 28 settembre 1998 il vostro consiglio approvava inoltre il credito di 100'000.— fr. per la progettazione dell'area pubblica sita tra la Magistrale e il vecchio Palazzo scolastico (vedi M.M. No. 81 del 27 luglio 1998), con particolare riferimento al collegamento tra la nuova P. Castello e P. Grande.

Frattanto il Cantone ha concluso nel corso della primavera 1998 la prima fase di spostamento di tutte le sottostrutture e delle infrastrutture presenti nell'area di P. Castello lungo il perimetro esterno della futura rotonda. Parimenti, a seguito del trasloco della polizia comunale e del corpo pompieri nel nuovo centro dei servizi di pronto intervento, e dopo lo smantellamento degli esistenti prefabbricati, sono già stati eseguiti i sottopassi (veicolare e pedonale) da e per il terreno che ospiterà l'autosilo sotterraneo. Come noto, questa operazione è stata accompagnata dalla deviazione del traffico veicolare sulle aree precedentemente occupate dai servizi comunali di polizia e del corpo pompieri, ciò che ha consentito di preparare il lato sud della futura rotonda come pure l'imbocco a quattro corsie sulla A 13, attualmente in fase di completazione.

**Il programma dei lavori predisposto dal cantone prevede che l'area destinata ad ospitare l'autosilo possa essere messa a disposizione e quindi utilizzata per la costruzione, a partire dai primi mesi del 1999.** Non va dimenticato che l'attuale muro di contenimento lungo la Via San Jorio, deve ancora essere completato in direzione di P. Castello per circa 90 m e che tale opera sarà eseguita con costi a carico del Cantone. Essa costituirà il fronte sud dell'autosilo sotterraneo, come avremo occasione di illustrare con maggiore precisione nei considerandi seguenti.

## 2) La procedura di concorso

Nel corso del 1995, il Municipio, conscio della nuova funzione e della necessità di rivalorizzare di P.Castello, decideva di mettere in atto le procedure volte al reperimento di un partner per la costruzione, la gestione e il finanziamento di parcheggi e di spazi commerciali in P.Castello.

In data 24 agosto 1995 (v. FU no. 69 del 29 agosto 1995), il Municipio ha perciò pubblicato l'apertura della procedura di selezione per la scelta di una società o di un gruppo di società per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di un autosilo sotterraneo per circa 400 posti auto e di spazi commerciali per circa 3'500 mq SUL in P. Castello. La procedura di selezione aveva lo scopo di individuare un partner in grado di offrire al committente prestazioni ottimali e le migliori garanzie per il finanziamento, la realizzazione e la gestione delle opere precedentemente descritte, la cui esecuzione deve essere coordinata con il piano generale di sistemazione di P. Castello direttamente correlato con le opere della strada principale A 13 Bellinzona - Locarno - Brissago. La società o gruppi di società interessate alla procedura dovevano inoltrare la richiesta per l'ottenimento del bando di concorso entro venerdì 22 settembre 1995 allegando informazioni concernenti:

- ragione sociale e forma giuridica della società o del gruppo di società;

- composizione della società o del gruppo di società
- competenza professionale ad assolvere il compito richiesto;
- informazioni su eventuali dipendenze o contatti con studi di progettazioni, imprese esecutrici e fornitori;
- informazione sulla composizione, la struttura e l'organizzazione della società o del gruppo di società e di garanzie sulla sua continuità.

L'avviso pubblico specificava, inoltre, che le società - o gruppi di società - ritenuti idonei ad assolvere i compiti richiesti dal Municipio sarebbero stati invitati a partecipare al successivo concorso d'offerta e che, di conseguenza, avrebbero ricevuto il relativo bando e programma. Esso precisava infine che le offerte dovevano essere presentate entro le ore 12.00 del 31 gennaio 1996.

Per l'esame e il preavviso delle offerte il Municipio istituiva al contempo un apposito gruppo di lavoro incaricato di organizzare e coordinare la conduzione del concorso, di elaborare il bando di concorso e di allestire la documentazione necessaria, di rispondere alle domande di chiarimento dei concorrenti, di valutare le offerte presentate, di redigere un rapporto conclusivo all'indirizzo del Municipio.

Il gruppo di lavoro era così composto:

- dott. Marco Balerna, allora capo dicastero urbanistica della Città, presidente;
- dott. Romeo Astolfi, economista;
- ing. André Engelhardt, direttore dell'ufficio tecnico comunale;
- avv. Athos Gibolli, giurista del Comune;
- arch. Aurelio Galfetti, pianificatore della Città di Locarno;
- arch. Marco Krähenbühl, pianificatore della Città di Locarno (successivamente ritiratosi per motivi di natura professionale e per evitare possibili collisioni di interesse in quanto un suo consociato operava quale specialista in uno dei gruppi concorrenti).

Il bando di concorso specificava pure i criteri alla base della valutazione delle offerte che dovevano tenere conto:

- della coerenza delle proposte presentate con gli obiettivi generali del concorso;
- della congruenza dei progetti con i concetti generali, urbanistici e architettonici della sistemazione di P. Castello;
- dell'esperienza del concorrente in realizzazioni simili eseguite o in corso;
- dell'attendibilità delle garanzie di finanziamento e dell'affidabilità dello stesso;
- della funzionalità dell'organigramma operativo;
- dei tempi e delle modalità d'esecuzione di tutte le opere richieste;
- dell'aspetto economico.

Entro il termine del 22 settembre 1995 hanno manifestato il loro interesse nove ditte. Dopo un primo esame da parte dell'apposito gruppo di lavoro che proponeva, con rapporto del 9 ottobre 1995, di inviare il capitolato di concorso unicamente alle società incluse nei gruppi 1 e 2, vale a dire a quelle società con grosse esperienze nel settore di provata solidità, o società o gruppi ticinesi potenzialmente in grado di gestire l'operazione e con una struttura sufficientemente solida, escludendo quindi i concorrenti dei gruppi 3 e 4, il Municipio, in

occasione della seduta del 9 ottobre 1995, ammetteva le cinque società dei gruppi 1 e 2 come pure due società del gruppo 3.

In data 27 ottobre 1995 i concorrenti ammessi a partecipare alla seconda fase vennero convocati per una riunione informativa nel corso della quale fu fornita tutta una serie di risposte a domande formulate vertenti su questioni di natura tecnica, finanziaria e pianificatoria. Alla luce dei tempi relativamente stretti per la presentazione delle offerte, la scadenza venne posticipata al 23 febbraio 1996.

L'apposito gruppo di lavoro ha esaminato e valutato le offerte e i progetti inoltrati (quattro), decidendo nel contempo di convocare i concorrenti e di sentirli individualmente il 15 marzo 1996. Il gruppo di lavoro, in data 22 marzo 1996, procedeva a una prima valutazione delle offerte constatando tuttavia che ogni progetto presentava carenze per cui si trovava nell'impossibilità di formulare delle precise proposte all'attenzione del Municipio. Chiedeva pertanto di prescindere da una decisione di aggiudicazione, che sarebbe così stata demandata al nuovo esecutivo della legislatura 1996-2000, e di autorizzare il gruppo di lavoro di richiedere i dovuti approfondimenti ai tre concorrenti che potevano ancora entrare in linea di conto.

In occasione della sua seduta del 1 aprile 1996, il Municipio aderiva alle proposte formulate dal gruppo di lavoro e autorizzava pertanto l'approfondimento dei progetti inoltrati. Di questa situazione il Municipio, in data 2 aprile 1996, informava la cittadinanza tramite un comunicato stampa. Analogamente anche i concorrenti venivano informati della situazione e del fatto che il gruppo di lavoro avrebbe preso contatto per approfondire alcuni aspetti dell'offerta formulata.

Fu così che, in data 10 maggio 1996, i concorrenti vennero invitati a voler effettuare tutta una serie di approfondimenti di natura progettuale, tecnica, architettonica e anche finanziaria. Per questo motivo si accordò un termine fino al 14 giugno 1996 per la presentazione di quanto richiesto (termine successivamente prorogato, per quanto riguarda un concorrente, fino al 28 giugno 1996).

L'apposito gruppo di lavoro ha successivamente esaminato gli ulteriori approfondimenti inoltrati dai gruppi concorrenti rassegnando, in data 23 luglio 1996, un nuovo rapporto, che evidenziava le particolarità dei progetti presentati. In esso constatava che la proposta presentata dal gruppo facente capo alla ditta General Parking SA di Ginevra prevedeva una sensibile riduzione dei costi di costruzione - scesi a 9,7 Mio/Fr.- aumentando il numero di stalli a 405, riducendo così il costo per posto auto. La proposta di finanziamento era poi riformulata nel senso che il comune avrebbe partecipato all'operazione con un prestito senza interessi rimborsato secondo tempi e modalità da definire. Il gruppo di lavoro concludeva il suo rapporto nel senso di approfondire gli ulteriori aspetti, soprattutto di natura finanziaria, unicamente con due gruppi vale a dire General Parking e Karl Steiner. Tale proposta veniva successivamente ratificata dal Municipio con risoluzione del 5 agosto 1996.

In data 20 settembre 1996, sono state richieste ulteriori delucidazioni ai due gruppi rimasti in lizza, soprattutto per questioni di natura finanziaria, e gli stessi vennero convocati ad un incontro avvenuto il 15 ottobre 1996, il cui esito è contenuto nel resoconto di eguale data allestito dal gruppo di lavoro all'indirizzo del Municipio.

I risvolti finanziari dell'operazione sono stati successivamente ulteriormente esaminati per ambedue i gruppi dal dott. Romeo Astolfi, il quale ha rassegnato il suo rapporto definitivo in data 18 novembre 1996. Sulla base di quest'ultima verifica il gruppo di lavoro il 18 dicembre 1996, ripercorso per sommi capi l'iter procedurale, rassegnava il suo rapporto finale raccomandando al Municipio la continuazione delle trattative con il gruppo General Parking.

Il Municipio, in occasione della seduta del 10 febbraio 1997, dopo approfondita ed ampia discussione decideva di continuare le trattative in vista dell'assegnazione del diritto di superficie per la realizzazione dell'autosilo e degli spazi commerciali con la ditta General Parking SA.

La scelta operata dal Municipio è stata oggetto di un ricorso amministrativo al Consiglio di Stato il quale, con risoluzione no. 5614 del 5 novembre 1997, statuiva in merito confermando che la decisione municipale era oggettivamente giustificata e frutto di accurate valutazioni operate dall'apposito gruppo di lavoro incaricato di esaminare le offerte e che non si potevano ravvisare pertanto situazioni in contrasto con gli interessi del Comune. Questa decisione, rimasta inimpugnata, è di conseguenza cresciuta in giudicato ed è quindi definitiva.

### 3) Il progetto prescelto: caratteristiche e costi

Come già accennato precedentemente, **la realizzazione dell'autosilo sotterraneo avverrà nell'ambito dell'area edificabile A del PR particolareggiato di P. Castello e presenta la caratteristica, utilizzata in modo proficuo anche dai progettisti, di integrarsi in modo ottimale nel disegno urbanistico del progetto viario realizzato dal Cantone.** Aggiungiamo che la proposta contenuta nel progetto vincente ha il pregio, nella sua semplicità ed essenzialità, di completare coerentemente il disegno del muro di protezione fonica che assurge così ad elemento architettonico qualificante per l'intera area di P. Castello. Il progetto, così come richiesto anche dal bando di concorso, prevede la realizzazione della passerella pedonale che collega l'autosilo stesso con l'area della Scuola Magistrale e della Città Vecchia da una parte, ma che permette, dall'altra parte, un percorso lineare continuo tra la Città Vecchia e i quartieri Peschiera e Campagna.

L'autosilo prevede la creazione di circa 400 posti auto il cui accesso avviene tramite il sottopasso veicolare che attraversa l'A13. Sono inoltre previsti diversi accessi pedonali attraverso il sottopasso della rotonda, attraverso i percorsi verticali, ascensori e scale, come pure direttamente da V. Simen. I posti auto sono ripartiti su 5 piani sfalsati con una distribuzione ottimale degli spazi.

I costi di costruzione, comprensivi delle sistemazioni esterne e della passerella, ammontano complessivamente a Fr. 12.8 Mio (valuta ottobre 1998).

Il rapporto tra i costi di costruzione e i posti auto risulta essere allineato con costruzioni analoghe realizzate in altre parti della Svizzera.

A questo punto ci sembra opportuno, seppur per sommi capi, descrivere gli aspetti tecnici che caratterizzano l'autosilo. In primo luogo giova ricordare che

- **l'accesso veicolare** attraverso il sottopasso avviene ad una quota di m 193,75 s.l.m. e in considerazione del livello medio della falda, di poco superiore, si prevede l'esecuzione di una paratia avente uno spessore di ca. 60 cm;
- **la struttura portante** è prevista in calcestruzzo armato gettato in opera ed esente da giunti di dilatazione;
- **la platea di fondazione** è incastrata nella paratia e le solette intermedie sono appoggiate alla paratia stessa tramite spinotti di acciaio;
- **le parti a contatto con la falda** saranno adeguatamente impermeabilizzate; e
- **la soletta di copertura** dell'autosilo è stata concepita in modo da sopportare la disposizione dei vani commerciali assolutamente libera.
- **a livello di impiantistica**, l'intera struttura sarà dotata di un sistema di ventilazione con un controllo puntuale delle concentrazioni di monossido di carbonio. In tal senso l'impianto sarà dimensionato in maniera adeguata al fine di garantire il necessario riciclo d'aria.
- **la sorveglianza** sarà effettuata tramite telecamere e segnalatori collegati con una centrale di controllo dalla quale sarà possibile comandare a distanza i vari impianti;
- per quanto riguarda infine **la prevenzione degli incendi** è stata prevista l'installazione di un impianto sprinkler e di sensori con l'allarme acustico, ottico e telefonico.

**La volumetria complessiva** è di ca. 36'000 mc SIA, evidentemente esclusa la parte commerciale (la cui realizzazione non appare immediata; v. sotto).

L'altezza complessiva della costruzione è di ca. 13 m, inclusa la parte sotterranea.

Il preventivo generale dei costi si presenta nel seguente modo:

No. CCC	CATEGORIA	IMPORTO Fr.
0	Fondo	130'000.-
1	Lavori preliminari (1)	3'530'000.-
2	Edificio	6'300'000.-
3	Attrezzature d'esercizio	290'000.-
4	Lavori esterni	40'000.-
5	Costi secondari e conti transitori	1'300'000.-
6	Spese di Società	730'000.-
7	Passerella Via Simen	250'000.-
8	Riserva	-
9	Arredamento	30'000.-
	<b>TOTALE PARZIALE</b>	12'600'000.-
	<b>COSTI SUPPLEMENTARI</b>	
	Progetto preliminare elaborato dalla Città (2)	150'000.-
	Studio d'impatto ambientale (3)	50'000.-
	<b>TOTALE COSTI (IVA ESCLUSA) <sup>1</sup></b>	12'800'000.-

**Note**

- 1) i costi elevati di questa posta sono da valutare nel contesto della compattazione del terreno. L'importo esatto dovrà essere definitivamente verificato dopo le prospezioni geologiche.
- 2) costi degli studi preliminari da rimborsare alla Città di Locarno
- 3) studio d'impatto ambientale secondo OIF (accompagnante la domanda di costruzione)

Il gruppo di lavoro e, successivamente, il Municipio hanno pure constatato che l'attuale periodo di recessione economica non permetteva di reperire operatori interessati a sfruttare,

anche dal punto di vista commerciale, la rimanente disponibilità edificatoria. Il progetto presentato tiene conto di questo stato di cose e permette, qualora la situazione dovesse migliorare e dovesse subentrare un interesse in questa direzione, di procedere alla completazione dell'edificazione. In ogni caso, anche per la successiva completazione, è possibile un'elevata qualità architettonica perfettamente congruente con il resto della costruzione.

**Per quanto riguarda la gestione del parcheggio**, le proiezioni effettuate consentono di affrontare il futuro con un cauto ottimismo. I costi di manutenzione e di gestione potranno essere contenuti grazie all'elevato grado di automazione che è già stato previsto sin dall'inizio della progettazione, pur garantendo nel contempo la necessaria presenza di personale e una sicurezza adeguata per gli utenti della struttura.

La dettagliata analisi effettuata dal gruppo promotore permette di evidenziare, già pochi anni dopo l'apertura del parcheggio, una gestione finanziaria in attivo con delle stime assolutamente realistiche e attendibili dell'evoluzione circa l'occupazione del parcheggio. Le tariffe inoltre sono allineate con quanto già attualmente praticato a Locarno in materia.

Come venne attuato in occasione dell'apertura dell'autosilo in Largo Zorzi, cosa che del resto sarà pure prevista e imposta quale condizione nell'ambito del rilascio della licenza edilizia conformemente alle disposizioni federali e cantonali in materia di protezione ambientale (a tale riguardo fa testo quanto accaduto recentemente nel Comune di Bellinzona), occorrerà tenere conto della soppressione di un determinato numero di parcheggi in superficie. La verifica esatta dovrà comunque svolgersi nell'ambito dello studio sull'esame di impatto ambientale, che dovrà essere parte integrante della domanda di costruzione. A differenza di altre situazioni e a maggiore tranquillità occorre precisare che la massima parte dei parcheggi eliminati è susseguente alla messa in opera della rotonda di P. Castello e delle aree collaterali, con un numero di ca. 200/230 posti auto, e con una diminuzione degli incassi di parcheggio di circa 200'000.—fr.

In merito a possibili obiezioni circa la riduzione degli introiti delle tasse d'uso per i parcheggi soppressi, il Municipio desidera farvi rilevare che i benefici di natura ambientale, viaria e di qualità di vita hanno un valore di gran lunga superiore rispetto alla contrazione di queste entrate. **Da questo punto di vista è anche importante rilevare che il costruendo autosilo va visto nella prospettiva della sistemazione definitiva di un comparto che assumerà a tutti gli effetti, da subito ma soprattutto nei decenni a venire, la veste di autentica "nuova porta d'entrata della Città".**

#### **4) Il diritto di superficie e la partecipazione finanziaria del Comune**

Sin dal momento dell'emanazione del bando di concorso nel 1995, il Municipio aveva deciso di mettere a disposizione i sedimi necessari per la realizzazione dell'opera tramite la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente. Il ricorso a questo istituto si è rivelato in passato particolarmente felice sia per la realizzazione di opere di interesse pubblico sia per la costruzione di abitazioni a pigione moderata. Per questa ragione il Municipio ripropone la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente al

quale è stata pure abbinata la concessione di un diritto di sporgenza in relazione alla realizzazione dei sottopassi e dell'eventuale appoggio al muro progettato dall'arch. Aurelio Galfetti. Anche in questo caso prevediamo la concessione di questo diritto per la durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo.

Il diritto di superficie è accordato per la costruzione di un autosilo sotterraneo e per la successiva realizzazione di un centro commerciale, direzionale e eventualmente artigianale non molesto. Per quanto riguarda quest'ultima eventualità, al momento non ancora attuale, i relativi accordi dovranno essere perfezionati in un prosieguo di tempo a dipendenza dell'evoluzione che potremo constatare in zona (ovvero quando la completazione del progetto potrà essere concretizzata). A differenza di altri diritti di superficie, nella fattispecie, viste anche le favorevoli previsioni sull'andamento finanziario, si è optato per una remunerazione che risultasse collegata o in relazione con l'utile conseguito. Gli accordi prevedono pertanto il riconoscimento di un'indennità di superficie pari al 20% dell'utile netto.

Per quanto riguarda il finanziamento dell'opera i promotori prevedono la costituzione di un'apposita società anonima di costruzione e di gestione denominata **"AUTOSILO P. CASTELLO SA"**, con un capitale azionario di 1,6 Mio/Fr.. Il rimanente del finanziamento dovrà essere garantito attraverso la costituzione di ipoteche e l'accensione di prestiti.

Circa la nostra partecipazione, dopo aver analizzato varie possibilità, si è optato, analogamente a quanto praticato per l'altro autosilo realizzato in città, per la sottoscrizione di una quota del capitale azionario della SA con un importo di Fr. 500'000.--. Tale operazione ha il pregio di coinvolgere direttamente l'Ente pubblico nella conduzione della Società, cosa che ci permetterà di essere rappresentati nel consiglio di amministrazione in modo proporzionale alla nostra partecipazione. Inoltre siamo dell'avviso che un nostro coinvolgimento diretto creerà gli opportuni collegamenti e relazioni tra la SA e l'autorità comunale unita alla possibilità di conseguire sinergie anche nell'ottica futura della gestione globale dei parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda il finanziamento di questo importo si farà capo all'apposito fondo parcheggi che al 31.12.1997 presentava un saldo di Fr. 4'587'526.40. Già in occasione della nostra partecipazione nella ditta Autosilo Largo Zorzi SA, avevamo proceduto al finanziamento della nostra quota parte e al relativo ammortamento a Fr. 1.--, del valore azionario, facendo capo a questo fondo.

Il sostegno finanziario della Città non si esaurisce tuttavia partecipando al capitale azionario, bensì pure attraverso la concessione di un mutuo senza interessi, rimborsabile, per un importo di Fr. 1,5 Mio. Le proiezioni di gestione finanziaria elaborate dalla General Parking, prevedono il rimborso del prestito comunale a partire dal settimo anno di gestione, in ragione di Fr. 50'000.-- all'anno e -successivamente- dall'undicesimo anno con un importo di Fr. 75'000.-- all'anno.

Nell'ambito della gestione finanziaria della SA, le priorità di retribuzione sugli utili sono previste nel seguente modo:

- 1) gli interessi ipotecari;
- 2) gli interessi sui prestiti di terzi;
- 3) il rimborso del prestito comunale;
- 4) il canone di superficie;

5) il dividendo sulle azioni.

La possibilità di partecipazione suddivisa tra capitale azionario e prestito è stata preferita rispetto a quella che si prospettava in un primo tempo, quale ipotesi di lavoro, che prevedeva unicamente un prestito del Comune pari a 2 Mio/Fr.

Quale ulteriore impegno a favore della concretizzazione dell'operazione il Municipio vi propone pure la prestazione di una garanzia sotto forma di fideiussione semplice ai sensi dell'art. 495 CO fino a concorrenza dell'importo di 7.0 mio/fr. Tale garanzia è espressamente richiesta dal gruppo di banche interessate al finanziamento della realizzazione dell'autosilo, cosa che del resto anche la città di Bellinzona ha prestato per la realizzazione del suo autosilo di Piazza del Sole.

A norma dei combinati disposti degli art. 13 lett. i) e 183 LOC, la competenza in materia di concessioni di garanzie e di mutui è del vostro consiglio.

## 5) Conclusioni

Alla luce di quanto precede, vogliamo sottolineare ulteriormente l'importanza della completazione di P. Castello con la realizzazione dell'autosilo. Esso giocherà, a non averne dubbio, un ruolo determinante ed essenziale nella collocazione di P. Castello con le altre zone e con gli altri comparti del centro cittadino, permettendo nel contempo di assurgere a punto focale di tutta la nuova organizzazione della rete viaria e dei trasporti pubblici e privati cittadini.

**Il Municipio, al di là dell'ampio dibattito che l'argomento ha già suscitato, ritiene opportuno ribadire senza esitazioni la necessità di procedere tempestivamente affinché l'assetto definitivo della zona possa essere raggiunto con la conclusione praticamente contemporanea di tutti i lavori di costruzione con notevoli vantaggi anche dal punto di vista finanziario.**

In tal senso l'approvazione di questo messaggio permetterà al gruppo promotore della costituenda ditta "Autosilo P. Castello SA" di inoltrare sollecitamente la domanda di costruzione, di attuare la progettazione definitiva e di dettaglio ma, ancor prima, di consolidare il quadro societario e finanziario indispensabile per l'attuazione dell'opera. Ciò getterà la base per potere avviare la costruzione effettiva già a partire dai primi mesi del 1999, immettendo capitali importanti nell'economia locale.

Per questi motivi vi invitiamo a risolvere:

- 1) è autorizzata la parziale commutazione dell'uso di ca. mq 2910, provenienti dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno.
- 2) è autorizzata la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla superficie di ca. mq 2910, proveniente dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno a favore della General Parking SA e per essa della costituenda società "Autosilo P. Castello SA", per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo e a titolo oneroso.

- 3) è autorizzato l'acquisto di azioni della costituenda società Autosilo P. Castello SA, per un importo complessivo di Fr. 500'000.--.  
Questo importo sarà contabilizzato nella gestione investimenti al capitolo 524.0 "Prestiti e partecipazioni a imprese di economia mista".  
E' autorizzato il prelevamento di Fr. 499'999.-- dal fondo contributi sostitutivi posteggi mancanti a totale ammortamento della partecipazione al capitale azionario; pertanto a bilancio le azioni figureranno con un valore simbolico ammortizzato a Fr. 1.--, nei beni amministrativi, al capitolo 155 "Prestiti e partecipazioni a istituzioni private".
- 4) è autorizzata la concessione di un prestito senza interessi, rimborsabile, per un importo di Fr. 1,5 Mio., che sarà contabilizzato direttamente a bilancio al conto no. 122.05 "Prestito a società Autosilo P. Castello SA".
- 5) è autorizzata la costituzione di una fideiussione semplice a'sensi dell'art. 495 CO per un importo massimo di 7.0 mio/fr.
- 6) a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

**Allegati:** estratto mappa catastale;  
piani di progetto

**Rapporto della Commissione della gestione sul M.M. no. 96 concernente la commutazione dell'uso delle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per la realizzazione di un autosilo in Piazza Castello, la concessione di una fideiussione semplice e lo stanziamento di un credito di fr. 2'000'000.- quale partecipazione della Città alla realizzazione dell'opera**

6600 Locarno, 3 maggio 1999

Onorevoli colleghi,

l'importante MM no. 96 è stato approvato dalla maggioranza della Commissione della gestione nella seduta di lunedì 19 aprile 1999.

La decisione è avvenuta dopo diverse sedute e a seguito di approfonditi esami interni, dai quali sono scaturite diverse richieste di precisazione, puntualmente esaudite da parte dell'on. Sindaco Marco Balerna coadiuvato dall'avv. Athos Gibolli.

La maggioranza della vostra Commissione ha ritenuto convincenti le spiegazioni del capo dicastero; sull'argomento si tornerà, sicuramente, nel corso del dibattito in Consiglio Comunale.

Sul complesso del Messaggio, la maggioranza della Commissione, esprime compiacimento nel vedere giungere a soluzione un annoso e determinante problema: quello della costruzione di un autosilo in un punto strategico della città, che permetterà l'alleggerimento del carico ambientale nel Centro storico.

Il MM no. 96 è il frutto di un intenso lavoro a livello di trattative; un esempio determinante: in merito alla convenzione si è discusso per ben due anni. Il lungo periodo di gestazione, dovrebbe aver permesso di limare le spigolature, che potrebbero rendere la vita difficile in Consiglio Comunale. Cosa che comunque non è così scontata, in quanto sull'ubicazione del previsto autosilo già sono sorte posizioni assai divergenti.

Perché, dunque, la Commissione della gestione, invita il CC ad approvare le conclusioni del MM no. 96?

1. La realizzazione dell'autosilo avverrà nell'ambito dell'area edificabile del PR particolareggiato di Piazza Castello, e presenta la caratteristica di integrarsi in modo ottimale nel disegno urbanistico del progetto viario realizzato dal Cantone. La proposta contenuta nel progetto vincente (Gruppo General Parking), ha il pregio, nella sua naturalezza e basilarità, di completare in modo armonioso il muro di protezione fonica che assurge così ad elemento architettonico qualificante per l'intera area di Piazza Castello.
2. Importante rilevare che il costruendo autosilo va visto nella prospettiva della sistemazione definitiva di un comparto che assumerà a tutti gli effetti da subito, ma soprattutto nei prossimi 10-20 anni, la veste di una nuova porta d'entrata della città. Il nostro Comune è sempre a "rimorchio": occorre veramente guardare avanti, non possiamo più lasciarci sorpassare dagli eventi. Assumiamoci le nostre responsabilità: una dose di rischio è necessaria e dimostra lungimiranza per un prospero e attrattivo futuro della città. Questo eventuale rischio lo si sopporterà anche in nome dell'interesse pubblico.

3. Un altro elemento, oggi incontestabile affermato, è costituito dalla necessità imperativa di posteggi nel Centro storico: questo bisogno può oggi essere soddisfatto grazie all'interessamento di un grosso operatore privato. La realizzazione della passerella pedonale (come richiesto anche dal bando di concorso) collegherà l'autosilo stesso con l'area della scuola Magistrale e della Città Vecchia, ma permetterà pure un percorso lineare continuo tra la Città Vecchia e i quartieri Nuovo e Campagna (quartieri con un'infinità di centri di interesse, già presenti, o in costante sviluppo). Non esiste alternativa, attualmente, per creare un parcheggio nelle zone critiche (leggi Centro storico).
4. Il prezzo di 12,8 Mio/fr., può essere considerato come "virtuale", in quanto occorrerà decurtare tutto quanto possibile alla voce "lavori preliminari (fr. 3'530'000.-); infatti la maggior parte di queste opere sono già state eseguite. L'importo esatto dovrà essere definitivamente verificato.
5. Esistono concrete premesse affinché si possano reperire operatori interessati a sfruttare, anche dal punto di vista commerciale, la rimanente disponibilità edificatoria.
6. In sostanza, si seguirà la trafila che aveva contraddistinto la nascita dell'autosilo di Largo Zorzi. Struttura, che, del resto, sembra non brillare per redditività, anche se, ora, cifre alla mano, sta pian piano risalendo la china. In quell'occasione aveva fatto difetto la propaganda. Non si era sufficientemente considerato l'aspetto degli abbonamenti, i prezzi erano troppo alti e di conseguenza ne aveva risentito il grado di occupazione. Tutti fattori tenuti in debita considerazione per quanto riguarda l'oggetto in questione. Infatti, per quanto concerne l'allestimento dell'ordinamento tariffale, il Municipio deve essere preventivamente consultato. Ma, al fine di evitare una falsa partenza anche in Piazza Castello, la maggioranza della Commissione della gestione auspica, una rapida presa di contatto con i commercianti di Città Vecchia, con l'Ospedale, le FART, l'IAA e la Magistrale e tutte le parti direttamente interessate.
7. La realizzazione del nuovo servizio, dovrebbe anche essere la premessa per poter procedere con una pedonalizzazione del Centro storico.

### ***Caratteristiche del progetto***

L'autosilo prevede la creazione di ca. 400 posti auto, il cui accesso avviene tramite il sottopasso veicolare che attraversa l'A13. Previsti pure diversi accessi pedonali attraverso il sottopasso della rotonda. I posti auto sono ripartiti su 5 piani. Per gli aspetti tecnici si rimanda al MM no. 96 pagg. 5-6.

### ***Esame impatto ambientale***

Commissionato dalla Generale Parking, stabilirà i limiti di intervento sul traffico fermo. Come venne attuato in occasione dell'apertura dell'autosilo in Largo Zorzi, cosa che del resto sarà pure prevista e imposta quale condizione nell'ambito del rilascio della licenza edilizia conformemente alle disposizioni federali e cantonali in materia di protezione ambientale, occorrerà tener conto della soppressione di un determinato numero di parcheggi in superficie. La verifica esatta, come detto, dovrà svolgersi nell'ambito dello studio sull'esame di impatto ambientale, che dovrà essere parte integrante della domanda di costruzione. Occorrerà quindi riorganizzare i posteggi pubblici e privati, anche per dar

seguito all'approvata mozione Zaccheo-Zaninelli concernente, appunto, un'analisi dettagliata del traffico fermo.

### ***Convenzione***

Il Municipio e la General Parking hanno elaborato una convenzione tenendo quale base l'analogo documento stilato dal Comune di Bellinzona per la costruzione dell'autosilo sotterraneo di Piazza del Sole.

Il Comune si fa partecipe del finanziamento della costruzione nel seguente modo:

- a) Fideiussione semplice per un importo di fr. 7'000'000.- (sull'investimento previsto di 12,8 Mio/fr.). La fideiussione semplice ai sensi dell'art. 495 CO che il MM chiede di poter costituire fino a un importo massimo di 7 Mio/fr., è stata richiesta dal pool di banche che emetterà le cartelle ipotecarie o altri mutui nel contesto del finanziamento dell'opera realizzata dalla Autosilo Piazza Castello SA. Analoga garanzia del resto è stata presentata dalla città di Bellinzona per la realizzazione dell'autosilo di Piazza del Sole. La richiesta della fideiussione da parte delle banche fa seguito all'esperienza dell'Autosilo Largo Zorzi per il quale la SA ha dovuto procedere alla svalutazione del capitale sociale. Si tratta come detto di una fideiussione semplice, non solidale, caratterizzata dall'obbligo preliminare del creditore di procedere contro il debitore: "Il creditore non può richiedere il pagamento al fideiussore semplice se non quando, dopo la prestazione della fideiussione, il debitore principale sia caduto in fallimento o abbia ottenuto la moratoria, o sia stato escusso dal creditore, con la necessaria diligenza, fino al rilascio di un attestato definitivo di carenza beni, ..." (art. 495 cpv. 1 CO). Pertanto il rischio del Comune a dover intervenire a garanzia del prestito ipotecario esiste in realtà solamente dopo che l'opera sarà realizzata, e subordinatamente nel contesto della gestione dell'autosilo che potrebbe anche risultare deficitaria e condurre la SA al fallimento. Tale gestione dipenderà tuttavia anche dalla politica che il Comune vorrà o dovrà mettere in atto a livelli di posteggi in superficie, che come già accennato nel MM dipenderà da un lato dall'attuazione di principi pianificatori derivanti dalla revisione generale del PR e dall'altro dall'esito dell'esame dell'impatto ambientale che la realizzazione dell'autosilo impone.
- b) Costituzione di una società anonima di costruzione e di gestione denominata "Autosilo Piazza Castello SA", con capitale azionario di 1,6 Mio/fr. Il rimanente del finanziamento dovrà essere garantito attraverso la costituzione di ipoteche e l'accensione di prestiti.
- c) Acquisizione di fr. 500'000.- in azioni della costituenda società anonima.
- d) Concessione di un prestito senza interessi, per un importo di 1,5 Mio/fr., rimborsabili.

### ***Conclusioni***

La maggioranza della Commissione della gestione ritiene che, così facendo il Comune ponga un particolare accento sull'intera operazione: si permetterà la concretizzazione di un'opera che darà occasione di lavoro ad imprese cittadine. Inoltre si darà un certo impulso alla promozione dei redditi, essendo messi sul mercato titoli di partecipazione al finanziamento. Ossia un'occasione di lavoro e di investimento.

Per le riflessioni esposte e considerando di notevole interesse gli interventi proposti, vi invitiamo a risolvere:

1. è autorizzata la parziale commutazione dell'uso di ca. 2910 m<sup>2</sup>, provenienti dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno;
2. è autorizzata la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla superficie di ca. 2910 m<sup>2</sup>, proveniente dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, a favore della General Parking SA e per essa della costituenda società "Autosilo Piazza Castello SA", per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo e a titolo oneroso;
3. è autorizzato l'acquisto di azioni della costituenda società Autosilo Piazza Castello SA, per un importo complessivo di fr. 500'000.-. Questo importo sarà contabilizzato nella gestione investimenti al capitolo 524.0 "Prestiti e partecipazioni a imprese di economia mista". E' autorizzato il prelevamento di fr. 499'999.- dal fondo contributi sostitutivi posteggi mancanti a totale ammortamento della partecipazione al capitale azionario; pertanto a bilancio le azioni figureranno con un valore simbolico ammortizzato a fr. 1.- nei beni amministrativi, al capitolo 155 "Prestiti e partecipazioni a istituzioni private";
4. è autorizzata la concessione di un prestito senza interessi, rimborsabile, per un importo di 1,5 Mio/fr., che sarà contabilizzato direttamente a bilancio al conto no. 122.05 "Prestito a società Autosilo Piazza Castello SA";
5. è autorizzata la costituzione di una fideiussione semplice ai sensi dell'art. 495 CO per un importo massimo di 7 Mio/fr;
6. a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni;
7. in considerazione del fatto che nel contesto di un eventuale esercizio della garanzia da parte del comune non è pensabile ad una sua assunzione della proprietà, se non nella procedura fallimentare, è opportuno che il rischio venga esteso a tutti gli azionisti coinvolgendoli nella prestazione della fideiussione; si tratta di un impegno che potrà essere sottoscritto parallelamente alla costituzione della società attraverso la conclusione di uno specifico patto d'azionariato tra tutti gli azionisti della SA. Pertanto il Municipio è invitato a dar seguito a tale richiesta.

**(f.to)**  
**Bardelli Michele**  
**Lafranchi Fabio**  
**Lorini Orazio**  
**Marci Antonio (relatore)**  
**Vetterli Gianbeato (con riserva)**  
**Zaccheo Elena (relatore)**  
**Zaninelli Tiziana**

TICINO PARCHEGGI SA  
LOCARNO

BILANCIO AL 31.12.2008

\*\*\*\*\*

ATTIVI

a) Sostanza circolante

Cassa	10'755.40
UBS 360988.01E	105'992.38
UBS 360988.02M	5'873.15
UBS 360988.60C euro	3'830.13
Debitori	12'934.50
Debitori diversi	11'565.25
Debitore IP	300.28
./ Delcredere	(1'031.60)
Attivi transitori	26'705.98
	<hr/>
	176'925.47

b) Sostanza fissa

Spese di costituzione	4'000.00
Installazioni	12'000.00
	<hr/>
	16'000.00

**TOTALE ATTIVI**

**192'925.47**

PASSIVI

a) Capitale terzi

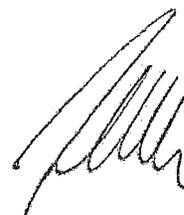
Creditori diversi	32'639.00
Creditore Autosilo Piazza Castello SA	119'504.00
Cauzioni	7'000.00
Delimitazione abbonamenti	45'899.65
Passivi transitori	1'500.00
	<hr/>
	206'542.65

b) Capitale proprio

Capitale azionario	800'000.00
Perdita risultante da bilancio	(813'617.18)

**TOTALE PASSIVI**

**192'925.47**



TICINO PARCHEGGI SA  
LOCARNO

CONTO D'ESERCIZIO PERIODO

28.06.2007 - 31.12.2008

\*\*\*\*\*

Ricavi abbonamenti	197'040.55
Ricavi tessere	49'095.60
Ricavi soste	330'865.67
Altri ricavi	8'058.35
./. Commissioni c/c	(196.30)
./. Sconti e perdite su debitori	(63.80)
./. Assestamento delcredere	(1'031.60)
IVA	3'488.35
	<u>587'256.82</u>
./. Acquisto materiale per manutenzioni	8'419.45
./. Acquisto attrezzatura varia e minuta	12'370.55
./. Acquisto materiale diverso	8'482.20
./. Indumenti di lavoro	1'091.95
./. Dogana e trasporti	462.65
	<u>556'430.02</u>
UTILE LORDO I	
./. Salari e oneri sociali	(200'023.90)
+ Recupero indennità Ufficio del lavoro	6'031.20
+ Recupero CM / Inf. / IPG	4'159.05
	<u>366'596.37</u>
UTILE LORDO II	
./. Affitto	962'875.00
Riscaldamento	900.20
Spese bancarie e interessi	7'403.21
Manutenzioni e riparazioni diverse	23'765.09
Assicurazioni aziendali	1'566.30
Tasse diverse	753.65
Elettricità, acqua, gas	86'103.10
Costi cancelleria e amministrazione	7'754.55
Spese telefono, PTT, computer	6'432.95
Spese di inaugurazione	14'051.00
Pubblicità e propaganda	6'852.23
Trasferte e rappresentanza	2'509.70
Spese legali e fiduciarie	52'500.00
Altri costi generali	398.10
	<u>(807'268.71)</u>
+ Interessi attivi	880.98
./. Differenza di cambio	(490.90)
./. Ammortamenti	(6'738.55)
	<u>(813'617.18)</u>
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(813'617.18)</b>



ALLEGATO

\*\*\*\*\*

2008

1. Fideiussioni, impegni di garanzia e costituzioni a favore di terzi	Fr.	-
2. Attivi costituiti in pegno o ceduti per garantire impegni della società attivi che si trovano sotto riserva di proprietà	Fr.	-
3. Debiti leasing	Fr.	-
4. Valore assicurativo		
- delle merci ed installazioni	Fr.	-
- dell'immobile	Fr.	-
5. Debiti verso istituti di previdenza	Fr.	-
6. Obbligazioni emesse dalla società	Fr.	-
7. Partecipazioni	Fr.	-
8. Scioglimento di riserve latenti o di sostituzione, che eccedono l'ammontare di riserve costituite	Fr.	-
9. Rivalutazioni	Fr.	-
10. Acquisto e vendita di azioni proprie	Fr.	-
11. Capitale autorizzato ed aumento condizionale	Fr.	-
12. Indicazione sull'esecuzione di una valutazione dei rischi	Fr.	-
La società se entro breve non presenta un piano di risanamento dovrà depositare il bilancio		
La società dovrà migliorare la propria liquidità		
13. Eventuali motivi delle dimissioni anticipate dell'ufficio di revisione	Fr.	-
14. Altre indicazioni	Fr.	-





Città  
di Locarno      Municipio

Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 32 61  
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 547/MG/lf

Locarno, 8 luglio 2009

Spettabile  
Parcheggi Italia SpA  
a.c.a. Pres. sig. Johann Breiteneder  
Via Calderon de la Barca 2  
I - 20122 Milano

## **Ticino Parcheggi SA - Risanamento**

Egregio signor Breiteneder,

ci riferiamo agli incontri e allo scambio di corrispondenza sinora avuti inerenti le indispensabili misure di risanamento della Ticino Parcheggi SA e con la presente riassumiamo qui di seguito le misure concordate, che andranno meglio esplicitate in un accordo congiunto, per le quali il Municipio di Locarno esprime il suo preavviso favorevole, riservata in ogni caso la decisione definitiva di competenza del Consiglio Comunale della Città di Locarno.

### Misure di tipo operativo:

- Potenziamento del sistema di indirizzamento verso il parcheggio da parte del Comune.
- Ridisegno della segnaletica di indirizzamento dei posteggi verso Piazza Grande/Centro/Lago per favorire il "Parcheggio Centro - Castello". Miglioramento della segnaletica anche all'interno dell'autosilo, per rendere più chiaro agli utenti le varie destinazioni.
- Autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per 20 anni fino al 31.12.2028, senza diritto di uso gratuito al Comune, ma con la corresponsione della tassa sulla pubblicità pari al 33% del provento.

### Fusione per assorbimento della società:

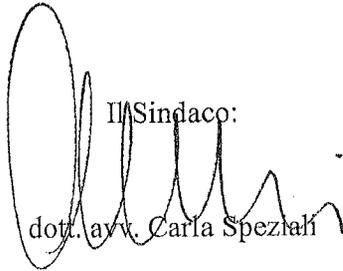
- Cessione da parte del Comune delle azioni nella Ticino Parcheggi SA alla Autosilo Piazza Castello SA al valore di CHF 1.-. Autosilo Piazza Castello SA assorbe ticino Parcheggi SA.

### Misure riguardanti la Autosilo Piazza Castello SA:

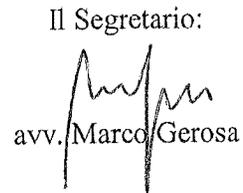
- Rinuncia da parte del Comune al prestito infruttifero pari a CHF 1.500.000.- in 5 anni come da piano proposto.

- Rinuncia da parte del Comune al canone di concessione per il diritto di superficie per gli anni 2009 - 2010 - 2011 - 2012 – 2013.
- Versamento da parte del Comune di Locarno alla società Autosilo Piazza Castello SA dell'importo di CHF 145.000,- ricevuto dal Cantone quale contributo a fondo perso per la realizzazione della passerella verso Città Vecchia.
- Prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
- Parcheggio Italia Spa verserà un importo pari a CHF 500.000.- come aumento di capitale e inoltre CHF 2.000.000.- come finanziamento soci alla Autosilo Piazza Castello SA. Questa liquidità sarà impiegata per ridurre immediatamente il debito bancario.
- Riduzione della fidejussione del Comune a CHF 500.000.-: questo deve essere confermato dalla banca prima della firma dell'accordo sul risanamento.
- Autosilo Piazza Castello SA ammortizzerà il debito verso la banca anche negli anni 2010 - 2011 - 2012 - 2013 in misura pari al 50% del cash flow disponibile (CF libero)
- Partecipazione al "buon andamento" del parcheggio da parte del Comune: se sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900'000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+100%" a partire dal 2014 e del "+125%" a partire dal 2019 e fino al termine della concessione, per recuperare l'importo di CHF 1.500.000.- (finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).

Restiamo in attesa di un suo riscontro e la preghiamo di gradire i nostri più distinti saluti.

  
 Il Sindaco:  
 dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
 avv. Marco Gerosa

Allegati: tabella calcolo aumento canone di locazione  
piano economico finanziario – situazione di base 2013 (pag. 9 e 17)

Copia: Prof. Orlando Nosetti, Gudo  
Sig.ra Renza De Dea, Via al Sasso 6, Locarno  
Sig. Alain Scherrer, Palazzo  
Dir. André Engelhardt, Via alla Morettina 9, Locarno  
Dir. Gabriele Filippini, P.tta de' Capitani 2, Locarno  
Avv. Athos Gibolli, Palazzo

Periodo	Canone di locazione			Supplemento	
	secondo PEI	aumentato	supplement	semplice	accumulato
2014	12	24	100%	12	12
2015	12	24	100%	12	24
2016	12	24	100%	12	36
2017	13	26	100%	13	49
2018	13	26	100%	13	62
2019	13	29	125%	16	78
2020	14	32	125%	18	96
2021	14	32	125%	18	113
2022	14	32	125%	18	131
2023	14	32	125%	18	148
2024	15	34	125%	19	167
2025	15	34	125%	19	186
2026	15	34	125%	19	205
2027	16	36	125%	20	225
2028	16	36	125%	20	245
2029	16	36	125%	20	265
2030	16	36	125%	20	285
2031	17	38	125%	21	306
2032	17	38	125%	21	327
2033	17	38	125%	21	348
2034	18	41	125%	23	371
2035	18	41	125%	23	393
2036	19	43	125%	24	417
2037	19	43	125%	24	441
2038	19	43	125%	24	465
2039	20	45	125%	25	490
2040	20	45	125%	25	515
2041	20	45	125%	25	540
2042	21	47	125%	26	566
2043	21	47	125%	26	592
2044	22	50	125%	28	620
2045	22	50	125%	28	647
2046	23	52	125%	29	676
2047	23	52	125%	29	705

2048	24	54	125%	30	735
2049	24	54	125%	30	765
2050	24	54	125%	30	795
2051	25	56	125%	31	826
2052	25	56	125%	31	857
2053	26	59	125%	33	890
2054	26	59	125%	33	922
2055	27	61	125%	34	956
2056	28	63	125%	35	991
2057	28	63	125%	35	1026
2058	29	65	125%	36	1062
2059	29	65	125%	36	1098
2060	30	68	125%	38	1136
2061	30	68	125%	38	1173
2062	31	70	125%	39	1212
2063	32	72	125%	40	1252
2064	32	72	125%	40	1292
2065	33	74	125%	41	1333
2066	34	77	125%	43	1376
2067	34	77	125%	43	1418

**Conto Economico Semplificato**  
(valori in migliaia di franchi)

	esercizio di avviamento									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Valore della Produzione</b>	585	525	626	726	827	927	946	965	984	1.003
a.1 ricavi da parcheggio	577	500	608	700	800	900	918	936	955	974
a.3 ricavi delle locazioni immobiliari	8	25	26	26	27	27	28	28	29	29
a.4 ricavi della pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a.5 contributi in conto gestione										
<b>Costo della Produzione</b>	-469	-289	-295	-300	-306	-313	-331	-337	-344	-373
b.1 costi diretti e indiretti di conduzione	-469	-289	-294	-300	-306	-312	-319	-325	-331	-361
b.4 canoni di concessione	-12	0	0	0	0	0	-12	-12	-12	-13
<b>EBITDA</b>	117	236	331	426	520	614	615	627	640	630
<i>Marginalità su Valore Produzione</i>	20%	45%	53%	59%	63%	66%	65%	65%	65%	63%
<b>Ammortamenti di esercizio</b>	-272	-272	-272	-272	-272	-273	-273	-273	-273	-273
d.2 Immobilizzazioni materiali non soggette a rinnovo	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270
d.3 Immobilizzazioni materiali soggette a rinnovo	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
<b>Accantonamenti di esercizio</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e.1 al fondo rinnovi e manutenzioni straordinarie finali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBIT</b>	-156	-36	59	153	248	342	342	355	367	357
<i>Marginalità su Valore Produzione</i>	-27%	-7%	9%	21%	30%	37%	36%	37%	37%	36%
<b>Oneri finanziari</b>	-527	63	75	87	49	-88	-225	-212	-268	-200
h.1 Interessi passivi su finanziamenti bancari	-527	-287	-275	-263	-251	-238	-225	-212	-208	-200
h.2 Sopravvenienza da Rinuncia Finanziamento		350	350	350	300	150				
<b>Risultato ante Imposte</b>	-683	29	143	240	297	254	117	143	160	158
<i>Marginalità su Valore Produzione</i>	-117%	5%	21%	33%	36%	29%	12%	15%	16%	16%
<b>Imposte Dirette sul reddito</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	-37	-37
<b>Risultato Netto</b>	-683	29	143	240	297	254	117	143	123	121
<i>Marginalità su Valore Produzione</i>	-117%	5%	21%	33%	36%	29%	12%	15%	12%	12%

**Stato Patrimoniale**

(dati in migliaia di franchi)

	Bilancio 31.12.2008	Bilanci da fusione					2015	2016	2017		
		2008	2009	2010	2011	2012				2013	2014
Attivo		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Immobilizzazioni totali Nette</b>	<b>16</b>	<b>12.740</b>	<b>12.692</b>	<b>12.429</b>	<b>12.145</b>	<b>11.889</b>	<b>11.616</b>	<b>11.344</b>	<b>11.071</b>	<b>10.799</b>	<b>10.544</b>
Immobilizzazioni materiali non soggette a rinnovo	4	12.709	12.685	12.415	12.145	11.876	11.606	11.336	11.066	10.796	10.526
Immobilizzazioni materiali soggette a rinnovo	12	15	7	5	2	13	11	8	5	3	15
oneri finanziari capitalizzati (impiano)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
immobilizzazioni finanziarie											
<b>Attivo Circolante</b>	<b>177</b>	<b>521</b>	<b>246</b>	<b>302</b>	<b>465</b>	<b>721</b>	<b>1.096</b>	<b>1.487</b>	<b>1.903</b>	<b>2.016</b>	<b>2.106</b>
crediti verso Esercio (IV.A)											
fondi liquidi vincolati											
Banca C/C	177	521	246	302	465	721	1.098	1.487	1.903	2.016	2.106
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>193</b>	<b>13.261</b>	<b>12.939</b>	<b>12.732</b>	<b>12.613</b>	<b>12.610</b>	<b>12.714</b>	<b>12.831</b>	<b>12.974</b>	<b>12.815</b>	<b>12.646</b>

(dati in migliaia di euro)

	Bilancio 31.12.2008	Bilanci da fusione					2015	2016	2017		
		2008	2009	2010	2011	2012				2013	2014
Passivo		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>314</b>	<b>458</b>	<b>70</b>	<b>213</b>	<b>444</b>	<b>741</b>	<b>995</b>	<b>1.112</b>	<b>1.255</b>	<b>1.377</b>	<b>1.498</b>
Capitale Versato da Parcheggi Italia	500	100	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Riserva da fusione		42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Utile/Perdita Portata a Nuovo			-600	-572	-439	-198	99	355	470	613	755
Utile/Perdita d'esercizio	-814	-600	28	134	240	287	254	117	143	122	121
<b>Debiti</b>	<b>207</b>	<b>13.719</b>	<b>12.869</b>	<b>12.519</b>	<b>12.169</b>	<b>11.869</b>	<b>11.719</b>	<b>11.719</b>	<b>11.719</b>	<b>11.437</b>	<b>11.145</b>
verso soci Parcheggi Italia	0	1.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408	3.408
verso soci postergati PIT		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
finanziamento Comune di Locarno	207	1.350	1.150	800	450	150	0	0	0	0	0
verso terzi		298	298	298	298	298	298	298	298	298	298
verso Banche per finanziamenti e anticipazioni	9.913	9.913	7.413	7.413	7.413	7.413	7.413	7.413	7.413	7.131	6.842
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>307</b>	<b>13.003</b>	<b>12.939</b>	<b>12.732</b>	<b>12.613</b>	<b>12.610</b>	<b>12.714</b>	<b>12.831</b>	<b>12.974</b>	<b>12.815</b>	<b>12.646</b>

## **AUTOSILO DI PIAZZA CASTELLO: riepilogo costi di costruzione**

La gestione finanziaria del cantiere è stata affidata direttamente ad un rappresentante dell'azionista di maggioranza della società, mentre la direzione lavori a livello locale è stata assunta da uno studio d'ingegneria della regione. La conduzione tecnica è stata a volte laboriosa, specie nel coordinamento delle opere specialistiche. Non vi sono però elementi tali da ritenere che ciò abbia influito negativamente sull'importo totale dell'investimento.

La situazione dei costi di costruzione si presenta nel seguente modo:

Opere da impresario costruttore	8'405'000.—
Opere da pittore	111'000.—
Opere da metal costruttore (inclusa vetrata)	652'000.—
Impermeabilizzazioni e coibentazioni	304'000.—
Pavimentazioni interne	445'000.—
Pareti interne	108'000.—
Pavimentazioni esterne	44'000.—
Passerella	180'000.—
Pannelli fonoassorbenti	330'000.—
Opere diverse e a regia	398'000.—
Impiantistica e segnaletica	2'391'000.—
Canoni, tasse e costi di allacciamento	227'000.—
Spese amministrative e legali	171'000.—
Onorari	1'034'000.—
<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>FR. 14'800'000.—</b>

Al momento dell'inoltro della sua proposta nel 2002, l'architetto progettista designato dalla società promotrice aveva indicato in ca. fr. 12,2 Mio ( incluse le opere di competenza del Cantone e l'IVA) il costo complessivo dell'operazione. Si trattava ovviamente di un progetto preliminare, per cui il preventivo poteva ancora subire una variazione del 25%. Dobbiamo inoltre considerare che tra il 2002 e il 2006 (anno di riferimento per l'edificazione) i costi della costruzione sono aumentati dell'11% circa. Nel 2005 la società committente ha proceduto ad un affinamento del progetto, facendo elaborare una serie di offerte per varie parti d'opera. La decisione più importante è stata senza dubbio quella di non utilizzare in massima parte elementi prefabbricati, ma di procedere con opere in getto, creando pure un involucro completamente impermeabile (concetto di vasca bianca) così da evitare infiltrazioni d'acqua nella struttura, anche in caso di falda alta (esondazione del lago). Si arrivava così ad un preventivo aggiornato di fr. 12,9 Mio (IVA inclusa) che però contemplava solo una parte delle opere cantonali, mancando ad esempio la parete vetrata (costata infine ca. fr. 400'000.--) e la sistemazione della passeggiata. Oltretutto gli importi inseriti per queste opere non erano suffragati da offerte attendibili, anche perché è stato molto difficile trovare una ditta che

e eseguisse la parete fonica esattamente come richiesto dall'arch. Aurelio Galfetti, allora consulente del Cantone per le opere di Piazza Castello. Per questo specifico oggetto il preventivo 2005 indicava un cifra di fr. 250'000.--, mentre il consuntivo ammonta a fr. 355'000.--. Questi lavori si sono svolti in un regime di sostanziale monopolio, con l'Autosilo Piazza Castello SA impossibilitata a reperire ditte alternative. In corso d'opera la società aveva poi deciso di realizzare dei locali di deposito dietro al muro di protezione fonica a ridosso dell'autosilo, con l'obiettivo di sfruttare un volume che altrimenti sarebbe stato semplicemente riempito di materiale.

Facendo un confronto più specifico tra il preventivo 2005 ed il consuntivo, le differenze principali sono:

➤ spese di progettazione e DL	+ 70'000.—
➤ spese legali e amministrative (non previste)	+ 132'000.—
➤ allacciamenti, assicurazioni e varie (occupazione suolo ecc)	+ 194'000.—
➤ opere da capomastro (regie + costruzione deposito)	+ 350'000.—
➤ impermeabilizzazioni (anche parte passeggiata)	+ 120'000.—
➤ Opere metalcostruttore	+70'000.—
➤ Parete vetrata passeggiata (non prevista)	+ 400'000.—
➤ Pannelli fonoassorbenti	+ 105'000.—
➤ Passerella	- 130'000.—
➤ Domotica	+ 60'000.—
➤ Segnaletica	+ 70'000.—
➤ Ascensori	+ 40'000.—
➤ Sanitario	+ 50'000.—
➤ Fognature (posizione inclusa in altre poste)	- 180'000.--
➤ Elettricista (lavori di posa supplementari e varie)	+ 390'000.—
➤ Elettricista (lavori sulla passeggiata non a preventivo)	+ 80'000.—

I maggiori costi ammontano a ca. 1,9 Mio, dei quali ca. 600'000.—da ricondurre ai supplementi necessari per la passeggiata e altri ca. 400'000.—da ascrivere al locale deposito che è stato realizzato in un secondo tempo. I maggiori oneri dell'impermeabilizzazione sono legati a scelte progettuali che non si sono rivelate idonee e hanno effettivamente obbligato il committente a rivedere alcune parti d'opera. Sorprendono in parte i supplementi per la parte elettrica. Non si esclude che ciò sia da ricondurre a normative tecniche differenti rispetto all'Italia, non contemplate al momento della redazione del preventivo.