

M.M. no. 80 concernente un credito di fr. 543'000.- per l'acquisto di azioni della Porto Regionale di Locarno SA detenute dalla Kursaal Locarno SA.

Locarno, 21 dicembre 2018

Al Consiglio Comunale

Locarno

Gentile signora Presidente, gentili signore ed egregi Consiglieri Comunali,
con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo una richiesta di credito per l'acquisto delle 229 azioni della Porto Regionale di Locarno SA detenute dalla Kursaal Locarno SA.

1) Istoriato

La Porto Regionale di Locarno SA è una società anonima costituita il 18 novembre 1996, il cui scopo consiste nella realizzazione, manutenzione, gestione ed amministrazione del porto regionale di Locarno.

La realizzazione del porto ha dovuto superare diversi ostacoli in particolare di natura pianificatoria, dovuti in particolare al tormentato iter procedurale e giudiziario della licenza edilizia conclusosi, il 7 luglio 1999, con una sentenza del Tribunale Federale che ha respinto i ricorsi di diritto pubblico e di diritto amministrativo che i vicini avevano inoltrato.

La gestione del porto è di competenza della società. La costruzione e la gestione del porto sono disciplinate essenzialmente da norme di diritto federale e cantonale che sono contenute nella licenza edilizia rilasciata e nell'atto di concessione che l'autorità cantonale rilascia per l'utilizzazione dei beni demaniali appartenenti allo Stato.

Per ulteriori dettagli e considerazioni generali rimandiamo al MM no. 125 del 17 agosto 1999 (allegato) concernente la partecipazione della Città alla realizzazione del porto regionale di Locarno.

2) Dati finanziari

La partecipazione del Comune dei Locarno è stata pari a fr. 1'184'574.- come contributo alla costruzione del muro di delimitazione della riva e fr. 150'485.- per l'acquisto di 100 azioni della società. Il contributo per il muro è stato versato in 10 rate nel periodo 2002-2011.

Segnaliamo che nel dicembre del 2001 è avvenuta la riduzione del capitale ai sensi dell'art. 732 CO da fr. 4'995'000.- a fr. 945'000.-. Da quel momento la quota della Città di Locarno ammonta al 15.87% del capitale azionario.

Da diversi anni la società versa un dividendo agli azionisti pari all'1%, per Locarno si tratta quindi di fr. 1'500.- all'anno.

3) Obiettivi

I maggiori azionisti della Porto Regionale di Locarno SA sono la Kursaal Locarno SA (36.35%) e la Città di Locarno (15.87%). Ricordiamo che gli azionisti della Kursaal Locarno SA (capitale azionario di fr. 2'000'000.-) sono enti pubblici, ovvero l'Organizzazione turistica Lago Maggio e Valli (57.73%) e i Comuni di Brione s/M (1.15%), Brissago (0.25%), Locarno (25.3%), Losone (1.38%), Minusio.

Senza nulla togliere alla qualità nella gestione dimostrata dai responsabili della Porto Regionale di Locarno SA, il Municipio ritiene che il disporre di un azionariato meno frastagliato con un azionista pubblico di maggioranza assoluta porterebbe dei vantaggi, sia nello snellimento di determinate procedure decisionali, sia nell'individuare e perseguire strategie di sviluppo adeguatamente coordinate dal profilo pianificatorio.

4) Valutazione delle azioni

E' risaputo che le risultanze delle valutazioni aziendali possono variare fortemente fra loro sia a dipendenza delle ipotesi di base utilizzate sia dalla scelta del metodo di valutazione. Non è questa la sede per illustrare in dettaglio i sistemi di valutazione presenti nella dottrina o nella pratica. Segnaliamo che i metodi maggiormente conosciuti e applicati sono quelli pratico, patrimoniale, reddituale e finanziario. Il consulente a cui ci siamo rivolti per effettuare la valutazione delle azioni della società detenute dalla Kursaal Locarno SA ha combinato i metodi patrimoniale-reddituale, dopo aver tenuto conto della scadenza dell'utilizzo del demanio pubblico, concessione che scade nel 2029, ciò che implica il totale ammortamento dei valori degli immobilizzi.

La valutazione allegata al presente messaggio presenta un valore aziendale riferito alla quota del 35.35% (azioni della Porto Regionale di Locarno SA detenute dalla Kursaal Locarno SA) pari a fr. 700'000.-.

Con lettera del 9 luglio u.s. la Kursaal Locarno SA propone la transazione di cessione delle 229 azioni di loro proprietà per un importo di fr. 542'272.-.

L'investimento risulta nel Piano finanziario 2018-2021 e nel preventivo 2019. Le spese per questo acquisto sono finanziariamente sostenibili per il nostro Comune se consideriamo i seguenti aspetti. Innanzitutto anche in futuro si possono prevedere dividendi che, ipotizzando una destinazione dell'utile pari all'1% del capitale, ammonterebbe a fr. 3'435.- annui (1% della quota acquisita di nominali fr. 343'500.-). La liquidità attualmente disponibile ci permettono di effettuare l'acquisto senza ricorrere ad un indebitamento supplementare che, comunque, attualmente potrebbe essere fatto quasi a costo zero. Inoltre siamo dell'avviso che anche in futuro la solidità finanziaria della società potrà essere mantenuta per cui l'investimento effettuato dalla Città non dovrà subire correzioni di valore e quindi ammortamenti del valore a bilancio.

5) Procedure

Il trasferimento delle azioni deve essere formalizzato anche da un'assemblea straordinaria della Kursaal Locarno SA e, come indicato nell'art. 4.3 dello Statuto della Porto Regionale di Locarno SA, la trasferibilità delle azioni nominative sono vincolate all'approvazione della società, per cui dovrà essere convocata anche un'assemblea della Porto Regionale di Locarno SA.

Le condizioni poste per la trasferibilità sono adempiute visto che anche dopo il trasferimento del pacchetto azionario in oggetto è rispettata la composizione prevista della cerchia degli azionisti, ritenuto che la maggioranza assoluta delle azioni sono destinate unicamente ad enti pubblici, enti di diritto pubblico o a società detenute prevalentemente da enti pubblici.

6) Conclusioni

La creazione della Porto Regionale di Locarno SA è un esempio di fruttifera collaborazione tra ente pubblico ed iniziativa privata che ha permesso un arricchimento dal punto di vista del turismo per la regione del Locarnese. Riteniamo che il controllo della società con una maggioranza assoluta rappresenti una formula intelligente e potrà permettere interessanti sviluppi in ambito gestionale.

Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo pertanto a voler risolvere:

1. È stanziato un credito di fr. 543'000.- per l'acquisto di 229 azioni della Porto Regionale di Locarno SA.
2. Il credito è iscritto nella gestione investimenti al capitolo 524.00 "Prestiti e partecipazioni ad imprese a economia mista".
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Allegati: MM no. 125 del 17 agosto 1999
Relazione finanziaria sulla gestione 2017 della Porto Regionale di Locarno SA
Suddivisione capitale azionario
Valutazione aziendale della Porto Regionale di Locarno SA
Piano area porto
Autorizzazione demaniale del 1° febbraio 2000

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

M.M. No. 125 concernente la partecipazione della Città di Locarno alla realizzazione del nuovo porto regionale di Locarno

Locarno, 17 agosto 1999

On.do
Consiglio Comunale

Locarno

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri comunali,

finalmente, dopo diversi decenni di discussioni, di studi, di progetti elaborati in varie forme e dimensioni, lo scrivente Municipio, con molta soddisfazione, vi sottopone il presente messaggio municipale che permetterà la concretizzazione del progetto e la realizzazione di un porto a valenza regionale da parte della Porto Regionale di Locarno SA.

1) Premesse

A) Aspetti pianificatori

Già nel 1990, nell'ambito dei lavori preparatori ed iniziali della revisione generale del piano regolatore cittadino, il piano generale di indirizzo indicava l'ubicazione di una nuova struttura portuale avente interesse e valenza regionale.

La posizione prescelta andava a concludere il lungolago cittadino, contrassegnandolo significativamente e chiudendo così la parte costruita della riva in corrispondenza dei giardini Jean Arp e della Vecchia Darsena. Tale impostazione seguiva le indicazioni, vincolanti per l'ente pubblico locale, riportate nelle apposite schede del piano direttore cantonale, che davano questa struttura quale dato acquisito.

Per questioni attinenti ai tempi di progettazione e di realizzazione della struttura portuale, e considerati i lunghi tempi di approvazione dell'ultimo tassello della revisione del nostro piano regolatore e più precisamente del settore 4, il vostro Municipio ha optato per l'allestimento di una variante apposita per il porto regionale. Con messaggio municipale no. 140 del 13 ottobre 1995, vi è così stata sottoposta la variante di PR che è stata adottata dal vostro legislativo con risoluzione del 18 dicembre 1995 poi approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 4709 dell'11 settembre 1996. A partire da quel momento era ufficialmente aperta la via per l'introduzione della domanda di costruzione del nuovo porto regionale.

B) La licenza edilizia

Non staremo a ripercorrere in questa sede il lungo e tormentato iter procedurale e giudiziario che ha portato dapprima al rilascio della licenza edilizia e successivamente alla sua conferma da parte di tutte le autorità amministrative e giudiziarie adite. La licenza edilizia rilasciata dal Municipio in data 5 marzo 1997, è stata contestata dai comproprietari del condominio che sorge al mapp. No. 1908 RFD. Il Consiglio di Stato, con decisione del 5 novembre 1997, ha integralmente respinto i ricorsi e confermato la validità della licenza edilizia. I proprietari hanno successivamente adito il Tribunale

cantonale amministrativo con tutta una serie di censure e di obiezioni che sono state dettagliatamente esaminate dalla massima corte cantonale. Con sentenza del 3 giugno 1998 il TRAM ha confermato la legittimità e la validità della licenza edilizia, imponendo alcune clausole supplementari quali l'obbligo delle piantagioni sostitutive e la fissazione di un adeguato contributo sostitutivo per i posteggi mancanti.

Il Tribunale Federale Svizzero, con sentenza del 7 luglio 1999, ha infine respinto, senza possibilità di appello, i ricorsi di diritto pubblico e di diritto amministrativo che i vicini avevano inoltrato.

Come si può constatare, l'intera procedura ha avuto una durata superiore ai 2 anni, circostanza questa che sicuramente non ha facilitato l'opera dei promotori e neppure la traduzione in pratica del progetto approvato. Ora però che tutti gli ostacoli sono stati finalmente e definitivamente rimossi, la Porto Regionale SA si è immediatamente messa al lavoro con l'obiettivo di recuperare, almeno in parte, il pesante ritardo accumulato.

C) Il progetto di nuovo porto regionale

Sulla base della domanda di costruzione del 20 settembre 1996, il progetto prevede la realizzazione del nuovo porto regionale avente una capienza di ca. 400 natanti suddivisi in varie categorie. La superficie di lago occupata ammonta a circa 30'000 mq. Il progetto prevede una struttura interamente galleggiante con un molo frangionde principale della lunghezza di ca. 280 m e pontili interni posti longitudinalmente e perpendicolarmente alla riva di dimensioni più contenute. Il progetto include pure una struttura galleggiante con funzione di servizio e di appoggio alle diverse attività strettamente collegate con l'esercizio del porto. Sono per contro espressamente escluse attività cantieristiche e di rifornimento dei natanti che dovranno utilizzare altre strutture esistenti. Il progetto inserisce comunque, sul lato sud, una rampa di alaggio in corrispondenza di una rientranza della riva presso la Vecchia Darsena. La realizzazione del progetto comporta la soppressione dell'area a terra attualmente costituita di una parte dei Giardini Jean Arp e la sua ricostituzione su un'area appartenente al demanio dello Stato. Inevitabilmente, l'imbocco della Vecchia Darsena sarà oggetto di riempimento e di trasformazione in area di terra come vi è sicuramente noto sulla base del PR settore 4 adottato dal vostro consesso con risoluzione del 1 settembre 1997. Il prolungamento del lungolago, con un nuovo muro di contenimento e il completamento verso la Vecchia Darsena, costituiscono un elemento fondamentale e qualificante per l'intero progetto.

D) Le aree pubbliche adiacenti

Le aree pubbliche adiacenti sono rappresentate dalla ricostituzione dei Giardini Jean Arp, dalla ridefinizione degli spazi tra la Vecchia Darsena e lo stabile e il parcheggio "dei Canottieri", come pure dalla risistemazione della tratta del Lungolago Giuseppe Motta da Via Bramantino a Via Respini. Queste realizzazioni formeranno oggetto di un apposito messaggio municipale che vi sarà presentato nel corso del prossimo autunno. Possiamo comunque anticipare che il Municipio vi proporrà l'innalzamento del campo stradale con una differente riassegnazione degli spazi pubblici, nonché un'adeguata sistemazione di tipo paesaggistico che permetta un recupero integrale della sostanza persa.

C) La gestione del porto regionale

La realizzazione e la successiva gestione del porto regionale sono di competenza di una società anonima appositamente costituita sotto la ragione sociale "Porto regionale di Locarno SA". Al di là di alcune competenze comunali, del resto oggetto del presente

messaggio municipale, la costruzione e la gestione del porto comunale sono disciplinate essenzialmente dalle norme di diritto federale e cantonale che sono contenute, da un lato, nella licenza edilizia rilasciata e, dall'altro, nell'atto di concessione che l'autorità cantonale rilascia per l'utilizzazione dei beni demaniali appartenenti allo Stato.

2) La commutazione dell'uso e la ricomposizione particellare

La realizzazione del nuovo porto comunale necessita pure di tutta una serie di decisioni di esclusiva competenza del legislativo comunale, a norma dell'art. 13 lett. h) LOC. A tale riguardo facciamo riferimento al piano allegato che indica in dettaglio e con precisione le modifiche di destinazione dei beni comunali e anche di parte di quelli demaniali. Esse concernono le part.no. 30 e 5542 RFD Locarno di proprietà del Comune di Locarno. In sostanza si tratta di una superficie di 2831 mq della part.no. 30 RFD (parte dei Giardini Jean Arp), che viene commutata in superficie portuale; mq 1461 della part. no. 5542 che da superficie portuale diventa superficie di terra; mq 1168 della part. no. 5542 che da superficie di terra diventa superficie lacuale e mq 122 della part. no. 30 che da superficie di terra diventa superficie lacuale, mq 173 della part. no. 5542 che da superficie lacuale diventa rampa d'alaggio; mq 1607 del demanio cantonale che diventano superficie di terra. Si tratta di diverse commutazioni dell'uso e di aree che dovranno in seguito essere oggetto di opportune ricomposizioni particellari e rettifiche di confine a conclusione dei lavori nell'ambito di una successiva utilizzazione secondo i rispettivi rapporti di proprietà.

Come detto precedentemente, il nuovo muro di contenimento e di prolungamento del lungolago costituisce la premessa per la realizzazione del nuovo porto regionale. La realizzazione di questa struttura muraria viene assunta dalla Porto Regionale SA alla quale va pertanto accordata la relativa prerogativa sottoforma di un diritto di superficie semplice avente durata indeterminata, limitatamente alla parte situata a lago della struttura stessa. La tecnica costruttiva scelta impone la realizzazione di un tipo particolare di ancoraggi (visibili nel piano allegato), che sono pure oggetto della concessione di analogo diritto di superficie semplice in quanto parte integrante della struttura muraria principale.

3) Il contributo comunale alla costruzione del muro di delimitazione della riva

Come già accennato precedentemente, il nuovo porto regionale si inserisce, come previsto dal piano regolatore, in quello che è il tratto terminale della riva lombarda e del nostro lungolago. Il muro presenta quindi una forte connotazione urbanistica ed è l'elemento essenziale del nuovo assetto pianificatorio che intende privilegiare il percorso pedonale direttamente a lago, differenziando in maniera più marcata e congruente il passaggio dalla riva costruita a quella semi-naturale. L'interesse pubblico alla realizzazione di quanto previsto per ora solo a livello pianificatorio è manifesto e va concretizzato nella forma di una partecipazione finanziaria del comune alla sua messa in opera. Facendo una debita valutazione dei rispettivi interessi, il Municipio vi propone di partecipare alla sua realizzazione con un importo di Fr 1'200'000.--, corrispondente alla parte di investimento che compete all'ente pubblico e che è proporzionale alla sua interessenza nell'opera. Non dimentichiamo che l'opera portuale completa è stata preventivata in Fr 12'000'000.—di cui 2,2 Mio/Fr per le parti a terra. L'onere a carico della Città, oltre che essere adeguato per i motivi già spiegati, appare ancor più sopportabile, appena si pon mente al fatto che ci siamo accordati con la Porto Regionale SA per un pagamento rateale in 10 anni, senza corresponsione di interessi.

4) La partecipazione del Comune alla Porto Regionale di Locarno SA

Come noto per la realizzazione della struttura è stata appositamente costituita la Porto Regionale di Locarno SA, con un capitale azionario iniziale di Fr 100'000.--. La Città vi partecipa con un'azione che le da diritto di avere un rappresentante in seno al Consiglio di amministrazione. L'assemblea generale della società ha votato, in data 16 agosto 1999, un'importante modifica statutaria in grado di garantire il finanziamento della realizzazione dell'opera e di adeguare la struttura e il funzionamento della SA alle condizioni che l'autorità cantonale fisserà nell'ambito della concessione del demanio cantonale per la gestione del porto. Sia comunque annotato che la SA prevede un **capitale azionario di Fr 4'995'000.**—suddiviso in 330 azioni nominative di categoria A di nominali Fr 1'500.—cadauna e 300 azioni nominative di categoria B di nominali Fr 15'000.—cadauna, a cui si aggiunge un **capitale di partecipazione di Fr 2'660'000.**—suddiviso in 140 buoni di partecipazione nominativi di categoria 1 di nominali Fr 6'000.—cadauno e di 140 buoni di partecipazione nominativi di categoria 2 di nominali Fr 13'000.—cadauno. Gli enti pubblici, che secondo le condizioni dell'autorità cantonale, devono disporre del controllo sulla SA, possono partecipare unicamente tramite le azioni nominative del valore nominale di Fr 1'500.—cadauna. In questa prima fase, in attesa che vengano intrapresi i passi necessari verso gli altri comuni della regione e soprattutto quelli non rivieraschi o dotati di una struttura portuale, il Comune di Locarno intende partecipare a pieno titolo alla SA tramite l'acquisto di 100 azioni, per un investimento complessivo di Fr 149'500.--, mentre che le restanti 230 azioni, per il momento ancora detenute dalla Casino Kursaal di Locarno SA, verranno cedute ai suoi cinque comuni azionisti, permettendo con ciò di ossequiare a una condizione imposta dall'autorità cantonale. Questa caratteristica si rifletterà pure sulla composizione del Consiglio di amministrazione della SA composto di 7 membri, di cui 4 in rappresentanza degli enti pubblici e 3 degli azionisti privati. Anche sotto questo aspetto l'operazione si rivela pagante e permette quindi alla Città di essere presente in modo qualificato nella futura gestione della struttura. Le modalità operative scelte permettono quindi una nostra partecipazione senza caricare di nuovi oneri la gestione finanziaria del Comune e il suo apparato amministrativo.

5) Conclusioni

Il Municipio è intenzionato a sfruttare la favorevole opportunità che gli si presenta. Grazie al progetto promosso dalla Porto Regionale di Locarno SA si vedranno finalmente coronate e realizzate le aspettative che, per troppo tempo, dovettero essere accantonate o configurate solo quale ipotesi di lavoro o agognato desiderio. Tutto ciò, poi, in tempi ragionevoli, visto che si prevede la conclusione dei lavori durante i primi mesi del 2001.

Il Municipio non nasconde il proprio entusiasmo nel poter concludere positivamente e celermente questa importante operazione e vi invita pertanto a risolvere:

- 1) è autorizzata la parziale commutazione dell'uso delle part. no. 30 e 5542 RFD Locarno e la successiva ricomposizione particellare e rettifica dei confini;
- 2) è accordato alla Porto Regionale di Locarno SA il diritto di superficie semplice per la realizzazione del muro di contenimento e delle opere di ancoraggio a carico delle part. no. 30 e 5542 RFD Locarno;
- 3) è stanziato un credito di Fr 1'200'000.—quale partecipazione del Comune alla realizzazione del muro di contenimento. Il credito è iscritto nella gestione investimenti al capitolo no.564.10 “contributi ad imprese a economia mista”;
- 4) è stanziato un credito di Fr 149'500.—per l'acquisto di 100 azioni della Porto Regionale di Locarno SA. Il credito è iscritto nella gestione investimenti al capitolo no. 524.10 “prestiti e partecipazioni ad imprese a economia mista”;
- 5) i crediti di cui al presente messaggio decadono se non utilizzati entro il periodo di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco: Per il Municipio

Il Segretario:

Allegati: - piani porto regionale;
- piano aree modifiche di destinazione;
- nuovi statuti Porto Regionale di Locarno SA.



PORTO
REGIONALE DI LOCARNO SA

Comune di Locarno
Piazza Grande
CH 6600 **Locarno**

MUNICIPIO di LOCARNO

R

22 MAG. 2018

trasmesso a
MUNICIPIO
FINANZE
S. S. S. S.
CASTIGLIONE-
ORIG.

Locarno, 16 maggio 2018

CONVOCAZIONE: Assemblea generale ordinaria degli azionisti

Gentili signore, Egregi signori,

gli Azionisti della Porto Regionale di Locarno SA, con sede a Locarno, sono convocati in Assemblea generale ordinaria per il giorno

venerdì, 8 giugno 2018, alle ore 17:00,
presso la sala dell'hotel "H4 Hotel Arcadia Locarno"
piano terreno stabile Lungolago Giuseppe Motta, 6601 Locarno
(indicazioni del luogo sono riportate sulla piantina allegata)

per deliberare sull'annesso ordine del giorno, inserito nella relazione per la gestione 2017.

IL Presidente del Consiglio d'amministrazione è a vostra disposizione per qualsiasi informazione supplementare.

Per informazioni, domande e proposte, favorite inoltrare la vostra richiesta per iscritto alla Porto Regionale di Locarno SA entro il **1 giugno 2018**.

Per la verifica del vostro diritto di voto, vi preghiamo di voler portare con voi un documento di identificazione.

Qualora voi intendeste farvi rappresentare da una terza persona, vi preghiamo di voler compilare l'annessa procura e consegnarla al procuratore, il quale dovrà presentarla all'inizio dell'Assemblea e legittimare la sua identità.

Al termine della seduta, seguirà un aperitivo presso lo stesso hotel "H4 Hotel Arcadia Locarno"
(Via lungolago Giuseppe Motta, Locarno).

Successivamente abbiamo il piacere di invitarvi alla cena presso il ristorante "Blu Restaurant & Lounge"
(Via Giovacchino Respini 9, Locarno).

Ai fini organizzativi vi siamo grati di confermarci la vostra presenza per tramite del formulario allegato.

Nell'attesa di incontrarvi, vi porgiamo cordiali saluti.

Porto Regionale di Locarno SA

Dott. Andreas Dürr
Presidente

Claudio Franscella
Vice-Presidente

Allegati: Relazione 2017
Procura
Piantina

Lungolago Motta • CH - 6600 Locarno
Tel. 091 752 30 40 • Fax 091 752 30 41
e-mail: info@portolocarno.com
www.portolocarno.com

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA – ASSEMBLEA GENERALE 8.6.2018

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA – GENERALVERSAMMLUNG 8.6.2018

La preghiamo di comunicare la sua presenza all'aperitivo e al Buffet tramite il presente talloncino da rispedire per posta o Fax oppure annunciarsi direttamente per telefono o E-Mail (info@portolocarno.com) entro il **1.6.2018**

Wir bitten Sie, Ihre Anmeldung zum Apéro und Buffet per Post (Antwortkarte), Telefon, Fax oder E-Mail (info@portolocarno.com) unter Angabe der Personenzahl bis zum 1.6.2018 bekannt zu geben. Besten Dank.

Iscrizione / Anmeldung

**(prego crociare)
(bitte ankreuzen)**

		Aperitivo/ Aperitiv	Buffet
Cognome /Name: _____	Partecipo volentieri		
	<i>Ich komme gerne</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nome / Vorname: _____	Non posso partecipare		
	<i>Ich bin leider verhindert</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Numero persone _____			
Anzahl Personen _____			

Osservazioni o domande da porre all'assemblea ordinaria degli azionisti:
Bemerkungen oder Fragen an die Generalversammlung:

Procura

Io sottoscritto/a

.....
(Cognome e Nome)

.....
(Indirizzo)

.....
(CAP – Domicilio)

conferisco con la presente procura a

.....
(Cognome e Nome)

.....
(Indirizzo)

.....
(CAP – Domicilio)

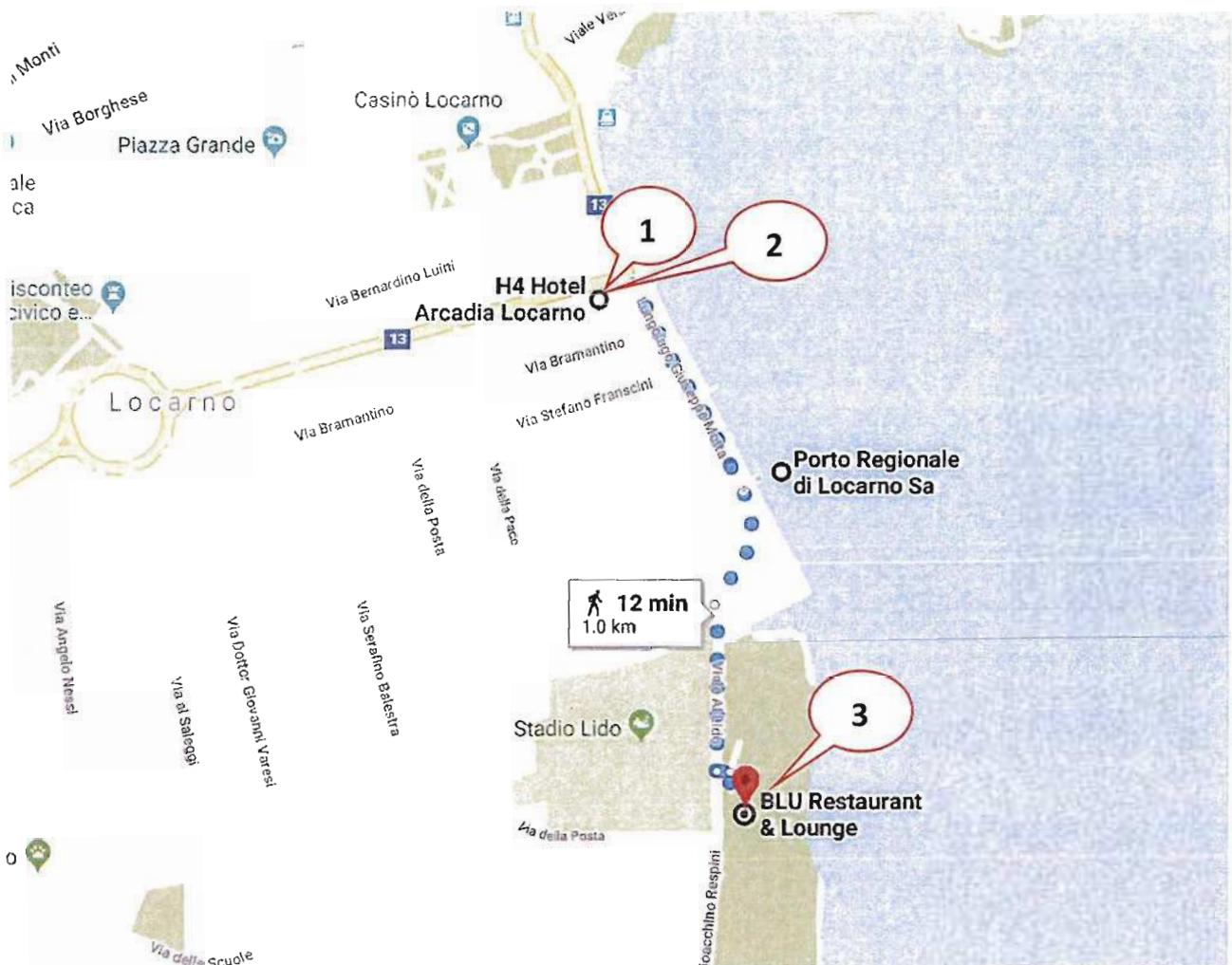
alfine di rappresentarmi ad ogni effetto di legge all'assemblea generale degli azionisti del 8.6.2018 della società anonima Porto Regionale di Locarno SA.

.....
(Luogo e Data)

.....
(Firma)

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA – ASSEMBLEA GENERALE 8.6.2018

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA – GENERALVERSAMMLUNG 8.6.2018



- 1) **Luogo dell'assemblea**
Ort der Generalversammlung
Sala presso H4 Hotel Arcadia Locarno
(Lungolago Giuseppe Motta, 6601 Locarno)
*Halle im Hotel H4 Hotel Arcadia Locarno
(Lungolago Giuseppe Motta, 6601 Locarno)*
- 2) **Luogo dell'aperitivo**
Ort vom Aperitiv
H4 Hotel Arcadia Locarno
H4 Hotel Arcadia Locarno
- 3) **Luogo del buffet**
Ort vom Buffet
BLU Restaurant & Lounge
(Via Gioacchino Respini 9, 6600 Locarno)
*BLU Restaurant & Lounge
(Via Gioacchino Respini 9, 6600 Locarno)*



PORTO
REGIONALE LOCARNO

Relazione finanziaria sulla gestione 2017

Porto Regionale di Locarno SA

Indice

3	Organi della società
4	Ordine del giorno dell'assemblea generale ordinaria 2018
5	<i>Traktanden der ordentlichen Generalversammlung 2018</i>
6	Relazione del Consiglio d'Amministrazione
8	<i>Bericht des Verwaltungsrates</i>
10	Relazione finanziaria per l'esercizio chiuso il 31.12.2017

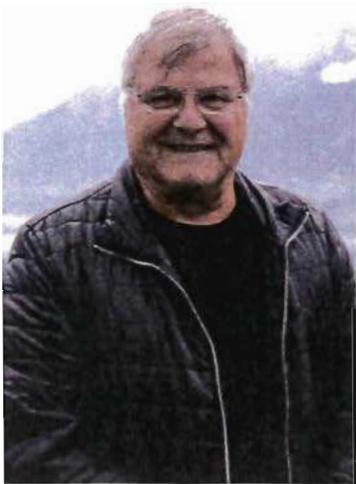
Conti economici e bilanci chiusi al 31.12.2017

14	Conti economici al 31 dicembre
16	Bilanci al 31 dicembre
18	Preventivo 2018 e 2017 con paragone consuntivo 2017

Rapporto di revisione, allegato e impiego dell'utile

20	Rapporto di revisione
21	<i>Bericht der Revisionsstelle</i>
22	Allegato al 31 dicembre
23	Impiego dell'utile di bilancio al 31.12.2017

Il Consiglio di Amministrazione



Andreas Dürr
Presidente



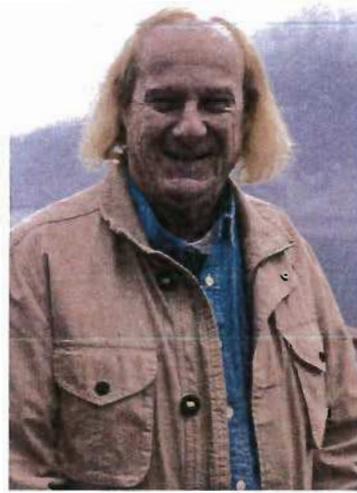
Claudio Franscella
Vice Presidente



Gabriele De Lorenzi
Vice Presidente



Paolo Caroni



Roberto Benaglia



Massimo Perucchi



Raffaele Brusa

Porto Regionale di Locarno SA

Società anonima dal **1996**

Capitale sociale al 31.12.2017 **CHF 945'000.--**

Suddivisione capitale sociale

Azionisti pubblici	CHF	495'000.--
Azionisti privati	CHF	415'500.--
Azioni proprie	CHF	34'500.--

Valore nominale delle azioni

Azioni da	CHF	1'500.--
-----------	------------	-----------------

Quantità azioni

Azionisti pubblici	Nr.	330
Azionisti privati	Nr.	277
Azioni proprie	Nr.	23

Consiglio di

Amministrazione in carica

Dott. **Andreas Dürr**, Presidente

Sig. **Claudio Franscella**, Vice-Presidente

Ing. **Gabriele De Lorenzi**, Vice-Presidente

Membri

Avv. **Paolo Caroni**

Sig. **Roberto Benaglia**

Sig. **Massimo Perucchi**

Sig. **Raffaele Brusa**

Ufficio di revisione

Ferrazzini & Partners SA

Ordine del giorno dell'assemblea generale ordinaria 2018

1. **Presentazione ed approvazione della Relazione del Consiglio d'Amministrazione.**

Proposta del Consiglio d'amministrazione:

Il Consiglio d'Amministrazione propone l'approvazione della Relazione del Consiglio d'Amministrazione.

2. **Presentazione e approvazione del conto perdite e profitti e del bilancio dell'esercizio 2017; relazione dell'Ufficio di Revisione.**

Proposta del Consiglio d'Amministrazione:

Il Consiglio d'Amministrazione propone l'approvazione del conto perdite e profitti e del bilancio dell'esercizio 2017 e di prendere atto del rapporto dell'Ufficio di Revisione.

3. **Impiego dell'utile risultante dal bilancio**

Proposta del Consiglio d'amministrazione:

- destinare CHF **7'000.--** alla riserva generale come a CO art. 671;
- destinare CHF **9'105.--** come dividendo a favore degli azionisti;
- portare a nuovo la rimanenza di CHF **714'070.56**.

4. **Scarico all'Amministrazione.**

Proposta del Consiglio d'amministrazione:

Il Consiglio d'Amministrazione propone di dare scarico agli Amministratori per la gestione 2017.

5. **Nomine statutarie**

5.1 **Nomina dell'Ufficio di Revisione**

Proposta:

Il Consiglio d'Amministrazione propone di riconfermare il mandato all'Ufficio di Revisione Ferrazzini & Partners SA, Locarno

6. **Eventuali**

Traktanden der ordentlichen Generalversammlung 2018

1. Vorlegung und Annahme des Verwaltungsratsberichtes

Vorschlag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat schlägt die Annahme des Verwaltungsratsberichtes vor.

2. Vorlegung und Annahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz für das Jahr 2017; Bericht der Revisionsstelle

Vorschlag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat schlägt die Annahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz für das Jahr 2017 sowie die Kenntnisnahme des Revisionsstelleberichts vor.

3. Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorschlag des Verwaltungsrates:

- CHF **7'000.--** in die Reserve gemäss Art. 671 OR
- CHF **9'105.--** als Dividende der Aktionäre
- CHF **714'070.56** als Übertrag in die Bilanz 2018

4. Entlastung des Verwaltungsrates

Vorschlag des Verwaltungsrates:

Der Verwaltungsrat schlägt die Erteilung der Entlastung des Verwaltungsrates vor.

5. Statutarische Wahlen

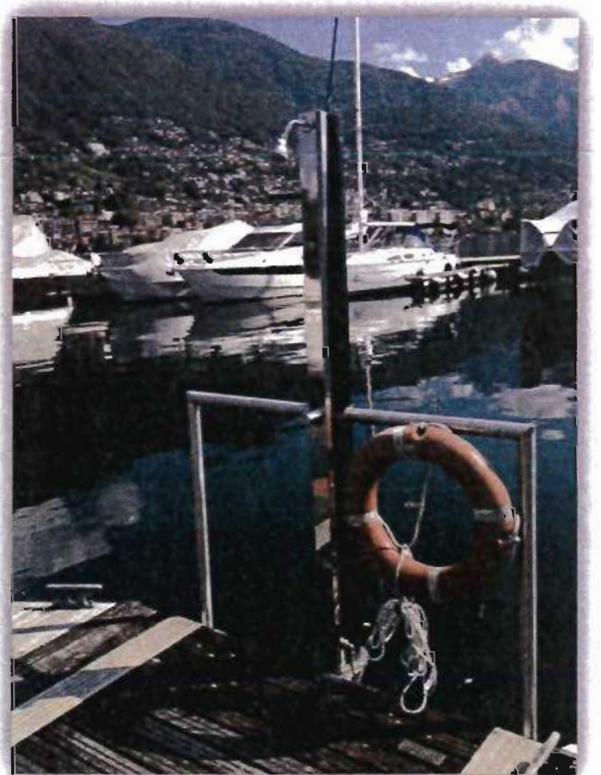
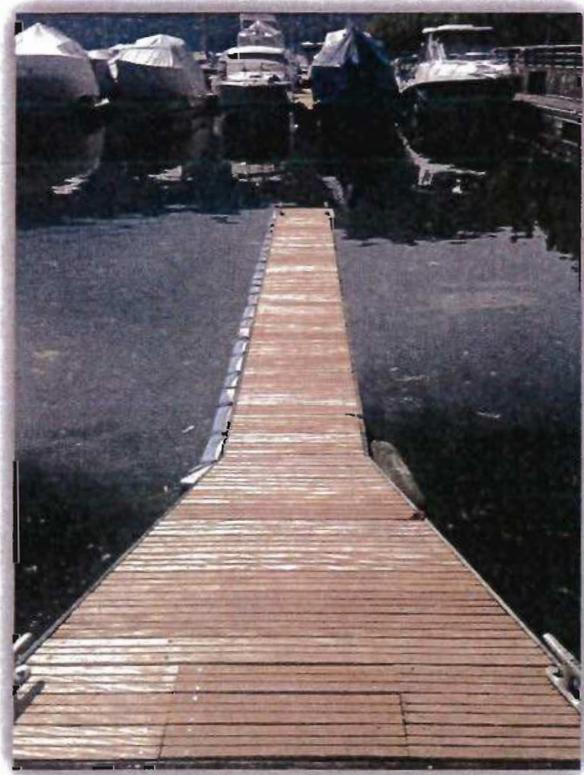
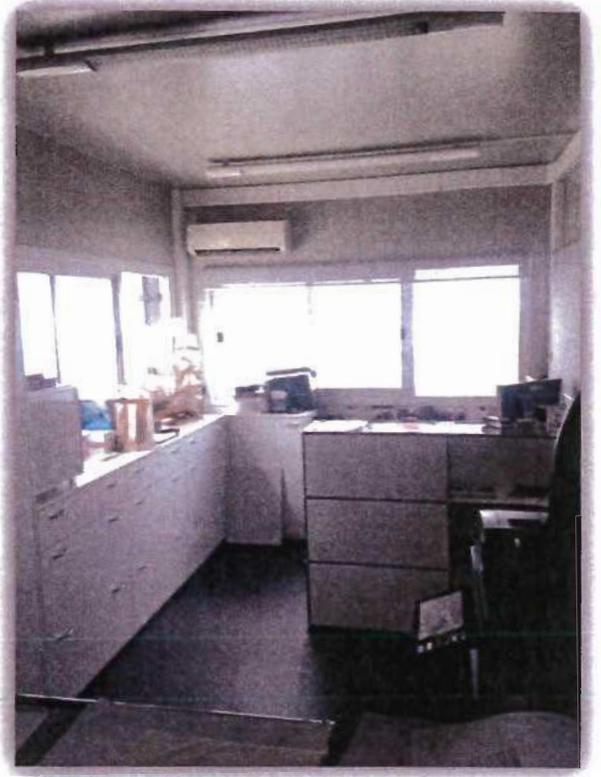
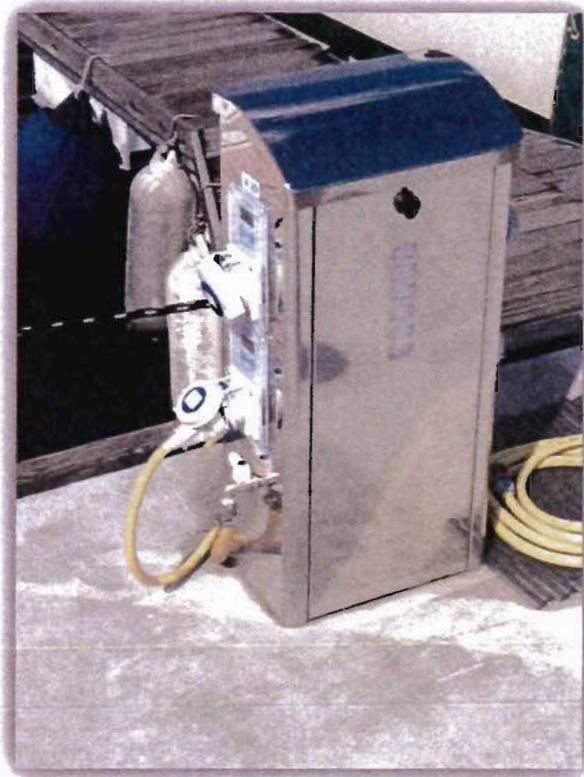
5.1 Bestellung der Revisionsstelle

Vorschlag:

Der Verwaltungsrat schlägt die Wiederbestellung der Revisionsstelle Ferrazzini & Partners SA, Locarno vor.

6. Verschiedenes

6 Immagini di alcuni lavori eseguiti durante l'esercizio 2017



Relazione del Consiglio d'amministrazione

**Gentili Signore,
Egregi Signori,
Cari Azionisti,**

è con un affettuoso saluto che vi accolgo all'annuale assemblea generale ordinaria della nostra società. Una gradita occasione che mi permette di elargire uno speciale ringraziamento ai colleghi del Consiglio d'amministrazione per l'impegno da loro speso in questo esercizio. Ognuno, nell'ambito delle sue competenze, ha contribuito al realizzo delle molteplici opere di manutenzione straordinaria che la nostra struttura portuale, ormai quasi maggiorenne, esige.

Un ringraziamento particolare è dovuto anche ai nostri collaboratori: Nadir che con la consueta dedizione si è preoccupato di mantenere perfettamente funzionale la struttura portuale, sia sopra che sott'acqua, e Bibiano che si è occupato di tutti gli aspetti amministrativi societari. Oltre a queste usuali attività entrambi hanno reso effettive le molteplici decisioni prese da questo Consiglio d'amministrazione.

Decisioni che hanno dato vita alla prima edizione della rivista "Capitaneria di porto". Un periodico informativo interamente curato dalla Porto Regionale di Locarno SA con il quale ci siamo posti l'obiettivo di presentare non solo aspetti legati alla vita portuale, ma anche i molteplici risvolti che ruotano attorno al nostro meraviglioso Lago Maggiore. Non mi dilungo oltre per lasciarvi il pieno piacere della sua lettura.

Sicuramente la maggior parte di voi avrà notato che abbiamo bandito, dai pontili del porto: "le docce fredde". Durante il primo trimestre 2017 abbiamo provveduto ad installare sui pontili, in sostituzione dell'ormai usurato impianto a sola acqua fredda, un modello di doccia esterno con bollitore solare integrato. Per la produzione di acqua calda non si necessita di corrente, ma bastano solo poche ore di sole! Quel sole che sempre rallegra i momenti che trascorriamo sui nostri natanti.

Un'altra piccolo intervento di rinnovamento si è voluto dare all'ufficio della capitaneria. Con la sostituzione del mobilio si è ottimizzato lo spazio offrendo ai nostri collaboratori un ambiente di lavoro confortevole e moderno. Se non avete avuto ancora occasione di visionare l'opera vi invito a passare a trovare Nadir e Bibiano che saranno sicuramente orgogliosi di mostrarvi l'ammodernato ufficio della capitaneria!

Accanto a tutte queste novità il Consiglio d'amministrazione ha approvato i lavori relativi alla sistemazione della rampa di alaggio. Si è così proceduto con l'innalzamento dell'arginatura con i blocchi di sasso per evitare la presenza del legname proveniente dall'area circostante. Si è poi intervenuti sul fondale per l'asporto del materiale che si è depositato nel corso degli anni sistemando anche il tratto di rampa in cemento armato.

Infine sono stati controllati e sistemati i pali telescopici che arginano il percorso della rampa. Tutti questi interventi garantisco alla rampa il suo buon funzionamento necessario per l'alaggio dei nostri natanti all'inizio e alla fine di ogni stagione. La rampa è altresì apprezzata dagli ospiti che ogni anno giungono e soggiornano nel porto durante la stagione estiva apprezzando appieno le peculiarità del Lago Maggiore.

Durante tutto il corso dell'anno è continuata la sostituzione delle doghe in legno dei pontili. Un'attività che certamente sarà ricordata dai giovani collaboratori avventizi ai quali la nostra società da anni offre un'opportunità di lavoro in particolar modo nel periodo estivo. La motivazione e la dedizione di questi ragazzi ha permesso di raggiungere a fine 2017 il primo obiettivo: la sostituzione di tutte le doghe dei pontili secondari! Un lavoro necessario per poter garantire un livello adeguato di sicurezza. Le doghe in legno, risalenti ancora all'inizio della costruzione del porto, sono da tempo completamente ammortizzate e sempre più presentavano la necessità di dover essere sostituite. A completare le decisioni prese dal Consiglio d'amministrazione, nel corso dell'esercizio 2017, vi è il potenziamento della corrente erogata sul molo frangionda. Decisione che ha portato a valutare e in seguito far installare delle moderne colonnine che già ci invidiano le altre strutture portuali. Un'operazione che meglio vi descriverò nella prossima assemblea ordinaria quando l'opera sarà completamente ultimata, collaudata e provata.

A conclusione del mio intervento vi ricordo che siete tutti invitati, al termine dell'assemblea, al rinfresco e alla cena presso il ristorante Blu. Due conviviali momenti che ci auguriamo essere di buon auspicio per un'eminente, fantastica e soleggiata stagione nautica.

Per il Consiglio di Amministrazione

Andreas Dürr

Presidente

7 Bilder einiger Arbeiten, die im Jahr 2017 durchgeführt wurden



Bericht des Verwaltungsrates

**Sehr geehrte Damen und Herren,
werte Aktionäre**

Ich begrüße Sie ganz herzlich zur jährlichen Generalversammlung unserer Gesellschaft und möchte diese Gelegenheit benutzen, meinen Kollegen vom Verwaltungsrat zu danken für ihren Einsatz im verflissenen Jahr. Jeder einzelne hat mit seinem Fachwissen beigetragen, die vielfachen ordentlichen und außerordentlichen Unterhaltsarbeiten an unserem Hafen, der doch schon ein bisschen in die Jahre gekommen ist, zu planen und auszuführen.

Einen besonderen Dank möchte ich auch unseren Mitarbeitern aussprechen: da wäre unser Hafenmeister Nadir, der mit gewohnter Hingabe für das perfekte Funktionieren unsere Struktur über und unter Wasser verantwortlich ist. Dann Bibiano, der sich um die administrativen Belange unserer Gesellschaft kümmert. Sie beide haben die vielfachen Entscheide des Verwaltungsrats bestens in die Praxis umgesetzt.

Als erstes möchte ich unsere Zeitschrift „Capitaneria di Porto“ erwähnen, eine informelle Zeitschrift, die gänzlich vom Porto regionale di Locarno herausgegeben wird. Darin möchten wir nicht nur über das Leben in unserem Hafen plaudern sondern auch die vielfachen Themen unseres wunderschönen Lago Maggiore aufgreifen. Doch lesen Sie selber, wir haben Ihnen allen ein Exemplar zur Einladung beigelegt.

Sie haben sicher auch bemerkt dass wir im ersten Trimester 2017 die zum Teil defekten alten „ kalten Duschen“ mit integrierten warmen Solarduschen ersetzt haben. Strom ist für deren Betrieb nicht nötig, sie heizen sich selber durch die wärmende Sonne. Die Frauen werden es uns danken.

Eine weitere Modernisierung betrifft das Büro der Capitaneria. Mit den Ersatz des alten Mobiliars wollten wir den Raum besser ausnutzen und unseren Mitarbeitern ein modernes und ansprechendes Ambiente schaffen. Wer es noch nicht gesehen hat, sollte es sich anschauen. Nadir und Bibiano werden es euch mit Stolz zeigen.

Nebst all diesen Erneuerungen hat der Verwaltungsrat auch die entsprechenden Dossiers zur Verbesserung der Rampe für das Einwässern der Schiffe bewilligt. So wurde die Eindämmung gegen das Ufer mit Steinquadern erhöht, um das Eindringen von Schwemmholz aus der Umgebung zu verhindern. Gleichzeitig wurde das im Lauf der Jahre angesammelte Sediment am Fuße der Rampe ausgebaggert und die unterspülte Rampe neu betoniert. Schlussendlich wurden auch die Teleskopsäulen längs der Rampe neu ausgerichtet und fixiert. All diese Eingriffe garantieren ein reibungsloses Funktionieren der Rampe für das Ein- und Auswässern sowohl unserer eigenen Schiffe am Anfang und Ende der Saison als auch für die Touristen das ganze Jahr durch.

Der Ersatz der Dauben an den Bootsstegen beschäftigte uns ebenfalls das ganze Jahr hindurch. Eine Tätigkeit, die unsere jungen Gelegenheitsarbeiter, denen wir jeweils in den Sommermonaten eine Verdienstmöglichkeit offerieren, sicher nie mehr vergessen werden. Durch ihren Fleiß und ihre Motivation wurde das Ziel auf Ende 2017 erreicht: Der Ersatz sämtlicher Dauben an den Fingerdocks. Die Arbeit war aus Sicherheitsgründen mehr als angezeigt. Die alten Hölzer stammen noch aus den Anfangszeiten des Hafens, waren längst amortisiert und boten keinen schönen Anblick mehr.

Ein letzter Entscheid des Verwaltungsrates im Jahre 2017 war die Nachrüstung der Stromversorgung auf der äußeren großen Mole, wo, wie Sie sich sicher erinnern, infolge des stets hören Stromverbrauchs der großen Yachten immer wieder Probleme auftraten. Nach gewissenhaftem Vergleichen verschiedener Offerten haben wir uns für einen modernsten Stromverteiler mit ultimativer Technik entschieden. Die Kolonnen sind bereits montiert und ich werde Ihnen bei der nächsten Generalversammlung über unsere Erfahrungen und die technischen Möglichkeiten ausführlicher referieren.

Zum Schluss wünsche ich Ihnen eine fantastische sonnige Saison mit unzähligen unvergesslichen Stunden in unseren schönen Hafen. Auch möchte ich Sie anschließend ganz herzlich zum Aperitif und Nachtessen einladen.

Für den Verwaltungsrat

Andreas Dürr

Präsident

Relazione finanziaria per l'esercizio chiuso il 31.12.2017

Durante l'esercizio 2017 sono state registrate uscite di liquidità per finanziare importanti investimenti sia di manutenzione ordinaria che straordinaria. La società registra ricavi ammontanti a fr. 1'575'147.48 e costi per complessivi fr. 1'409'459.12, comprensivi di ammortamenti per oltre fr. 500'000.--. L'esercizio 2017 presenta così un utile, dopo le imposte, pari a fr. 126'105.11.

Nella presentazione dei conti patrimoniali e quelli relativi all'esercizio 2017 si evidenzia la solida situazione finanziaria della società Porto regionale di Locarno SA. Sono riportati, per un raffronto comparativo, i conti relativi all'anno precedente (2016).

1. Bilanci

Il raggruppamento delle voci di bilancio permette di rilevare alcuni indici di bilancio patrimoniali e finanziari per una più approfondita analisi dei risultati ottenuti a fine esercizio contabile.

Attivo	2017	%	2016	%	% scostamento
Attivo circolante	1'338'621.11	21.37	1'701'037.70	23.99	-362'416.59
Attivo fisso	4'925'000.00	78.63	5'390'000.00	76.01	-465'000.00
Totale dell'attivo	6'263'621.11	100.00	7'091'037.70	100.00	-827'416.59
Passivo					
Capitale dei terzi	4'514'945.55	72.08	5'460'877.25	77.01	-945'931.70
Capitale proprio	1'748'675.56	27.92	1'630'160.45	22.99	118'515.11
Totale del passivo	6'263'621.11	100.00	7'091'037.70	100.00	-827'416.59

Dalle cifre sopra esposte si osserva quanto segue:

1. Capitale Circolante Netto (CCN), Net Working Capital

Esprime la situazione di liquidità dell'azienda. La sua capacità di far fronte alle obbligazioni a breve termine attraverso flussi generati dalla gestione corrente della società.

CCN = attività correnti – passività correnti

$$= (1'338'621,11 - 1'000'000,00) - 294'445,55 = 44'175,56$$

2. Flusso di cassa

Indica l'ammontare della liquidità sviluppata nel corso dell'esercizio. Differenza tra la posizione finanziaria netta del periodo 2017 e quella del 2016.

$$\text{Flusso di cassa} = 44'175,56 - [(1'701'037,70 - 1'000'000) - 300'877,25] = - 355'984,89$$

3. Grado di indipendenza finanziaria

Indica in che percentuale l'attività d'impresa è garantita da mezzi propri, cioè dal capitale apportato dai soci. Si tratta del rapporto tra capitale netto (ossia il capitale e le riserve) e il totale delle attività dedotte le disponibilità liquide.

$$\text{Grado di ind. Finanziaria 2017} = 1'748'675,56 / (6'263'621,11 - 1'324'912,92) = 35,40 \%$$

$$\text{Grado di ind. Finanziaria 2016} = 1'630'160,45 / (7'091'037,70 - 1'656'310,98) = 29,995 \%$$

L'analisi del bilancio patrimoniale evidenzia come l'azienda, attraverso i flussi generati dalla gestione corrente, è in grado di far fronte agli impegni di breve termine considerando anche l'impegno assunto con il cantone presente nella convenzione demaniale.

Il flusso di cassa evidenzia l'assorbimento di liquidità generato dagli interventi di manutenzione straordinaria presentati dal Presidente nella sua relazione. Una parte del costo di questi interventi è stata attivata e verrà ammortizzata nel corso dei prossimi esercizi.

Rispetto all'anno precedente, a seguito dell'operazione di rimborso del debito postergato verso gli azionisti, il grado d'indipendenza finanziaria della società è migliorato. Va osservato che la società non ha alcun impegno finanziario ad eccezione del prestito postergato. Il capitale dei terzi di lungo termine è formato dal debito postergato degli azionisti, che a fine esercizio ammonta a fr. 3'634'000.00 e l'accantonamento per lo smantellamento del porto previsto dalla convenzione demaniale di fr. 586'500.--. Considerando questo accantonamento come una riserva di capitale, e non un prestito, il grado d'indipendenza finanziaria della società risulta pari a 47,28%: un grado dunque quasi equilibrato.

2. Risultato d'esercizio

L'esercizio 2017 ha fatto registrare, malgrado gli impegni finanziari per il realizzo delle opere di ammodernamento, un utile pari a **fr. 126'105.11**, che rappresenta 8.01 % dei ricavi d'esercizio.

Per l'impiego del risultato d'esercizio si rimanda alla pagina 23 della presente relazione.

3. Conti economici

Il conto economico dell'esercizio 2017 viene qui di seguito presentato raffrontandolo all'anno precedente.

	CONSUNTIVO 2017	%	CONSUNTIVO 2016	%	DIFFERENZA
COSTI D'ESERCIZIO					
STIPENDI	179'344.40	11.39%	145'834.50	9.38%	33'509.90
ONERI SOCIALI	28'955.70	1.84%	25'769.70	1.66%	3'186.00
ALTRI COSTI DEL PERSONALE	50'494.70	3.21%	33'783.30	2.17%	16'711.40
SORVEGLIANZA E CONTROLLI	35'324.90	2.24%	38'881.10	2.50%	-3'556.20
ONERI FINANZIARI	37'703.65	2.39%	48'212.70	3.10%	-10'509.05
MANUTENZIONE E RIPARAZIONI	149'761.68	9.51%	126'105.48	8.11%	23'656.20
AMMORTAMENTI	528'263.09	33.54%	513'450.60	33.02%	14'812.49
COSTI AMMINISTRATIVI	21'393.00	1.36%	28'987.56	1.86%	-7'594.56
COSTI DI VENDITA	23'170.30	1.47%	23'844.20	1.53%	-673.90
ALTRI COSTI D'ESERCIZIO	355'047.70	22.54%	333'041.75	21.42%	22'005.95
COSTI D'ESERCIZIO	1'409'459.12	89.48%	1'317'910.89	84.75%	91'548.23
RICAVI D'ESERCIZIO					
RICAVI PER AFFITTI	1'441'398.05	91.51%	1'421'954.94	91.44%	19'443.11
REDDITO FINANZIARIO	1'683.17	0.11%	1'107.47	0.07%	575.70
ALTRI REDDITI D'ESERCIZIO	132'066.26	8.38%	131'922.80	8.48%	143.46
RICAVI D'ESERCIZIO	1'575'147.48	100.00%	1'554'985.21	100.00%	20'162.27
IMPOSTE DIRETTE	39'583.25	2.51%	58'539.05	3.76%	-18'955.80
RISULTATO D'ESERCIZIO	126'105.11	8.01%	178'535.27	11.48%	-52'430.16

Dalle cifre esposte si osserva quanto segue:

A. Ritorno sul Capitale Investito ROI (Return On Investment)

È un indice utile a valutare la redditività ed efficienza della gestione dell'azienda. Questa valutazione permette di verificare la capacità della società di remunerare sia il capitale proprio che il capitale di terzi.

$$\begin{aligned}\text{ROI} &= \text{Risultato ante imposte e oneri finanziari} / \text{capitale investito (ossia attivo societario)} \\ &= (126'105,11 + 39'583,25 + 37'703,65 - 1'683,17) / 6'263'621,11 = 3,22 \%\end{aligned}$$

B. Ritorno sul Capitale Netto ROE (Return On Equity)

Il ROE determina in che percentuale il denaro investito dai soci viene remunerato.

$$\begin{aligned}\text{ROE} &= \text{utile netto} / \text{patrimonio netto} \\ &= 126'105,11 / 1'748'675,56 = 7,21\%\end{aligned}$$

Gli indici finanziari indicano che la società, considerati gli esborsi fatti durante l'esercizio 2017 per gli investimenti di ammodernamento della struttura portuale, mantiene un soddisfacente grado di remunerazione sia del capitale investito che del capitale netto. Garantita è dunque la remunerazione del capitale proprio e del prestito postergato.

4. Costi d'esercizio

Una voce importante del costo d'esercizio è quella legata agli ammortamenti. La struttura portuale viene ammortizzata in base al calcolo della vita residua dei singoli componenti. Si garantisce così il corretto accantonamento per i futuri investimenti necessari a mantenere la struttura portuale efficiente e funzionale.

L'impiego di personale per la sostituzione delle doghe dei pontili, che da tempo hanno raggiunto la loro vita utile, ha fatto registrare un sensibile incremento della voce relativa al costo del personale. Un costo che tuttavia risulta essere nettamente inferiore rispetto a quello di una delibera del lavoro ad una ditta specializzata.

La riduzione del prestito postergato, che a fine esercizio 2017 ammonta a fr. 3'634'000.--, ha conseguentemente ridotto la voce di costo legata agli oneri finanziari per quasi fr. 10'000.—.

Le due principali voci di costo, che assieme costituiscono quasi il 50% della voce "altri costi di esercizio", sono la tassa relativa all'occupazione del demanio pubblico, pari a fr. 123'480.00, e l'elettricità che durante l'esercizio 2017 ha fatto registrare una spesa complessiva di fr. 52'669.38 ossia circa 140.00 fr. per posto barca.

Restano ancora pendenti presso l'amministrazione federale delle contribuzioni (AFC):

- il ricorso che è stato inoltrato nel 2014 a riguardo dell'imposizione fiscale relativa alla tassa di bollo per prestiti obbligazionari.
- il ricorso contro la decisione degli ispettori IVA sorta a seguito del controllo avvenuto nel 2015.

5. Ricavi d'esercizio

Tutti i posti barca a disposizione della clientela sono affittati. Le richieste per un ormeggio che giungono, durante tutto l'anno, alla nostra società restano costantemente elevate. Sul Lago Maggiore l'offerta di attracchi risulta nettamente inferiore rispetto alla domanda.

I ricavi per gli affitti dei posti barca sono aumentati di circa fr. 20'000.00 rispetto all'anno precedente. Questo sensibile aumento è da ricondurre alle modifiche che sono state apportate alla struttura portuale per permettere l'ormeggio di natanti di categorie superiori. Rispondendo alla costante necessità degli utenti per attracchi di natanti di dimensioni della categoria III e IV, ossia della lunghezza che varia tra i 8 m e i 13 m e di larghezza compresa tra 3 m e 4m, si è leggermente ridotto il numero di attracchi relativi alla categoria II a vantaggio, appunto della categoria superiore.

Costante risulta essere l'interesse dei turisti che chiedono di poter soggiornare all'interno della nostra struttura. Durante l'esercizio 2017 il ricavo relativo agli attracchi per passanti ammonta a circa fr. 40'000.— raggiungendo così l'obiettivo posto costruito sulla media degli scorsi anni.

Conti economici e bilanci chiusi al 31.12.2017

Conti economici al 31 dicembre	2017	%	2016	%
RICAVI				
Ricavi netti da affitto	1'423'398.05	90.46	1'403'954.94	90.35
./ . Perdite su debitori e adeguamento delcredere	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri ricavi d'esercizio	150'066.26	9.54	149'922.80	9.65
Demanio pubblico	122'858.06	7.81	120'951.80	7.78
Ricavo affitto spazio molo nord e area demanio	18'000.00	1.14	18'000.00	1.16
Ricavi diversi	9'208.20	0.59	10'971.00	0.71
TOTALE DEI RICAVI	1'573'464.31	100.00	1'553'877.74	100.00

Conti economici al 31 dicembre**2017****%****2016****COSTI**

Costi del personale e prestazioni di terzi	258'794.80	16.45	205'387.50
Stipendi	179'344.40	11.40	145'834.50
Oneri sociali	28'955.70	1.84	25'769.70
Altri costi del personale	7'208.80	0.46	7'556.40
Prestazioni di terzi	43'285.90	2.75	26'226.90
Altri costi operativi	584'697.58	37.16	550'860.09
Demanio pubblico	123'480.00	7.85	122'880.00
Affitto posteggi	14'670.00	0.93	16'810.00
Costi sorveglianza	35'324.90	2.25	38'881.10
Manutenzione e riparazione	150'161.68	9.54	126'206.78
Hardware & software	6'020.50	0.38	11'897.30
Assicurazioni	28'598.80	1.82	28'899.40
Elettricità	52'669.38	3.35	50'014.45
Acqua	10'432.75	0.66	9'549.65
Consulenze, costi amministrativi e legali	26'633.00	1.69	31'266.31
Onorari C.d.A.	17'600.00	1.12	11'300.00
Spese pubblicità e rappresentanza	23'170.30	1.47	23'844.20
IVA precedente non recuperabile	35'481.29	2.25	22'882.30
Accantonamento per smantellamento porto	34'500.00	2.19	34'500.00
Costi spazi battello Regilla SA	18'000.00	1.14	18'000.00
Altri costi d'esercizio	7'954.98	0.51	3'928.60
Costi operativi	843'492.38	53.61	756'247.59
Risultato operativo ante ammortamenti interessi e imposte	729'971.93	46.39	797'630.15
Ammortamenti diversi	-528'263.09	-33.57	-513'450.60
Ricavi finanziari	1'683.17	0.11	1'107.47
Oneri finanziari	-37'703.65	-2.40	-48'212.70
Costi straordinari	-2'549.75	-0.16	0.00
Imposte dirette	-37'033.50	-2.35	-58'539.05
Utile, (perdita) d'esercizio	126'105.11	8.01	178'535.27

Bilanci al 31 dicembre	2017	%	2016	%
ATTIVO				
ATTIVO CIRCOLANTE	1'338'621.11	21.37	1'701'037.70	23.99
Mezzi liquidi	1'324'912.92	21.15	1'656'310.98	23.36
Crediti per forniture e prestazioni	11'531.70	0.18	23'080.00	0.33
Altri crediti a breve	793.89	0.01	206.72	0.00
Ratei e risconti attivi	1'382.60	0.02	21'440.00	0.30
ATTIVO FISSO	4'925'000.00	78.63	5'390'000.00	76.01
Impianti mobiliari	18'000.00	0.29	0.00	0.00
Mobilio e arredamento	18'000.00	0.29	0.00	0.00
Hard & Software	0.00	0.00	0.00	0.00
Impianti immobiliari	4'907'000.00	78.34	5'390'000.00	76.01
Opere del genio civile	2'335'000.00	37.28	2'544'000.00	35.88
Molo frangionde	863'000.00	13.78	954'000.00	13.45
Costi secondari e transitori	794'000.00	12.68	875'500.00	12.35
Molo	638'000.00	10.19	698'000.00	9.84
Lavori esterni	189'000.00	3.02	210'000.00	2.96
Lavori su terreni	8'000.00	0.13	10'000.00	0.14
Lavori preliminari	60'000.00	0.96	68'500.00	0.97
Arredo urbano	20'000.00	0.32	30'000.00	0.42
TOTALE DELL'ATTIVO	6'263'621.11	100.00	7'091'037.70	100.00

Bilanci al 31 dicembre	2017	%	2016	%
PASSIVO				
CAPITALE DEI TERZI	4'514'945.55	72.08	5'460'877.25	77.01
Capitale dei terzi a breve e medio termine	294'445.55	4.70	300'877.25	4.24
Debiti per forniture e prestazioni	762.50	0.01	7'882.10	0.11
Altri debiti	87'350.00	1.39	80'440.00	1.13
Dividendi non incassati relativi a esercizi precedenti	44'648.30	0.71	50'912.35	0.72
Ratei e risconti passivi	98'020.75	1.56	102'714.80	1.45
Accantonamenti per imposte	63'664.00	1.02	58'928.00	0.83
Capitale dei terzi a lungo termine	4'220'500.00	67.38	5'160'000.00	72.77
Debiti verso azionisti (postergati)	3'634'000.00	58.02	4'608'000.00	64.98
Accantonamento smantellamento porto	586'500.00	9.36	552'000.00	7.78
CAPITALE PROPRIO	1'748'675.56	27.92	1'630'160.45	22.99
Capitale e riserve	1'053'000.00	16.81	1'045'500.00	14.74
Capitale azionario	945'000.00	15.09	945'000.00	13.33
Riserva generale	73'500.00	1.17	64'500.00	0.91
Riserva per azioni proprie	34'500.00	0.55	36'000.00	0.51
Riserva facoltativa da utili	730'175.56	11.66	620'660.45	8.75
Utili riportati	604'070.45	9.64	442'125.18	6.23
Utile d'esercizio	126'105.11	2.01	178'535.27	2.52
Azioni proprie	-34'500.00	-0.55	-36'000.00	-0.51
TOTALE DEL PASSIVO	6'263'621.11	100.55	7'091'037.70	100.51

Preventivi 2018 e 2017 con paragone consuntivo 2017

	Preventivo 2018	<i>Consuntivo 2017</i>	Preventivo 2017
RICAVI D'ESERCIZIO			
RICAVI DA PRESTAZIONI	1'431'000.00	<i>1'423'398.05</i>	1'399'000.00
ALTRI REDDITI D'ESERCIZIO	132'800.00	<i>150'066.26</i>	128'300.00
TOTALE RICAVI D'ESERCIZIO	1'563'800.00	<i>1'573'464.31</i>	1'527'300.00
COSTI D'ESERCIZIO			
COSTI DEL PERSONALE	255'500.00	<i>258'794.80</i>	216'500.00
SORVEGLIANZA E CONTROLLI	35'500.00	<i>35'324.90</i>	43'000.00
MANUTENZIONE E RIPARAZIONI	241'000.00	<i>150'161.68</i>	100'000.00
AMMORTAMENTI	466'000.00	<i>528'263.09</i>	428'000.00
COSTI AMMINISTRATIVI	35'000.00	<i>26'633.00</i>	40'000.00
COSTI DI VENDITA	24'000.00	<i>23'170.30</i>	33'000.00
ALTRI COSTI D'ESERCIZIO	377'000.00	<i>349'407.70</i>	378'000.00
TOTALE COSTI D'ESERCIZIO	1'434'000.00	<i>1'371'755.47</i>	1'238'500.00
RISULTATO D' ESERCIZIO			
	129'800.00	<i>201'708.84</i>	288'800.00
REDDITO FINANZIARIO	200.00	<i>1'683.17</i>	200.00
COSTI STRAORDINARI	0.00	<i>2'549.75</i>	0.00
ONERI FINANZIARI	42'000.00	<i>37'703.65</i>	45'000.00
IMPOSTE DIRETTE	26'000.00	<i>37'033.50</i>	57'000.00
RISULTATO AZIENDALE	62'000.00	<i>126'105.11</i>	277'000.00

Rapporto di revisione, allegato e impiego dell'utile

Relazione dell'Ufficio di revisione sulla revisione limitata all'Assemblea generale della

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA - LOCARNO

In qualità di Ufficio di revisione abbiamo verificato il conto annuale (bilancio, conto economico e allegato) della Porto Regionale di Locarno SA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Il Consiglio d'amministrazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale, mentre il nostro compito consiste nella sua verifica. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale e all'indipendenza.

La nostra verifica è stata effettuata conformemente allo Standard svizzero sulla revisione limitata, il quale richiede che la stessa venga pianificata ed effettuata in maniera tale che anomalie significative nel conto annuale possano essere identificate. Una revisione limitata consiste essenzialmente nell'effettuare interrogazioni e procedure analitiche, come pure, a seconda delle circostanze, adeguate verifiche di dettaglio della documentazione disponibile presso la società sottoposta a revisione. Per contro, le verifiche dei processi aziendali e del sistema di controllo interno, come pure interrogazioni e altre procedure miranti all'identificazione di eventuali atti illeciti o altre violazioni di disposizioni legali, sono escluse da questa revisione.

Sulla base della nostra revisione, non abbiamo rilevato fatti che ci possano fare ritenere che il conto annuale e la proposta d'impiego dell'utile di bilancio, non siano conformi alle disposizioni legali svizzere e statutarie.

Locarno, 2 maggio 2018

FERRAZZINI & PARTNERS SA

Adriano Ferrazzini
Perito revisore abilitato
(Revisore responsabile)

Céline Ferrazzini
Perito revisore abilitato

Allegati:

- conto annuale
- proposta d'impiego dell'utile di bilancio

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA - LOCARNO

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Porto Regionale di Locarno SA für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

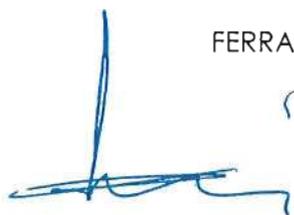
Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Locarno, den 2. Mai 2018

FERRAZZINI & PARTNERS SA



Adriano Ferrazzini
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Céline Ferrazzini
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

CHF

CHF

Diritto contabile applicato

Il presente conto annuale è stato allestito conformemente alle disposizioni sulla tenuta della contabilità commerciale del Codice delle obbligazioni (art. 957 - 963b CO, in vigore dal 1° gennaio 2013).

Informazioni sui principi applicati per l'allestimento di questo conto annuale

I principi applicati sono conformi alla legge. Sull'allestimento del presente conto annuale non hanno avuto ripercussioni significative nei diritti di scelta, né decisioni discrezionali. Inoltre la compilazione del bilancio non presenta particolarità che necessitano di una presentazione separata.

Media annua di collaboratori a tempo pieno

Il Consiglio d'amministrazione attesta che la media annua di posti di lavoro a tempo pieno non supera le 10 unità sia nel 2017 che nel 2016

Spiegazioni inerenti a poste del conto economico straordinarie, uniche o relative ad altri periodi contabili

I costi straordinari concernono la somma delle riprese risultante dalla verifica degli anno 2012-2016 avvenuta nel corso dell'anno 2017.

Altre informazioni**Detenzione di azioni proprie**

23 azioni proprie del valore di CHF 1'500.-- cadauna

34'500.00**36'000.00****Acquisto e alienazione di azioni proprie**

Durante l'anno 2017 sono state acquistate 8 azioni proprie al valore nominale di CHF 1'500.00 cadauna. Sempre allo stesso valore nominale, durante l'esercizio sono state vendute 9 azioni proprie.

Eventi importanti posteriori alla data di chiusura

Non vi sono eventi importanti posteriori alla data di chiusura

IMPIEGO DELL'UTILE DI BILANCIO	2017	2016
AL 31 DICEMBRE	CHF	CHF
Utili riportati	602'570.45	445'125.18
Attribuzione alla riserva per azioni proprie	1'500.00	-3'000.00
Risultato d'esercizio	126'105.11	178'535.27
Utile a disposizione dell'assemblea generale	730'175.56	620'660.45

Proposta del Consiglio d'amministrazione

Dividendo 1% del capitale azionario*	9'105.00	9'090.00
Attribuzione alla riserva generale CO art. 671	7'000.00	9'000.00
Riporto a nuovo	714'070.56	602'570.45
Totali	730'175.56	620'660.45

Osservazioni:

*** Le azioni proprie non beneficiano di una distribuzione di dividendo per l'esercizio 2017**

Il dividendo verrà distribuito in diminuzione dell'affitto del posto barca per l'anno 2019

Nell'assemblea generale degli azionisti del 1 giugno 2011 si è pure deciso quanto segue:

– *il mutuo è di principio non fruttifero; è dovuto un interesse solo nella misura in cui avviene una distribuzione di dividendi; in tale caso la remunerazione del capitale del mutuo deve essere pari a quella del capitale azionario. Per cui è stato accantonato nei conti 2017 l'importo di CHF 39'000.00 per onorare quanto deciso il 1 giugno 2011.*

L'interesse verrà distribuito in diminuzione dell'affitto del posto barca per l'anno 2019

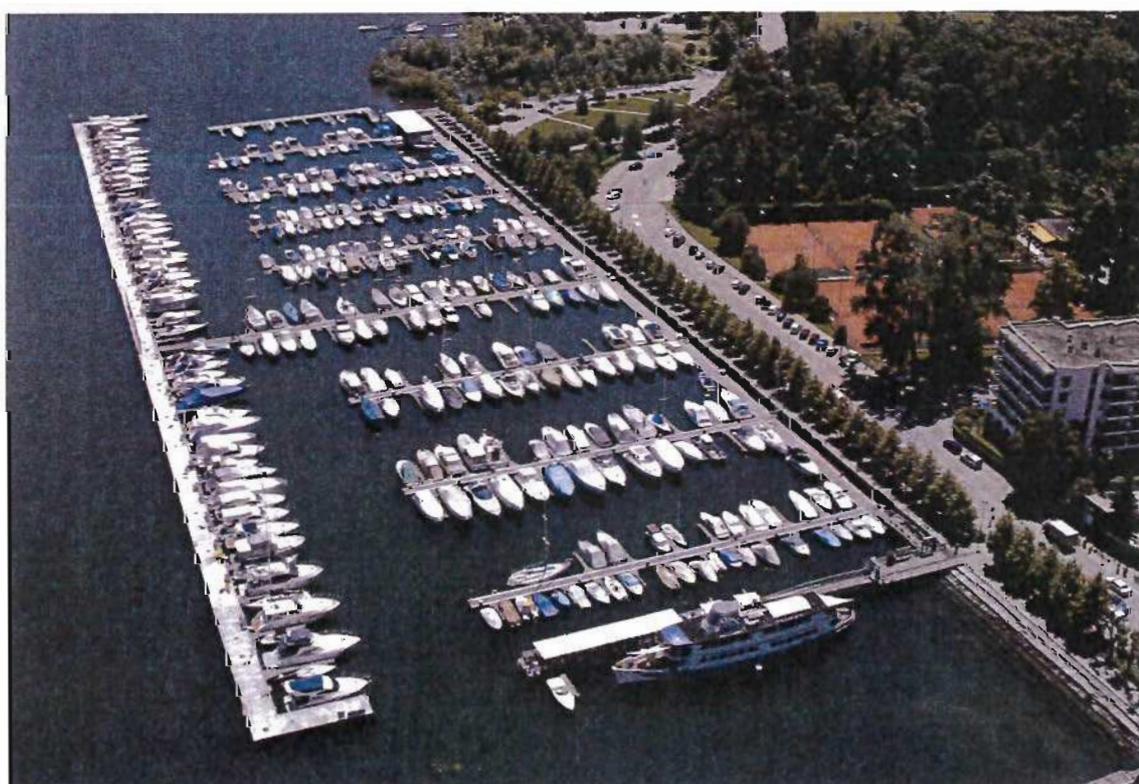
I collaboratori del porto



Nadir Quarta
Responsabile struttura porto



Bibiano Monotti
Responsabile amministrativo



		Numero Azioni (voti)	Quota Capitale	Part. in % Quota
Porto Regionale SA	Azionisti			
	Organizzazione turistica Lago Maggiore e Valli	1	1'500.00	0.16
	Kursaal Locarno SA	229	343'500.00	36.35
	Porto Regionale di Locarno SA	23	34'500.00	7.14
	Locarno	100	150'000.00	15.87
	Privati	277	415'500.00	40.48
		630	945'000.00	100.00



**PORTO REGIONALE
DI LOCARNO SA
LOCARNO**

VALUTAZIONE AZIENDALE

OTTOBRE 2018



CONFIDENZIALE

Alla cortese attenzione
del **COMUNE DI LOCARNO**
Att. Sig. G. Filippini
6600 Locarno

Locarno, 29 ottobre 2018 FR/IC

VALUTAZIONE AZIENDALE

Egregi Signori,

Come concordato abbiamo proceduto alla valutazione della PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA. La nostra analisi è stata svolta sulla base dello stato patrimoniale rilevato dal conto annuale al 31.12.2017 e, per la parte determinante i risultati d'esercizio, sulla base dei conti annuali del 2016, 2017 e i conti preventivi 2018. I Valori rilevabili dai dati citati sono stati adeguati con lo scopo di tener in considerazione differenze di natura temporale e materiale.

Il valore della società è stato determinato tenendo conto di tutte le informazioni comunicateci e della documentazione in nostro possesso.

Con la relazione seguente vi proponiamo le nostre considerazioni in dettaglio.



Sommario

1. LA SOCIETÀ	4
2. METODO DI VALUTAZIONE.....	5
3. VALUTAZIONE.....	7
3.1 Valore patrimoniale.....	7
3.2 Valore di reddito	8
3.3 Reddito medio atteso ed effettivo:	10
3.4 Valore aziendale.....	12
3.5 Valore aziendale (capitalizzazione limitata).....	12



1. LA SOCIETÀ

La PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA è stata costituita il 18 novembre 1996 a Locarno come società anonima. Lo scopo sociale è:

La realizzazione, la manutenzione, la gestione e l'amministrazione del porto regionale di Locarno, nonché la sua promozione turistica, consistente anche nell'organizzazione di manifestazioni sportive e ricreative, correlate con l'attività nautica in collaborazione con i club nautici esistenti. La pubblicità e la promozione di tutte le attività legate alla nautica lacustre, in particolar modo del Lago Maggiore. La società può inoltre esercitare tutte le attività commerciali, finanziarie o di altro genere che siano in relazione con lo scopo societario. La società è autorizzata ad acquistare e gravare fondi ed altri diritti reali in Svizzera per uso proprio e/o per il conseguimento dello scopo sociale. La società può partecipare ad altre imprese in Svizzera ed all'estero.

La società svolge la propria attività conformemente allo scopo sociale.



2. METODO DI VALUTAZIONE

Nella valutazione aziendale una fase importante è costituita dalla scelta del metodo di valutazione. Nella dottrina e nella pratica si trovano molte possibilità applicative, in forma di metodi principali e di varianti agli stessi. I metodi principali più conosciuti e praticati sono:

- Il metodo dei pratici
- I metodi patrimoniali
- I metodi reddituali
- I metodi finanziari

Non stiamo ad elencare nel dettaglio quali sono le condizioni, i vantaggi e gli svantaggi di ognuno di questi metodi.

Sulla base di quanto rilevato durante lo svolgimento del mandato affidatoci e in considerazione del genere di attività, il valore misto patrimoniale-reddituale, confrontando il metodo di capitalizzazione limitata con il metodo di valutazione fiscale, è da ritenere significativo per via delle seguenti osservazioni.

La società entro la scadenza dell'utilizzo del demanio pubblico, concessione che scade nel 2029, deve procedere con il totale ammortamento dei valori degli immobilizzi. Pertanto la capacità reddituale e il patrimonio generato durante il periodo di attività riflettono meglio il valore generato dall'attività stessa.

Il valore aziendale deve inoltre poter tener conto dei possibili redditi che la società prevede possa conseguire in futuro. In assenza di dati previsionali accertabili per i periodi successivi al 2017, ci siamo basati a questo riguardo sui risultati d'esercizio degli ultimi esercizi contabili o meglio 2016 e 2017.



Proponiamo dunque per la determinazione del valore della società una combinazione tra valore patrimoniale e valori di reddito, più nello specifico l'utilizzo dei metodi sopra citati che propongono la seguente formula di calcolo:

Metodo di valutazione fiscale:

$$\frac{2 * V_r + 1 * V_p}{3}$$

Metodo di valutazione a capitalizzazione limitata:

$$V_p + (R - rV_p) * \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Dove:

- V_p = Valore patrimoniale
- V_r = Valore di reddito
- R = Reddito medio atteso
- rV_p = reddito medio effettivo
- r = tasso di capitalizzazione
- n = orizzonte temporale
- q = 1 + r



3. VALUTAZIONE

3.1 Valore patrimoniale

La determinazione del valore patrimoniale viene eseguita sulla base del bilancio al 31 dicembre 2017 che alleghiamo alla presente (allegato 1). I dati in esso contenuti non sono stati da noi verificati in dettaglio.

Di seguito esponiamo i dettagli della sostanza al 31 dicembre 2017.

Il valore di sostanza della PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA è pertanto determinato nel seguente modo:

Capitale proprio al 31.12.2017	Fr.	1'748'676.00
Dividendi con scadenza dopo la data di riferimento	Fr.	(9'105.00)
<u>Imposta preventiva (35% di Fr. 794'570)</u>	<u>Fr.</u>	<u>(278'100.00)</u>
VALORE PATRIMONIALE	Fr.	1'461'472.00



3.2 Valore di reddito

RISULTATI D'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Come esposto nella parte introduttiva in assenza di dati preventivi futuri comprovabili, è stato necessario basarci sui risultati d'esercizio più recenti come meglio specificheremo di seguito. Abbiamo preso quali valori di riferimento i dati da conti annuali degli ultimi esercizi (2016 e 2017).

I presupposti per convalidare la proponibilità dei risultati citati si basa sul mantenimento della struttura aziendale attuale e della possibilità di mantenere anche in futuro questa capacità reddituale.

Tasso di capitalizzazione

Per la determinazione del valore di reddito, il tasso di capitalizzazione adottato è il tasso in uso applicato dalla Conferenza Svizzera delle imposte, ovvero 7%. Esso è rapportato alla durata della concessione del Demanio, ovvero all'anno 2029 (12 anni).



Calcolo del valore di reddito:

Sulla base delle considerazioni sin qui esposte, sono stati determinati i seguenti risultati d'esercizio, da cui consegue l'utile medio secondo la prassi fiscale attualmente in vigore nel Canton Ticino. Dalla capitalizzazione dello stesso, deriva il seguente valore di reddito:

Utile d'esercizio 2016	Fr. 178'535.00
Utile d'esercizio 2017	Fr. 126'105.00
Utile d'esercizio 2017	Fr. 126'105.00
<i>Totale cumulato 2016-2017</i>	<i>Fr. 430'745.00</i>

Reddito ponderato	Fr. 143'582.00
--------------------------	-----------------------

Valore di reddito	Fr. 2'051'169.00
--------------------------	-------------------------



3.3 Reddito medio atteso ed effettivo:

Al fine di calcolare il reddito medio effettivo atteso sono stati comparati gli utili effettivamente realizzati con gli utili rettificati, tenuto conto degli ammortamenti e dell'accantonamento per lo smaltimento del porto come riportato di seguito.

AMMORTAMENTI

I saldi sono stati rivalutati tenendo in considerazione la necessità di ammortizzare gli investimenti entro il 2029. La rettifica è stata effettuata considerando la media degli ammortamenti effettuati (2016, 2017 e previsione 2018) rispetto all'ammortamento fisso degli investimenti per gli anni rimanenti fino al 2029 (Allegato 2). L'eccedenza di ammortamento risultante è stata aggiunta al risultato, al netto delle imposte latenti.



Ne conseguono i risultati seguenti:

Utile d'esercizio 2016 rettificato	Fr. 246'000.00
Utile d'esercizio 2017 rettificato	Fr. 193'600.00
<i>Totale cumulato 2016-2017</i>	<i>Fr. 439'600.00</i>

Reddito medio atteso	Fr. 219'800.00
-----------------------------	-----------------------

Utile d'esercizio 2016	Fr. 178'535.00
Utile d'esercizio 2017	Fr. 126'105.00
<i>Totale cumulato 2016-2017</i>	<i>Fr. 304'640.00</i>

Reddito medio effettivo:	Fr. 152'320.00
---------------------------------	-----------------------

Variazione tra il reddito medio atteso ed effettivo: Fr. 219'800.00 – Fr. 152'320.00 = Fr. 67'480.00

$$\text{Fattore di sconto: } \frac{q^n - 1}{r q^n} = \frac{1.07^{12} - 1}{0.07 * 1.07^{12}} = 7.94$$



3.4 Valore aziendale

Di seguito proponiamo il valore aziendale complessivo sulla base del metodo fiscale.

VALORE DI SOSTANZA	Fr.1'461'472.00	X 1	Fr.1'461'472
VALORE DI REDDITO	Fr.2'051'169.00	X 2	Fr.4'102'338
VALORE AZIENDALE (2VR + 1VS)/3 - variante dati oggettivi 31.12.2017			Fr.1'854'603

VALORE AZIENDALE STIMATO Fr. 1'854'000.—

Quota 36.35% di acquisto: Fr. 673'900.—

3.5 Valore aziendale (capitalizzazione limitata)

Di seguito proponiamo il valore aziendale complessivo sulla base del metodo della capitalizzazione limitata.

VALORE PATRIMONIALE	Fr.1'461'472.00	X 1	Fr.1'461'472
VARIAZIONE REDDITO MEDIO	Fr. 67'480.00	X 7.94	Fr. 535'791
VALORE AZIENDALE (VP + ΔR * fattore di sconto) – cap. limitata			Fr.1'997'263

VALORE AZIENDALE STIMATO Fr. 1'997'000.—

Quota 36.35% di acquisto: Fr. 725'900.—



Il valore da noi stimato per la presente valutazione è da ritenere a nostro avviso nell'intervallo dei 2 valori sopra risultanti, ovvero:

Quota 36.35% di acquisto: Fr. 700'000.—

Abbiamo redatto la presente relazione sulla base di tutte le informazioni in nostro possesso.

Restando a vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore informazione, ci è gradita l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.

Fiduciaria Regazzi SA

Flavio Regazzi

Christian Iatarulo

Conti economici e bilanci chiusi al 31.12.2017

Conti economici al 31 dicembre	2017	%	2016	%
RICAVI				
Ricavi netti da affitto	1'423'398.05	90.46	1'403'954.94	90.35
./ . Perdite su debitori e adeguamento delcredere	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri ricavi d'esercizio	150'066.26	9.54	149'922.80	9.65
Demanio pubblico	122'858.06	7.81	120'951.80	7.78
Ricavo affitto spazio molo nord e area demanio	18'000.00	1.14	18'000.00	1.16
Ricavi diversi	9'208.20	0.59	10'971.00	0.71
TOTALE DEI RICAVI	1'573'464.31	100.00	1'553'877.74	100.00

Conti economici al 31 dicembre	2017	%	2016
COSTI			
Costi del personale e prestazioni di terzi	258'794.80	16.45	205'387.50
Stipendi	179'344.40	11.40	145'834.50
Oneri sociali	28'955.70	1.84	25'769.70
Altri costi del personale	7'208.80	0.46	7'556.40
Prestazioni di terzi	43'285.90	2.75	26'226.90
Altri costi operativi	584'697.58	37.16	550'860.09
Demanio pubblico	123'480.00	7.85	122'880.00
Affitto posteggi	14'670.00	0.93	16'810.00
Costi sorveglianza	35'324.90	2.25	38'881.10
Manutenzione e riparazione	150'161.68	9.54	126'206.78
Hardware & software	6'020.50	0.38	11'897.30
Assicurazioni	28'598.80	1.82	28'899.40
Elettricità	52'669.38	3.35	50'014.45
Acqua	10'432.75	0.66	9'549.65
Consulenze, costi amministrativi e legali	26'633.00	1.69	31'266.31
Onorari C.d.A.	17'600.00	1.12	11'300.00
Spese pubblicità e rappresentanza	23'170.30	1.47	23'844.20
IVA precedente non recuperabile	35'481.29	2.25	22'882.30
Accantonamento per smantellamento porto	34'500.00	2.19	34'500.00
Costi spazi battello Regilla SA	18'000.00	1.14	18'000.00
Altri costi d'esercizio	7'954.98	0.51	3'928.60
Costi operativi	843'492.38	53.61	756'247.59
Risultato operativo ante ammortamenti interessi e imposte	729'971.93	46.39	797'630.15
Ammortamenti diversi	-528'263.09	-33.57	-513'450.60
Ricavi finanziari	1'683.17	0.11	1'107.47
Oneri finanziari	-37'703.65	-2.40	-48'212.70
Costi straordinari	-2'549.75	-0.16	0.00
Imposte dirette	-37'033.50	-2.35	-58'539.05
Utile, (perdita) d'esercizio	126'105.11	8.01	178'535.27

Bilanci al 31 dicembre	2017	%	2016	%
ATTIVO				
ATTIVO CIRCOLANTE	1'338'621.11	21.37	1'701'037.70	23.99
Mezzi liquidi	1'324'912.92	21.15	1'656'310.98	23.36
Crediti per forniture e prestazioni	11'531.70	0.18	23'080.00	0.33
Altri crediti a breve	793.89	0.01	206.72	0.00
Ratei e risconti attivi	1'382.60	0.02	21'440.00	0.30
ATTIVO FISSO	4'925'000.00	78.63	5'390'000.00	76.01
Impianti mobiliari	18'000.00	0.29	0.00	0.00
Mobilio e arredamento	18'000.00	0.29	0.00	0.00
Hard & Software	0.00	0.00	0.00	0.00
Impianti immobiliari	4'907'000.00	78.34	5'390'000.00	76.01
Opere del genio civile	2'335'000.00	37.28	2'544'000.00	35.88
Molo frangionde	863'000.00	13.78	954'000.00	13.45
Costi secondari e transitori	794'000.00	12.68	875'500.00	12.35
Molo	638'000.00	10.19	698'000.00	9.84
Lavori esterni	189'000.00	3.02	210'000.00	2.96
Lavori su terreni	8'000.00	0.13	10'000.00	0.14
Lavori preliminari	60'000.00	0.96	68'500.00	0.97
Arredo urbano	20'000.00	0.32	30'000.00	0.42
TOTALE DELL'ATTIVO	6'263'621.11	100.00	7'091'037.70	100.00

Bilanci al 31 dicembre	2017	%	2016	%
PASSIVO				
CAPITALE DEI TERZI	4'514'945.55	72.08	5'460'877.25	77.01
Capitale dei terzi a breve e medio termine	294'445.55	4.70	300'877.25	4.24
Debiti per forniture e prestazioni	762.50	0.01	7'882.10	0.11
Altri debiti	87'350.00	1.39	80'440.00	1.13
Dividendi non incassati relativi a esercizi precedenti	44'648.30	0.71	50'912.35	0.72
Ratei e risconti passivi	98'020.75	1.56	102'714.80	1.45
Accantonamenti per imposte	63'664.00	1.02	58'928.00	0.83
Capitale dei terzi a lungo termine	4'220'500.00	67.38	5'160'000.00	72.77
Debiti verso azionisti (postergati)	3'634'000.00	58.02	4'608'000.00	64.98
Accantonamento smantellamento porto	586'500.00	9.36	552'000.00	7.78
CAPITALE PROPRIO	1'748'675.56	27.92	1'630'160.45	22.99
Capitale e riserve	1'053'000.00	16.81	1'045'500.00	14.74
Capitale azionario	945'000.00	15.09	945'000.00	13.33
Riserva generale	73'500.00	1.17	64'500.00	0.91
Riserva per azioni proprie	34'500.00	0.55	36'000.00	0.51
Riserva facoltativa da utili	730'175.56	11.66	620'660.45	8.75
Utili riportati	604'070.45	9.64	442'125.18	6.23
Utile d'esercizio	126'105.11	2.01	178'535.27	2.52
Azioni proprie	-34'500.00	-0.55	-36'000.00	-0.51
TOTALE DEL PASSIVO	6'263'621.11	100.55	7'091'037.70	100.51

Calcolo rettifica ammortamenti:

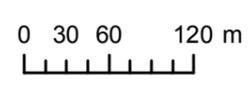
	2016	2017	2018
	Fr.	Fr.	Fr.
	513'450.00	528'263.00	466'000.00
Media		502'571.00	
SF al 31.12.2017		4'925'000.00	
Anni residui		12.00	
Ammortamento medio		410'416.67	
Differenziale		92'154.33	

Calcolo imposte latenti:

Rettifica ammortamenti	90'000.00
Imposte latenti (25%)	-22'500.00
Rettifica risultato	67'500.00

Calcolo risultati oggettivati

Anno	2017	2016
Risultato	126'105.11	178'535.27
Rettifica risultato	67'500.00	67'500.00
Risultati oggettivati	193'605.11	246'035.27
Risultati oggettivati	193'600.00	246'000.00



1:5'000



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

Repubblica e Cantone
del Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

L'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali

CONVENZIONE N. 3.158.0768

tra

la **REPUBBLICA E CANTONE TICINO, Dipartimento del territorio, Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali, Ufficio del Demanio** (nel seguito: il Cantone)

e

la **PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA** (nel seguito: la concessionaria),

per il rilascio di una concessione all'uso speciale del demanio pubblico-lago Maggiore (mq 29'397 della part. n. 1910 RFD Locarno), allo scopo di realizzare e gestire il Porto regionale di Locarno.

Premessa:

- vista la licenza edilizia 5 marzo 1997, divenuta definitiva, rilasciata alla Casinò Kursaal Locarno SA, a cui è succeduta la Porto regionale di Locarno SA, per la realizzazione di un porto di circa 400 natanti, formato da un molo frangionde principale della lunghezza di ca. m 280 e pontili interni posti longitudinalmente e perpendicolarmente alla riva di dimensioni più contenute, con annessa struttura galleggiante da adibire a funzioni di servizio ed appoggio per l'esercizio dell'attività portuale, in parte sul demanio pubblico-lago, part. n. 1910 RFD (ca. mq 29'397) Locarno ed in parte sulle part. n. 30 (ca. mq 2'895) e 5542 (ca. mq 1'668) RFD Locarno, di proprietà del Comune di Locarno;
- ritenuto che per la realizzazione del nuovo Porto regionale di Locarno, occorre altresì trasformare ca. mq 1'668 del mapp. n. 1910 (lago) di proprietà dello Stato in superficie di terraferma e trasferirli in proprietà al Comune di Locarno.

LW Ark b

- contestualmente ca. mq 2'895 del mapp. n. 30, di proprietà del Comune di Locarno, costituiti da una parte dei giardini Jean Arp e dall'altra da un molo in cemento, verranno sommersi dalle acque del lago e passeranno quindi a far parte del demanio naturale del Cantone;
- considerato che la permuta di tali superfici presuppone per la parte relativa al demanio pubblico, oltre all'approvazione del Gran Consiglio (art. 26 della Legge sul demanio pubblico), anche la stipulazione del relativo contratto con il Comune, che verosimilmente richiederà un certo lasso di tempo, incompatibile con l'urgenza di iniziare i lavori del porto per poterlo mettere in esercizio a partire dal 1. gennaio 2001;
- di conseguenza è opportuno concedere transitoriamente in uso speciale, anche la superficie di ca. mq 1'668 del mapp. n. 1910, con la riserva che la stessa sarà poi stralciata e compensata una volta perfezionata ed approvata dalle istanze competenti, la permuta tra il Cantone ed il Comune di Locarno (allegato O).

Richiamate:

- la Legge sul demanio pubblico del 18.03.1986 (LDP) e il relativo Regolamento del 30.08.1994;
- la Legge cantonale di applicazione alla Legge federale 03.10.1975 sulla navigazione interna del 22.11.1982; nonché il relativo Regolamento del 31.03.1993,

si conviene quanto segue:

il **CANTONE** rilascia

alla **PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA**

la concessione

per l'uso speciale del demanio pubblico-lago Maggiore e più precisamente per l'occupazione di ca. mq 29'397 (mq. 27'729 + mq. 1'668) della part. n. 1910 RFD Locarno (lago), di proprietà dello Stato, in corrispondenza delle part. n. 30 e 5542 RFD Locarno a sud del Lungolago Motta, allo scopo di realizzare e gestire il Porto regionale di Locarno, per l'ormeggio permanente di ca. 400 natanti e di una struttura galleggiante da adibire a funzioni di servizio ed appoggio per l'esercizio dell'attività portuale e meglio come indicato a colore sulla planimetria 1:500 (allegato A) ed ai piani di progetto preavvisati favorevolmente dal Cantone con avviso n. 13640 del 7 novembre 1996;

alle seguenti condizioni:

1. La concessione è rilasciata sino al 31 dicembre 2029.
Essa è trasferibile a terzi previo consenso scritto del Cantone (art. 16 LDP), il quale deve pronunciarsi entro il termine di un anno dalla richiesta scritta della concessionaria.
In ogni caso il trasferimento della concessione presuppone che il successore subentri formalmente in tutti gli obblighi del cedente.
- 2.1. La concessione si estingue alla sua scadenza, salvo un eventuale rinnovo.
Motivi di estinzione anticipata sono la rinuncia e la revoca anticipata.
- 2.2. **Estinta** la concessione per scadenza, le installazioni galleggianti (molo frangiflutti, pontili interni e struttura di servizio galleggiante), saranno rimosse dalla concessionaria ed a sue spese, salvo che il Cantone non decida di acquisirle gratuitamente in proprietà.
- 2.3. In caso di **rinuncia** da parte della concessionaria, valgono le condizioni previste per l'estinzione (punto 2.2.).
Il Cantone può inoltre far valere eventuali pretese di risarcimento, qualora subisca un danno effettivo, indipendentemente dalla colpa della concessionaria.
E' esclusa qualsiasi pretesa della concessionaria.
- 2.4. Per motivi d'interesse pubblico il Cantone può in ogni tempo **modificare** la concessione e con preavviso di 1 anno, **revocarla**.
In caso di revoca e sempre che non vi sia colpa della concessionaria, l'eventuale equa indennità (art. 18 cpv. 1 LDP) a suo favore, non potrà essere superiore al valore residuo della sostanza fissa a bilancio (molo e pontili galleggianti), dedotti sussidi ed ammortamenti.
In caso di modifica un'eventuale equa indennità, da calcolare secondo i criteri assunti per la revoca, è dovuta solo nella misura in cui la concessionaria ne risulti oggettivamente danneggiata ed in relazione alla parte di impianto toccata dalla modifica.
E' esclusa qualsiasi indennità per modifiche imposte dalla legge o da sentenze di un Tribunale.
- 2.5. Qualora la concessionaria non si attenga alle disposizioni legali o alle condizioni della concessione, il Cantone può revocarla con effetto immediato, senza indennità o risarcimenti di qualsiasi natura (art. 18 cpv. 2 LDP). In tale caso valgono le condizioni indicate al punto 2.2.

h h Ad b

3. Il Cantone farà menzionare a Registro fondiario la presente concessione; le relative spese d'iscrizione del geometra revisore saranno a carico della concessionaria.
4. Sono riservati i diritti dei terzi.
5. Il Cantone declina ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero verificarsi a persone e/o cose a dipendenza dell'opera concessa.
6. La concessionaria, quale proprietaria d'opera, dovrà essere coperta da un'adeguata assicurazione di responsabilità civile.
7. La concessionaria, a partire dall'entrata in esercizio del porto ed a copertura degli impegni nei confronti del Cantone (cfr. punti 2.2., 2.3. e 2.5.), è tenuta a prestare una garanzia bancaria nella forma della fidejussione solidale o inoltrata in altra forma, previamente concordata con il Cantone, dell'ammontare di fr. 1'000'000.--. L'ammontare della garanzia è suscettibile di adeguamento in relazione al valore reale della moneta.
8. Il Porto dev'essere gestito conformemente alle disposizioni fissate dagli art. 25 e 27 del Regolamento 31.03.1993 della Legge cantonale d'applicazione alla Legge federale 03.10.1975 sulla navigazione interna del 22.11.1982 (RCNav), rispettando in particolare le seguenti condizioni:
 1. L'amministrazione e gestione di tutto il Porto è disciplinata dal Regolamento d'esercizio (allegato D), la cui applicazione compete alla concessionaria. Qualsiasi sua modifica richiede la preventiva approvazione dell'Ufficio del demanio.
 2. Ai fini di una corretta gestione del demanio pubblico, le eccezioni previste dagli art. 3 cpv. 4 e 7 cpv. 2 del Regolamento d'esercizio, devono essere approvate dall'Ufficio del demanio, previa notifica che indichi le generalità del venditore, dell'acquirente ed i motivi della deroga.
- 9.1. **I canoni di locazione** (IVA e tasse cantonali per l'uso del demanio pubblico escluse) e le quote di partecipazione finanziaria, in forma di azioni e di buoni di partecipazione (nel caso di contratti decennali), risultanti dal Piano di finanziamento (allegato E) e dallo Statuto della Porto regionale di Locarno SA (allegato L), **sono così fissati:**

HL AR d

A) Contratti annuali (art. 13 e 14 Reg. d'esercizio)

cat.	largh. del natante (cm)	canoni annuali (fr.)
I	- 190 ¹⁾	2'000.--
II	191 - 230	2'500.--
III	231 - 280	3'500.--
IVa	281 - 350	4'500.--
IVb	oltre 350	oltre la tassa prevista per la cat. IVa, è dovuto un supplemento di fr. 1'000.-- per ogni 50 cm, o frazione inferiore, di larghezza oltre 350 cm

B) Contratti decennali (art. 13 e 15 Reg. e cap. 4 Statuto)

cat.	largh. del natante (cm)	canoni annuali (fr.)	valore totale azioni (fr.)	valore totale buoni di partecipazione (fr.)
I	- 190 ¹⁾	--	--	--
II	191 - 230	2'000.--	15'000.--	--
III	231 - 280	2'750.--	15'000.--	6'000.--
IVa	281 - 350	3'550.--	15'000.--	13'000.--
IVb	oltre 350	oltre la tassa e la partecipazione finanziaria previste per la cat. IVa, è dovuto un supplemento di fr. 1'000.-- per ogni 50 cm, o frazione inferiore, di larghezza oltre 350 cm		

¹⁾ solo natanti con una potenza di almeno 6 KW

Quando la lunghezza del natante supera di quattro volte la sua larghezza, la larghezza dello stesso, ai fini della determinazione della categoria e del calcolo del canone di locazione, è determinata in ragione di 1/4 della sua lunghezza.

- 9.2. I canoni sono adeguati periodicamente in base ai preventivi aggiornati e ai risultati d'esercizio, rispettando i criteri fissati dall'art. 27 cpv. 3 del RCNav. Al fine di non creare disparità di trattamento tra affittuari, siano o meno azionisti, la remunerazione del capitale non può eccedere un'adeguata corresponsione d'interessi, tenuto conto del rischio. Le modifiche dovranno essere preventivamente approvate dall'Ufficio del demanio.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

10. Il Cantone, tramite l'Ufficio del demanio, al fine di controllare l'adempimento delle condizioni poste nella presente concessione e nell'avviso cantonale a costruire n. 13640 del 7 novembre 1996 (allegato B), può chiedere in ogni momento informazioni sulla gestione del porto e procedere a controlli o ispezioni contabili, richiedendo la necessaria documentazione.

11.1. Il diritto di locazione per i natanti da riordinare è così regolato:

11.2. La concessionaria è obbligata a riservare un congruo numero di posti d'ormeggio, secondo le categorie corrispondenti al fabbisogno, a tutti i detentori dei natanti che a causa dell'eliminazione delle boe posate nel comprensorio di Locarno e per i lavori di ristrutturazione del Porto alla Lanca degli Stornazzi, sono tenuti a lasciare il loro attuale posto d'ormeggio.

Tutti i detentori di questi natanti che ne fanno richiesta, entro il termine stabilito dalla concessionaria, devono essere accettati come locatari nel porto, alle condizioni stabilite dal Regolamento d'esercizio.

Tale diritto di precedenza non può essere rivendicato dai detentori di quei natanti che per dimensioni o altri motivi tecnici non possono ormeggiare nel porto.

Il suddetto diritto decade se l'interessato non inoltra la relativa richiesta entro il termine d'iscrizione stabilito dalla concessionaria.

11.3. I natanti che devono lasciare il loro attuale posto d'ormeggio al porto della Lanca degli Stornazzi, a causa della sua ristrutturazione e per i quali dev'essere riconosciuto il diritto di precedenza di cui al punto precedente, saranno definiti dal Municipio di Locarno, di comune accordo con i servizi cantonali interessati, dopo aver sentito il parere della direzione della Porto regionale di Locarno SA.

11.4. Il diritto di precedenza non può essere subordinato all'obbligo di essere azionista della Porto regionale di Locarno SA.

12. Tasse

a) Durante il periodo di costruzione del porto e precisamente **sino al 31.12.2000, fr. 17'500.-- a corpo**, conformemente all'art. 20a) della LDP.

b) Esame domanda fr. 2'500.--.

La concessionaria verserà al Cantone la somma di fr. 20'000.--, pagabile a ricezione della relativa fattura.

c) Dalla sua entrata in esercizio e comunque dall'01.01.2001 al 31.12.2029, le tasse per l'occupazione di area demaniale-lago saranno così stabilite:

ca. mq 29'397, dedotti ca. mq 2'993, liberamente accessibili al pubblico = mq 26'404 x fr. 3.-- il mq/annuo = fr. 79'212.--, pagabili in rate annuali, a ricezione delle relative fatture.

Handwritten signature and initials in blue ink.

13. **Adeguamento delle tasse**

Le tasse di cui al punto 12c) sono adeguabili in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali e saranno inoltre calcolate sulle effettive superfici demaniali occupate, una volta iscritta a Registro fondiario la permuta tra il Cantone ed il Comune di Locarno (allegato O).

Le stesse vengono inoltre adeguate all'indice nazionale dei prezzi al consumo, entro i limiti di legge (art. 20a) LDP).

14. Per tutte le controversie derivanti dalla presente convenzione è competente il Tribunale cantonale amministrativo quale istanza unica, subordinatamente quale istanza arbitrale.

15. La presente convenzione entra in vigore dopo l'approvazione del Gran Consiglio.

16. Sono parte integrante della convenzione:

- la planimetria 1:500 con gli impianti portuali e le superfici dell'area demaniale occupate (allegato A);
- l'avviso cantonale n. 13640 del 7 novembre 1996 (allegato B);
- la licenza comunale di costruzione del 5 marzo 1997 (allegato C);
- il Regolamento d'esercizio per il Porto regionale di Locarno del 17 settembre 1999 (allegato D);
- il Contratto di locazione annuale (allegato E);
- il Contratto di locazione decennale (allegato F);
- il Contratto di locazione speciale per cantieri nautici (allegato G);
- il Contratto di locazione speciale per alberghi, apparthotel, garni, pensioni e campeggi (allegato H);
- il piano di finanziamento (allegato I);
- la proposta di rettifica confini n. 1.423.1793 dello studio d'ing. Andreotti & Partners SA, Locarno (allegato O).

17. Sono allegati a titolo informativo:

- lo Statuto della Porto regionale di Locarno SA del 16 agosto 1999 (allegato L);
- il Patto parasociale del 17 settembre 1999 fra la Casinò Kursaal SA e gli Azionisti di categoria B della Porto regionale di Locarno SA (allegato M);
- la Convenzione fra la Casinò Kursaal SA e la Porto regionale di Locarno SA (allegato N).

18. **Intimazione per lettera raccomandata:** alla Porto regionale di Locarno SA, Via B. Luini 3, 6601 Locarno.

HL Ak

19. **Comunicazione:**

- al Municipio del comune di 6600 Locarno
- alla Polizia cantonale, gruppo lacuale, 6573 Magadino
- all'Ufficio autorizzazioni a costruire, Residenza
- alla Sezione della pianificazione urbanistica, Residenza
- all'Ufficio gestione economica e contabilità, Residenza

**AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE
E DELLE STRADE NAZIONALI**

Il Capo:



avv. Loris Bianchi

Ufficio del demanio

Il Capo ufficio:



avv. Fredy Salomone

Parte contraente:

Luogo e data:

PORTO REGIONALE DI LOCARNO SA

.....

