

## Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione M.M no 31 concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo.

Locarno, 10 dicembre 2009

### Premessa

La Commissione della Gestione (in seguito CdG), preso atto di una serie di indizi poco confortanti in merito alla situazione finanziaria della Società Ticino Parcheggi SA, ha convocato e sentito una prima volta in data 31 agosto 2009 il municipale Alain Scherrer, capo dicastero finanze e informatica, e il Prof. Orlando Nosetti, perito incaricato dal Municipio di studiare e proporre un piano di risanamento.

In data 28 settembre 2009 il Municipio ha licenziato il messaggio municipale oggetto di esame da parte della scrivente Commissione.

In data 16 novembre 2009 la CdG ha nuovamente sentito il Municipale signor Alain Scherrer e il direttore dei servizi finanziari signor Gabriele Filippini.

Su nostra richiesta con scritto e-mail del 16 novembre 2009 l'Avv. Athos Gibolli ha trasmesso alla Commissione, su richiesta della stessa, la seguente documentazione: (1) verbale della seduta del Consiglio comunale del 17 maggio 1999; (2) mozione del signor Paolo Caroni del 4 novembre 2002 relativa all'autosilo; (3) mozione 17 dicembre 2003 del signor Michele Bardelli relativa all'autosilo; (4) rapporti commissionali relativi alle mozioni dei signori Caroni e Bardelli; (5) osservazioni del Municipio relative alle mozioni dei signori Caroni e Bardelli; (6) verbale della seduta del Consiglio Comunale del 5 maggio 2003.

Durante la propria riunione di giovedì 26 novembre 2009 la CdG ha deciso di richiamare dall'esecutivo la seguente ulteriore documentazione: (1) il business plan iniziale in base al quale è stato deciso l'investimento e le modalità di finanziamento del progetto; (2) i bilanci della società Ticino Parcheggi SA e della Società Autosilo Piazza Castello SA relativi agli anni 2006, 2007 e 2008. (3) Il contratto di appalto fra la Società Autosilo Piazza Castello SA e l'Impresa generale, nonché i contratti di subappalto; (4) i costi di costruzione secondo CCC; (5) il dettaglio della fatturazione delle opere sotterranee e della parte grezza; (6) tutti gli accordi intercorsi fra il comune e la Società Autosilo Piazza Castello SA, in particolar modo il contratto relativo alla costituzione di un diritto di superficie per se stante e permanente; (7) il contratto di fideiussione con la banca; (8) un dettaglio degli oneri ipotecari gravanti il diritto di superficie e le condizioni contrattuali dei crediti ipotecari.

In data 3 dicembre 2009 l'Avv. Athos Gibolli ha consegnato alla Commissione parte della documentazione richiesta. Con scritto e-mail 4 dicembre 2009 l'Avv. Athos Gibolli ha trasmesso alla CdG ulteriore documentazione **con la promessa di inviare la restante in tempi più brevi possibili.**

La CdG ha quindi invitato il Municipio a comunicare entro quando, al più tardi, il piano di risanamento dovrebbe essere avallato dal Consiglio Comunale, onde evitare il fallimento della società Ticino Parcheggi SA e il conseguente rischio di fallimento della società Autosilo Piazza Castello SA.

Con comunicazione e-mail 2 dicembre 2009 il Signor Alain Scherrer ha manifestato la propria preoccupazione per la situazione finanziaria molto grave della società Autosilo Piazza Castello SA e ha invitato la Commissione a non sottovalutare le proprie responsabilità in caso di un procrastinamento del voto.

Durante la propria riunione di lunedì 7 dicembre 2009 la CdG ha nuovamente sentito il municipale Alain Scherrer e il prof. Orlando Nosetti. Durante quest'ultima seduta la scrivente commissione ha potuto visionare i bilanci della società Autosilo piazza Castello SA relativi all'anno 2008.

**Volutamente ho redatto la stessa premessa del rapporto di maggioranza della CdG ( a parte quanto evidenziato in grassetto)** in quanto all'unanimità fino al 3 di dicembre la commissione era dell'opinione che prima di decidere per il risanamento avrebbe voluto analizzare e decidere con calma ,sulla scorta dei documenti richiesti, in che modo procedere.

Non conosco i motivi del repentino cambiamento di rotta dei miei colleghi di gestione avvenuto ancora prima di sentire il parere degli invitati del 07.12.09, il loro rapporto era già pronto per la firma subito dopo la stessa riunione straordinaria convocata due giorni prima.

Precisiamo che abbiamo solo ricevuto una minima parte dei documenti richiesti e più precisamente , il contratto di appalto fra la Società Autosilo Piazza Castello SA e il Gruppo di Imprese, il contratto relativo alla costituzione di un diritto di superficie per se stante e permanente;la lettera del Municipio e copia della Fideiussione (purtroppo priva degli allegati concernenti il mutuo di finanziamento a cui è legata) e una enorme quantità inutile di documentazione riguardante il precedente interessato General Parking SA.

I bilanci della Autosilo Piazza Castello ci sono stati inviati il 09.12.09 mentre il contratto di mutuo ipotecario il 10.12.09.

### **Esame del messaggio municipale**

La visione della documentazione richiesta il 26 novembre 2009 ha evidenziato chiaramente che il Municipio non ha agito con sufficiente rigore con il Partner prescelto per la realizzazione dell'Autosilo Piazza Castello.

Citiamo solo le posizioni più eclatanti:

1. I costi di costruzione sono aumentati di ca. 2'000'000.- di Fr. costo complessivo Fr. 14'800'000.- (vedi MM 31 pag. 3) per ca. 360 posti invece dei 440 previsti dal progetto General Parking.

I costi avrebbero dovuto essere notevolmente ridotti considerato che questa variante eseguita comportava minor scavo, minor sostegno scarpate e minore volumetria, pari a ca. 20%.

Analizzato il contratto d'appalto per le opere di scavo, sostegno scarpate, pompaggi e impresario costruttore tra la Società Autosilo Piazza Castello SA ed il gruppo di Imprese si evince chiaramente che i lavori sono stati affidato a prezzi di favore in ragione del 50% superiori ai prezzi di mercato concorrenziali (vedi documentazione).

Citiamo alcuni esempi di prezzo unitario: Cassero per pareti Fr./mq 75.--, Cassero per solette Fr./mq 55.--, Acciaio d'armatura Fr./Kg 2.28.

**Il Municipio avrebbe dovuto sorvegliare maggiormente i costi di costruzione.**

2. Un Autosilo viene solitamente finanziato nell'ordine del 50% da parte di un Istituto Bancario; non si capisce come mai sia stato finanziato nell'ordine del 70% (Fr. 11'000'000.- di Fr.14'800'000.- Se si pensa che oltre al finanziamento di Fr. 11'000'000.- da parte della Banca vi è stato l'apporto di Fr. 1'500'000.-- da parte della Città e Fr. 1'400'000.-- da parte del Cantone quale partecipazione al muraglione e passeggiata sovrastante si conclude che l'apporto del capitale proprio da parte del Partner è stato di Fr. 900'000.--.

**Il Municipio avrebbe dovuto sorvegliare affinché non venissero iscritti tutti quegli oneri ipotecari pari a ca. Fr. 14'800'000.-- al posto di ca. Fr. 7'000'000.-- (iscritti a registro sul diritto di superficie.)**

3. Alla Società Autosilo Piazza Castello SA è stato concesso un diritto di superficie per la costruzione di un autosilo al prezzo di Fr./anno 12'000.-- indicizzato a partire dal 16° anno potendo essere adattato all'andamento finanziario della gestione dell'opera a partire dal 20° anno d'esercizio previo accordo tra le parti.

È pure stato concesso il diritto di costituire anche in favore di terzi, un diritto di superficie di II grado per costruire e mantenere in sopraelevazione rispetto alla struttura di cui al comma precedente, un centro commerciale, direzionale e eventualmente artigianale non molesto per una superficie complessiva di mq 3'350 SUL, secondo tempi, modalità e accordi da concordare separatamente.

**Quest'ultima condizione deve essere stralciata poiché non avallata dal Consiglio Comunale.**

**La retribuzione per il diritto di superficie è troppo esigua**, solitamente è pari dal 5% al 7% del valore del terreno che possiamo ipotizzare a Fr. 4'500'000.—(mq ca. 3000 a Fr./mq 1'500.--), il precedente Partner offriva da Fr. 50'000.—a Fr. 75'000.—per anno

4. La gestione, malgrado la decisione del CC non lo prevedesse è stata affidata ad una seconda società, la Ticino Parcheggi SA con un capitale azionario di Fr. 800'000.—di cui Fr. 300'000.—versati dalla Città, **contrariamente a quanto stabilito nel contratto del diritto di superficie al p.to 25.1 che prevedeva la creazione di una società anonima di Gestione con un capitale azionario di Fr. 2'000'000.--, di cui Fr. 500'000.—della Città.**

Con una tale capitalizzazione la società avrebbe potuto tranquillamente superare le difficoltà iniziali notoriamente elevate per una simile infrastruttura.

Già all'inizio la Autosilo Piazza Castello SA ha preteso un affitto della infrastruttura di Fr./anno 828'000.—cifra spropositata per l'investimento ed i tassi di interessi odierni per poi ridurlo a Fr. 579'000.—spese escluse che sono a carico della Ticino Parcheggi SA.

In considerazione di queste 4 posizioni poco chiare e poiché, come d'uopo in caso di situazioni aziendali fallimentari, la proposta di risanamento del MM no. 31 non prevede praticamente alcuna perdita a carico del Partner ma tutto solo a carico della città la minoranza della CdG è arrivata alla conclusione **di non fare nulla per evitare il fallimento delle due Società ( Ticino Parcheggi SA e Autosilo Piazza Castello SA ).**

Dopo l'inevitabile fallimento e la vendita all'asta della struttura, la Città, avvalendosi del diritto di prelazione, potrà intervenire a salvaguardia dei propri interessi come meglio crederà ottenendo certamente condizioni migliori che non nel progetto di risanamento a senso unico proposto.

In questo senso è importante rilevare che la **fideiussione, che ha validità fino al 2016**, dovrà essere onorata solo dopo la realizzazione del pegno, e quindi potrà essere inclusa nel calcolo di quanto dovrà essere pagato per rimanere proprietari di una struttura viepiù strategica per la Città e che potrà essere rivalutata con la concessione di un nuovo diritto di superficie per i piani superiori sino ad ora non sfruttati, che sarebbe ignobile lasciar sfruttare ad altri dopo tutta la procedura è già costata alla Comunità.

A nostro avviso, dinnanzi a questo scenario giustamente più duro nella difesa dei propri interessi, da parte della Città, non può e non deve essere esclusa una possibile trattativa con il detentore del pegno, la Banca Raiffeisen di Vienna, per una soluzione bonale della vertenza che tenga maggiormente conto di un'equa distribuzione di sacrifici tra i Partner contrattuali.

**Facendo valere il diritto di prelazione**, pur dovendo onorare in tal caso la fideiussione e considerando il prestito a fondo perso di Fr. 2'000'000.-- già elargito arriveremo verosimilmente ad un totale di ca. Fr. 12'000'000.- che è pari al costo di un autosilo di uguali dimensioni escludendo i costi del muro.

Con questa soluzione oltre a non perdere un solo franco saremmo di nuovo proprietari (come parte del nostro CC ha sempre auspicato) di una struttura fondamentale per la Città, finanziabile con il fondo contributi esenzione posteggi e con la concessione di un interessante diritto di superficie sui piani superiori.

Altro punto importante che è favorevole alla Città è **il diritto di riversione pure lui iscritto nel diritto di superficie** che prevede che in caso di insolvenza la Città ha il diritto di annullare il contratto e di ritirare l'immobile al prezzo di costo dedotto il 2% per ogni anno di vita e il 10% quale penale.

## **Conclusioni**

Fossimo di fronte ad un Partner affidabile non ci troveremmo di certo in questa situazione, egli sulla scorta della sua proclamata esperienza e competenza e in considerazione del momento molto favorevole degli interessi bancari avrebbe provveduto lui stesso a procedere con gli apporti

necessari per superare le difficoltà iniziali e non sarebbe ricorso al capezzale di una povera (non condivido l'espressione) Città che per la realizzazione della infrastruttura in questione ci ha messo ad oggi Fr. 1'800'000.—ha concesso quasi gratuitamente il diritto di superficie ed infine ha sottoscritto una fideiussione di Fr. 3'500'000.—mentre loro ci hanno investito solo Fr. 900'000.—ca. + 500'000.—di capitale azionario nella Società di Gestione.

La proposta di risanamento non presenta sufficienti garanzie, La Autosilo Piazza Castello SA sarà libera di applicare l'affitto e le condizioni che vorrà in modo che tra qualche anno ci troveremo di nuovo costretti ad operare ulteriori apporti e a perdere ancor più soldi di quelli che ci viene proposto di perdere oggi.

**Pertanto.**

La minoranza della CdG invita il Consiglio Comunale a non votare il messaggio municipale citato in epigrafe, ed invita il Municipio a incaricare un esperto per la trattativa di una proposta di risanamento più interessante ed equa per la Città.

(f.to)

Bruno Baeriswyl