

**M.M. no. 41 concernente il risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo di Piazza Castello**

Locarno, 22 marzo 2010

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore,  
Egredi Signori,

**Premessa**

- 1) Con il precedente MM no. 31 del 28 settembre 2009, che vi avevamo sottoposto per decisione, abbiamo illustrato la situazione relativa all'autosilo di Piazza Castello; per tutte le informazioni e i dettagli rinviamo pertanto a questo documento.
- 2) In occasione della seduta del vostro legislativo del 21 dicembre 2009 ha avuto luogo una articolata discussione sull'oggetto che traeva lo spunto dai rapporti di maggioranza del 7 dicembre e di minoranza del 10 dicembre 2009. La discussione ha evidenziato le diverse opinioni e posizioni su un tema che ha assai occupato e preoccupato il vostro Municipio.
- 3) Proprio a seguito dell'esito delle decisioni del vostro legislativo, che per inciso hanno portato alla reiezione delle proposte municipali per il mancato raggiungimento del quorum richiesto, il Municipio ha nuovamente avviato incontri e trattative, avvalendosi della consulenza del prof. Orlando Nosetti, con la SA proprietaria dell'autosilo, con quella responsabile della gestione e con l'azionista di riferimento di entrambe, in vista di elaborare e proporre una nuova soluzione di risanamento che tenesse conto della posizione di tutte le parti coinvolte.

Siamo pertanto in grado di sottoporvi quanto ottenuto in seguito a queste ulteriori trattative.

**La nuova proposta di risanamento**

- 1) Nel corso delle trattative immediatamente avviate, è stata da prima esaminata la disponibilità di controparte per approfondire la proposta di risanamento no. 1, che avrebbe comportato l'immissione di nuovo capitale nella SA proprietaria dell'Autosilo e per converso la posizione di azionista di minoranza del Comune. Tale ipotesi di lavoro è stata categoricamente rifiutata dall'azionista di riferimento, signor Johan Breiteneder, ragione per la quale è stata abbandonato ogni esame di questa eventualità.

Successivamente é inoltre stata poi chiarita l'ipotesi del diritto di prelazione accordato al Comune sulla base del contratto di costituzione del diritto di superficie per se stante e permanente. Orbene gli approfondimenti, su questo specifico aspetto, hanno evidenziato che anche in caso di aggiudicazione in un'asta susseguente il fallimento della società proprietaria, il Comune può far valere il diritto di prelazione.

Per il resto, nel merito di tutti gli aspetti e le conseguenze di natura finanziaria, si rinvia alla relazione del Professor Orlando Nosetti del 12 febbraio 2010 allegata al presente messaggio, nella quale il nostro consulente esamina approfonditamente sia l'ipotesi dell'acquisto dell'autosilo da parte del Comune, sia la partecipazione della Città al piano di risanamento, che viene ritenuta la soluzione più adeguata. Infatti, sia esercitando il diritto di reversione anticipata previsto dal contratto di costituzione del diritto di superficie, sia facendo valere il diritto di prelazione legale in sede di asta fallimentare, la Città dovrebbe investire una cifra sicuramente superiore a fr. 12 Mio.

Come si ricorderà, i punti salienti e significativi del risanamento proposti con il MM no. 31 del 28 settembre 2009 erano 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).

In seguito alle discussioni e alle trattative avviate abbiamo concordato una diversa composizione degli impegni del Comune ai fini del risanamento della gestione dell'Autosilo sgravando quindi il Comune da alcuni oneri che avevano formato oggetto di particolare discussione e divergenze d'opinione nel corso del dibattito nel vostro Legislativo.

Le posizioni differenti rispetto ai precedenti accordi sono le seguenti:

- Rinuncia da parte del Comune **al 50% (prima 100%)** del canone di concessione per il diritto di superficie per il periodo 2009 - 2013.
- Riduzione della fidejussione del Comune a CHF **0.-: (prima 500'000)**: questo deve essere confermato dalla banca prima della firma dell'accordo sul risanamento.
- 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
- 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 "+200%" a partire dal 2014 e del "+300%" a partire dal 2024 e fino alla scadenza del diritto di superficie. Con tale soluzione si potrà recuperare parzialmente l'importo di CHF 1.500.000.- (finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).
- L'autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per **60 anni (prima 20)** ovvero fino alla scadenza del diritto di superficie.
- Impegno da parte del Comune di non costruire in proprio nuovi autosili-parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'Autosilo fino al 31 dicembre 2024 (vedi planimetria allegata);
- Impegno da parte del Comune di effettuare piccoli interventi di miglioria alla segnaletica veicolare e pedonale esistente.

Il Municipio ha pure sottoposto all'azionista di riferimento la richiesta relativa al collegamento pedonale tra la Città bassa e la Città vecchia tramite l'utilizzazione dell'ascensore e delle scale interne dell'Autosilo in modo da accedere sia alla passerella sia alla passeggiata.

Tale aspetto è stato oggetto di particolari approfondimenti anche perché, tale impostazione/richiesta non figura espressa in modo esplicito né nei Messaggi Municipali né nei documenti del concorso aperto a suo tempo e neppure nel contratto di costituzione del diritto di superficie.

In effetti l'unico riferimento esplicito è quello relativo alla continuazione della passeggiata di Via San Jorio tramite passerella in direzione della Città vecchia, ritenuto poi che si sarebbe fatto capo alla scala esistente a lato del Centro Protezione Civile per poter accedere alla parte bassa della città. L'azionista principale ha fatto presente che è da escludere, per motivi di sicurezza, un'apertura sull'arco delle 24 ore. Da parte nostra riteniamo comunque

possibile trovare un'adeguata soluzione per il periodo diurno e serale, che risulta essere quello di maggior interesse per la popolazione.

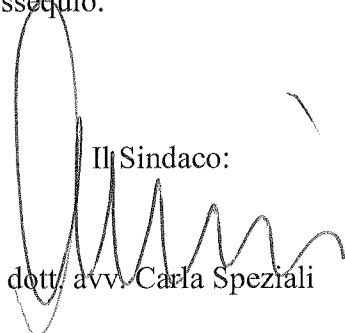
La nuova soluzione proposita con questo messaggio, come detto frutto di un'intensa e laboriosa trattativa, ha permesso di ottenere delle condizioni che migliorano la posizione del Comune, togliendo la componente di rischio anche nel caso in cui il risanamento societario non dovesse avere il risultato auspicato.

Come viene anche evidenziato nel rapporto del nostro consulente, con questa nuova soluzione i margini di manovra concessi dalla trattativa sono stati completamente esauriti.

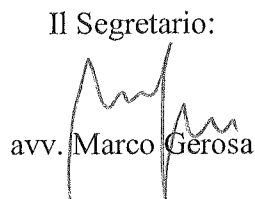
Alla luce di quanto precede vi invitiamo pertanto a risolvere:

- 1) È autorizzata la classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle azioni del Comune della Ticino Parcheggi SA e la loro alienazione all'Autosilo Piazza Castello SA al prezzo di Fr. 1.-
- 2) È autorizzato il prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e la 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:
- 3) È autorizzata la trasformazione del prestito di 1.5 mio. Fr. concesso alla Autosilo Piazza Castello SA in contributo a fondo perso.
- 4) È autorizzata la rinuncia al prelievo del 50% del canone di superficie durante il periodo dal 2009 al 2013 compresi.
- 5) È annullata la fidejussione semplice a sensi dell'art. 495 CO prestata dal Comune a favore della Banca creditrice.
- 6) 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:**

- perizia Professor Orlando Nosetti del 12 febbraio 2010
- Planimetria

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

## **Orlando Nosetti**

Docente di contabilità finanziaria e controlling USI - Consulente aziendale

CH-6515 Gudo

Gudo, 12 febbraio 2010

Municipio di Locarno

Piazza Grande 18

Casella postale

CH-6601 Locarno

### **Ticino Parcheggi SA**

Signora Sindaco,

Signore e Signori Municipali,

La bocciatura del progetto di risanamento dell'autosilo da parte del Consiglio comunale del 21 dicembre 2009 ha reso necessarie nuove trattative con il Consiglio di amministrazione della Ticino Parcheggi SA, nell'intento di modificare nella misura del possibile il precedente accordo. Gli incontri con i responsabili della società, che si sono svolti il 12 gennaio scorso, hanno in effetti permesso di mettere a punto una variante al progetto originale. D'altra parte, le critiche espresse nei rapporti di maggioranza e di minoranza della commissione della gestione, così come quelle emerse durante il suddetto Consiglio comunale, hanno reso indispensabile la stesura di un documento articolato in cui vengano esaminate altre soluzioni al dissesto economico-finanziario della Ticino Parcheggi SA.

Lo scopo di questo scritto è appunto quello di fornire tutti gli elementi per mezzo dei quali il Municipio e il Consiglio comunale possano prendere le opportune decisioni. È parso utile far precedere la valutazione finanziaria dei possibili scenari, nell'ottica della Città di Locarno, da una breve descrizione della struttura societaria e dei principali legami finanziari, così come dall'analisi della situazione venutasi a creare con l'apertura dell'autosilo. In una

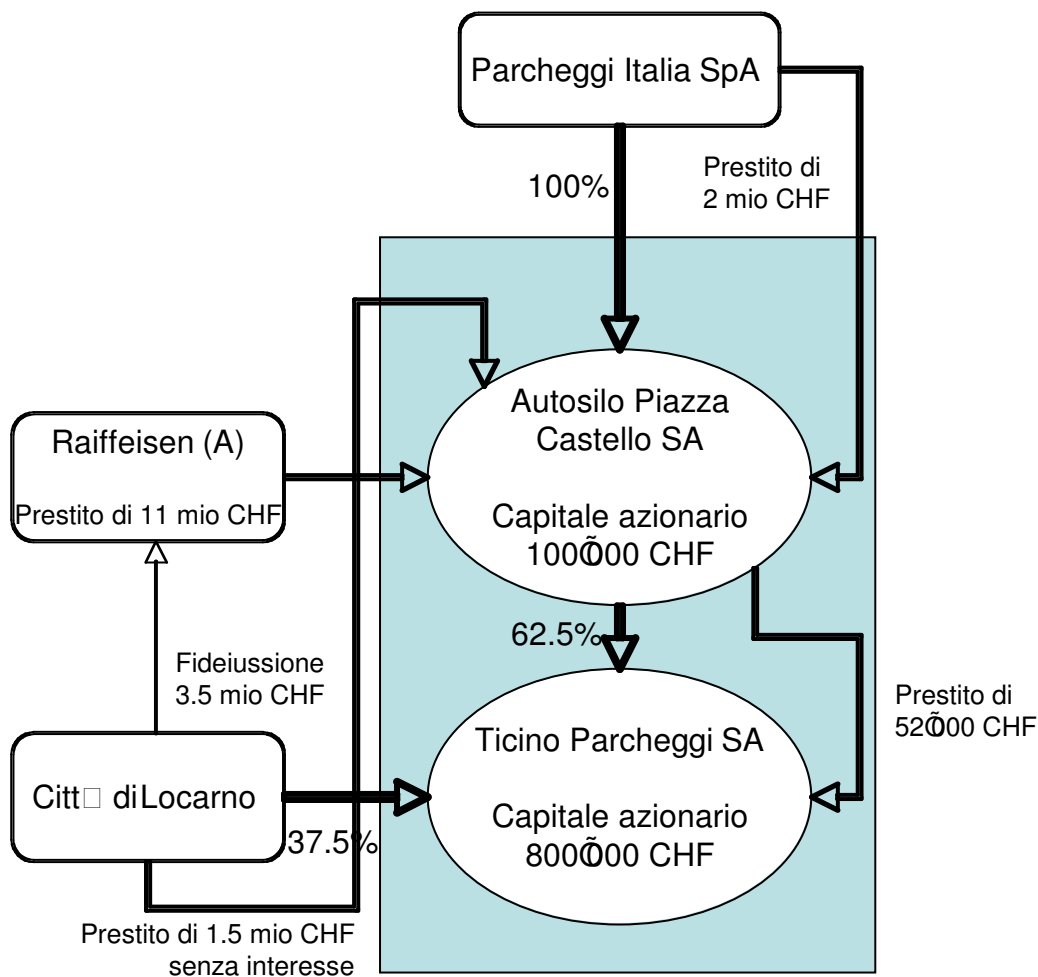
conclusione generale verranno infine riassunti i motivi a favore della soluzione proposta.

Il rapporto, che si basa sulla documentazione elencata nell'allegato I, è dunque strutturato nel modo seguente:

1. Premessa
2. Analisi della situazione economico-finanziaria delle due società
3. Valutazione economico-finanziaria degli scenari possibili
4. Conclusione

## 1. Premessa

L'organizzazione societaria e le principali relazioni finanziarie sono illustrate nello schema seguente.



La Autosilo Piazza Castello SA, una società controllata al 100% della Parcheggi Italia SpA, è proprietaria della struttura, mentre la Ticino Parcheggi SA si occupa della sua gestione. Azionista di maggioranza della Ticino Parcheggi SA con il 62.5% del capitale azionario è la Autosilo Piazza Castello SA, mentre la Città di Locarno ne possiede il 37.5%. Le due società formano un gruppo che a sua volta è integrato in uno più ampio facente capo alla Parcheggi Italia SpA.

Il finanziamento della Autosilo Piazza Castello SA è stato assicurato in larga misura da prestiti, la parte principale dei quali da parte di una banca austriaca. Il livello massimo raggiunto dal debito nei confronti della Raiffeisen (A), dopo la conclusione dei lavori, ha superato 11 mio di franchi. Questo prestito è garantito da ipoteche e da una fideiussione semplice di 3.5 mio di franchi sottoscritta dalla Città di Locarno. Gli altri mutui sono stati concessi dalla holding (2 mio di franchi) e dalla Città di Locarno (1.5 mio di franchi). Quest'ultimo è a interesse zero, mentre quello della Parcheggi Italia SpA è attualmente in parte postergato.

## **2. Analisi della situazione economico-finanziaria delle due società**

L'esame della situazione economico-finanziaria ha lo scopo di illustrare i risultati conseguiti, la liquidità e la struttura del capitale delle due società e del gruppo, mettendo in evidenza i motivi all'origine del dissesto.

### *Ticino Parcheggi SA*

La Ticino Parcheggi SA ha iniziato la sua attività operativa il 28 giugno 2007. Sin dai primi mesi di gestione erano emerse gravi difficoltà sul fronte dei ricavi, sicché le perdite accumulate nei primi sei mesi avevano superato 214'000 franchi e un anno dopo, alla fine del 2008, esse avevano già consumato tutto il capitale azionario di 800'000 franchi. Grazie alle misure urgenti decise nel corso del 2009 – in particolare la massiccia riduzione dell'affitto — e al rilevante aumento dei ricavi (+41.2% rispetto al 2008) dovuto principalmente all'aumento degli abbonati, il periodo appena trascorso ha potuto registrare un utile di poco superiore a 60'000 franchi (tabella 1). Questo risultato positivo non deve però trarre in inganno: esso è stato possibile grazie soprattutto alla



rinuncia della maggior parte del canone d'affitto stabilito contrattualmente<sup>1</sup>. Invece, come era già accaduto nei dodici mesi precedenti, nonostante gli sforzi del Consiglio di amministrazione per migliorare l'attività operativa, anche nel 2009 i ricavi sono stati molto inferiori a quanto previsto nel piano economico-finanziario: lo scostamento negativo di quasi 745'000 franchi, pari al 57.3% del budget – (nel 2008, 541'276 franchi, cioè il 58%) – è all'origine delle gravi difficoltà (tabella 4). Le ragioni del mancato raggiungimento di tali obiettivi sono da ricercare nella scarsa utilizzazione dei posteggi per le cosiddette soste brevi, mentre un buon successo hanno invece registrato gli abbonamenti che a fine 2009 hanno però ormai quasi esaurito la capacità disponibile (tabella 5 e grafico 2). Il grado di occupazione dell'autosilo è dunque stato molto basso, per la parte delle soste brevi attorno al 21%<sup>2</sup>. L'uso del parcheggio per poche ore presenta anche una marcata stagionalità che non è mutata nei primi trenta mesi di attività (grafico 3). I livelli minimi si registrano nei mesi di gennaio e novembre, mentre il picco è in agosto (l'effetto «Festival del film» è evidente). Negli altri mesi, in particolare quelli caratterizzati dalla presenza di molti turisti – da Pasqua fino a ottobre –, l'occupazione è molto inferiore rispetto al massimo di agosto, segno che l'attrattività del parcheggio è bassa non solo per la popolazione locale ma anche per gli ospiti in vacanza. Senza un'approfondita analisi di mercato che faccia luce sui motivi di questa situazione, si possono soltanto formulare delle ipotesi sul perché il parcheggio di Piazza Castello è così poco attrattivo. In discussione vi è l'ubicazione della struttura che, a torto o a ragione, sarebbe troppo marginale rispetto al centro; una segnaletica fuorviante; un'offerta ancora eccessiva di parcheggi in superficie nelle vicinanze dell'autosilo; una politica dei prezzi inadeguata ecc.

Lo sviluppo dei ricavi dall'apertura del parcheggio mostra un trend positivo ma con ritmi di crescita assai diversi per le due principali categorie, cioè le soste brevi e gli abbonamenti. Infatti, mentre i ricavi da abbonamenti sono quasi

---

<sup>1</sup> Cfr. la comunicazione del presidente del Consiglio di amministrazione della Ticino Parcheggio SA, Johann Breiteneder, il 6 maggio 2009 alla Fiduciaria Sartori & Associati, Locarno, ufficio di revisione della società. Da tale e-mail risulta che, per evitare il deposito del bilancio secondo l'art. 725 CO, il canone d'affitto dovuto alla Autosilo Piazza Castello SA veniva ridotto provvisoriamente a 15'000 franchi il mese (nel 2008 è stato mediamente di 58'125 franchi il mese).

<sup>2</sup> L'indice è stato calcolato in base ai dati 2009 e al budget originale che prevedeva ricavi da parcheggi per un totale di 1'274'000 franchi. Dato che gli abbonamenti nel 2009 hanno generato ricavi per 261'800 franchi e ritenuto che tale livello possa ragionevolmente essere considerato come il potenziale massimo, i ricavi da soste brevi preventivati ammontano dunque a 1'012'200 franchi, mentre quelli effettivamente conseguiti sono stati 213'600 franchi, cioè il 21% dell'obiettivo.

raddoppiati nel 2009 rispetto all'anno precedente (il numero degli abbonati è passato da 163 nel gennaio 2008 a 352 nel dicembre 2009), quelli da soste brevi sono cresciuti soltanto dell'8.2% (tabella 1). I ricavi da abbonamenti rappresentavano dunque quasi la metà dei ricavi operativi totali (grafico 3).

Le forti perdite subite durante i primi diciotto mesi di attività, che alla fine del 2008 superavano il capitale azionario di 800'000 franchi (tabella 2), hanno naturalmente anche avuto conseguenze a livello della tesoreria. Infatti, la società si era trovata non soltanto con un'eccedenza di debiti ma aveva anche consumato in gran parte la liquidità raccolta con l'emissione delle azioni (tabella 3). La situazione è leggermente migliorata nel 2009 per i motivi già ricordati ma resta comunque ancora molto precaria. In mancanza di misure urgenti di risanamento il deposito del bilancio diventa inevitabile, come prescritto dall'art. 725 CO<sup>3</sup>.

### *Autosilo Piazza Castello SA*

Al momento del concorso nel 2002, il progetto di grande massima per la costruzione dell'autosilo allestito dall'arch. Ruggia per conto della Signal Park stimava la spesa a 8.8 mio di franchi, IVA esclusa. Nel 2005 la Parcheggi Italia SpA, subentrata alla Signal Park, aveva affinato il preventivo arrivando a un totale di 12 mio di franchi, IVA esclusa. A lavori ultimati, in base ai conti annuali l'investimento è risultato pari a 13.8 mio di franchi, IVA esclusa, per un totale di 357 posti auto, in media cioè 38'700 franchi circa per ognuno (tabella 8). Il sorpasso rispetto al preventivo della Parcheggi Italia SpA è dunque stato di 1.8 mio di franchi, pari al 15%; molto più rilevante quello rispetto alla stima originale (+56.8%). I maggiori costi per ammortamenti e per oneri finanziari, conseguenza del sorpasso di 1.8 mio di franchi, ammontano in totale a poco meno di 100'000 franchi ogni anno.

Il finanziamento è stato assicurato in minima parte da mezzi propri (il capitale azionario, 100'000 franchi) e da sussidi (400'000 franchi), per il resto da prestiti di una banca austriaca (11 mio di franchi), dell'azionista italiano (la Parcheggi Italia SpA per circa 2 mio di franchi) e dalla Città di Locarno (1.35 mio di franchi a tasso zero). Anche se da un punto di vista economico i prestiti

---

<sup>3</sup> L'ufficio di revisione del conto annuale 2008, accertata l'eccedenza dei debiti al 31 dicembre, aveva imposto l'allestimento di un bilancio intermedio al 30 aprile 2009, come prescritto dall'art. 725 cpv 2 CO. Preso atto del piano di risanamento che era stato nel frattempo elaborato, aveva rinunciato a far depositare il bilancio, ma aveva anche espresso una riserva «circa la validità effettiva della convenzione relativa alla diminuzione del canone di locazione – misura centrale ed essenziale del piano di risanamento – poiché non [veniva] garantito che la riduzione della pigione [sarebbe durata] fino a risanamento avvenuto».

della Parcheggi Italia SpA e della Città potrebbero essere considerati affini al capitale proprio, è indubbio che per questo tipo di attività il finanziamento in misura così marcata con capitale dei terzi oneroso – il prestito della banca austriaca – è stato possibile soltanto grazie alla fideiussione di 3.5 mio di franchi sottoscritta da Locarno e valida fino al 2016.

Dopo l'inizio dell'attività operativa alla fine di giugno 2007, i fatti degni di nota sono principalmente le pesanti perdite subite nel 2008 e 2009 (tabella 6), che hanno trascinato la società nella eccedenza dei debiti costringendo l'azionista a postergare parte dei suoi crediti (tabella 7). Anche la liquidità ha sofferto a seguito dei pessimi risultati economici, specialmente nel 2009. Infatti, nell'ultimo esercizio il cash flow operativo è stato negativo, ciò che ha costretto l'azionista italiano ad aumentare il suo finanziamento per poter garantire gli impegni finanziari nei confronti della banca austriaca (tabella 8).

La perdita del 2008 è dovuta in larga misura alla svalutazione della partecipazione nella Ticino Parcheggi SA, mentre quella del 2009 è da ricondurre alla massiccia riduzione dell'affitto a favore della stessa (tabella 6). Insomma le difficoltà riscontrate dalla Ticino Parcheggi SA sono state trasferite alla casa madre. Si noti infine che nel 2009 la Autosilo Piazza Castello SA ha beneficiato di un tasso d'interesse particolarmente favorevole (1.8% sul debito medio), che ha permesso di contenere il disavanzo (nel 2008 invece le condizioni sono state ben diverse, 4.4%).

#### *Gruppo Autosilo Piazza Castello SA - Ticino Parcheggi SA*

Per avere un quadro della situazione economico-finanziaria del gruppo sono stati allestiti il conto economico consolidato 2009 (tabella 9), il bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 (tabella 10) e il conto dei flussi della liquidità dalla costituzione delle società fino al 31 dicembre 2009 (tabella 11). Tutte le operazioni infragruppo – costi e ricavi interni, debiti e crediti tra le due società, partecipazione nella controllata e capitale azionario della controllata – sono state eliminate.

Nel 2009, di fronte a ricavi di poco superiori a 550'000 franchi il gruppo ha avuto costi operativi monetari di circa 360'000 franchi. La differenza – 190'000 franchi – rappresenta il risultato operativo monetario che approssimativamente corrisponde al cash flow operativo prima degli oneri finanziari. Questi ultimi, grazie a tassi d'interesse molto favorevoli (in media 1.8%), sono risultati pari a circa 176'000 franchi, una somma dunque di poco inferiore alla liquidità generata nel periodo. Di conseguenza il rimborso di 220'000 franchi alla banca austriaca è stato possibile soltanto grazie a un prestito concesso dalla Parcheggi Italia SpA (tabella 8).

## *Conclusione*

La situazione economico-finanziaria delle due società e quindi del gruppo è molto precaria. Le ingenti perdite subite, dovute principalmente a un grado di occupazione dell'autosilo molto al di sotto del necessario, hanno consumato il capitale azionario della Autosilo Piazza Castello SA interamente e quello della Ticino Parcheggi SA quasi completamente. Di conseguenza le due società si trovano nella condizione giuridica di «perdita del capitale» (art. 725 cpv 1 CO) e la holding presenta anche un'«eccedenza di debiti» (art. 725 cpv 2 CO). La loro sopravvivenza dipende dunque dalla presentazione e realizzazione di un credibile piano di risanamento che, da una parte, permetta un aumento significativo dei ricavi operativi, d'altra parte, che riduca il debito bancario e quindi gli oneri finanziari per mezzo di una consistente iniezione di liquidità da parte della Parcheggi Italia SpA. In mancanza di tali misure, da realizzarsi in tempi brevi, il fallimento delle due società appare come la soluzione più probabile.

### **3. Valutazione economico-finanziaria degli scenari possibili**

L'esame degli scenari possibili è svolto dal punto di vista della Città di Locarno. Tuttavia non si potrà fare a meno di considerare anche le possibili e probabili scelte dell'altro attore, cioè della Parcheggi Italia SpA, azionista unico della Autosilo Piazza Castello SA. Inoltre, si fa presente che soltanto gli aspetti economico-finanziari saranno analizzati, tenendo presente la situazione attuale della Città di Locarno e i suoi orientamenti strategici definiti nel recente Piano finanziario 2009-12.

#### *Scenari possibili*

Alla luce dei dati di fatto e di diritto, gli scenari possibili che saranno esaminati sono i seguenti:

- A. Acquisto dell'autosilo da parte della Città di Locarno secondo una delle due modalità seguenti
  1. esercitando il diritto di reversione anticipata secondo l'art. 16 del contratto di costituzione di un diritto di superficie, dell'8 luglio 2003;
  2. partecipando all'asta fallimentare, eventualmente facendo valere il diritto di prelazione legale.
- B. Piano di risanamento con la partecipazione della Città di Locarno.

Non sono presi in considerazione invece eventuali scenari nei quali la Città di Locarno non intervenga attivamente per difendere i propri interessi. Non è nemmeno più uno scenario possibile quello illustrato brevemente nel messaggio municipale no. 31, secondo cui si prospettava una partecipazione della Città di Locarno al capitale della Autosilo Piazza Castello SA. Infatti, Johann Breiteneder durante la riunione del 12 gennaio scorso ha escluso espressamente questa soluzione.

#### *Valutazione scenario A*

Dal punto di vista economico-finanziario l'acquisto dell'autosilo da parte della Città di Locarno si giustifica soltanto se procurerà dei benefici netti alla cassa comunale, tenuto conto anche di eventuali ulteriori eliminazioni di posteggi in superficie, con l'intento di incrementare i ricavi futuri della struttura da comperare. Un'altro aspetto da considerare con attenzione è il grado di rischio dell'investimento. Infine, è necessario ipotizzare il probabile prezzo di acquisto.

Partendo proprio da quest'ultimo aspetto, nel caso di acquisto attraverso l'esercizio del diritto di riversione anticipata (scenario A.1), determinante per definire l'indennità massima che la Città di Locarno dovrebbe versare è quanto prescrive l'art. 16 del contratto. Secondo tale disposizione, il prezzo da pagare è uguale al costo della costruzione dedotto un ammortamento annuo del 2%. Il testo non precisa il metodo di calcolo dell'ammortamento, cioè se si tratta del sistema a quote costanti o decrescenti; tuttavia, considerato che il diritto di superficie ha una durata di 50 anni, è evidente che soltanto con il metodo a quote costanti (cioè calcolato sul valore iniziale) si riesce ad ammortizzare completamente l'investimento entro la scadenza del diritto di superficie. Quindi il calcolo dev'essere fatto applicando il 2% sempre al valore iniziale. L'ammortamento dev'essere calcolato dal momento in cui l'autosilo è entrato in funzione, cioè dalla fine di giugno 2007. Si ipotizza l'eventuale acquisto per la fine di dicembre 2010. Dato il costo totale dell'investimento di 13'818'000 franchi (IVA esclusa), l'ammortamento complessivo per tre anni e mezzo corrisponde allora a poco più di 960'000 franchi e quindi il valore residuo al 31 dicembre 2010 a 12'850'000 franchi. È questo il prezzo approssimativo che la Città Locarno dovrebbe pagare se esercitasse il diritto di riversione anticipato. Si osserva infine che ciò è possibile se la parte beneficiaria del diritto di superficie, cioè la Autosilo Piazza Castello SA, non farà fronte puntualmente agli impegni finanziari. Un esame degli aspetti giuridici relativi a questo diritto non è oggetto di questa perizia.

Più aleatoria è la stima del prezzo di aggiudicazione nell'eventuale asta fallimentare (scenario A.2), perché esso dipenderebbe anche dal comportamento di altri partecipanti, in particolare dell'azionista della Autosilo

Piazza Castello SA. Per poter stimare tale prezzo, bisogna innanzitutto rammentare la situazione debitoria. Al 31 dicembre 2009 la società aveva i seguenti debiti finanziari per un totale di 13'386'600 franchi (si ignorano i debiti di breve termine perché poco rilevanti):

- Prestito della banca Raiffeisen (A) 9'693'000 CHF
- Prestito della Città di Locarno 1'350'000 CHF
- Prestito della Parcheggi Italia SpA 2'343'600 CHF

Il prestito della banca è garantito da ipoteche e da una fideiussione di 3.5 mio di franchi prestata dalla Città di Locarno. Parte del prestito della Parcheggi Italia SpA dovrà essere postergato (almeno 872'000 franchi). Per comodità nei calcoli seguenti la parte postergata è ipotizzata in 993'600 franchi; di conseguenza l'altra parte del mutuo è uguale al prestito della Città di Locarno.

Lo svolgimento dell'asta fallimentare potrebbe svolgersi secondo lo schema esposto nella tabella 14 (si considera come base di riferimento la situazione debitoria al 31 dicembre 2009). Se in prima battuta la Parcheggi Italia SpA (o chi per essa) dovesse offrire per l'acquisto dell'autosilo 6.2 mio di franchi, allora la Città di Locarno sarebbe costretta a versare alla banca austriaca l'importo della fideiussione, cioè 3.5 mio di franchi. In assenza di offerte più elevate, per non perdere questo importo la Città dovrebbe esercitare il diritto di prelazione e aggiudicarsi così l'autosilo per un totale di 9.7 mio di franchi. Questo è l'importo minimo che Locarno dovrebbe sborsare per entrare in possesso della struttura. È tuttavia molto improbabile che ciò possa accadere, perché in tal caso la Parcheggi Italia SpA non riuscirebbe a recuperare nulla del suo prestito di 2.35 mio di franchi. Essa sarebbe quindi quasi certamente indotta ad alzare la posta ad esempio a 11.1 mio di franchi, in modo da recuperare almeno in parte il suo credito non postergato. Di questa offerta beneficerebbe anche la Città di Locarno che non dovrebbe più versare l'importo della fideiussione e ricuperebbe la metà del suo credito. Se però i due attori volessero rientrare in possesso di tutti i loro crediti, azzerando le perdite, il prezzo offerto per aggiudicarsi l'asta salirebbe ulteriormente prima fino a 12.4 poi a 13.4 mio di franchi. Di nuovo la Città di Locarno vincerebbe l'asta facendo ricorso al suo diritto di prelazione legale.

Per il finanziamento dell'acquisto, qualunque sarebbe la forma giuridica scelta (società anonima o incorporazione dell'autosilo nel bilancio comunale), la Città di Locarno dovrebbe far capo a un prestito bancario compreso fra 12.4 e 13.4 mio di franchi. Tenuto conto di tutti gli aspetti rilevanti in questo caso, un tasso

medio annuo del 3.3% nelle condizioni attuali del mercato appare come il minimo necessario per valutare il progetto di acquisto<sup>4</sup>.

La valutazione finanziaria dell'eventuale acquisto dell'autosilo presuppone anche una stima dell'evoluzione dei suoi ricavi e costi operativi monetari. A tale scopo si è usato il nuovo piano economico-finanziario elaborato per conto di Parcheggio Italia SpA dalla Puliti Pontoni – Commercialisti associati, di Milano (tabella 12). Un'esame critico di tale piano sarà svolto nel punto seguente. Si rileva però sin d'ora che la stima dei costi operativi è in linea con i recenti consuntivi e quindi può essere considerata attendibile. Il discorso sui ricavi è invece più delicato. Il piano prevede infatti che i ricavi raddoppino in 10 anni. La loro crescita media annua (nell'ipotesi di un modello esponenziale) dovrebbe essere del 6.2%. Essa dovrebbe essere realizzata praticamente soltanto con un aumento delle soste brevi. L'evoluzione recente di tali ricavi ha mostrato quanto sia difficile far crescere questa parte dei proventi aziendali. Lo scenario sostenuto nel suddetto piano è quindi da considerare ottimistico, a meno che si possano ancora acquisire nuovi abbonati.

Nella migliore delle ipotesi – acquisto per 12.4 mio di franchi, tasso d'interesse medio del 3.3% e sviluppo del cash flow da attività operativa prima degli oneri finanziari, secondo il nuovo piano economico-finanziario – sarebbero necessari quarant'anni per rimborsare completamente il debito bancario<sup>5</sup>. Durante tutto questo periodo le casse della Città di Locarno non avrebbero alcun beneficio derivante dalla gestione in proprio dell'autosilo (tabella 15 e grafico 4). Se il prezzo da pagare dovesse salire a 13.4 mio di franchi, allora il periodo di rimborso integrale salirebbe a cinquantasei anni<sup>6</sup> (tabella 16 e grafico 4).

In conclusione, da un punto di vista economico-finanziario l'eventuale progetto di acquistare l'autosilo non appare interessante.

---

<sup>4</sup> È ben vero che prestiti della Confederazione Svizzera per una durata di 10 anni attualmente rendono il 2% e che a breve termine sono possibili condizioni ancora più favorevoli. D'altra parte però il Piano finanziario della Città di Locarno indica i seguenti tassi medi dei suoi prestiti: 3.3% nel 2008, 3.2% nel 2009-10, 3.% nel 2011-12. Per un orizzonte temporale molto più lungo – come è il caso dell'eventuale acquisto dell'autosilo – e tenuto conto degli scenari che prevedono presto o tardi un aumento dei tassi sui mercati, appare evidente che la scelta del 3.3% è un'ipotesi ottimistica.

<sup>5</sup> Un aumento di 0.5 punti percentuali del tasso d'interesse porterebbe la durata a 47 anni.

<sup>6</sup> La durata salirebbe a 58 anni con un tasso d'interesse superiore di 0.5 punti percentuali.

## *Valutazione scenario B*

L'impostazione generale del piano risanamento, oggetto di questa analisi, non è sostanzialmente differente rispetto a quello presentato nel messaggio municipale no. 31 e non accettato dal Consiglio comunale del 21 dicembre 2009.

Il documento elaborato su incarico della Parcheggi Italia SpA da una società di consulenza milanese, la Puliti Pontoni – Commercialisti associati, si pone l'obiettivo di rivedere l'intera operatività economica dell'autosilo, per far sì che l'attività di gestione del parcheggio risulti soddisfacente sia per il concedente sia per il concessionario. Esso è fondato sui seguenti elementi fondamentali:

1. una pianificazione dei ricavi operativi che tenga conto dei risultati fin qui conseguiti e che basi i suoi obiettivi in una misura credibile;
2. una riduzione immediata e rilevante dei debiti bancari onerosi con un versamento di 2 mio di franchi da parte della Parcheggi Italia SpA, così da diminuire il peso della gestione finanziaria;
3. un aumento del capitale azionario nella misura di 500'000 franchi per assicurare la liquidità necessaria al fabbisogno finanziario della società;
4. la rinuncia da parte della Città di Locarno al suo prestito infruttifero di 1.5 mio di franchi nell'arco dei prossimi cinque anni, in cambio della quale viene cancellata completamente la fideiussione di 3.5 mio di franchi;
5. la possibilità data alla Città di Locarno di recuperare progressivamente l'intero prestito di 1.5 mio di franchi a partire dal momento in cui i ricavi da parcheggi avranno raggiunto l'obiettivo minimo di 900'000 franchi ogni anno;
6. un prolungamento della concessione da 50 a 60 anni;
7. l'assorbimento della Ticino Parcheggi SA da parte della Autosilo Piazza Castello SA, dopo la cessione per 1 franco delle azioni della società assorbita possedute dalla Città di Locarno.

Altre disposizioni del piano di risanamento riguardano il potenziamento e l'integrazione del sistema di indirizzamento al parcheggio, l'aumento della durata della gestione del *banner* pubblicitario da 20 a 60 anni, la riduzione del canone di concessione a 6000 franchi ogni anno fino al 2013, il rimborso della quota di 145'000 franchi per la realizzazione della passerella pedonale sulla via Simen; l'impegno a non realizzare parcheggi in concorrenza con quelli della Autosilo Piazza Castello SA.



Gli elementi numerici del piano di risanamento sono esposti nelle tabelle 12 e 13. Confrontando il bilancio al 31 dicembre 2009 di tale piano (tabella 13) con i valori consuntivi (tabella 7) si osservano alcune differenze: il prestito della banca in effetti non è 9'913'000 ma 9'693'000 franchi; quello della Parcheggio Italia SpA, 2'343'000 e non 2'008'000 franchi; la perdita risultante da bilancio, 921'000 e non 820'000 franchi. Ulteriori differenze meno importanti si leggono per le altre voci di bilancio. Nonostante queste incongruenze l'impostazione formale del piano di bilancio è valida.

L'analisi critica dei valori usati nel piano di conto economico (tabella 12) e di quello di bilancio (tabella 13) fa emergere quanto segue.

- I costi operativi monetari dei primi due anni (2010-11) sono leggermente inferiori al consuntivo consolidato del 2009 (tabella 9).
- Il tasso d'interesse medio del prestito bancario, che nei primi anni si situa a livelli del 3.1-3.3%, tende poi a diminuire gradatamente fino a stabilizzarsi sul 2.6%. Questa ipotesi non è sostenuta da alcun elemento oggettivo.
- Lo sviluppo preventivato dei ricavi è costruito su un modello a tassi decrescenti durante i primi quattro anni, poi a tassi costanti pari al 2%. Infatti, nel 2010 è prevista una crescita del 17.2%, poi negli anni seguenti del 15.4%, 10.7% e infine 8.4%. Se tale crescita dovrà avvenire specialmente con le soste brevi, qualche dubbio per lo sviluppo prospettato tra il 2010 e il 2013 è più che fondato perché finora tali ricavi sono aumentati in misura poco significativa (+18'400 franchi nel 2009 rispetto al periodo precedente). Se invece si pensa di poter ancora aumentare il numero degli abbonati (ma si ricorda che esso corrisponde già ora al numero dei posteggi disponibili), allora il piano dei ricavi diventa più credibile.
- Fino al 2012 il risultato dopo gli oneri finanziari sarà ancora negativo, ma le perdite tenderanno a diminuire. La rinuncia da parte della Città di Locarno del suo prestito, che contabilmente si trasforma in ricavi straordinari non monetari, permetterà di chiudere i conti con utile già dal 2010. La società comincerà a pagare imposte sull'utile soltanto però dal 2016, perché le norme tributarie consentono per alcuni periodi di compensare gli utili con le perdite precedenti.
- Le perdite accumulate fino al 31 dicembre 2009 potranno essere riassorbite entro la fine del 2013. Anche la liquidità migliorerà con il passare degli anni. A partire dal 2014 la società potrà accumulare riserve, ma nessuna indicazione è fornita nel documento circa un'eventuale distribuzione di utili.

- L'entità dei debiti di lungo termine resterà invariata dal 2013 fino al 2017, poi sono previsti nuovamente rimborsi sul debito bancario.

Nella misura in cui la società riuscirà a raggiungere gli obiettivi dei ricavi fissati nel piano, questo progetto di risanamento, che Johann Breiteneder considera come la sua ultima offerta, è credibile. Esso è anche equo. La Città di Locarno deve sì rinunciare al suo prestito (che potrebbe però recuperare alle condizioni indicate sopra), ma però si vede cancellata un'ingombrante fideiussione di 3.5 mio di franchi che potrebbe costringerla, nel caso in cui questo piano di risanamento non fosse approvato dal Consiglio comunale, a comperare l'autosilo a condizioni non vantaggiose. Essa potrà anche beneficiare di una parte delle imposte sull'utile, se gli affari della Autosilo Piazza Castello SA si svilupperanno in modo positivo. La Parcheggi Italia SpA invece deve assumere rischi supplementari, investendo nuovi capitali – sotto forma di aumento del capitale azionario e di prestiti per un totale di 2.5 mio di franchi – in un'impresa di un certo rischio. Inoltre, tutti i prestiti alla Autosilo Piazza Castello SA non frutteranno alcun interesse almeno per tutto il periodo del risanamento. D'altra parte, la Autosilo Piazza Castello SA potrà però godere di una concessione di durata maggiore.

#### **4. Conclusione**

Le opzioni che si presentano alla Città di Locarno per risolvere il problema dell'autosilo di Piazza Castello sono, dal punto di vista economico-finanziario, due: l'acquisto o il disimpegno. L'autorità comunale deve infatti scegliere tra

- ❖ l'investimento di una cospicua somma – compresa tra 12.4 e 13.4 mio di franchi – con delle prospettive economico-finanziarie comunque incerte e sicuramente per niente interessanti, considerato il fatto che le casse comunali potrebbero beneficiarne soltanto dopo un lungo periodo (almeno quarant'anni) e in una misura che non appare ora molto rilevante,

e

- ❖ l'accettazione del piano di risanamento concordato con i dirigenti delle due società coinvolte nel dissesto economico-finanziario. Il vantaggio principale della Città di Locarno in questo caso è la cancellazione di un impegno rilevante e ingombrante – la fideiussione di 3.5 mio di franchi – che essa potrebbe essere chiamata a onorare in caso di fallimento delle due società, costringendola poi a dover scegliere la prima opzione anche se non interessante. Il sacrificio che le viene chiesto in cambio – la rinuncia al suo credito di 1.5 mio di franchi – potrebbe anche non

rivelarsi tale, se il progetto di risanamento avrà successo, ciò che non appare a priori improbabile.

In conclusione, tenuto conto anche della strategia di lungo termine della Città di Locarno – illustrata efficacemente nel recente piano finanziario –, che mira a ridurre il suo indebitamento, l'opzione del risanamento appare come la soluzione più adeguata.

Ringraziando per la stima che mi è stata manifestata, colgo l'occasione per porgere i miei più cordiali saluti.

Orlando Nosetti

## ALLEGATI

### I. Documentazione utilizzata

- A. Ticino Parcheggi SA, Piano economico-finanziario, edizione 2007 (PEF 1)
- B. Ticino Parcheggi SA, Conto annuale dal 28 giugno 2007 al 31 dicembre 2008 e Rapporto dell'Ufficio di revione del 25 giugno 2009
- C. Ticino Parcheggi SA, Conto annuale 2009, non revisionato
- D. Autosilo Piazza Castello SA, Conto annuale 2007 e Rapporto dell'Ufficio di revione del 31 marzo 2008
- E. Autosilo Piazza Castello SA, Conto annuale 2008 e Rapporto dell'Ufficio di revione del 28 aprile 2009
- F. Autosilo Piazza Castello SA, Conto annuale 2009, non revisionato
- G. Ticino Parcheggi SA, Statistiche mensili del fatturato netto, del numero delle soste brevi e degli abbonati, da luglio 2007 a dicembre 2009
- H. Parcheggi Italia SpA, Piano economico-finanziario, edizione 31 gennaio 2010
- I. Ticino Parcheggi SA, Verbali del Consiglio di amministrazione, 4 marzo 2009, 16 aprile 2009, 5 maggio 2009 e 12 gennaio 2010
- J. Città di Locarno, Messaggio municipale no. 31 concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo
- K. Rapporto di maggioranza della Commissione della gestione sul messaggio municipale no. 31 concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo, 7 dicembre 2009
- L. Rapporto di minoranza della Commissione della gestione sul messaggio municipale no. 31 concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo, 10 dicembre 2009
- M. Intervento dell'on. Paolo Caroni a sostegno del messaggio municipale no. 31 durante il Consiglio comunale del 21 dicembre 2009
- N. Istromento notarile dell'8 luglio 2003 concernente il contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente

O. André Engelhardt, Consuntivo autosilo di Piazza Castello, 29 gennaio 2009

## II. Tabelle concernenti la Ticino Parcheggio SA

**Tabella 1**

<b>Conti economici</b>	<b>2007</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
	28.6-31.12	28.6.07-31.12.08	1.1-31.12	1.1-31.12
Ricavi da abbonamenti	60'869	197'041	136'172	264'874
Ricavi da tessere	10'169	49'096	38'927	51'487
Ricavi da soste	117'925	330'866	212'941	230'434
Altri ricavi	5'576	8'058	2'482	10'557
Ricavi operativi lordi	194'539	585'061	390'522	557'352
Diminuzioni dei ricavi	-6	-1'292	-1'286	-3'397
IVA	0	3'488	3'488	653
Ricavi operativi netti	194'533	587'257	392'724	554'608
Consumo di materiali	14'381	30'827	16'446	15'871
Costi del personale	65'585	189'834	124'249	115'669
Affitto	265'375	962'875	697'500	180'000
Costi di manutenzione	4'468	23'765	19'297	42'371
Elettricità, acqua e gas	15'288	86'103	70'815	60'488
Costi d'ufficio	6'518	14'188	7'670	8'949
Costi legali e fiduciari	16'500	52'500	36'000	43'453
Costi marketing	14'329	20'903	6'574	13'466
Diversi costi operativi	2'806	6'128	3'322	4'115
Costi operativi monetari	405'250	1'387'123	981'873	484'382
Ammortamenti	1'553	6'739	5'186	5'500
Costi operativi totali	406'803	1'393'862	987'059	489'882
Risultato operativo	-212'270	-806'605	-594'335	64'726
Risultato finanziario	-2'310	-7'012	-4'702	-4'156
Risultato netto	-214'580	-813'617	-599'037	60'570

**Tabella 2**

<b>Bilanci al 31 dicembre</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Liquidità	608'423	126'451	156'503
Crediti per prestazioni (netto)	5'144	11'903	8'364
Altri crediti a breve termine	9'000	11'866	574
Ratei e risconti	3'219	26'706	14'503
Attivo circolante	<u>625'786</u>	<u>176'926</u>	<u>179'944</u>
Impianti materiali	12'000	12'000	8'000
Spese di costituzione	4'700	4'000	2'500
Attivo fisso	<u>16'700</u>	<u>16'000</u>	<u>10'500</u>
Attivi totali	<u>642'486</u>	<u>192'926</u>	<u>190'444</u>
Debiti per forniture e prestazioni	39'829	32'639	15'780
Altri debiti a breve termine	0	0	2'420
Cauzioni	1'900	7'000	11'000
Ratei e risconti	0	47'400	61'249
Capitale dei terzi a breve termine	<u>41'729</u>	<u>87'039</u>	<u>90'449</u>
Prestito Parcheggio Italia SpA	0	0	1'042
Prestito Autosilo Piazza Castello SA	15'337	119'504	52'000
Capitale dei terzi totale	<u>57'066</u>	<u>206'543</u>	<u>143'491</u>
Capitale azionario	800'000	800'000	800'000
Perdita risultante da bilancio	-214'580	-813'617	-753'047
Capitale proprio (Eccedenda debiti)	<u>585'420</u>	<u>-13'617</u>	<u>46'953</u>
Passivi totali	<u>642'486</u>	<u>192'926</u>	<u>190'444</u>

**Tabella 3**

<b>Conto dei flussi della liquidità</b>	<b>2007/08</b>	<b>2009</b>
<b>Cash flow da attività operativa</b>	<b>-770'314</b>	<b>96'514</b>
Risultato netto	-813'617	60'570
Ammortamenti	6'739	5'500
Variazione attivo circolante determinante	-50'475	27'034
Variazione debiti a breve termine	87'039	3'410
<b>Cash flow da investimenti</b>	<b>-22'739</b>	<b>0</b>
Impianti materiali	-18'039	0
Spese di costituzione	-4'700	0
<b>Cash flow da finanziamenti</b>	<b>919'504</b>	<b>-66'462</b>
Emissione di azioni	800'000	0
Prestiti Parcheggio Italia SpA	0	1'042
Prestiti Autosilo Piazza Castello SA	119'504	-67'504
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>126'451</b>	<b>30'052</b>
<b>Liquidità iniziale</b>	<b>0</b>	<b>126'451</b>
<b>Liquidità finale</b>	<b>126'451</b>	<b>156'503</b>

**Tabella 4**

<b>Confronto fra consuntivo e piano</b>	<b>2008</b>			<b>2009</b>		
	1.1-31.12			1.1-31.12		
	Effettivo	Budget	Differenza	Effettivo	Budget	Differenza
Ricavi operativi totali	392'724	934'000	-541'276	554'608	1'299'500	-744'892
Costi operativi (senza affitto)	289'559	330'000	-40'441	309'882	336'600	-26'718
Risultato operativo 1	103'165	604'000	-500'835	244'726	962'900	-718'174
Affitto	697'500	554'875	142'625	180'000	832'320	-652'320
Risultato operativo 2	-594'335	49'125	-643'460	64'726	130'580	-65'854

**Tabella 5**

<b>2007</b>	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totali
Soste brevi							10'302	54'943	13'034	12'004	6'982	17'874	115'139
Abbonati							347	3'745	5'799	6'877	9'324	10'211	36'303
Altri ricavi							599	630	5'919	4'692	6'720	2'980	21'540
Ricavi netti	0	0	0	0	0	0	11'248	59'318	24'752	23'573	23'026	31'065	172'982
No. Soste brevi							2'314	10'963	3'131	2'989	1'858	4'839	26'094
No. Abbonati							11	63	95	112	145	155	
Ricavo medio													
per sosta breve							4.45	5.01	4.16	4.02	3.76	3.69	4.41
per abbonato							31.55	59.44	61.04	61.40	64.30	65.88	
per posto auto							29.83	164.39	52.75	52.89	45.68	78.67	424.21
<b>2008</b>	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totali
Soste brevi	6'834	6'913	9'646	10'725	15'756	12'252	31'862	49'790	13'773	13'582	8'530	15'507	195'170
Abbonati	10'709	12'074	11'383	11'936	12'327	12'912	13'792	13'006	13'974	14'558	16'429	16'632	159'732
Altri ricavi	4'251	706	6'708	5'441	1'941	5'353	3'952	7'473	7'043	6'582	2'272	1'664	53'386
Ricavi netti	21'794	19'693	27'737	28'102	30'024	30'517	49'606	70'269	34'790	34'722	27'231	33'803	408'288
No. Soste brevi	1'778	1'794	2'448	2'712	3'652	2'772	5'750	10'376	3'064	3'142	2'121	4'155	43'764
No. Abbonati	163	176	174	178	186	193	201	194	205	212	231	240	
Ricavo medio													
per sosta breve	3.84	3.85	3.94	3.95	4.31	4.42	5.54	4.80	4.50	4.32	4.02	3.73	4.46
per abbonato	65.70	68.60	65.42	67.06	66.27	66.90	68.62	67.04	68.17	68.67	71.12	69.30	
per posto auto	49.14	53.18	58.90	63.48	78.66	70.49	127.88	175.90	77.72	78.82	69.91	90.03	994.12
<b>2009</b>	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Totali
Soste brevi	7'722	7'104	9'415	14'624	18'379	14'409	34'532	46'354	14'809	16'765	10'702	18'783	213'598
Abbonati	19'781	19'734	20'813	21'342	23'115	22'591	17'305	23'095	23'473	22'767	23'489	24'167	261'672
Altri ricavi	2'891	4'290	4'520	1'640	11'005	10'888	7'372	8'425	4'405	7'816	3'008	1'624	67'884
Ricavi netti	30'394	31'128	34'748	37'606	52'499	47'888	59'209	77'874	42'687	47'348	37'199	44'574	543'154
No. Soste brevi	1'778	1'738	2'230	3'487	4'277	3'176	6'266	9'386	3'302	3'460	2'366	4'618	46'084
No. Abbonati	296	296	311	316	328	328	326	337	346	337	344	352	
Ricavo medio													
per sosta breve	4.34	4.09	4.22	4.19	4.30	4.54	5.51	4.94	4.48	4.85	4.52	4.07	4.63
per abbonato	66.83	66.67	66.92	67.54	70.47	68.88	53.08	68.53	67.84	67.56	68.28	68.66	
per posto auto	77.04	75.18	84.67	100.75	116.23	103.64	145.20	194.54	107.23	110.73	95.77	120.31	1'331.29



### III. Tabelle concernenti la Autosilo Piazza Castello SA e il Conto annuale consolidato

**Tabella 6**

<b>Conti economici</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Ricavi da affitto	0	265'375	697'500	180'000
Costi di manutenzione	0	3'404	7'825	26'647
Premi assicurativi	0	11'848	3'718	12'932
Costi d'ufficio	0	992	350	1'256
Costi legali e fiduciari	41'511	35'772	30'200	16'267
Costi marketing	0	6'827	0	0
Diversi costi operativi	0	3'072	1'237	0
Costi operativi monetari	41'511	61'915	43'330	57'102
Ammortamenti	1'000	171'879	280'373	278'660
Costi operativi totali	42'511	233'794	323'703	335'762
Risultato operativo	-42'511	31'581	373'797	-155'762
Oneri finanziari	-1'696	-4'218	-461'617	-173'641
Ricavi finanziari	983	2'313	4'606	2'098
Costi straordinari	0	-115'000	-499'999	-17'366
Ricavi straordinari	0	94'000	28'000	23'317
Risultato netto	-43'224	8'676	-555'213	-321'354
Dettagli dei costi e ricavi straordinari				
Danni a terzi	0	115'000	0	0
Danni intemperie	0	0	0	17'366
Svalutazione partecipazione	0	0	499'999	0
Costi straordinari	0	115'000	499'999	17'366
Ricupero per cause in corso	0	94'000	0	0
Rimborso assicurazioni	0	0	20'000	23'317
Altri ricavi straordinari	0	0	8'000	0
Ricavi straordinari	0	94'000	28'000	23'317

**Tabella 7****Bilanci al 31 dicembre**

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Liquidità	1'451'903	1'107'799	196'420	116'050
Crediti per prestazioni (netto)	90	15'456	0	0
Altri crediti a breve termine	344	508	309	34
Ratei e risconti	0	105'744	27'717	28'038
Attivo circolante	<u>1'452'337</u>	<u>1'229'507</u>	<u>224'446</u>	<u>144'122</u>
Impianti materiali	8'920'523	13'244'877	12'724'300	12'432'800
Sussidio agli investimenti TI	-400'000	0	0	0
Prestito a Ticino Parcheggi SA	0	15'337	119'504	52'000
Partecipazione Ticino Parcheggi SA	0	500'000	1	1
Attivo fisso	<u>8'520'523</u>	<u>13'760'214</u>	<u>12'843'805</u>	<u>12'484'801</u>
Attivi totali	<u>9'972'860</u>	<u>14'989'721</u>	<u>13'068'251</u>	<u>12'628'923</u>
Debiti per forniture e prestazioni	1'215'913	694'832	279'521	49'800
Altri debiti a breve termine	0	0	0	3'115
Accantonamenti	0	115'000	0	0
Ratei e risconti	8'500	28'546	17'600	10'600
Capitale dei terzi a breve termine	<u>1'224'413</u>	<u>838'378</u>	<u>297'121</u>	<u>63'515</u>
Prestito Raiffeisen (A)	7'608'396	11'013'000	9'913'000	9'693'000
Prestito Città di Locarno	500'000	1'075'000	1'350'000	1'350'000
Prestito Parcheggi Italia SpA	593'374	2'007'990	2'007'990	2'343'622
Capitale dei terzi totale	<u>9'926'183</u>	<u>14'934'368</u>	<u>13'568'111</u>	<u>13'450'137</u>
Capitale azionario	100'000	100'000	100'000	100'000
Perdita risultante da bilancio	-53'323	-44'647	-599'860	-921'214
Capitale proprio (Eccedenda debiti)	<u>46'677</u>	<u>55'353</u>	<u>-499'860</u>	<u>-821'214</u>
Passivi totali	<u>9'972'860</u>	<u>14'989'721</u>	<u>13'068'251</u>	<u>12'628'923</u>

**Tabella 8**

<b>Conto dei flussi della liquidità</b>	<b>2006 e prec.</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Cash flow da attività operativa</b>	<b>-44'257</b>	<b>194'327</b>	<b>192'895</b>	<b>-46'625</b>
Risultato netto	-53'323	8'676	-555'213	-321'354
Ammortamenti e svalutazioni	1'000	171'879	780'372	278'660
Variazione attivo circolante determinante	-434	-121'274	93'682	-46
Variazione debiti a breve termine	8'500	135'046	-125'946	-3'885
<b>Cash flow da investimenti</b>	<b>-8'921'523</b>	<b>-5'411'570</b>	<b>136'037</b>	<b>80'344</b>
Impianti materiali	-8'921'523	-4'896'233	240'204	12'840
Prestito a Ticino Parcheggi SA	0	-15'337	-104'167	67'504
Partecipazione Ticino Parcheggi SA	0	-500'000	0	0
<b>Cash flow da finanziamenti</b>	<b>10'417'683</b>	<b>4'873'139</b>	<b>-1'240'311</b>	<b>-114'089</b>
Emissione di azioni	100'000	0	0	0
Sussidi agli investimenti	400'000	0	0	0
Finanziamento (pagamenti) imprese	1'215'913	-521'081	-415'311	-229'721
Prestiti Raiffeisen (A)	7'608'396	3'404'604	-1'100'000	-220'000
Prestito Città di Locarno	500'000	575'000	275'000	0
Prestiti Parcheggi Italia SpA	593'374	1'414'616	0	335'632
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>1'451'903</b>	<b>-344'104</b>	<b>-911'379</b>	<b>-80'370</b>
<b>Liquidità iniziale</b>	<b>0</b>	<b>1'451'903</b>	<b>1'107'799</b>	<b>196'420</b>
<b>Liquidità finale</b>	<b>1'451'903</b>	<b>1'107'799</b>	<b>196'420</b>	<b>116'050</b>

## Tabella 9

### Conto economico consolidato 2009

Ricavi da abbonamenti	264'874
Ricavi da tessere	51'487
Ricavi da soste	230'434
Altri ricavi	10'557
	<hr/>
Ricavi operativi lordi	557'352
Diminuzioni dei ricavi	-3'397
IVA	653
	<hr/>
Ricavi operativi netti	554'608
	<hr/> <hr/>
Consumo di materiali	15'871
Costi del personale	115'669
Costi di manutenzione	69'018
Elettricità, acqua e gas	60'488
Premi assicurativi	12'932
Costi d'ufficio	10'205
Costi legali e fiduciari	59'720
Costi marketing	13'466
Diversi costi operativi	4'115
	<hr/>
Costi operativi monetari	361'484
Ammortamenti	284'160
	<hr/>
Costi operativi totali	645'644
	<hr/> <hr/>
Risultato operativo	-91'036
Oneri finanziari	-176'151
Ricavi finanziari	452
Costi straordinari	-17'366
Ricavi straordinari	23'317
	<hr/>
Risultato netto	-260'784
	<hr/> <hr/>
di cui quota di minoranza	22'714

**Tabella 10****Bilancio consolidato al 31 dicembre 2009**

Liquidità	272'553
Crediti per prestazioni (netto)	8'364
Altri crediti a breve termine	608
Ratei e risconti	42'541
Attivo circolante	<u>324'066</u>
Impianti materiali	12'440'800
Spese di costituzione	2'500
Attivo fisso	<u>12'443'300</u>
Attivi totali	<u>12'767'366</u>
Debiti per forniture e prestazioni	65'580
Altri debiti a breve termine	5'535
Cauzioni	11'000
Ratei e risconti	71'849
Capitale dei terzi a breve termine	<u>153'964</u>
Prestito Raiffeisen (A)	9'693'000
Prestito Città di Locarno	1'350'000
Prestito Parcheggi Italia SpA	2'344'664
Capitale dei terzi totale	<u>13'541'628</u>
Capitale azionario	100'000
Quota di minoranza al capitale	300'000
Perdita risultante da bilancio	-891'869
Quota di minoranza al risultato	-282'393
Capitale proprio (Eccedenda debiti)	<u>-774'262</u>
Passivi totali	<u>12'767'366</u>

**Tabella 11****Conto dei flussi della liquidità dalla costituzione fino al 31 dicembre 2009**

<b>Cash flow da attività operativa</b>	<b>-377'460</b>
Risultato netto	-1'174'262
Ammortamenti e svalutazioni	744'151
Variazione attivo circolante determinante	-51'513
Variazione debiti a breve termine	104'164
<b>Cash flow da investimenti</b>	<b>-13'587'451</b>
Impianti materiali	-13'582'751
Spese di costituzione	-4'700
<b>Cash flow da finanziamenti</b>	<b>14'237'464</b>
Capitale azionario della Autosilo Piazza Castello SA	100'000
Capitale azionario della Ticino Parcheggi SA (quota di Locarno)	300'000
Sussidi agli investimenti	400'000
Finanziamento (pagamenti) imprese	49'800
Prestiti Raiffeisen (A)	9'693'000
Prestito Città di Locarno	1'350'000
Prestiti Parcheggi Italia SpA	2'344'664
<b>Variazione della liquidità</b>	<b>272'553</b>
<b>Liquidità iniziale</b>	<b>0</b>
<b>Liquidità finale</b>	<b>272'553</b>

#### IV. Tabelle relative al piano di risanamento e all'eventuale acquisto dell'autosilo

**Tabella 12**

**Piano di conto economico della Autosilo Piazza Castello, con le misure di risanamento**

in l'000 CHF	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ricavi da parcheggio	650	750	830	900	918	936	955	974	994	1'014
Ricavi da pubblicità	20	20	21	21	22	22	23	23	23	24
Ricavi operativi totali	670	770	851	921	940	958	978	997	1'017	1'038
Costi operativi monetari	-347	-354	-361	-368	-381	-388	-396	-395	-403	-411
Risultato operativo prima degli ammortamenti	323	416	490	553	559	570	582	602	614	627
Ammortamenti	-272	-272	-272	-273	-273	-273	-273	-273	-273	-273
Risultato operativo	51	144	218	280	286	297	309	329	341	354
Oneri finanziari	-275	-263	-251	-238	-225	-212	-198	-222	-204	-196
Risultato intermedio	-224	-119	-33	42	61	85	111	107	137	158
Ricavi da cancellazione del prestito di Locarno	350	350	350	300	150	0	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte sull'utile	126	231	317	342	211	85	111	107	137	158
Imposte sull'utile	0	0	0	0	0	0	-26	-25	-32	-37
Risultato netto	126	231	317	342	211	85	85	82	105	121
Debito medio Raiffeisen	8'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'763	7'458
Tasso d'interesse medio	3.09%	3.32%	3.17%	3.01%	2.84%	2.68%	2.50%	2.81%	2.63%	2.63%

**Tabella 13****Piano di bilancio della Autosilo Piazza Castello al 31.12, con le misure di risanamento**

in 1'000 CHF	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Attivo circolante	366	923	1'076	1'307	1'622	2'105	2'463	2'820	3'160	3'237	3'323
Attivo fisso	12'436	12'155	11'883	11'619	11'346	11'074	10'801	10'529	10'271	9'998	9'725
Attivi totali	12'802	13'078	12'959	12'926	12'968	13'179	13'264	13'349	13'431	13'235	13'048
Debiti a breve termine	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251
Prestito Raiffeisen (A)	9'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'913	7'612	7'304
Prestiti Parcheggi Italia SpA	2'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008	4'008
Prestito Città di Locarno	1'350	1'000	650	300	0	0	0	0	0	0	0
Capitale dei terzi totale	13'522	13'172	12'822	12'472	12'172	12'172	12'172	12'172	12'172	11'871	11'563
Capitale azionario	100	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Utile (Perdita) da bilancio	-820	-694	-463	-146	196	407	492	577	659	764	885
Capitale proprio	-720	-94	137	454	796	1'007	1'092	1'177	1'259	1'364	1'485
Passivi totali	12'802	13'078	12'959	12'926	12'968	13'179	13'264	13'349	13'431	13'235	13'048
<b>Struttura del capitale</b>											
Capitale dei terzi a breve	2.0%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%
Capitale dei terzi a lungo	103.7%	98.8%	97.0%	94.5%	91.9%	90.5%	89.9%	89.3%	88.8%	87.8%	86.7%
Capitale dei terzi totale	105.6%	100.7%	98.9%	96.5%	93.9%	92.4%	91.8%	91.2%	90.6%	89.7%	88.6%
Capitale proprio	-5.6%	-0.7%	1.1%	3.5%	6.1%	7.6%	8.2%	8.8%	9.4%	10.3%	11.4%
Totale	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



Tabella 14

mio CHF	I	II	III	IV	V	VI
Debito verso la banca garantito	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70
Offerta Parcheggi Italia SpA	6.20		11.10		13.40	
Offerta Città di Locarno		6.20		12.40		13.40
Differenza offerta - debito	-3.50	-3.50	1.40	2.70	3.70	3.70
Fideiussione versata da Locarno	3.50	3.50	0.00	0.00	0.00	0.00
Disponibilità per pagare altri debiti	0.00	0.00	1.40	2.70	3.70	3.70
Prestiti non postergati						
Parcheggi Italia SpA	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
Città di Locarno	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
Totali	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
Ricuperi	0.00	0.00	1.40	2.70	2.70	2.70
Parte non recuperata (perdita)	2.70	2.70	1.30	0.00	0.00	0.00
Prestito postergati Parcheggi Italia SpA						
Parcheggi Italia SpA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Città di Locarno	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00
Parte non recuperata (perdita)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	0.00
Parte non recuperata totale (perdita)						
Parcheggi Italia SpA	2.35	2.35	1.65	1.00	0.00	0.00
Città di Locarno	4.85	1.35	0.65	0.00	0.00	0.00

Tabella 15

in l'000 CHF 31 dicembre	Cash flow operativo	Oneri finanziari	Rimborsi del prestito	Aumento del prestito	Prestito a fine periodo
2009					12'400
2010	323	409	0	86	12'486
2011	416	412	4	0	12'482
2012	490	412	78	0	12'404
2013	553	409	144	0	12'260
2014	559	405	154	0	12'106
2015	570	400	170	0	11'936
2016	556	394	162	0	11'773
2017	577	389	188	0	11'585
2018	582	382	200	0	11'385
2019	590	376	214	0	11'171
2020	590	369	221	0	10'950
2021	590	361	229	0	10'721
2022	590	354	236	0	10'485
2023	590	346	244	0	10'241
2024	590	338	252	0	9'989
2025	590	330	260	0	9'728
2026	590	321	269	0	9'459
2027	590	312	278	0	9'182
2028	590	303	287	0	8'895
2029	590	294	296	0	8'598
2030	590	284	306	0	8'292
2031	590	274	316	0	7'975
2032	590	263	327	0	7'649
2033	590	252	338	0	7'311
2034	590	241	349	0	6'962
2035	590	230	360	0	6'602
2036	590	218	372	0	6'230
2037	590	206	384	0	5'845
2038	590	193	397	0	5'448
2039	590	180	410	0	5'038
2040	590	166	424	0	4'614
2041	590	152	438	0	4'177
2042	590	138	452	0	3'725
2043	590	123	467	0	3'257
2044	590	107	483	0	2'775
2045	590	92	498	0	2'277
2046	590	75	515	0	1'762
2047	590	58	532	0	1'230
2048	590	41	549	0	680
2049	590	22	568	0	113
2050	590	4	586	0	-473
2051	590	-16	606	0	-1'079
2052	590	-36	626	0	-1'705
2053	590	-56	646	0	-2'351
2054	590	-78	668	0	-3'018
2055	590	-100	690	0	-3'708
2056	590	-122	712	0	-4'420

Tabella 16

in l'000 CHF 31 dicembre	Cash flow operativo	Oneri finanziari	Rimborsi del prestito	Aumento del prestito	Prestito a fine periodo
2009					13'400
2010	323	442	0	119	13'519
2011	416	446	0	30	13'549
2012	490	447	43	0	13'506
2013	553	446	107	0	13'399
2014	559	442	117	0	13'282
2015	570	438	132	0	13'151
2016	556	434	122	0	13'029
2017	577	430	147	0	12'882
2018	582	425	157	0	12'725
2019	590	420	170	0	12'555
2020	590	414	176	0	12'379
2021	590	409	181	0	12'197
2022	590	403	187	0	12'010
2023	590	396	194	0	11'816
2024	590	390	200	0	11'616
2025	590	383	207	0	11'410
2026	590	377	213	0	11'196
2027	590	369	221	0	10'975
2028	590	362	228	0	10'748
2029	590	355	235	0	10'512
2030	590	347	243	0	10'269
2031	590	339	251	0	10'018
2032	590	331	259	0	9'759
2033	590	322	268	0	9'491
2034	590	313	277	0	9'214
2035	590	304	286	0	8'928
2036	590	295	295	0	8'633
2037	590	285	305	0	8'328
2038	590	275	315	0	8'012
2039	590	264	326	0	7'687
2040	590	254	336	0	7'350
2041	590	243	347	0	7'003
2042	590	231	359	0	6'644
2043	590	219	371	0	6'273
2044	590	207	383	0	5'890
2045	590	194	396	0	5'495
2046	590	181	409	0	5'086
2047	590	168	422	0	4'664
2048	590	154	436	0	4'228
2049	590	140	450	0	3'777
2050	590	125	465	0	3'312
2051	590	109	481	0	2'831
2052	590	93	497	0	2'335
2053	590	77	513	0	1'822
2054	590	60	530	0	1'292
2055	590	43	547	0	745
2056	590	25	565	0	179

## VI. Grafici

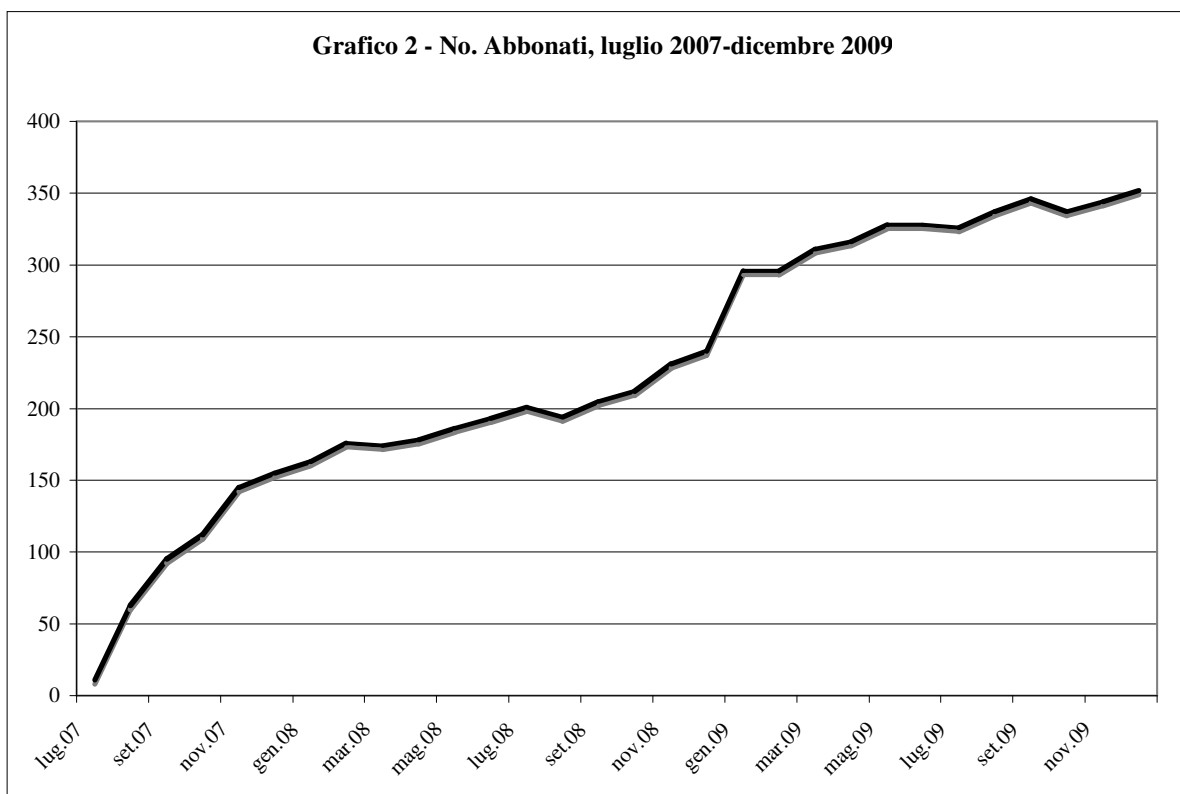
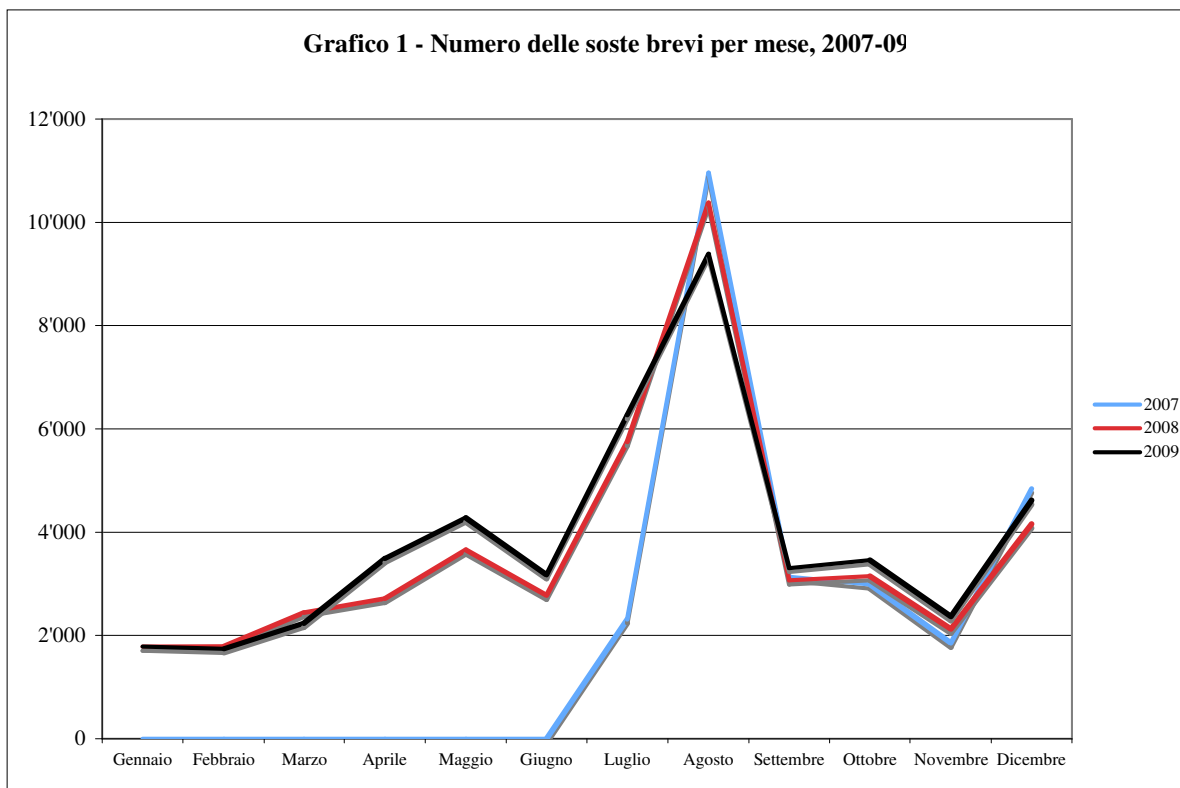


Grafico 3 - Ricavi operativi per settori, 2009

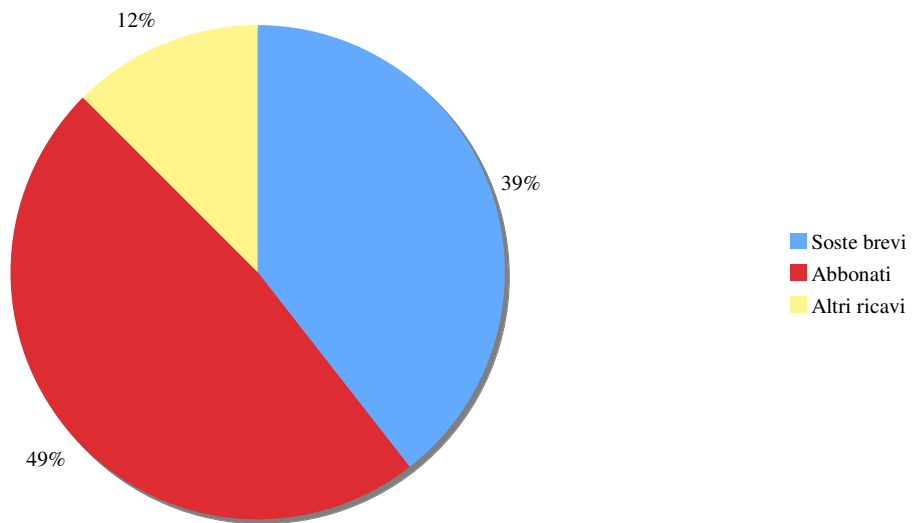


Grafico 4 - Debito residuo (ipotesi: debito iniziale 12.4 mio CHF; interesse 3.3%; cash flow operativo secondo piano economico-finanziario)

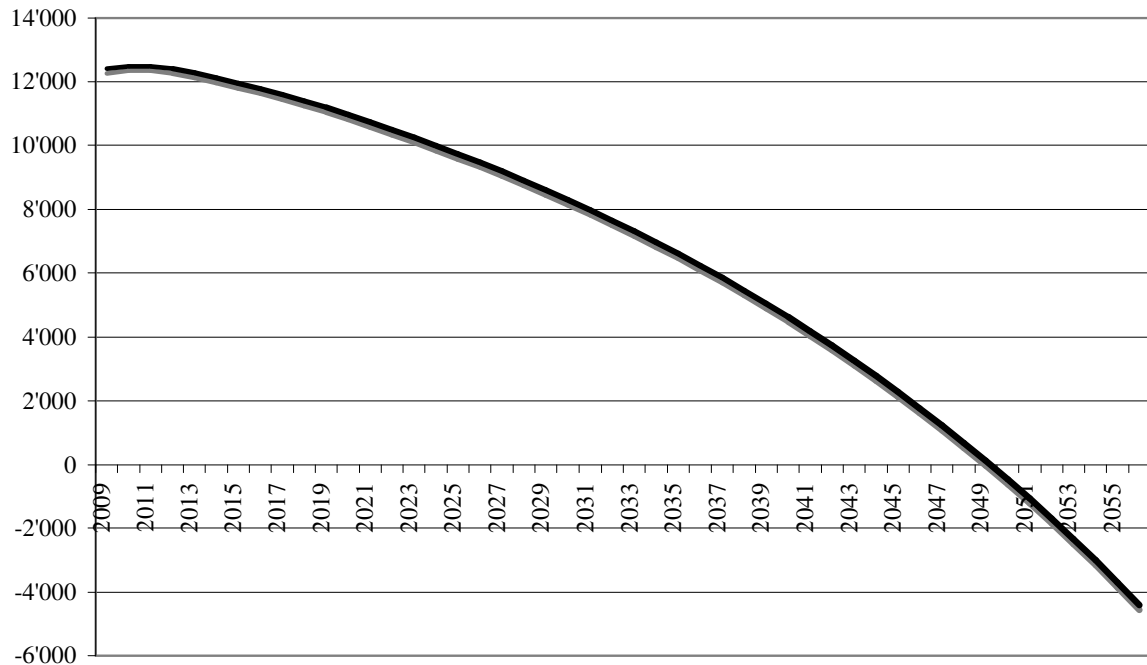
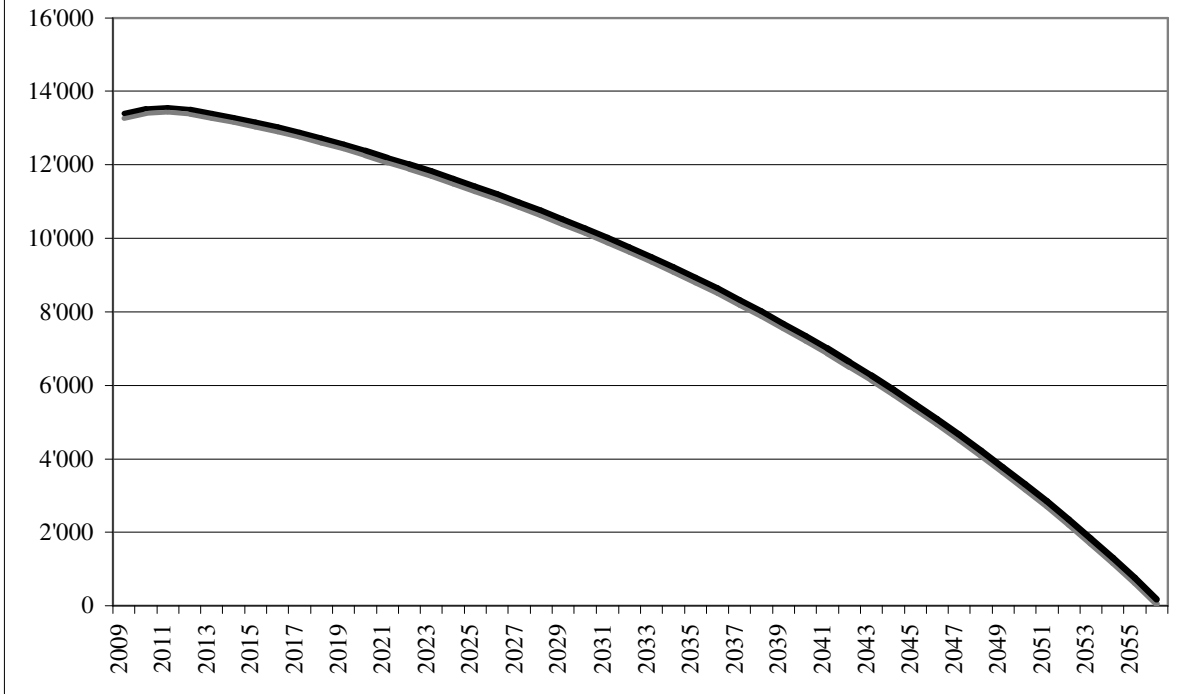


Grafico 5 - Debito residuo (ipotesi: debito iniziale 13.4 mio CHF; interesse 3.3%; cash flow operativo secondo piano economico-finanziario)



# Città di Locarno

Area di competenza Autosilo Piazza Castello (raggio 300 m), scala 1:5'000

