

Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione sul M.M. no. 41 e relativo complemento concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo

Locarno, 17 febbraio 2012

Gentili Colleghe, Egregi Colleghi

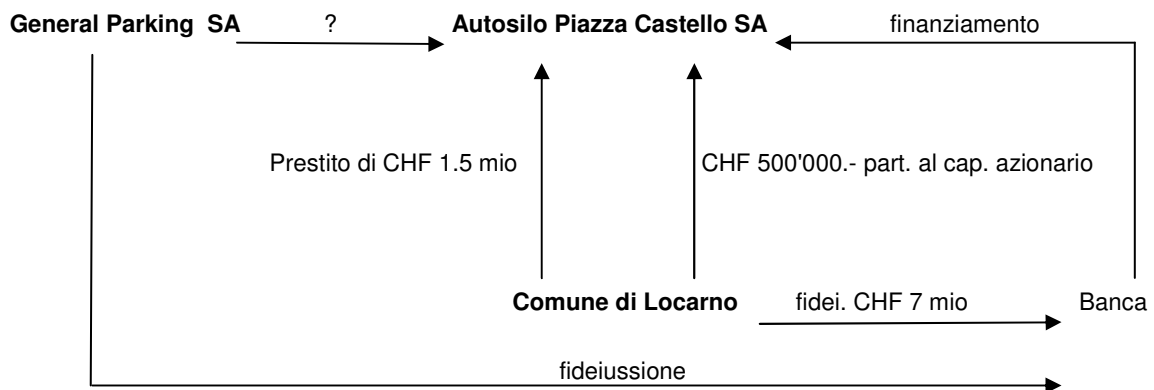
PREMESSA E ISTORIATO

Ritenuta la complessità della fattispecie oggetto di esame, si riprendono di seguito le principali tappe che hanno preceduto il licenziamento del messaggio municipale in epigrafe, allegando al presente rapporto i documenti che si ritengono maggiormente significativi.

- 1) Con risoluzione del 17 maggio 1999 il Consiglio Comunale ha risolto quanto segue:
 1. *è autorizzata la parziale commutazione dell'uso di ca. 2910 m, provenienti dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno con 29 voti favorevoli, 3 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 35 consiglieri comunali;*
 2. *è autorizzata la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla superficie di ca. 2910 m, proveniente dalle part. no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, a favore della General Parking SA e per essa della costituenda società "Autosilo Piazza Castello SA", per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo e a titolo oneroso con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
 3. *è autorizzato l'acquisto di azioni della costituenda società Autosilo Piazza Castello SA, per un importo complessivo di Fr 500'000.-. Questo importo sarà contabilizzato nella gestione investimenti al capitolo 524.0 "Prestiti e partecipazioni a imprese di economia mista". E' autorizzato il prelevamento di Fr 499'999.- dal fondo contributi 2 sostitutivi posteggi mancanti a totale ammortamento della partecipazione al capitale azionario; pertanto a bilancio le azioni figureranno con un valore simbolico ammortizzato a Fr 1.- nei beni amministrativi, al capitolo 155 "Prestiti e partecipazioni a istituzioni private" con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
 4. *è autorizzata la concessione di un prestito senza interessi, rimborsabile, per un importo di 1,5 Mio/Fr, che sarà contabilizzato direttamente a bilancio al conto no. 122.05 "Prestito a società Autosilo Piazza Castello SA" con 29 voti favorevoli, 4 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
 5. *è autorizzata la costituzione di una fideiussione semplice ai sensi dell'art. 495 CO per un importo massimo di 7 Mio/Fr con 28 voti favorevoli, 6 voti contrari e 2 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*
 6. *a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro 5 anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni con 28 voti favorevoli, 5 voti contrari e 3 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali;*

7. *in considerazione del fatto che nel contesto di un eventuale esercizio della garanzia da parte del comune non è pensabile ad una sua assunzione della proprietà, se non nella procedura fallimentare, è opportuno che il rischio venga esteso a tutti gli azionisti coinvolgendoli nella prestazione della fideiussione; si tratta di un impegno che potrà essere sottoscritto parallelamente alla costituzione della società attraverso la conclusione di uno specifico patto d'azionariato tra tutti gli azionisti della SA. Pertanto il Municipio è invitato a dar seguito a tale richiesta con 31 voti favorevoli, 4 voti contrari e 1 voti astenuti alla presenza di 36 consiglieri comunali.*

Con la menzionata risoluzione il Consiglio Comunale ha posto le basi per la creazione della seguente struttura societaria:



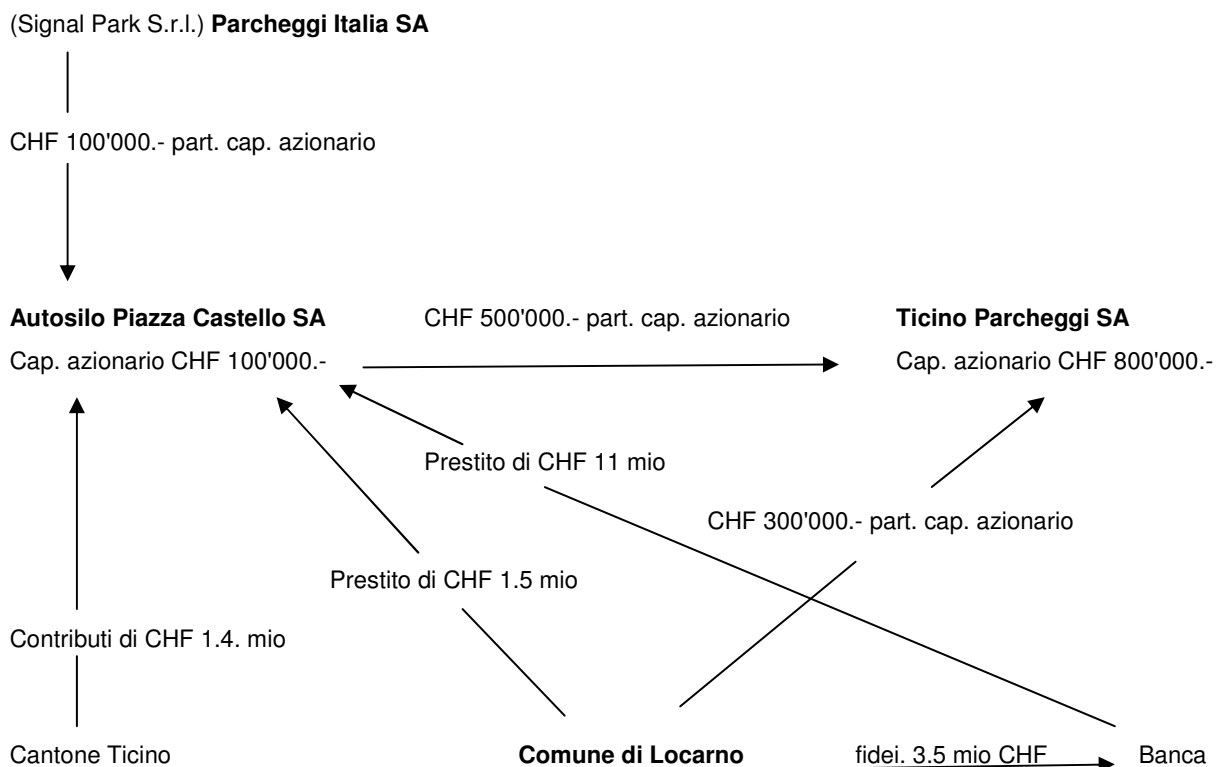
- 2) Senza nuovamente interpellare il legislativo comunale, il Municipio ha successivamente deciso di indirizzarsi ad altri partner contrattuali, non ossequiando in questo senso quanto sancito al punto 2 della risoluzione 17 maggio 1999 del Consiglio Comunale. Dalla General Parking SA si è passati alla Signal Park S.r.l. per concludere con la Parcheggi Italia SA.

Pur essendo cresciute in giudicato le relative risoluzioni municipali, la minoranza della Commissione non può che censurare il modo di procedere dei municipali allora (in parte tuttora) in carica. Ritenuto l'importante investimento del Comune nell'autosilo Piazza Castello, già solo ragioni di opportunità avrebbero imposto di ritornare dinnanzi al legislativo.

- 3) Con scritto 5 maggio 2003, indirizzato agli allora Municipali e Commissari della Gestione, il collega Gianbeato Vetterli ha reso attenti gli stessi sulla violazione della volontà sancita dal legislativo con risoluzione 17 maggio 1999. Tale scritto è rimasto inspiegabilmente lettera morta.
- 4) Con atto notarile 8 luglio 2003 il Comune di Locarno ha concesso un diritto di superficie alla costituita Autosilo Piazza Castello SA, il cui azionista di maggioranza era allora la Signal Park S.r.l.. Dall'atto notarile si evince in particolare che:
- a) La Autosilo Piazza Castello SA si è impegnata, a partire dal primo anno di esercizio, a versare al comune un canone di superficie di CHF 12'000.-, canone indicizzato a partire dal 16° anno al costo della vita al mese di dicembre del 15°anno.

- b) Il Comune di Locarno si è impegnato a partecipare al finanziamento dell'autosilo e alla sua gestione con l'importo di CHF 2'000'000.- secondo le seguenti modalità:
- tramite la partecipazione al capitale azionario di complessivi CHF 2'000'000.- della costituenda Ticino Parcheggi SA con un apporto di CHF 500'000.-
 - tramite la concessione alla beneficiaria di un mutuo senza interessi di CHF 1'500'000.-, il quale, secondo gli accordi intrapresi fra le parti, avrebbe dovuto essere rimborsato a partire dal primo anno di esercizio dell'autosilo con rate annuali costanti determinate dalla frazione corrispondente al rapporto fra l'ammontare della somma erogata e la durata residua del diritto di superficie.
- c) Il Comune di Locarno si è garantito un diritto di reversione anticipata in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte della beneficiaria, fra i quali citiamo, a titolo di esempio, l'eventuale ritardo nel pagamento del canone di superficie pattuito, nonché eventuali ritardi nel pagamento degli interessi ipotecari, nel rimborso dei prestiti ipotecari e di altri crediti.
- d) Il diritto di superficie è stato concesso per una durata di 50 anni.
- e) La Autosilo Piazza Castello SA si è garantita il diritto di costituire, anche in favore di terzi, un diritto di superficie di II grado per costruire e mantenere, in sopraelevazione, un centro commerciale, direzionale e eventualmente artigianale per un superficie complessiva di mq 3'350 SUL, secondo tempi, modalità e accordi da concordare separatamente.

Con la sottoscrizione dell'atto notarile 8 luglio 2003 il Municipio ha posto le basi per la creazione della seguente struttura societaria:



Da una lettura dell'atto notarile 8 luglio 2003 e dallo schema sopraesposto appare con tutta evidenza come il Municipio non abbia ossequiato quanto disposto dal Consiglio Comunale al punto 2 e 7 della risoluzione 17 maggio 1999. L'intenzione inconfutabile del legislativo era che il Comune divenisse azionista della società proprietaria dell'autosilo (Autosilo Piazza Castello SA) e quindi, in parte, proprietario esso medesimo. Ancora una volta la minoranza della commissione non può che censurare l'operato degli allora (in parte tuttora) municipali, i quali hanno adottato disposizioni contrarie al volere del legislativo.

- 4) In data 31 agosto 2009 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 il municipale signor Alain Scherrer, capo dicastero finanze e informatica, e il Prof. Orlando Nosetti, perito incaricato dal Municipio di studiare e proporre un piano di risanamento.
- 5) In data 28 settembre 2009 il Municipio ha licenziato il messaggio municipale no. 31, avanzando la seguente proposta di risanamento:
 - a) Rinuncia da parte del Comune al prestito infruttifero pari a CHF 1'500'000.- .
 - b) Rinuncia da parte del Comune al canone di concessione per il diritto di superficie per il periodo 2009 - 2013.
 - c) Versamento da parte del Comune di Locarno alla società Autosilo piazza Castello SA dell'importo di CHF 145.000.- ricevuto dal Cantone quale contributo a fondo perso per la realizzazione della passerella verso Città Vecchia.
 - d) Riduzione della fideiussione del Comune a CHF 500.000.-.
 - e) Cessione da parte del Comune delle azioni nella Ticino Parcheggi SA alla Autosilo Piazza Castello SA al valore di CHF 1.-. Autosilo Piazza Castello SA assorbe Ticino Parcheggi SA.
 - f) Prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
 - g) Parcheggi Italia Spa verserà un importo pari a CHF 500.000.- come aumento di capitale e inoltre CHF 2.000.000.- come finanziamento soci alla Autosilo Piazza Castello SA. Questa liquidità sarà impiegata per ridurre immediatamente il debito bancario.
 - h) Autosilo Piazza Castello SA ammortizzerà il debito verso la banca anche negli anni 2010 - 2011 - 2012 - 2013 in misura pari al 50% del cash flow disponibile (CF libero).
 - i) Partecipazione al "buon andamento" del parcheggio da parte del Comune: se sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900.000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+100%" a partire dal 2014 e del "+125%" a partire dal 2019 e fino al termine della concessione, per recuperare l'importo di CHF 1.500.000.- (finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).

- j) L'autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per 20 anni fino al 31.12.2028, senza diritto di uso gratuito al Comune, ma con la corresponsione della tassa sulla pubblicità parti al 33% provento.
- 6) In data 16 novembre 2009 la CdG ha nuovamente sentito il municipale signor Alain Scherrer e il direttore dei servizi finanziari signor Gabriele Filippini.
- 7) Con scritto e-mail 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.
- 8) 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 sé stante e permanente; (7) il contratto di fidejussione con la banca; (8) un dettaglio degli oneri ipotecari gravanti il diritto di superficie e le condizioni contrattuali dei crediti ipotecari.
- 9) 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.
- 10) La CdG ha quindi invitato il Municipio a comunicare entro quando, al più tardi, il piano di risanamento avrebbe dovuto 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.
- 11) Con comunicazione e-mail 2 dicembre 2009 il municipale signor Alain Scherrer ha manifestato la propria preoccupazione per la situazione finanziaria molto grave della società Ticino Parcheggi SA e della società Autosilo Piazza Castello SA e ha invitato la commissione a non sottovalutare le proprie responsabilità in caso di un procrastinamento del voto sul messaggio municipale no. 31.
- 12) Durante la propria riunione di lunedì 7 dicembre 2009 la CdG ha nuovamente sentito il municipale signor Alain Scherrer e il Prof. Orlando Nosetti. Durante quest'ultima seduta la scrivente commissione ha potuto visionare il bilancio della società Autosilo Piazza Castello SA relativo all'anno 2008.

- 13) In data 7 dicembre 2009 la maggioranza della CdG ha licenziato un rapporto favorevole al M.M. 31, riservandosi tuttavia una successiva analisi sull'intero iter che ha condotto all'edificazione dell'autosilo. L'analisi è ora proposta con il presente rapporto.
- 14) In data 10 dicembre 2009 il collega Bruno Baeriswyl ha licenziato un rapporto contrario al M.M. 31.
- 15) Con risoluzione 21 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha accolto il M.M. 31 con 19 voti favorevoli, 10 contrari e 3 astenuti. Non essendo stata raggiunta la maggioranza qualificata richiesta dall'art. 61 cpv. 2 LOC, la proposta di risanamento è tuttavia risultata essere respinta. Durante la discussione il Municipio è stato invitato da più colleghi a trattare una proposta che considerasse maggiormente gli interessi della città e, in particolare, gli importanti investimenti del Comune nella struttura.
- 16) In data 22 marzo 2010 il Municipio ha licenziato il messaggio municipale no. 41, avanzando una nuova proposta di risanamento che si differenzia dal messaggio municipale no. 31 nelle seguenti posizioni:
 - a) Rinuncia da parte del Comune al 50% (prima 100%) del canone di concessione per il diritto di superficie per il periodo 2009 – 2013.
 - b) Riduzione della fideiussione del Comune a CHF 0.- (prima 500'000): tale punto deve essere confermato dalla banca prima della firma dell'accordo sul risanamento.
 - c) Prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
 - d) Partecipazione al "buon andamento" del parcheggio da parte del Comune: se sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900.000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+200%" a partire dal 2014 e del "+300%" a partire dal 2024 e fino alla scadenza del diritto di superficie, per recuperare l'importo di CHF 1.500.000.- (finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).
 - e) L'autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per 60 anni (prima 20) ovvero sino alla scadenza del diritto di superficie.
 - f) Impegno da parte del Comune di non costruire in proprio nuovi autosili-parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'Autosilo fino al 31 dicembre 2024.
 - g) Impegno da parte del Comune di effettuare piccoli interventi di miglioria alla segnaletica veicolare e pedonale esistente.

Eccetto la cancellazione della fideiussione e la rinuncia parziale al canone di concessione – canone invero già molto basso – il nuovo piano di risanamento proposto dal Comune ricalca la precedente proposta.

- 16) In data 29 marzo 2010 la CdG ha sentito il municipale Alain Scherrer e il Prof. Orlando Nosetti. Dopo questo incontro la CdG ha chiesto al Municipio di approfondire le questioni legate alla remunerazione del canone di superficie in caso di sopraelevazione della struttura.
- 17) In data 30 novembre 2010 il Municipio ha licenziato un complemento al messaggio municipale no. 41. Sulla base di una perizia dell'Ing. Brühlart, il Municipio ha fissato il canone del diritto di superficie in caso di sopraelevazione dell'immobile in supplementari 40 fr/mq SUL/anno. Il Municipio ha inoltre proposto un adattamento degli atti notarili 8 luglio 2003 e 23 ottobre 2003 secondo gli impegni che saranno assunti dalle parti in caso di accettazione del M.M. 41.
- 18) Con scritto 14 aprile 2011 (**doc. A**) la maggioranza della Commissione della Gestione, composta da Alberto Akai, Bruno Baeryswil, Bruno Buzzini, Giuseppe Cotti, Davide Giovannacci e Lorenza Pedrazzini ha chiesto al Municipio di nominare uno o più periti che
- a) stabiliscano se l'iter procedurale successivo al voto del legislativo del 17 maggio 1999 è stato corretto, tenendo in particolare presente che l'organizzazione societaria dell'autosilo Piazza Castello non corrisponde a quanto effettivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
 - b) analizzino gli accordi sottoscritti fra le parti (Comune, Ticino Parcheggi SA, Autosilo Piazza Castello SA), l'attuale posizione del Comune (diritti e doveri) rispetto a tali accordi e il rispetto degli stessi;
 - c) determinino lo scenario realisticamente ipotizzabile nel caso di un fallimento della Ticino Parcheggi SA;
 - d) esaminino eventuali responsabilità degli organi societari ed indichino le eventuali pretese che il Comune potrà far valere nell'ambito di un fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA;
 - e) esaminino nel dettaglio il piano di risanamento proposto dal Comune con il MM 41, in particolare la legalità della clausola secondo la quale *"il Comune assume l'impegno nei confronti della Autosilo Piazza Castello SA di non costruire in proprio o per il tramite di terzi, nuovi Autosili/Parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'autosilo fino al 31 dicembre 2024"*;
 - f) propongano eventuali alternative realistiche al piano di risanamento proposto dal Comune con MM 41;
 - g) definiscano l'attuale valore commerciale dell'autosilo e determinino, considerando i possibili scenari futuri di sviluppo nella zona, a quali condizioni risulterebbe vantaggioso per il Comune acquistare la struttura in un'ipotesi di fallimento dell'Autosilo Piazza Castello SA, rispettivamente nell'ambito di trattative private con l'attuale società proprietaria.

A mente dei commissari che hanno sottoscritto la lettera 14 aprile 2011 *"un esame accurato dei diritti del Comune e delle eventuali pretese che esso potrà far valere nell'ipotesi di un fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA, sono elementi imprescindibili per poter correttamente valutare l'opportunità di procedere secondo*

quanto proposto nel MM 41” Inoltre “un’analisi approfondita degli accordi sottoscritti fra le parti permetterà di determinare l’effettivo potere contrattuale del Comune nei confronti dell’Autosilo Piazza Castello SA” (**doc.A**).

- 17) Con scritto 5 maggio 2011 il Municipio ha comunicato alla CdG di accogliere solo parzialmente le richieste di cui allo scritto 5 maggio 2011 e di aver ordinato all’ing. Brülhart una perizia sul valore commerciale della struttura (**doc. B**). Ha inoltre ribadito “l’assoluta necessità e urgenza che il messaggio in questione venga al più presto esaminato e deciso dal Consiglio Comunale” (**doc. B**).
- 18) Con scritto e-mail 11 maggio 2011 il municipale Alain Scherrer ha trasmesso alla Commissione della Gestione i bilanci 2010 della Ticino Parcheeggi SA e della Autosilo Piazza Castello SA (**doc. C e doc. D**).
- 19) Con scritto 6 luglio 2011 il Municipo, nuovamente sollecitato dalla CdG, ha ribadito la propria intenzione di non dare seguito alle richieste 14 aprile 2011 della maggioranza della commissione, ritenendo le stesse superflue ai fini dell’esame del messaggio municipale (**doc. E**). Ha tuttavia trasmesso alla scrivente commissione una perizia 23 giugno 2011 dell’Ing. Brülhart sul valore dell’immobile (**doc. F**), nonché un bilancio consolidato delle due società allestito dal Prof. Nosetti (**doc. G**).
- Secondo la perizia 23 giugno 2011 dell’Ing. Brülhart il valore di mercato dell’autosilo ammonta a CHF 6'000'000.-.
- 20) Con scritto 18 luglio 2011 al Municipio il collega Bruno ha contestato le conclusioni della perizia Brülhart. Secondo il collega Baeriswyl il valore di mercato dell’autosilo ammonta ad almeno CHF 10'400'000.- (**doc. H**).
- 21) L’Ing. Brülhart ha successivamente preso posizione alle censure sollevate dal collega Baeriswyl, riconfermandosi nelle proprie conclusioni (**doc. I**).
- 22) In data 12 settembre 2011 la CdG ha sentito il municipale Avv. Paolo Caroni, l’Ing. Brülhart, l’Ing. André Engelhardt e l’Avv. Athos Gibolli.

ESAME DEL M.M. 41 - ANALISI FINANZIARIA

A grandi linee il finanziamento dell’autosilo è avvenuto come esposto di seguito, ritenuto che la banca finanziatrice era già in possesso della fideiussione semplice (art. 492ssCO) della Città di Locarno di CHF. 3'500'000.00 rilasciata il 18 gennaio 2006 in base ad una richiesta del creditore del 16 gennaio 2006 di cui non conosciamo i contenuti.

- Capitale proprio	10.4% CHF	1'482'000.00
- Contributo Cantone per muro di sostegno	9.8% CHF	1'400'000.00
- Prestito Città di Locarno senza interessi	9.5% CHF	1'350'000.00
- Prestito Bancario	70.3% CHF	10'013'000.00
- Totale	100 % CHF	14'245'000.00

Condizioni principali

- Diritto di superficie 50 anni del 08.07.2003
- Inizio lavori 14 novembre 2005
- Versamento contributo Cantonale in 3 rate
- Versamento Prestito della Città di Locarno in 3 rate, durata 47 anni (anni restanti del diritto di superficie) che corrisponde a CHF 28'723.00 per anno

Durata del prestito bancario e rimborso

31-12-2008	CHF	1'500'000.00
31-03-2009	CHF	55'000.00
30-06-2009	CHF	55'000.00
30-09-2009	CHF	55'000.00
31-12-2009	CHF	55'000.00
31-03-2010	CHF	60'000.00
30-06-2010	CHF	60'000.00
30-09-2010	CHF	60'000.00
31-12-2010	CHF	60'000.00
31-03-2011	CHF	65'000.00
30-06-2011	CHF	65'000.00
30-09-2011	CHF	65'000.00
31-12-2011	CHF	65'000.00
31-03-2012	CHF	70'000.00
30-06-2012	CHF	70'000.00
30-09-2012	CHF	70'000.00
31-12-2012	CHF	70'000.00
31-03-2013	CHF	75'000.00
30-06-2013	CHF	75'000.00
30-09-2013	CHF	75'000.00
31-12-2013	CHF	75'000.00
31-03-2014	CHF	80'000.00
30-06-2014	CHF	80'000.00
30-09-2014	CHF	80'000.00
31-12-2014	CHF	80'000.00
31-03-2015	CHF	110'000.00
30-06-2015	CHF	110'000.00
30.09-2015	CHF	8'073'000.00
Totale	CHF	11'413'000.00

Condizioni e tasso interesse del prestito

CHF Libor con un margine di 1.25% per anno

Debito ipotecario

A garanzia del prestito la Banca Raiffeissen (A) ha iscritto una cartella ipotecaria di 1° rango pari a Fr. 14'837'000.--. Il debito ipotecario al 31.12.2011 è di **Fr. 9'193'000.00**

Situazione attuale della Ticino Parcheggi SA e dell'Autosilo Piazza Castello SA

Per meglio comprendere la situazione finanziaria della società proprietaria e della società di gestione, situazione non propriamente catastrofica, mettiamo di seguito in evidenza alcuni estratti conto. A distanza di quasi 2 anni e mezzo dalla prima proposta di risanamento (MM 31 del 28 settembre 2009), malgrado i reiterati allarmi di fallimento, nulla è successo.

Estratto dal conto d'esercizio periodo 01.01.2010 al 31-12-2010 della Ticino Parcheggi SA

Ricavi abbonamenti	Fr.	307'734.45
Ricavi tessere	Fr.	45'404.15
Ricavi soste	Fr.	245'095.10
Ricavi pubblicità	Fr.	18'873.80
Altri ricavi	Fr.	1'755.70
./.Commissioni c/c	Fr.	(533.70)
./.Sconti e perdite su debitori	Fr.	(1'263.15)
./.Assestamento del credere	Fr.	1'526.40
IVA	Fr.	<u>557.70</u>
	Fr.	619'150.45
./.Acquisto materiali per manutenzioni	Fr.	117.00
./.Acquisto attrezzatura varia e minuta	Fr.	341.50
./.Acquisto materiale diverso	Fr.	11'728.60
./.Indumenti di lavoro	Fr.	801.75
./.Dogana e trasporti	Fr.	507.65
./.Costi tessere	Fr.	12'660.02
./.Prestazioni terzi	Fr.	<u>1'620.00</u>
UTILE LORDO I	Fr.	591'373.93
./.Salari e oneri sociali	Fr.	(118'537.70)
+ Recupero indennità del lavoro	Fr.	2'581.45
+ Recupero CM/Inf./ IPG	Fr.	<u>730.80</u>
UTILE LORDO II	Fr.	476'151.48
./.Affitto	Fr.	180'000.00
Spese bancarie e interessi	Fr.	1'895.62

Manutenzioni e riparazioni diverse	Fr.	47'920.59
Assicurazioni aziendali	Fr.	1'050.00
Tasse diverse	Fr.	430.00
Elettricità, acqua e gas	Fr.	59'668.80
Costi cancelleria e amministrazione	Fr.	2'358.50
Spese telefono, PTT, computer	Fr.	6'673.05
Pubblicità e propaganda	Fr.	0.00
Trasferte e rappresentanza	Fr.	920.00
Spese legali e Fiduciarie	Fr.	42'908.94
Altri costi generali	Fr.	<u>217.85</u>
	Fr.	132'108.13
+ Interessi Attivi	Fr.	1'224.58
+ ./..Differenze di cambio	Fr.	(578.37)
./..Ammortamenti	Fr.	(6'154.65)
Risultato d'esercizio	Fr.	126'599.69

Estratto conti economici consolidati anno 2010 (AutosiloPiazza Castello e TicinoParccheggi SA)

Ricavi abbonamenti	Fr.	307'734
Ricavi tessere	Fr.	45'404
Ricavi soste	Fr.	245'095
Altri ricavi	Fr.	<u>20'630</u>
Ricavi operativi lordi	Fr.	618'863
Diminuzione dei ricavi	Fr.	- 270
Iva	Fr.	<u>486</u>
Ricavi operativi netti	Fr.	<u>619'079</u>
Consumo di materiali	Fr.	27'777
Canone di superficie	Fr.	6'000
Costi del personale	Fr.	115'222
Costi di manutenzione	Fr.	65'888
Elettricità,acqua e gas	Fr.	59'669
Premi assicurativi	Fr.	17'203
Costi d'ufficio	Fr.	0
Costi legali e fiduciari	Fr.	65'972
Costi marketing	Fr.	0
Diversi costi operativi (Tasse,imposte,tel,ecc)	Fr.	<u>49'430</u>
Costi operativi monetari	Fr.	407'161
Ammortamenti	Fr.	<u>279'929</u>

Costi operativi totali	Fr. <u>687'090</u>
Risultato operativo	Fr. -68'011
Oneri finanziari	Fr. -142'974
Ricavi finanziari	Fr. 1'292
Costi straordinari	Fr. -49'618
Ricavi straordinari	Fr. <u>43'076</u>
Risultato netto	Fr. <u>-216'235</u>
di cui quota di minoranza	Fr. <u>47'475</u>

Esaminando nel dettaglio i conti economici consolidati, risulta chiaramente come vi siano spese troppo elevate per costi legali e fiduciari. Nei diversi costi operativi vi sono inoltre oneri per le imposte della Autosilo Piazza Castello SA pari a Fr. 33'842.--. Con l'aggiornamento di queste due poste la situazione risulterebbe la seguente (per la gestione abbiamo inserito un onorario pari al 3% della cifra d'affari ossia Fr. 18'000.00).

Aggiornamento conti economici consolidati anno 2010

Ricavi abbonamenti	Fr. 307'734
Ricavi tessere	Fr. 45'404
Ricavi soste	Fr. 245'095
Altri ricavi	Fr. <u>20'630</u>
Ricavi operativi lordi	Fr. 618'863
Diminuzione dei ricavi	Fr. - 270
Iva	Fr. <u>486</u>
Ricavi operativi netti	Fr. <u>619'079</u>
Consumo di materiali	Fr. 27'777
Canone di superficie	Fr. 6'000
Costi del personale	Fr. 115'222
Costi di manutenzione	Fr. 65'888
Elettricit�,acqua e gas	Fr. 59'669
Premi assicurativi	Fr. 17'203
Costi d'ufficio	Fr. 0
Costi legali e fiduciari	Fr. 18000
Costi marketing	Fr. 0
Diversi costi operativi (Tasse,imposte,tel,ecc)	Fr. <u>15'588</u>
Costi operativi monetari	Fr. 293'732
Ricavi escluso interessi e ammortamento	Fr. <u>325'347</u>

Ritenuti i dati sopraesposti, la situazione non appare particolarmente catastrofica. Va peraltro aggiunto che il costo del denaro per la Città è attualmente del 1.18% a 10 anni (v. prestito BSCT del 12.11.2010) e che, pertanto, rimane un'ampia disponibilità per effettuare degli ammortamenti.

È peraltro noto che un autosilo necessita di un tempo di rodaggio abbastanza lungo. È pertanto ipotizzabile un aumento degli introiti pari al 3% (2% dopo 10 anni) annuo – aumento generato dalla maggiore frequenza e dall'aumento delle tariffe – e un aumento delle spese del 2% annuo. Lo scenario è presentato nella tabella allegata al presente rapporto (**doc. J**).

Analizzando nel dettaglio i conti delle due società, dal 2008 al 2010, risulta chiaro che i proprietari non hanno apportato in questi anni alcun capitale per evitare il fallimento. Essi hanno semplicemente postergato il loro capitale proprio (che risulta come prestito) ed hanno registrato una svalutazione nella partecipazione nella Autosilo Piazza Castello SA pari a Fr. 499'999.00 alla fine del 2009.

Alla fine del 2010 la situazione a **bilancio consolidato** delle due società risulta la seguente:

Spese di costituzione	Fr.	1'000
Attivo fisso	Fr.	<u>12'201'300</u>
Attivi totali	Fr.	<u>12'339'988</u>
Debiti per forniture e prestazioni	Fr.	102'819
Cauzioni	Fr.	11'750
Ratei e risconti	Fr.	<u>97'104</u>
Capitale dei terzi a breve termine	Fr.	211'674
Prestito Raiffeisen (A)	Fr.	9'453'000
Prestito città di Locarno	Fr.	1'350'000
Prestito parcheggi Italia Spa	Fr.	1'044'664
P restito parcheggi Italia Spa postergato	Fr.	1'300'000
Capitale dei Terzi totale	Fr.	<u>13'359'337</u>
Capitale azionario	Fr.	100'000
Quota di minoranza al capitale	Fr.	300'000
Perdita risultante da bilancio	Fr.	-1'182'442
Quota di minoranza al risultato	Fr.	<u>-236'907</u>
Capitale proprio (Eccedenza debiti)	Fr.	<u>-1'019'350</u>
Passivi Totali	Fr.	<u>12'339'988</u>

Alla luce dei menzionati dati appare evidente come le due società siano legate tra di loro e come i bassi costi del denaro (anno 2010 Fr. 142'973.90) bilancino le iniziali minori entrate rispetto a quanto prospettato, in tal modo da non richiedere ulteriori apporti. Risulta pure in tutta evidenza come l'allarme fallimento sia stato dato dopo appena un anno e mezzo di esercizio e dopo che i promotori avevano ristornato Fr. 1'500'000.- alla Banca Raiffeisen.

Ipotesti fallimento

Sull'ipotesi fallimenti della Autosilo Piazza Castello SA – ipotesi ritenuta al momento irrealistica dai sottoscritti commissari – importante precisare quanto segue.

Se dovesse concretizzarsi il rischio di fallimento della Autosilo Piazza Castello SA, il Comune potrà a quel momento intervenire, postergando il proprio credito (prestito) di 1.4mio. Adeguandoci alla proposta municipale, perderemmo invece subito il credito investito.

Nella denegata ipotesi che la Autosilo Piazza Castello SA dovesse successivamente fallire, la città, nella peggiore delle ipotesi, si potrebbe aggiudicare l'Autosilo al prezzo di Fr. 10'489'000.— (Fr. 9'193'000.—debito Raiffeisen (A)+ Fr. 1'350'000.—prestito Città di Locarno). In caso di aggiudicazione a terzi a un prezzo superiore, recupereremmo in ogni caso quanto investito.

ESAME DEL M.M. 41 - ANALISI POLITICA

La necessità dell'Autosilo Piazza Castello

Da un'attenta lettura dell'istoriato proposto in entrata, si evince con chiarezza quella che era l'intenzione politica del legislativo comunale nell'adottare la risoluzione del 17 maggio 1999.

Si erano poste le basi per la partecipazione al finanziamento di un autosilo da realizzarsi in zona Piazza Castello sui fondi no. 75, 83, 2316 e 2406 RFD Locarno, ovvero laddove oggi giorno sorge la struttura.

Il finanziamento andava principalmente dalla concessione di un prestito infruttifero di CHF 1.5 milioni, alla concessione di una fideiussione semplice per un importo massimo di CHF 7 milioni a garanzia dei prestiti contratti dalla Autosilo Piazza Castello SA per la realizzazione dell'opera.

Oltre a ciò il legislativo aveva autorizzato l'acquisto di azioni della costituenda società Autosilo Piazza Castello SA per un valore di CHF 500'000.00, garantendosi così parte della proprietà della nuova struttura al cui finanziamento aveva partecipato in maniera importante. Purtroppo non è dato a sapere in che misura il Comune sarebbe diventato socio della costituenda società Autosilo Piazza Castello in quanto non era dato a sapere l'ammontare del capitale azionario.

È chiaro che alla base delle decisioni del legislativo comunale c'era la volontà di realizzare, in collaborazione con un privato, un autosilo, giudicato di interesse pubblico. Il progetto di pedonalizzazione della Piazza Grande e del Centro storico andava infatti via via delineandosi e la necessità di creare posti macchina in Città era impellente.

La minoranza della Commissione della gestione condivide tutt'ora quest'ottica, pur ritenendo, come peraltro era già stato sollevato da chi ci ha preceduti, che vi sarebbero state ubicazioni migliori. Ma tant'è. L'autosilo Piazza Castello oggi esiste e un sano pragmatismo induce a **fare di necessità virtù**, ciò che significa che lo si utilizzi e lo si valorizzi pur non essendo la soluzione migliore che la Città poteva proporre.

Gli accordi successivi: un castello di sabbia

Con accordi successivi alla Risoluzione del 17 maggio 1999 il Municipio ha definito la struttura giuridica (organizzazione societaria) che avrebbe dovuto “tenere in piedi” l’autosilo. Tale struttura, non solo ha disatteso la volontà espressa dal legislativo comunale, ma si è rivelata altresì essere fragile, come un castello di sabbia, destinato a cedere sotto la prima pioggia.

Intanto, invece di acquistare azioni della società “proprietaria” dell’autosilo (la Autosilo Piazza Castello SA) il Municipio ha acquistato azioni della società di gestione (la Ticino Parcheggio SA). In seguito si è accettato che la Ticino Parcheggio SA (i cui azionisti sono il Comune di Locarno con una quota del 37.5% e la stessa Autosilo Piazza Castello SA con una quota di 62.5%) corrispondesse alla Autosilo Parcheggio SA un affitto molto – troppo – alto. Quest’ultimo fattore è evidente che ha minato la salute della Ticino Parcheggio SA fin dal primo momento!

Con questi presupposti la posizione del Comune è risultata da subito molto debole nella struttura societaria e sicuramente non equilibrata agli sforzi finanziari intrapresi dalla Città.

Oggi, senza grande stupore, la Ticino Parcheggio è sull’orlo del fallimento, ma la colpa non possiamo darla agli incassi dell’autosilo che non hanno raggiunto le soglie desiderate. Certo, l’autosilo non ha reso quello che si sperava rendesse, ma, come si evince dall’analisi proposta nel nostro rapporto la situazione migliorerà. La colpa della situazione precaria in cui si trova la Ticino Parcheggio SA è dei presupposti sui quali la società stessa si fonda. Presupposti che non le avrebbero mai permesso di stare in piedi.

Oggi non vogliamo dare la priorità alla ricerca di responsabilità o di responsabili. Desideriamo principalmente che venga ripristinato un certo equilibrio, che permetta alla struttura di svolgere il proprio servizio e al Comune di recuperare quanto prima i soldi investiti, mantenendo possibilmente un ruolo attivo nell’amministrazione e nella gestione della stessa.

La proposta del Municipio: scappare a gambe levate rinunciando al capitale investito

L’accordo di risanamento propostoci dal Municipio ci è stato presentato come l’unica via percorribile per la Città. Noi non siamo di questa opinione. Siamo infatti convinti che lo stesso, malgrado le ulteriori conquiste raggiunte dopo la prima bocciatura da parte di questo CC, ancora non tuteli sufficientemente gli interessi della Città e che pertanto esso vada rinegoziato.

Se accettassimo l’accordo rinunceremmo, senza ragione e senza contropartita, agli investimenti fatti sin’ora, senza nessuna garanzia di poter recuperare alcunché e resteremmo di fatto con un pugno di mosche. Sarebbe paradossale ed inaccettabile considerato che la Città ha partecipato (direttamente e indirettamente) al finanziamento della struttura in misura quasi uguale ai promotori privati!

Ricordiamoci che la Città ha bisogno dell’autosilo, ma che anche l’autosilo ha bisogno della Città! È sulla base di questo principio che deve, a nostra avviso, essere negoziato il nuovo accordo.

Le nostre proposte

A nostro avviso sono due le vie percorribili dal Municipio per proporre un piano di risanamento che tuteli anche gli interessi del Comune.

La prima – ed è quella che privilegiamo – è quella di prevedere la partecipazione del Comune alla società proprietaria della struttura in una misura proporzionata ai finanziamenti elargiti. Questa soluzione permetterebbe da una parte alla Città di partecipare attivamente all'amministrazione della società nell'interesse dei cittadini e dall'altra di recuperare l'investimento attraverso gli utili che siamo convinti l'autosilo produrrà.

La seconda via, sussidiaria alla prima (da percorrere unicamente qualora la partecipazione alla società Autosilo Piazza Castello SA non fosse possibile) è quella di abbandonare completamente l'operazione, ma senza fare alcuna concessione al partner privato che la detiene.

Dovessimo votare favorevolmente questo messaggio non avremmo alcuna garanzia di recuperare il nostro prestito. È una situazione paradossale: da una parte la Città che ha investito Fr. 1'800'000.—, un terreno e non detiene nulla, dall'altra i promotori che hanno investito Fr. 2'300'000.— e che, oltre a dettare le regole, pretendono ulteriori concessioni.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni che precedono la minoranza della Commissione della gestione vi invita a voler respingere il MM in esame, invitando il Municipio a proporre una soluzione che tenga realmente conto degli interessi della Città e meglio che consideri una delle due direzioni proposte dal presente rapporto.

Con ogni ossequio.

Bruno Baeriswyl (relatore)

Bruno Buzzini

Giuseppe Cotti (relatore)

Lorenza Pedrazzini (relatrice)

Allegati

Doc. A	scritto 14 aprile 2011 della Commissione della Gestione al Municipio
Doc. B	scritto 5 maggio 2011 del Municipio alla Commissione della Gestione
Doc. C	Bilanci 2010 Ticino Parcheggi SA
Doc. D	Bilanci 2010 Autosilo Piazza Castello SA
Doc. E	scritto 6 luglio 2011 del Municipio alla Commissione della Gestione
Doc. F	perizia Ing. Brühlhart 23 luglio 2011
Doc. G	bilanci consolidati
Doc. H	scritto 18 luglio 2011 Bruno Baeriswyl al Municipio
Doc. I	scritto Ing. Brühlhart al Municipio
Doc. J	analisi finanziaria



Commissione della Gestione
6600 Locarno

Lodevole
Municipio di Locarno
Piazza Grande 18
6600 Locarno

Anticipata per fax: 091 751 11 77

Locarno, 14 aprile 2011

MM 41 CONCERNENTE IL RISANAMENTO E LA RIORGANIZZAZIONE SOCIETARIA DELL'AUTOSILO DI PIAZZA CASTELLO DEL 22 MARZO 2010 E COMPLEMENTO DEL 30 NOVEMBRE 2010

Gentile Signora Sindaco, Gentili e Egregi Municipali

In data 21 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha respinto il MM 31. Con MM no. 41 il Municipio ha proposto all'attenzione del legislativo un nuovo piano di risanamento, il quale tuttavia, a mente della maggioranza della Commissione della Gestione (*Alberto Akai, Bruno Baeryswil, Bruno Buzzini, Giuseppe Cotti, Davide Giovannacci, Lorenza Pedrazzini*), non tiene sufficientemente conto di quanto emerso dalla discussione in Consiglio Comunale e nemmeno permette di sufficientemente chiarire, da un punto di visto giuridico, i rapporti fra le parti in causa e i diritti del Comune – intesi anche come pretese per eventuali responsabilità delle società e dei suoi organi – in un'eventuale ipotesi di fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA.

Riteniamo che oggi non sia sufficiente una "sola" valutazione finanziaria sul risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo, bensì sia necessaria una perizia interdisciplinare giuridico-tecnica la quale, partendo dal MM No. 96 del 26 gennaio 1999, votato dal Consiglio Comunale con risoluzione 17 maggio 1999, analizzi nel dettaglio l'iter procedurale successivamente intrapreso, esamini gli accordi sottoscritti fra le parti in causa – Comune, Ticino Parcheggi SA e Autosilo Piazza Castello SA –, motivi l'organizzazione societaria posta in essere e evidenzi eventuali responsabilità, il tutto nell'esclusiva ottica di difesa dei diritti del Comune in caso di fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA. Un'analisi approfondita degli accordi sottoscritti fra le parti permetterà altresì di determinare l'effettivo potere contrattuale del Comune nei confronti dell'Autosilo Piazza Castello SA.

Siamo convinti che un esame accurato dei diritti del Comune e delle eventuali pretese che esso potrà far valere nell'ipotesi di un fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA, siano elementi imprescindibili per poter correttamente valutare l'opportunità di procedere secondo quanto proposto nel MM 41.

Ciò premesso, chiediamo al Lodevole Municipio di nominare uno o più periti che

- a) stabiliscano se l'iter procedurale successivo al voto del legislativo del 17 maggio 1999 è stato corretto, tenendo in particolare presente che l'attuale organizzazione societaria dell'autosilo Piazza Castello non corrisponde a quanto effettivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- b) analizzino nel dettaglio gli accordi sottoscritti fra le parti (Comune, Ticino Parcheggi SA, Autosilo Piazza Castello SA), l'attuale posizione del Comune (diritti e doveri) rispetto a tali accordi e il rispetto degli stessi; nell'ambito di tale analisi chiariscano la regolarità del diritto di superficie di secondo grado, di cui agli atti notarili 8 luglio 2003 e 23 ottobre 2003;
- c) determinino lo scenario realisticamente ipotizzabile nel caso di un fallimento della Ticino Parcheggi SA;
- d) esaminino eventuali responsabilità degli organi societari ed indichino le eventuali pretese che il Comune potrà far valere nell'ambito di un fallimento della Ticino Parcheggi SA, rispettivamente dell'Autosilo Piazza Castello SA;
- e) esaminino nel dettaglio il piano di risanamento proposto dal Comune con il MM 41, la legalità e l'opportunità dello stesso; nell'ambito di tale analisi chiariscano la legalità della clausola secondo la quale *"il Comune assume l'impegno nei confronti della Autosilo Piazza Castello SA di non costruire in proprio o per il tramite di terzi, nuovi Autosili/Parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'autosilo fino al 31 dicembre 2024"*;
- f) propongano eventuali alternative realistiche al piano di risanamento proposto dal Comune con il MM 41;
- g) definiscano l'attuale valore commerciale dell'autosilo e determinino, considerando gli scenari futuri di sviluppo nella zona, a quali condizioni risulterebbe vantaggioso per il Comune acquistare la struttura in un'ipotesi di fallimento dell'Autosilo Piazza Castello SA, rispettivamente nell'ambito di trattative private con l'attuale società proprietaria.

Le richieste di cui sopra non sono da ritenere esaustive. I periti eventualmente incaricati dal Municipio potranno certamente approfondire ogni aspetto che dovessero considerare necessario alla difesa degli interessi del Comune.

I sottoscritti commissari chiedono infine e preliminarmente al Municipio di comunicare alla Commissione della Gestione se, in assenza di una prossima approvazione del MM 41 da parte del Consiglio Comunale, appare realistico un fallimento in tempi brevi della Ticino Parcheggi SA. In tal

caso non ci opporremo a che sia l'intero legislativo a determinare se sia maggiormente opportuno votare il MM 41 o procedere secondo quanto richiesto nel presente scritto.

Grati per un cortese riscontro, porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Alberto Akai

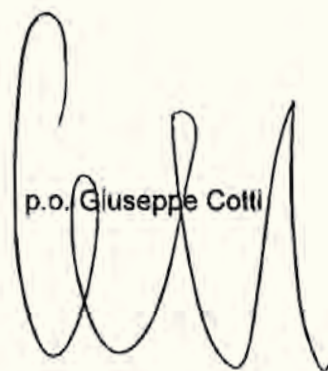
Bruno Baeryswil

Bruno Buzzini

Giuseppe Cotti

Davide Giovannacci

Lorenza Pedrazzini



p.o. Giuseppe Cotti

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

Ns. Rif. 346/AG/lb

Locarno, 5 maggio 2011

Posta A

Lodevole

Commissione della Gestione

Tram. Il Presidente Signor

Bruno Baeriswyl

Via Rovedo 21

6600 Locarno

MM no. 41 risanamento e riorganizzazione Società dell'Autosilo di Piazza Castello

Gentili signore,
Egregi signori,

con riferimento al messaggio municipale indicato a margine e alla vostra richiesta del 14 aprile 2011 vi comunichiamo che il Municipio, ha nuovamente interpellato l'azionista di riferimento delle Società, il quale ci ha confermato di non potere più fare concessioni di natura finanziaria al di là di quelle elencate nel messaggio municipale e nel suo successivo complemento e ci ha confermato il concreto rischio di un fallimento della Ticino Parcheggio SA in tempi brevi.

In considerazione di questa particolare situazione, ribadiamo l'assoluta necessità e urgenza che il messaggio in questione venga al più presto esaminato e deciso dal Consiglio comunale.

In ogni caso il Municipio ha conferito mandato all'Ing. Brülhart di procedere in tempi brevi alla definizione dell'attuale valore commerciale della struttura, considerando anche gli scenari di possibili futuri sviluppi nella zona.

Confidiamo pertanto che la vostra Commissione abbia a rassegnare sollecitamente il rapporto sul messaggio municipale no. 41.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

dot. avv. Carla Speziali

Il Segretario agg.:

avv. Athos Gibolli

C.p.c.:

- Avv. Paolo Caroni, Via alla Ramogna 4, 6600 Locarno;
- Alain Scherrer, Via del Tiglio 37, 6605 Locarno;
- Ufficio Giuridico, Palazzo, Locarno;
- Ing. André Engelhardt, Ufficio Tecnico comunale, Via alla Morettina 9, Locarno.

TICINO PARCHEGGI SA
LOCARNO

BILANCIO AL 31.12.2010

ATTIVI

	2010	2009
a) Sostanza circolante		
Cassa	10'799.05	13'539.55
UBS 360988.01E	32'982.12	132'527.20
UBS 360988.02M	10'185.75	6'510.45
UBS 360988.60C euro	3'085.22	3'755.90
Debitori	6'027.95	10'101.40
Debitori diversi	3'888.85	239.10
Debitore IP	193.31	123.76
./. Delcredere	0.00	(1'526.40)
Autosilo Piazza Castello SA	168'000.00	0.00
Attivi transitori	35'602.85	15'141.60
	<u>270'765.10</u>	<u>180'412.56</u>
b) Sostanza fissa		
Spese di costituzione	1'000.00	2'500.00
Installazioni	7'000.00	8'000.00
	<u>8'000.00</u>	<u>10'500.00</u>
TOTALE ATTIVI	278'765.10	190'912.56

PASSIVI

a) Capitale terzi		
Creditori diversi	32'421.75	22'361.30
Prestito Parcheggio Italia Spa	1'042.00	1'042.00
Prestito Autosilo Piazza Castello SA	0.00	52'000.00
Cauzioni	11'750.00	11'100.00
Delimitazione abbonamenti	60'828.25	54'490.70
Passivi transitori	4'475.85	8'271.00
	<u>110'517.85</u>	<u>149'265.00</u>
b) Capitale proprio		
Capitale azionario	800'000.00	800'000.00
	<u>800'000.00</u>	<u>800'000.00</u>
<u>Perdita risultante da Bilancio</u>		
Perdita riportata	(758'352.44)	(813'617.18)
Risultato d'esercizio	126'599.69	55'264.74
	<u>(631'752.75)</u>	<u>(758'352.44)</u>
TOTALE PASSIVI	278'765.10	190'912.56

**TICINO PARCHEGGI SA
LOCARNO**

**CONTO D'ESERCIZIO PERIODO
01.01.2010 - 31.12.2010**

	2010	2009
Ricavi abbonamenti	307'734.45	264'874.50
Ricavi tessere	45'404.15	51'486.95
Ricavi soste	245'095.10	230'434.35
Ricavi pubblicità	18'873.80	0.00
Altri ricavi	1'755.70	10'556.70
./. Commissioni c/c	(533.70)	(472.20)
./. Sconti e perdite su debitori	(1'263.15)	(2'314.10)
./. Assestamento delcredere	1'526.40	(494.80)
IVA	557.70	652.95
	<hr/>	<hr/>
	619'150.45	554'724.35
./. Acquisto materiale per manutenzioni	117.00	1'869.10
./. Acquisto attrezzatura varia e minuta	341.50	798.95
./. Acquisto materiale diverso	11'728.60	8'064.41
./. Indumenti di lavoro	801.75	4'219.70
./. Dogana e trasporti	507.65	918.85
./. Costi tessere	12'660.02	0.00
./. Prestazioni terzi	1'620.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
UTILE LORDO I	591'373.93	538'853.34
./. Salari e oneri sociali	(118'537.70)	(124'644.00)
+ Recupero indennità Ufficio del lavoro	2'581.45	8'848.00
+ Recupero CM / Inf. / IPG	733.80	639.10
	<hr/>	<hr/>
UTILE LORDO II	476'151.48	423'696.44
./. Affitto	180'000.00	180'000.00
Spese bancarie e interessi	1'895.62	4'509.59
Manutenzioni e riparazioni diverse	47'920.59	46'533.41
Assicurazioni aziendali	1'050.00	1'050.00
Tasse diverse	430.00	660.00
Elettricità, acqua, gas	59'668.80	61'987.95
Costi cancelleria e amministrazione	2'358.50	2'374.95
Spese telefono, PTT, computer	6'673.05	6'676.15
Pubblicità e propaganda	0.00	13'465.71
Trasferte e rappresentanza	920.00	2'392.45
Spese legali e fiduciarie	42'908.94	43'453.05
Altri costi generali	217.85	191.78
	<hr/>	<hr/>
	132'108.13	60'401.40
+ Interessi attivi	1'224.58	353.80
+ / ./. Differenze di cambio	(578.37)	9.54
./. Ammortamenti	(6'154.65)	(5'500.00)
	<hr/>	<hr/>
Risultato d'esercizio	126'599.69	55'264.74

ALLEGATO

2010 2009

1. Fideiussioni, impegni di garanzia e costituzioni a favore di terzi			
2. Attivi costituiti in pegno o ceduti per garantire impegni della società attivi che si trovano sotto riserva di proprietà			
3. Debiti leasing			
4. Valore assicurativo			
- delle merci ed installazioni			
- dell'immobile			
5. Debiti verso istituti di previdenza	Fr.	-	12.90
6. Obbligazioni emesse dalla società			
7. Partecipazioni			
8. Scioglimento di riserve latenti o di sostituzione, che eccedono l'ammontare di riserve costituite			
9. Rivalutazioni			
10. Acquisto e vendita di azioni proprie			
11. Capitale autorizzato ed aumento condizionale			
12. Indicazione sull'esecuzione di una valutazione dei rischi			
Il CdA ha analizzato i rischi con impatto determinante sul conto annuale. Dove necessario sono state intraprese le necessarie misure			
13. Eventuali motivi delle dimissioni anticipate dell'ufficio di revisione			
14. Altre indicazioni			

BILANCIO AL 31.12.2010

	2010	2009
	Fr.	Fr.
<u>ATTIVI</u>		
a) Sostanza circolante		
Cassa	356.80	356.80
UBS 349506.01.H	12'769.19	93'564.31
Raiffeisen (A) 73-54.047.261	10'397.74	23'686.36
Debitori IP	57.75	34.25
Prestito Ticino Parcheggi SA	0.00	52'000.00
Transitori attivi	12'341.00	27'058.95
	<u>35'922.48</u>	<u>196'700.67</u>
b) Sostanza fissa		
Immobile autosilo	12'175'000.00	12'413'000.00
Diritto di superficie	8'300.00	8'500.00
Mobilio	2'600.00	3'400.00
Computer	2'000.00	400.00
Attrezzi e macchinari	5'400.00	7'400.00
Partecipazione Ticino Parcheggi SA	1.00	1.00
	<u>12'193'301.00</u>	<u>12'432'701.00</u>
TOTALE ATTIVI	12'229'223.48	12'629'401.67
<u>PASSIVI</u>		
a) Capitale terzi		
Creditori	70'397.74	52'941.89
Prestito Parcheggi Italia Spa	1'043'621.70	1'393'621.70
Prestito Parcheggi Italia Spa - postergato	1'300'000.00	950'000.00
Raiffeisen (A) 13-54.047.261	9'453'000.03	9'693'000.03
Prestito Comune di Locarno	1'350'000.00	1'350'000.00
Ticino Parcheggi SA	168'000.00	0.00
Transitori passivi	31'800.00	34'600.00
	<u>13'416'819.47</u>	<u>13'474'163.62</u>
b) Capitale proprio		
Capitale azionario	100'000.00	100'000.00
Utile / Perdita risultante da bilancio:		
Perdita riportata all' 01.01	(944'761.95)	(599'861.42)
Risultato d'esercizio	(342'834.04)	(344'900.53)
	<u>(1'287'595.99)</u>	<u>(944'761.95)</u>
TOTALE PASSIVI	12'229'223.48	12'629'401.67

AUTOSILO PIAZZA CASTELLO SA
LOCARNO

CONTO D'ESERCIZIO PERIODO
01.01.2010 - 31.12.2010

	2010	2009
	Fr.	Fr.
Ricavi affitto	180'000.00	180'000.00
./. IVA	(71.55)	(38.95)
	<u>179'928.45</u>	<u>179'961.05</u>
./. Canone di superficie	6'000.00	24'000.00
./. Spese bancarie e interessi	1'533.42	817.94
./. Interessi mutuo Raiffeisen	142'973.90	171'266.35
./. Riparazioni e manutenzioni	17'967.18	27'020.41
./. Assicurazioni aziendali	16'153.35	12'932.05
./. Altre tasse	962.00	981.00
./. Altri costi diversi	19.00	0.00
./. Danni intemperie	49'617.60	16'992.60
./. Spese legali e fiduciarie	23'063.35	16'266.75
	<u>258'289.80</u>	<u>270'277.10</u>
	-78'361.35	-90'316.05
Interessi attivi	67.05	97.70
Imposte	(33'842.20)	(274.00)
Interessi prestito	0.00	2'000.00
Rimborso assicurazioni	43'076.90	22'338.10
Svalutazione partecipazione	0.00	0.00
Differenza di cambio	0.00	(0.44)
Ammortamenti	(273'774.44)	(278'745.84)
RISULTATO D'ESERCIZIO	(342'834.04)	(344'900.53)

ALLEGATO

	2010	2009
1. Fideiussioni, impegni di garanzia e costituzioni a favore di terzi		
2. Attivi costituiti in pegno o ceduti per garantire impegni della società attivi che si trovano sotto riserva di proprietà		
Immobile RF 5780 Comune di Locarno	Fr. 12'175'000.00	Fr. 12'413'000.00
a garanzia del debito Banca Raiffeisen (A)	Fr. 9'453'000.03	Fr. 9'693'000.03
cartella ipotecaria di 1° rango con diritti di subingresso, 10% il portatore	Fr. 14'837'000.00	Fr. 14'837'000.00
3. Debiti leasing		
4. Valore assicurativo - dell'immobile (Nationale Suisse - scadenza 30.09.2014)	Fr. 15'700'000.00	Fr. 14'500'000.00
5. Debiti verso istituti di previdenza		
6. Obbligazioni emesse dalla società		
7. Partecipazioni 62.5% Ticino Parcheggi SA, Locarno Capitale azionario totale Fr. 800'000.00	Fr. 1.00	Fr. 1.00
8. Scioglimento di riserve latenti o di sostituzione, che eccedono l'ammontare di riserve costituite		
9. Rivalutazioni		
10. Acquisto e vendita di azioni proprie		
11. Capitale autorizzato ed aumento condizionale		
12. Indicazione sull'esecuzione di una valutazione dei rischi <i>Il CdA ha analizzato i rischi con impatto determinante sul conto annuale. Dove necessario sono state intraprese le necessarie misure</i>		
13. Eventuali motivi delle dimissioni anticipate dell'ufficio di revisione		
14. Altre indicazioni		

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

Ns. Rif. 519/AG/4b

Locarno, 6 luglio 2011

Posta A

Lodevole
Commissione della Gestione
Tram. il Presidente Signor
Bruno Baeriswyl
Via Rovedo 21
6600 Locarno

MM no. 41 risanamento e riorganizzazione Società dell'Autosilo di Piazza Castello

Gentili signore,
Egregi signori,

a complemento della nostra precedente del 5 maggio 2011 il Municipio intende con la presente prendere brevemente posizione sui punti da voi sollevati.

Per quanto riguarda gli altri punti il Municipio non ritiene che gli stessi debbano ancora essere oggetto di ulteriori rapporti peritali, ragione per cui rispondiamo direttamente ritenuto che assumono maggiore importanza le questioni che interessano il futuro piuttosto che il passato.

In ogni caso facciamo presente quanto segue:

- Ad A)** dal profilo procedurale il Municipio si è attenuto alle condizioni del concorso emesso nel 1995 e ai successivi sviluppi che hanno portato all'allestimento del messaggio municipale che è poi stato deciso dal Consiglio comunale. In modo particolare ci riferiamo agli aspetti finanziari relativi alla concessione del diritto di superficie ed agli altri impegni finanziari che, sia per quanto riguarda la prestazione di una garanzia sotto forma di fideiussione sia per la partecipazione al capitale societario, sono state addirittura inferiori a quanto votato dal legislativo comunale;
- Ad B)** gli accordi sottoscritti dalle parti vi sono stati trasmessi nella loro integralità; la vostra Commissione è quindi in grado di potersi esprimere in merito, ritenuto che per quanto riguarda il diritto di superficie di secondo grado abbiamo fornito a più riprese le spiegazioni per le quali le vigenti disposizioni in materia di Registro fondiario non ne consentono l'attuazione. Parimenti abbiamo fornito chiare indicazioni sulle modalità operative per la realizzazione degli scopi previsti con la concessione del diritto di superficie nella sua integralità.
- Ad C)** In merito alle ipotesi in caso di fallimento fanno stato gli scenari già ampiamente descritti dal nostro consulente Prof. Orlando Nosetti.

Ad D) La domanda circa eventuali responsabilità degli organi societari non é direttamente connessa con le richieste di cui al messaggio MM no. 41. In ogni caso sarebbe opportuno che vi venga precisato quali violazioni secondo il vostro avviso avrebbero commesso gli organi societari;

Ad E) le verifiche circa il dettaglio del piano di risanamento oggetto del MM no. 41 sono già state diffusamente commentate nel messaggio stesso e nei successivi approfondimenti da parte del consulente incaricato Prof. Orlando Nosetti. Non intravediamo in che modo altri periti possano meglio sindacare di quanto non abbia già fatto il nostro consulente.

Ad F) Valgono le stesse considerazioni esposte al punto precedente. Il nostro consulente ha esaminato tutte le alternative realistiche e possibili giungendo alla conclusione che quanto propostovi con il MM 41 rappresenta una soluzione che tiene adeguatamente conto degli interessi del Comune e che li tutela in modo conveniente. In definitiva il Municipio ha fatto la scelta più ponderata, meno onerosa e meno rischiosa per le finanze comunali.

In ogni caso il Municipio, e questo per una migliore tranquillità e comprensione di quanto sottopostovi, ha incaricato il Prof. Orlando Nosetti di allestire il bilancio consolidato delle due società e l'ing. Brühlhart di determinare il valore commerciale della costruzione. Alleghiamo alla presente questi documenti.

In conclusione ribadiamo pertanto, anche dopo le spiegazioni che vi sono state fornite dai nostri rappresentanti, l'assoluta urgenza di un rapporto da parte della vostra commissione, in modo da sottoporre il MM 41 al legislativo comunale in occasione della prossima seduta.

Vogliate cortesemente prenderne buona nota e gradire i sensi della massima stima.

	Per il Municipio	
Il Sindaco:		Il Segretario agg.:
dott. avv. Carla Speciali		avv. Athos Gibolli
	(firmata all'originale)	

Allegati:
citati

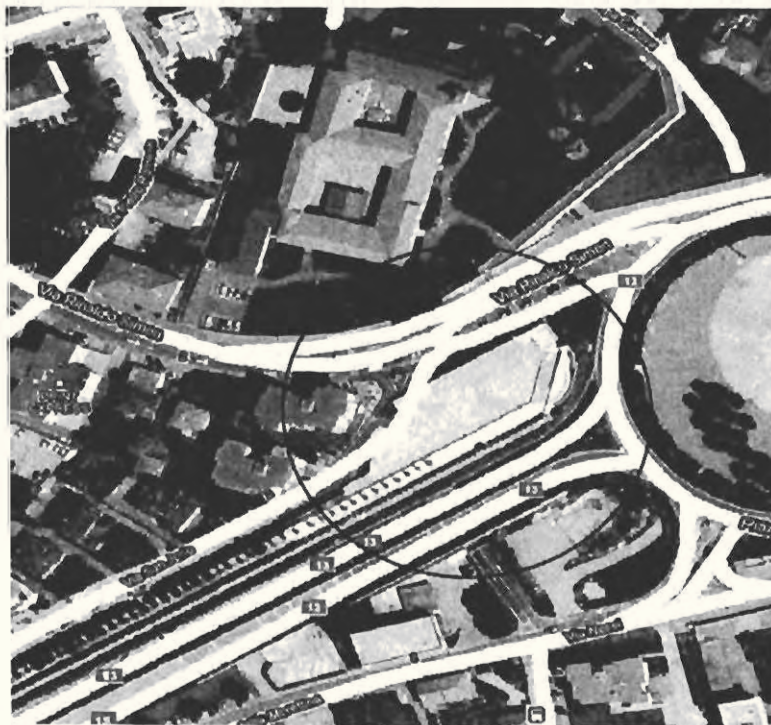
C.p.c.:

- Avv. Paolo Caroni, Via alla Ramogna 4, 6600 Locarno;
- Ing. Alain Scherrer, Via del Tiglio 37, 6605 Locarno;
- Ufficio Giuridico, Palazzo, Locarno;
- Ing. André Engelhardt, Ufficio Tecnico comunale, Via alla Morettina 9, Locarno.

Autosilo Piazza Castello

DATI DI BASE		Datore dell'ordine	Comune di Locarno, Municipio di Locarno
Valutazione Immobiliare secondo Swiss Valuation Standards (SVS)		Indirizzo, telefono	Piazza Grande 18, casella postale, 6601 Locarno
Numero di perizia: 10.685		Perito	Pascal Brühlhart, MRICS, perito SIV; perito SEK-SVIT
oggetto speciale		Indirizzo, telefono	Brühlhart & Partners SA, Via la Plana 12, 6988 Ponte Tresa Tel. + 41 91 606 63 60 / Fax + 41 91 606 63 62
Via / N°	Piazza Castello	Zona:	Piano particolareggiato Piazza Castello
NPA / Località:	6600 Locarno	Dimensione fondo 1:	2'951 m2
Tipo d'immobile:	Autosilo di Locarno in diritto di superficie per sé stante e permanente	Dimensione fondo 2:	m2
		Dimensione fondo 3:	m2
		Subdivisione interna:	Autosilo su 6 piani, totale 378 posti auto ventilazione forzata
Cliente:	Comune di Locarno		scenario: situazione senza DS
Proprietario:	Autosilo Piazza Castello SA		superficie edificata/utilizzata x autosilo, ca. SUL 1850 m2
	immobile con scenario senza diritto i superficie		superficie ancora edificabile per uso commerciale: ca. SUL 1500 m2
	con scenario: valore attuale per ripresa e		al momento da non tenere conto (considerato riserva)
	cancellazione contratto DS		
Indirizzo:	6600 Locarno	Anno di costruzione imm.:	da informazioni UTC 7.2007
NPA / Località:	6600 Locarno	Ultimo imp. rinnovamento:	--
Registro fondiario:	RFD di Locarno	Ultima stima:	con DS CHF 4'200'000.-, valore del fondo 23.8.2010
Particella no.:	5779	Assicurazione immobiliare:	non fornito --
PPP no.:	--	Stima ufficiale:	
Particella diritto di sup. 5780 (da annullare)			
Scopo della stima:	Valore di mercato dell'autosilo		
Basi:			
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	richiesto dal perito presso UTC Locarno	1.8.2011
Regolamento edilizio / piano regolatore (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	da UTC / piano e NAPR, ricevuto il	6.2011
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	A4 PR, estratto mappa online	21.06.2011
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input type="checkbox"/>		
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	contratto affitto e adeguamenti	14.7.2007/15.6.2009
Piani	<input checked="" type="checkbox"/>	da UTC Locarno, scala 1:200	3.2007
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	--	--
Catasto dei siti contaminati	<input type="checkbox"/>	non iscritto	21.8.2010
Licenza e domanda di costruzione	<input type="checkbox"/>		
Regolamento della proprietà per piani	<input type="checkbox"/>		
Piano di ripartizione e assegnazione PPP	<input type="checkbox"/>		
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>		
Mandato di stima / conferma	<input checked="" type="checkbox"/>	non richiesto	--
Elenco costo edificazione autosilo	<input checked="" type="checkbox"/>	via mail	20.8.2010
Scheda dati tecnici dell'autosilo	<input checked="" type="checkbox"/>	vedi stima precedente	23.08.2011
Dati tecnici studio Ing. Anastasi	<input checked="" type="checkbox"/>	vedi stima precedente	23.08.2011
dati statistici allegato "best in parking"	<input checked="" type="checkbox"/>	9 pagine	12.2005
			22.06.2011

Valore di mercato **23.06.2011** **CHF** **6'000'000**



Autosilo Piazza Castello

GIUDIZIO DI VALORE

1 molto buono 4 mediocre
2 buono 3 medio 5 pessimo

**Qualità dell'ubicazione del comune (Macro-
posizione)**

2 Locarno, importante città economica, turistica e culturale che si trova nella regione del sopraceneri a contatto con il Lago Maggiore. La città si trova ad ovest di Bellinzona, prima di Ascona, Brissago e Canobbio (Italia). La regione dispone di collegamento ferroviari FFS, treno centovalli e aeroporto militare e civile, società di navigazione, impianti risalita Cardada.

**Qualità dell'ubicazione nel comune (Micro-
posizione)**

Attrattiva del quartiere, accesso all'autostrada, treno, accesso (bus, auto), vicinanza a negozi, parcheggi, effetto pubblicitario

2 Il quartiere si trova in posizione centrale sull'incrocio della grande rotonda di Locarno di fronte al "rivellino di Locarno". Il collegamento alla superstrada si trova a ca. 300 mt, il comune, la polizia, ufficio tecnico, la piazza, la posta, le banche, i negozi alimentari, il cinema, il palazzetto Fevi e la città vecchia si raggiungono a piedi in meno di 5 minuti. Grande impatto pubblicitario in quanto il collegamento principale del traffico motorizzato da e per Locarno passa dalla rotonda di Locarno.

Contesto residenziale / infrastruttura

Subalterni nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni

2 La particella e la destinazione dell'area è stata progettata per ospitare un autosilo alle porte della città e a pochi metri dalla città vecchia. L'immobile posto sul fondo riporta la capienza per ospitare ca. 378 autoveicoli. Il PR permette attività commerciali, turistiche, artigianali non moleste.

Qualità dei locali

Estetica e struttura dell'immobile, flessibilità, finiture interne, possibilità di ripartire lo spazio (ev. diversi locatari, entrate separate), ascensori, ecc.

2 Complesso interamente in cemento armato, impiantistica per la ventilazione. Ascensori per collegamenti verticali, vani scale, tetto piano.

Mix di utilizzo

Quote di superficie per scopi produttivi/commerciali, quote uffici o abitazioni

2 L'attuale autosilo è di nuova costruzione (2007), il fondo tuttavia non è sfruttato a pieno e si procede con la presente stima con un calcolo di scenario per l'utilizzo delle restanti superfici. L'intero sedime ad uso dell'autosilo è stato posto in diritto di superficie per se stante e permanente. Con un eventuale sopraelevazione lo stesso DS verrà modificato e la particella intavolata in PPP.

Possibilità di affitto e di vendita

Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte

2 L'autosilo su piazza castello sorge sul sedime del comune di Locarno, la destinazione e lo scopo dell'autosilo rimane "la pubblica utilità". Non è pertanto previsto un orientamento prettamente commerciale del fondo ma vi è anche una buona componente sociale da parte della mano pubblica.

Qualità della costruzione

Costruzione leggera/massiccia, qualità dei materiali da costruzione, tipo/qualità dell'impianto di riscaldamento, modernità delle installazioni.

2 Costruzione massiccia edificata interamente in cemento armato. Finiture interne in cemento e betoncino industriale idoneo al transito veicolare, alla pulizia meccanica per residui dal traffico motorizzato.

Impiantistica tecnica

Adduzione di corrente (allacciamenti), colleg. per telecom., pav. tecnici, impianto di climat. e di riscaldamento, montacarichi, altezza locali, resistenza al carico sui pavimenti, ecc.

2 Normale ventilazione, allarmi, videosorveglianza, impiantistica delle casse e delle barriere, ascensori di collegamento ai piani. Minima impiantistica per ventilazioni.

Stato della costruzione

Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione / categoria di età

1 Nuova costruzione edificata nel 2007.

Numero di piani

Numero di appartamenti

Numero di ascensori

Numero di montacarichi

6 6 piani esistente, possibilità di sopraelevazione

378 posti auto

2

0

Servitù / annotazioni e menzioni

si Al momento del presente rapporto di valutazione immobiliare vi iscritta l'intavolazione del diritto di superficie.

Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)

no Il fondo non risulta iscritto al catasto siti inquinati del cantone "OASI".

Potenziale

in caso di diritto di superficie risp. uso alternativo? (p. es. ampliamento del tetto, ecc.)

si sopraelevazione possibile sia dal punto di vista della pianificazione urbanistica che dal punto di vista statico costruttivo.

Valutazione complessiva

2 (Nota generale)

nei presente rapporto non si considera il potenziale edificatorio (uso commerciale) ma lo stabile esistente con la gestione autosilo.

Autosilo Piazza Castello

Scheda tecnica della sostanza immobiliare

Struttura portante

fondazioni /platea/struttura	<input checked="" type="checkbox"/> CA	<input checked="" type="checkbox"/> platea	<input type="checkbox"/> panchine	<input type="checkbox"/> palificazione prefabbricato
	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> pietra	<input type="checkbox"/> acciaio	
pareti portanti	<input checked="" type="checkbox"/> CA	<input type="checkbox"/> mattoni	<input type="checkbox"/> legno	
	<input type="checkbox"/> mattoni			
Solette	<input checked="" type="checkbox"/> CA	<input type="checkbox"/> mattoni	<input type="checkbox"/> acciaio	<input type="checkbox"/> prefabbricato
	<input type="checkbox"/> legno			
Facciate	<input type="checkbox"/> capotto	<input type="checkbox"/> doppia muratura	<input checked="" type="checkbox"/> CA	<input type="checkbox"/> vetro
	<input type="checkbox"/> carpenteria met.	<input type="checkbox"/> cemento bocciardato	<input type="checkbox"/> prefabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> muratur verde
Tetto	<input type="checkbox"/> a falde	<input checked="" type="checkbox"/> piano	<input type="checkbox"/> lamiera	<input type="checkbox"/> poss. edif. mans.
	<input type="checkbox"/> praticabile	<input checked="" type="checkbox"/> non praticabile	<input type="checkbox"/> abbaini	<input type="checkbox"/> non attrezzato
Presenza rifugio	<input type="checkbox"/> esonero	<input checked="" type="checkbox"/> esistente	<input type="checkbox"/> attrezzato	
Parapetti a norma	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no		

Finiture esterne

finiture esterne	<input type="checkbox"/> intonaco plastico	<input checked="" type="checkbox"/> intonaco minerale	<input type="checkbox"/> metallo	<input type="checkbox"/> pietra naturale
	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> vetro	<input type="checkbox"/> altro
	<input type="checkbox"/> CA			
Lattoneria	<input type="checkbox"/> rame	<input checked="" type="checkbox"/> inox	<input type="checkbox"/> altro	<input type="checkbox"/> non definito
Finestre/serramenti	<input type="checkbox"/> legno/metallo	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio	<input type="checkbox"/> PVC
Vetro	<input type="checkbox"/> semplice	<input type="checkbox"/> isolante/doppio	<input type="checkbox"/> isolante/triplo	<input type="checkbox"/> isolante/gas speciali
	<input type="checkbox"/> vetro sicurezza	<input type="checkbox"/> vetro blindato	<input type="checkbox"/> con allarme	<input type="checkbox"/> una guarnizione
	<input type="checkbox"/> due guarnizioni	<input type="checkbox"/> minergie /oko	<input type="checkbox"/> pellicole speciali	<input type="checkbox"/>

Finiture interne

Complessivamente	<input type="checkbox"/> di lusso	<input type="checkbox"/> superiore	<input type="checkbox"/> standard	<input type="checkbox"/> basso
soggiorno	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
camere	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
cucina	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
bagni, pavimenti	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
bagni pareti	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
corridoi	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
Scale	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> moquette
cantine	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	
lavanderia	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	
garage	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	

Impiantistica

ascensori	<input checked="" type="checkbox"/> a cordina	<input type="checkbox"/> idraulico	<input type="checkbox"/> porte conformi	<input type="checkbox"/> barriera ottica
	<input type="checkbox"/> anno	<input type="checkbox"/> marca		
cucina forma	<input type="checkbox"/> U			
cucina piano lavoro	<input type="checkbox"/> marmo	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro
cappa	<input type="checkbox"/> ventilaz. Esterna	<input type="checkbox"/> ventilaz. Interna	<input type="checkbox"/> marca	
apparecchi	<input type="checkbox"/> incasso	<input type="checkbox"/> liberi	<input type="checkbox"/> marca	
riscaldamento	<input type="checkbox"/> centrale	<input type="checkbox"/> gas	<input type="checkbox"/> nafta	<input type="checkbox"/> legna
	<input type="checkbox"/> pompa calore	<input type="checkbox"/> sonda geotermica	<input type="checkbox"/> registro terreno	<input type="checkbox"/> solare
	<input type="checkbox"/> radiatori	<input type="checkbox"/> elettrico		
Minergie	<input type="checkbox"/> Rapporto CECE	<input type="checkbox"/> finestre, facciate	<input type="checkbox"/> tetto	<input type="checkbox"/> impiantistica
	<input type="checkbox"/> data revisione	<input type="checkbox"/> anno:	<input type="checkbox"/> Potenza:	<input type="checkbox"/> ventilazione
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> litri boiler	<input type="checkbox"/> litri cisterna:	
	<input type="checkbox"/> Boiler			
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> RASI	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> nuova costruzione 2007
	<input type="checkbox"/> Valvola entrata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> potenza appartam.	<input type="checkbox"/>
Impianto sanitario	<input type="checkbox"/> lusso	<input type="checkbox"/> superiore	<input type="checkbox"/> media	<input checked="" type="checkbox"/> semplice
	<input type="checkbox"/> rubinetteria	<input type="checkbox"/> bagni	<input type="checkbox"/> doccia	<input type="checkbox"/> sauna
	<input type="checkbox"/> arredo	<input type="checkbox"/> illuminazione	<input type="checkbox"/> pressione H2O	<input type="checkbox"/> isolamento tubi

Barriere architettoniche

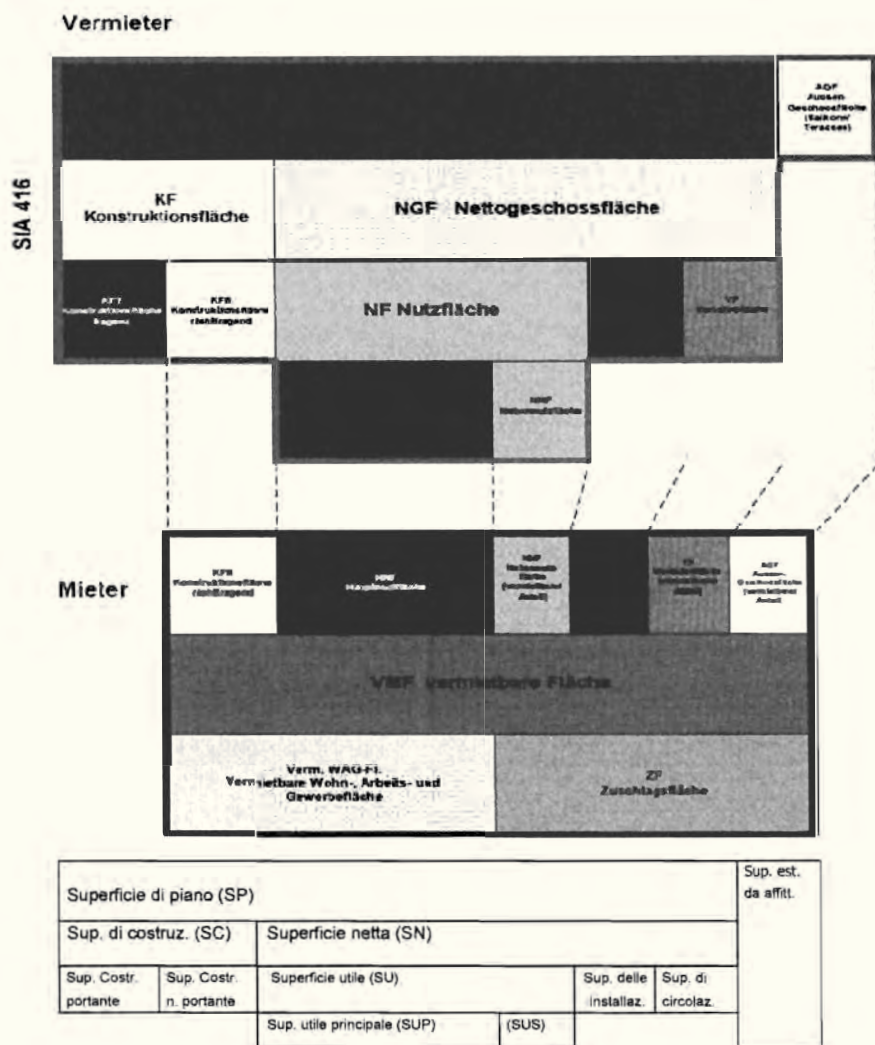
idoneo disabili si idoneo disabili no

Osservazione

Autosilo Piazza Castello

Definizione superfici secondo SN SIA 416 / SIA d-0165

1. Superfici



Descrittivo piano

TOTALE M2

Il perito riceve le superfici sommarie da parte del comune e da parte dell'UTC Locarno. Non é ancora nota la disposizione della possibile sopraelevazione. Al momento é nota la SUL massima e la SUL edificata per l'autosilo. Superficie costruzione esistente = 1850 m2, totale ammissibile per la sopraelevazione 3350 m2 SUL.

Autosilo Piazza Castello

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere

Artigian./industria ...

1.1. Capitalizzazione lorda

	a.)	b.)	c.)
a.) Tasso di base	4.50	0.00	0.00
b.) Supplementi macrolocal.	0.10	0.00	0.00
c.) Supplementi microlocal.	0.01	0.00	0.00
Tasso netto di capitalizzazione [%]	4.61	0.00	0.00

d.) Costi di gestione e di manutenzione (ordinaria e straordinaria)

	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Costi di gestione in % del valore locativo		
							Artigian./Indu...
* - Costi di gestione	2'701	0.24	0	0.00	0	0.00	1.50%	3.00%	0.00%
* - Manutenzione	9'004	0.80	0	0.00	0	0.00	5.00%	3.00%	0.00%
* - Costi amministr.	5'402	0.48	0	0.00	0	0.00	3.00%	2.00%	0.00%
* - Rischio locativo	1'801	0.16	0	0.00	0	0.00	1.00%	2.00%	0.00%
- Ripristino	109'559	9.79	0	0.00	0	0.00	0.79%	Valore a nuovo	#####
Totale supplementi:	128'467	11.47	0	0.00	0	0.00			
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	Totale a.)		Totale b.)		Totale c.)		Quota valore a nuovo imm.:		35%
	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Tasso d'interesse	Ciclo:	25
Tasso lordo di capitalizzazione [%]	16.08		0.00		0.00		Ripristino:		109'559

Motivazioni, osservazioni

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata, il perito definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili in zona. Il ciclo di rinnovo è stato scelto in funzione alle normative SVIT e la quota al valore a nuovo è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica descritta. Il tasso base viene definito secondo il WACC in base al modello SIV, così come i supplementi macro e micro per rischi. CP = 50% x 5%, CT 50% x 4% Tot. = 4.5%

1.2. Valore reddituale sulla base del

Valore locativo
 Reddito effettivo

1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3

SIA 416
 da dati tecnici UTC comunale del 20.8.2012.

2. Valore reale

Valore reale CCC	%	Unità pz/m2/m3	CHF/pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
0 Terreno						
valore relativo; (terreno della mano pubblica ca. 30%) (valore discusso con Arch. Buzzini, perito espropriazione)		2'951	1'500		4'426'500	
		0			0	
		0			0	
* Totale terreni	(m2)	2'951	(1'500)	24%		4'426'500
1 Lavori preliminari				0%		0
2 Immobile						
Autosilo intero esistente (colonne da scheda Planida Fig. 3.2-1 classe SIA 102 IV e CRB Baudoku; CHF /m3 275 - 400 - la differenza è data dall'infrastruttura tecnica fissa gestionale		31'000	450		13'950'000	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	5.33%				-744'000	(13'206'000)
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				0	(0)
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				0	(0)
					0	
Totale imm. valore costruzione nuova	(m3)	31'000	(450)		13'950'000	
- Totale deprezzamento per vetustà					-744'000	
Totale edifici valore corrente				71%		13'206'000
4 Sistemazione esterna						
Sistemazione esterna stimata da parte del perito		1	300'000		300'000	
Immobile2					0	
Immobile3					0	
- Deprezzamento per vetustà	0.00%				0	
Totale sistemazione esterna				2%		300'000
5 Costi secondari						
Costi secondari, leggermente meno che nelle abitazioni	4.00%				570'000	
Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	0.00%				0	
Totale costi secondari				3%		570'000
Valore reale totale				100%		18'602'500
Quota di valore PPP / quota %	1'000	/	1'000			
Valore reale secondo il totale della quota di valore						18'602'500
Calcolo del valore del terreno secondo la categoria di posizione (SVKG, SEK/SVIT):	CP:	5.25	=		CHF 2'453	

* viene considerata solo la porzione di terreno "Totale terreni"

Autosilo Piazza Castello

3. Valore di reddito

a. Valore di reddito	Num. unità	SU (m2) /unità	Canone locativo effettivo					Canone locativo durevole				Quota %			
			CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF p.a.				
Introito Autosilo	378	1		0	180	2'160	0	816'480	0	476	40	180'079			
378 posti (370)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
secondo contratto d'affitto alla società Ticino Parcheggi SA			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
durata contratto : 50 anni			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
1° adeguamento canone: 1.1.2009			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
adeguamento all'indice nazionale dei prezzi			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Pigione nel contratto: 816'000.-			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Garage sotterraneo, Box separati			0						0					0	0
Carport									0			0		0	0
Posteggi esterni									0			0		0	0
./.. Sup. sfitte di base in %															0
Totale p.a.			378	378	2'160	68'040	68'040	2'160	816'480	0	476	15'007		180'079	100%

Valore di reddito Artigian./industria Tasso di capitalizz.: 16.08 % **1'119'600** **100%**

b. Valore di reddito	Num. unità	SU (m2) /unità	Canone locativo effettivo					Canone locativo durevole				Quota %
			CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF p.a.	
...				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
Garage sotterraneo, Box separati							0				0	
Carport							0				0	0
Posteggi esterni							0				0	0
./.. Sup. sfitte di base in %	0.0%											0
Totale p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%

Valore di reddito ... Tasso di capitalizz.: 0.00 % **0** **0%**

Autosilo Piazza Castello

3. Valore di reddito

c. Valore di reddito	Num. unità	SU (m2) /unità	Canone locativo effettivo					Canone locativo durevole				Quota %	
			CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF m. /unità	CHF p.a.		
...				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Garage sotterraneo, Box separati								0				0	
Carport								0				0	
Posteggi esterni								0				0	
J. Sup. sfitte di base in %	0.0%												0%
Totale p.a.	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valore di reddito ...								Tasso di capitalizz.:		0.00 %		0	0%

Totale superficie utile		m2	378	
Prezzo medio m2 p.a.		CHF	476	
Valore locativo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	180'079	100%
Reddito locativo effettivo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	816'480	
Tasso medio di capitalizzazione			18.08%	
Valore di reddito		CHF	1'119'600	100%
J. accantonamenti maturati di	4 anni dall'ultimo rinnovamento	Tasso d'interesse:	4.50%	
		accantonamenti annui:	109'559	
Valore di reddito totale		CHF	650'888	

Motivazioni, osservazioni

Il sistema statico, con modifiche nella struttura dei costi e ricavi non è idoneo in quanto appunto non riesce a "leggere" le variazioni economiche nel tempo. Si opta pertanto, in accordo con il cliente, per un calcolo dinamico tipo il discounted cash flow (DCF).

Autosilo Piazza Castello

Calcolo del valore del terreno

Calcolo del valore del terreno sec. la categ. di posizione			Valutazione	Classe	Media
sec. allegato CP/LK	sec. allegato CP/LK	sec. allegato CP/LK			
<input type="checkbox"/> Categoria di posizione Immobili abitativi	<input checked="" type="checkbox"/> Categoria di posizione Ufficio artigianato vendita	<input type="checkbox"/> Categoria di posizione Industria artigianato			
A Ubicazione	A Ubicazione	A Ubicazione	1	6.50	
B Utilizzo	B Utilizzo	B Utilizzo	1	5.00	
C Posizione	C Posizione	C Posizione	1	4.25	
D Collegamenti	D Collegamenti	D Collegamenti	1	5.50	
E Condizioni di mercato	E Condizioni di mercato	E Condizioni di mercato	1	5.00	
Motivazioni, osservazioni			Totale	26.25	5.25
			Fattore di incremento 0.00	0.00	0.00
			Fattore di riduzione 0.00	0.00	0.00
			Categoria di posizione	5.25	5.25

Calcolo cubatura VE SIA 416

Edificio	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Autosilo intero esistente (colume d classe SIA 102 IV e CRB Baudok la differenza é data dall'infrastruttu		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	0.00
Totale						0.00	

Età economica (obsolescenza)

Edificio	Gruppi principali CCC	Anni	Ponderazione	Durata di vita totale		Totale
Autosilo intero esistente (colume d classe SIA 102 IV e CRB Baudok la differenza é data dall'infrastruttu	Costruzione grezza 1	4.0	1	4	75	
	Costruzione grezza 2	4.0	2	8		
	Finiture	4.0	3	12		
	Impianti	4.0	4	16		
	Totale		10	40	1.33	5.33%
	Costruzione grezza 1	-	1	-	75	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	Totale		10	-	1.33	0.00%
	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	Totale		10	-	1.00	0.00%

Calcolo vetustà:

Riferimento: La vetustà calcolata si compone della vetustà tecnica (durata fisica dei materiali) e della vetustà economica (decadenza modernità). Secondo indicazioni corsi SVIT Schweiz-Realis 2009 la durata media complessiva di vita si situa tra 75 e 80 anni. >> questa pagina serve nel caso presente solamente per la definizione della vetustà.

Autosilo Piazza Castello

Calcolo del tasso di sconto secondo i costi d'opportunità

Tassi di sconto per DCF

a) tasso di base	2.2 %
b) Rischio immobilità	1.00 %
c) Supplemento macro	0.50 %
d) supplemento micro	0.40 %

Tasso di sconto nominale

Sconto per rincaro

Tasso di sconto reale

Tasso di sconto reale resid.

Osservazioni

Bundesobligation 10 Jahre
Illiquidità del capitale
apprezzamento del perito
apprezzamento del perito

Tasso di sconto nominale

Rincaro secondo ufficio statistica Svizzera

Tasso dopo deduzione del rincaro

Osservazioni

Il presente modello si scosta leggermente dal modello del WACC (base costo) e porta nel DCF (base rischio) ad un tasso leggermente inferiore. Da notare che il perito non ha aggiunto nessun supplemento per ramo Noga con maggior rischio in rispetto al settore abitativo.

Dati DCF:

Scelta del sistema DCF:	nominale	<input checked="" type="checkbox"/>	reale	<input type="checkbox"/>
Scelta periodo fase 1 DCF:	5 anni	<input checked="" type="checkbox"/>	10 anni	<input type="checkbox"/>
Scelta periodo fase 2 DCF:	definito	<input type="checkbox"/>	infinito	<input checked="" type="checkbox"/>
Scelta tasso fase 1	nominale	<input type="checkbox"/>	reale	<input type="checkbox"/>
Scelta tasso fase 2	nominale	<input type="checkbox"/>	reale	<input type="checkbox"/>
Calcolo pagamenti	anticipato	<input type="checkbox"/>	mettà	<input checked="" type="checkbox"/>
Capex (capital expend.)	Zyklenmodell	<input type="checkbox"/>	annualità	<input type="checkbox"/>
			posticipato	<input type="checkbox"/>

Osservazioni

Rating del comune secondo MS Region (Raumklasse), secondo la classificazione dell'ufficio federale di statistica

Nome del comune:	<input type="text"/>
Tipo di comune	<input type="text"/>
Tipologia Regione MS	<input type="text"/>
Abitanti	<input type="text"/>
Tassazione (forza)	<input type="text"/>
Moltiplicatore fiscale	<input type="text"/>
Classe MS Region :	<input type="text"/>

Fabbisogno di accantonamenti (Rückstellungsrate)

Elemento costruttivo (Bautell)	Valore a nuovo	Quota % Edificio	Quota elemento	Durata di vita totale	Totale
Costruzione grezza 1	13'200'000	37.00%	4'884'000	0	0
Costruzione grezza 1 Tetto	13'200'000	12.00%	1'584'000	50	10059
Costruzione grezza 2 Facciate	13'200'000	10.00%	1'320'000	50	8382
Costruzione grezza 2 Finestre	13'200'000	7.00%	924'000	35	12296
Produzione di calore/ventilazione	13'200'000	5.00%	860'000	30	11573
Distribuzione di calore	13'200'000	3.00%	396'000	50	2515
Installazioni sanitarie	13'200'000	4.00%	528'000	50	3353
Installazioni elettriche	13'200'000	7.00%	924'000	30	16202
Impianti di trasporto	13'200'000	5.00%	860'000	35	8783
Bagni/WC	13'200'000	4.00%	528'000	40	5427
Cucine	13'200'000	0.00%	0	30	0
Finiture 1	13'200'000	4.00%	528'000	30	9258
Finiture 2	13'200'000	2.00%	264'000	0	0
Tasso di sconto: 4.10 %					
Totale		100%	13'200'000		87846

Calcolo vetustà:

Riferimento: La vetustà calcolata si compone della vetustà tecnica (durata fisica dei materiali) e della vetustà economica (decadenza modernità). Secondo indicazioni corsi SVIT "Schweiz-Realis 2009 la vetustà media si situa tra 75 e 80 anni. Il costo esposto è la somma del consuntivo del 12.11.2008 (da UTC)

Intera struttura senza DS e senza sopraelevazione

Calcolo DCF / DCF-Bewertung	Consuntivi Ticino parcheggi					conto economico budget						Resid / Exit	Oss.							
	2008		2009		2010		2011		2012		2013			2014		2015		2016		
	quelparte						Enter		CHF		CHF			CHF		CHF		CHF		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
DISCOUNTED CASH FLOW																				
Conto economico / Erfolgsrechnung																				
Entrate																				
Ricavo abbonamento	131'360	264'874	307'734	320'000	335'000	350'000	360'000	370'000	375'000	380'000										
Ricavo fessere	32'730	51'486	45'404	45'000	48'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000										
Ricavo soste	220'576	230'434	245'095	250'000	260'000	265'000	270'000	275'000	275'000	275'000										
Ricavi pubblicità	5'372	10'556	18'874	20'000	25'000	28'000	28'000	30'000	30'000	30'000										
Altri ricavi	2'325	652	558	18'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000										
IVA				500	600	620	625	625	625	625										
riserva																				
Servitù da Reg. Fond.																				
Terreno in esubero (anno 0)																				
Totale ricavi	392'363	558'002	636'538	653'600	688'600	711'620	728'625	745'625	750'625	755'625										
occupazione in %																				
Uscite																				
Acquisto materiale per manutenzione	5'612	1'869	1'117	500	500	500	500	500	500	500										
Acquisto attrezzature varie	8'246	798	341	1'000	800	700	600	500	500	500										
Acquisto materiale diverso	5'654	8'064	11'728	10'000	10'000	9'000	8'000	7'000	6'000	6'000										
Indumenti di lavoro	727	4'219	801	1'000	1'500	1'500	1'000	1'000	1'000	1'000										
Dogana e trasporti	308	918	507	300	300	300	300	300	300	300										
Costi tessere			12'660	12'000	10'000	9'000	8'000	8'000	8'000	8'000										
Prestazioni terzi			1'620	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000										
Utile lordo I	37'1816	542'134	623'044	640'800	675'500	699'620	718'225	736'325	742'325	747'325										
Salari e costi del personale incl. oneri sociali	133'349	124'644	118'537	118'500	119'000	120'000	125'000	130'000	130'000	130'000										
Recupero indennità del lavoro (voce positiva dei costi)	-4'020	-8'848	-2'581	-2'500	-2'000	-1'500	-1'500	-1'500	-1'000	-1'000										
Recupero CM, inf/IPG (voce positiva dei costi)	-2'772	-639	-734	-700	-700	-700	-700	-700	-700	-700										
Utile lordo II	245'259	426'977	507'822	525'500	558'200	581'820	595'425	608'025	614'025	619'025										

Affitto	641'916	180'000	180'000	185'000	185'000	190'000	190'000	190'000	200'000	200'000
Riscaldamento	600	0	500	500	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Spese bancarie e interessi	4'935	4'509	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Manutenzione e riparazioni	15'843	46'533	47'000	48'000	49'000	50'000	50'000	50'000	50'000	51'000
Assicurazioni aziendali	1'044	1'050	1'050	1'100	1'100	1'100	1'100	1'100	1'100	1'100
Tasse diverse	502	660	440	450	500	500	500	500	500	500
Elettricità, acqua, gas	57'402	61'987	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000
Costi cancelleria e amminisrazkone	5'169	2'374	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000	3'000
Spese telefono, posta, computer	4'288	6'676	6'000	5'500	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Spese di inaugurazione	9'367	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pubblicità e propaganda	4'568	13'465	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Trasferte e rappresentanza	1'672	2'392	1'000	1'200	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500
Spese legali e fiduciarie	35'000	43'453	41'000	40'000	39'000	38'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Altri costi generali	265	191	300	300	300	300	300	300	300	300
Interessi attivi (voce positiva)	-586	-354	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000	-1'000
Differenza di cambio	326	-9	500	400	300	200	200	100	100	100
Ammortamenti	4'492	5'500	6'200	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	8'000
Netto	-541'544	58'550	176'510	205'250	227'620	236'325	251'925	248'025	250'525	250'525
Costi particolari / canone del diritto di superficie										
Instandsetzungskosten / Investimenti sec. Budget o da perito										
Fondo di rinnovamento (capex)										
Scioglimento accantonamenti										
= Cash Flow	-541'544	58'550	176'510	205'250	227'620	236'325	251'925	248'025	250'525	250'525
Tasso di sconto / Diskonitzalz (riporto)			4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%
Valore Exit			0.961	0.923	0.886	0.852	0.818	0.786	0.786	0.786
Fattore di attualizzazione / Barwertfaktor			169'558	189'401	201'771	201'236	206'071	194'891	194'891	194'891
Valori attualizzati / Barwerte am Bewertungsstichtag										
Valore di mercato / Marktwert										5'964'272

Autosilo Piazza Castello

Commento alle singole voci nel conto budget DCF 2011-2016 (numeri nella colonna con colore giallo)

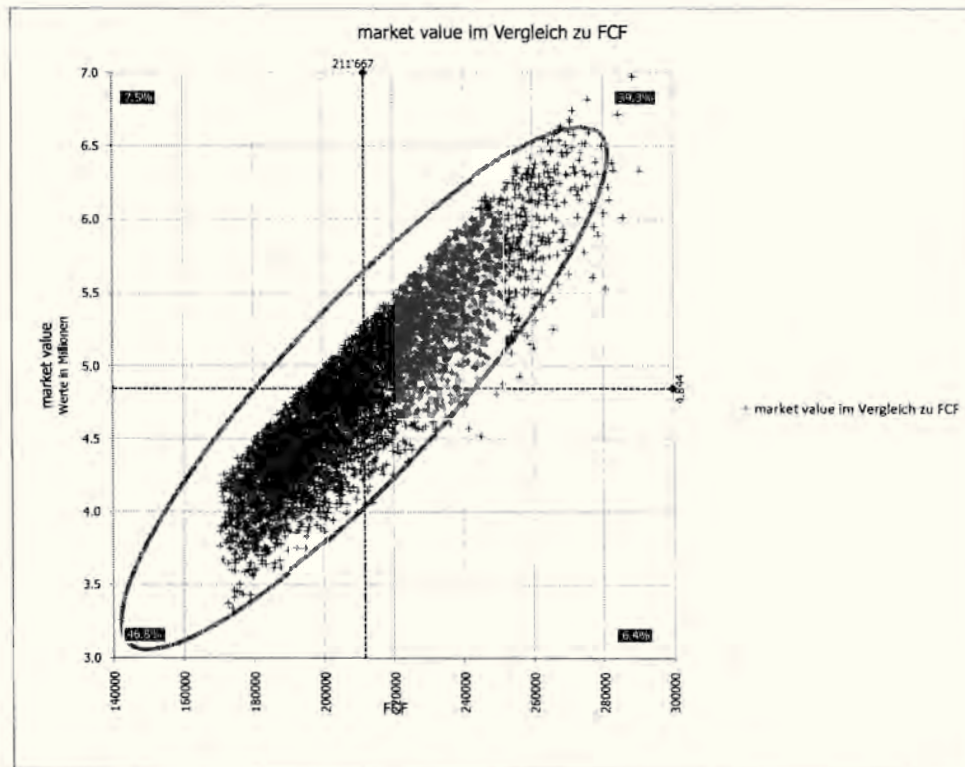
1. la voce acquisto materiale di manutenzione risulta molto volatile e non ben plausibilizzabile.
Soluzione possibile: contratto di manutenzione in modo che non vi siano oscillazioni incontrollate dei costi
2. la voce acquisto attrezzature: risulta molto volatile e non plausibilizzabile
3. acquisto materiale diverso: voce con rialzi significativi nello storico e non controllabili da parte del perito
4. indumenti lavoro: nessun commento
5. costi dogana: ev. trascurabile; poca spesa ma non direttamente giustificabile e non lineare con altri costi (acquisti in Italia o altro?)
6. costi tessere: gratuiti 2007/8, 2009, costo nel 2010, il perito non conosce il motivo
7. prestazione terzi: trascurabile
8. costi del personale ottimo, sceso dal 35% al 19% che è molto basso
- 9./10. recupero costi personale bene, probabilmente per contributo cassa disoccupazione?
11. affitto visto nell'ottica del comune, di fronte ad un attivo in bilancio (costo d'investimento 2007 di CHF 13.2 Mio. escluso il terreno), e una pigione attuale di CHF 180'000.-, ne risulta un rendimento annuo molto basso del 1.36%. Questo dato risulta anche inferiore alla rendita obbligazionaria. Se tolto il rincaro del 0.75% ne risulta un rendimento netto di soli 0.61%. per il tipo di investimento, ramo noga con rischio maggiore, si deve attestare un investimento del genere non è redditizio e si consiglia un disinvestimento e un investimento in settori meno rischiosi e più remunerativi.
Nell'ipotesi di budget il perito alza il canone durevole almeno a 270'000 (+35%) che corrisponde perlomeno ad una rendita del 2%. A titolo di paragone, la rendita obbligazionaria della confederazione 10 a., al 22.06.2011 ammonta a 1.72%.
12. Riscaldamento nessun costo, infrastruttura senza riscaldamento. il perito ammette una piccola voce in preventivo.
13. Spese bancarie piccolo importo trascurabile ma nel contempo anche non controllabile
14. Manutenzione la voce manutenzione incide con ca. 45'000.- p.a. al 0.3% il dato risulta molto basso e inferiore alla media. Giustificato dal fatto della costruzione nuova. Si raccomanda tuttavia di costituire fondo di rinnovamento per i futuri lavori di rimpiazzo e rinnovi generali sia sulla struttura che sull'impiantistica. il perito alza leggermente il valore espeso negli anni.
15. Assicurazione la somma assicurativa (acqua/fuoco) per CHF 13 Mio. sembra bassa. Ev. vale la pena di avere anche una RC per malfunzionamento di baierre o altro nell'impiantistica.
16. tasse diverse importo trascurabile
17. elettricità/acqua/gas importo stabile, controlla ottimizzazioni
18. amministrazione buono
19. spese telefoniche PC importo medio alto, ev. da controllare
- 20/21/24. nessun importo/ importo piccolo
23. spese legali spese insolitamente alte che sono da controllare e da giustificare, nella misura in cui presenti, di solito non giustificati
- 25/26. importo trascurabile
27. ammortamenti da analizzare secondo una strategia finanziaria d'investimento da parte del comune.
- Rinnovi ciclici: Con la società di gestione / rispettivamente nel contratto, è da definire l'ammontare e l'assegnazione dei costi per rinnovi. Questi al momento non sono considerati se non nella manutenzione regolare con un minimo di spesa.
Se si considerano anche le spese di accantonamento, il valore commerciale scende a ca. 4 Mio. CHF.
- Riassunto: Constatiamo che la società di gestione opera con grande sforzo di ottimizzazioni nei costi e riesce ad avere delle cifre d'affari in aumento da un anno contabile all'altro con trend positivo. il livello di occupazione rimane tuttavia inferiore alla media. Raccomandiamo pertanto di affinare la strategia delle tariffe (ev. nel tariffario corto) in modo da creare una forte occupazione.
Si suggerisce eventualmente un shuttlebus fino in centro oppure una passeggiata coperta fino all'ingresso dell'autosilo per agevolare l'utilizzo.

Autosilo Piazza Castello

Simulazione di Montecarlo

Questo calcolo effettua analisi di sensitività con alti numeri di ripetizioni e di variabili a seconda della forchetta pre-fissata da parte del perito. Questo per comprendere l'oscillazione del valore a dipendenza della variabile del FCF e del tasso di sconto adottato.

una simulazione con 5000 calcoli con una variabile del tasso tra 4 % e 5.5% e un FCF da 170'000 a 300'000.- porta ad un valore con il 90% di probabilità tra 4.8 e 6 Mio. nel caso ottimistico.



Autosilo Piazza Castello

VALUTAZIONE

Calcolo del valore commerciale

Valore reale totale	0 x valore reale	CHF	18'502'500
Valore di reddito totale	1 x valore di reddito	CHF	650'888
Market value	DCF	CHF	5'964'272
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato DA_DU / WR_NR	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
Supplemento (CHF)			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Valore commerciale		CHF	5'964'272
 Variante: Valore commerciale DS su base di Valore reddito			
	sec. allegato DS / BR		0
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato DA_DU / WR_NR	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
Supplemento (CHF)			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Valore commerciale con diritto di superficie (valore attualizzato)		CHF	0
 Variante: Valore commerciale con valore attualizzato			
	sec. allegato PV	CHF	0
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato DA_DU / WR_NR	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
Supplemento (CHF)			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Valore commerciale con valore attualizzato		CHF	0
Market Value	<i>valore di mercato dei fondi in DS su base DCF 1 (tendenza positiva nello storico)</i>	CHF	6'000'000

Motivazioni

Dai tariffari, la sosta riporta il potenziale maggior, probabilmente tuttavia solo durante il giorno quindi per un ipotetico 50%. Sull'entrata dell'ultimo anno contabile chiuso, avremo quindi un'occupazione del 22% ca. con tendenza verso il 30% basata sul massimo tariffario (sosta breve). Risulta ovvio che con il livello reddituale attuale il valore commerciale rimane abbondantemente sotto il costo d'investimento.

Ipotesi di fallimento: il valore di regola scende di ca. il 10-15% dal valore commerciale per via della vendita forzata (anticipata).

Osservazioni

Il perito non dispone della precisa occupazione per ogni singolo tipo di tessera, abbonati o sosta normale. Dal numero di posteggi e dalla tariffa media, il perito calcola una massima CA con 100% di occupazione secondo tabella tariffario (mail Arch. Finotto)

Abbonamenti:

Scenario CA G&N mensile: 116.- x 12 x 378 posti = 535'248.-; scenario: N mensile: 48.- x 12 x 378 = 217'728.-; scenario G&N annuale 98.- x 12

Convenzionati:

Scenario CA ospedale G&N mensile: 68.- x 12 x 378 = 308'448.-; scenario commercianti G&N mensile: 108.- x 12 x 378 = 489'888.-

Tariffa oraria: 1.80/ora x 24 ore x 31g x 12 mesi x 378 posti = 6'074'611.-

Luogo: Ponte Tresa

Firma:

Data: 23.06.2011

Perito

Pascal Brühart, MRICS, perito SIV; perito SEK-SVIT
Brühart & Partners SA

Il licenziatario ha il diritto di adeguare il software alle proprie particolari esigenze (parametrizzazione) con programmi interoperabili. Gli adeguamenti di qualsiasi tipo operati dal licenziatario sono sempre effettuati a suo rischio e pericolo.

Inoltre valgono le regolamentazioni d'utilizzo secondo il CONTRATTO DI LICENZA SOFTWARE.

Autosilo Piazza Castello

Commento 1/2

L'oggetto da valutare, il tipo di utilizzo, la data di valutazione e di visita, il costo della valutazione, la valuta di riferimento, i documenti e l'informazione dettagliata inerente la base e la fonte dei documenti ecc. sono stati definiti insieme al cliente prima di eseguire la stima immobiliare conformemente agli Standard Red Book 09 della RICS (PS 2.1).

Situazione/incarico:

Il comune di Locarno intende conoscere il valore commerciale confacente ed ottenibile nel caso di una vendita senza DS. Per questo motivo conferisce mandato alla Brühlhart & Partners SA per la valutazione del bene immobile presente.

Scopo della stima:

Definire il diritto di superficie (DS) e il rispettivo canone.

Mandato da parte del cliente:

Elaborare la stima immobiliare in base ai requisiti richiesti.

Accordi particolari con il mandante:

Per il calcolo del DS su base variabile si presta il metodo (DCF) ce impone tuttavia una serie di assunzioni da concordare con il cliente. Esempio canoni, pigioni, costi, superficie e volumi.

Qualità dati e documenti:

Media

Ipotesi e assunzioni/scenari:

Funzione dell'autosilo esistente con la previsione di una sopraelevazione per spazi commerciali.

Metodo di calcolo scelto:

La presente perizia é stata elaborata secondo i metodi Svizzeri riconosciuti SVS, SIV, SEK-SVIT, RICS
Calcolo DS con discounted cash flow (DCF).

Incertezze:

Nessuna

Rischi:

Immobile con una vendita limitata sul mercato, con un immobile che non esercita a pieno regime e che per i primi 4 anni era in perdita d'esercizio.
Rischio presente e concreto di insuccesso.

Grado di precisione del risultato:

Medio, buono

Aspetti giuridici:

Il perito immobiliare si limita alla descrizione oggettiva tecnica e descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra in modo specifico nel campo legale. Per aspetti giuridici legali fuori dalla normale pratica peritale, si raccomanda di far capo ad un giurista specialista. In particolare p.es. per questioni complessi di LAFE, diritto societario, esproprio di fondi e fallimenti.

*Per la gestione e per l'elaborazione del presente mandato, il perito sottintende l'esattezza e la completezza dei dati forniti dal mandante e dalle autorità. Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici, sono stati considerati solo per le parti visive dal sopralluogo o dalle fotografie fornite. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili, non sono stati presi in considerazione nella presente perizia così come non é stato tenuto in considerazione il profilo geologico del fondo e la sua portata statica ne acqua di falda.

I valori sono stati definiti in base a criteri al giorno di riferimento (visita oppure mandato) con una validità di 12 mesi.

Rischio ecologico:

Aspetti relativi a presenza di Radon nel sottosuolo sono da far eventualmente verificare da specialisti. Non si procede a nessuna deduzione inerente a questa problematica. Parti nascoste non visibili e accessibili non sono state considerate.

Autosilo Piazza Castello

Commento 2/2

Conflitto d'interesse:

Il perito certifica di non incorrere in nessun conflitto d'interesse. In particolare non ha ne progettato, ne amministrato, ne venduto, ne costruito il presente immobile. Certifica inoltre di non aver subito pressione alcuna da parte del committente o da terzi e di aver potuto svolgere in modo indipendente il presente mandato.

Gestione reclamazioni:

Il perito s'impegna a rispondere entro breve termine a tutte le domande e questione del cliente rimaste in sospeso e non definite durante il conferimento del mandato di stima e /o durante la conferma del mandato. Il perito può inglobare questi aspetti con mandato esplicito e separato.

Copertura assicurativa professionale:

Il perito certifica che è regolarmente assicurato contro i rischi professionali nell'ambito dello svolgimento della sua professione secondo la legge Fiduciari immobiliari Art 4 Ticino e Art 41 e 43 per fiduciari e periti immobiliari secondo le GCA Assicurazione.

Qualifica del perito / capacità / esperienza:

Il perito certifica di essere iscritto come membro professionale presso la maggior parte delle associazioni professionali per valutazioni immobiliari come la RICS, la SVIT-SEK, la SIV e conferma di aver sostenuto esami teorici di livello e grado superiore nella valutazione immobiliare. Si certifica di avere oltre 10 anni di esperienza pratica nella valutazione immobiliare sul territorio cantonale e di possedere i requisiti per espletare il presente mandato. Il perito accetta il mandato.

Testi e riferimenti per valutazioni immobiliari in Svizzera:

- SVS (Swiss Valuation Standards-RICS) 2007
- Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors, 2009
- Etica e codice di condotta della RICS
- Direttiva ASB 1.12.2003 (Associazione Svizzera Immobilienschätzerverband)/ (Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung)
- Die Immobilienbewertung SIV, Francesco Canonica, 2009
- Schätzerhandbuch SEK-SVIT/SVKG, 2005 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperten)
- Tabelle Catef per la durata di vita dei materiali (2006), per durata complessiva in appoggio a K. Fierz e visita in loco.
- CCC secondo SN 606 500 edizione 2001 e CCE secondo SN 506 502, edizione 2000 -Bauteilkosten Stratus, 2008
- Indice del costo della costruzione Zurigo, 1.4.2009

Definizione valore commerciale secondo Swiss Valuation Standards (SVS e RICS)

"Per il valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

Differenza tra valore e prezzo

La differenza tra valore e prezzo è generalmente riconosciuto. Il valore di un immobile rappresenta una simulazione di una transazione sul mercato. Un tale valore si viene a creare attraverso un calcolo oggettivo e trasparente per tutti.

Il prezzo invece è l'importo pagato/ricevuto nel caso di una transazione. Essi si trova tra le aspettative individuali (soggettive) e viene inoltre influenzato da condizioni quadro attuali, dal mercato e può in base a circostanze particolari variare dal valore calcolatorio.

Proprietà del presente rapporto di stima immobiliare

I valori calcolati con questa stima valgono al momento della redazione del rapporto di stima e sono destinati all'uso esclusivo del committente della stima, rispettivamente del proprietario dell'immobile nell'ambito dello scopo definito per il rapporto di valutazione immobiliare. Questa stima può essere quindi trasmessa a terzi solo con l'autorizzazione da parte del committente o del perito. Nei confronti di terzi è esclusa qualsiasi responsabilità nei confronti del perito e del committente per quanto concernono i dati di questa stima.

Autosilo Piazza Castello

Categorie di posizione Uffici Artigianato Vendita

Quota utilizzo

1'000 / 1'000

Principali criteri	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10	5.25 CP
A Ubicazione											6.50
Villaggio singolo, villaggio isolato	Isolato, al di fuori del villaggio	Dentro al villaggio									
Villaggio, piccola località	Al margine del villaggio	Strada principale	Centro, nucleo del villaggio								
Villaggio in una regione importante	Al margine del villaggio	Nucleo del villaggio									
Grossa località, cittadina	Periferia	Strada principale	Centro della località								6.50
Città di medie dimensioni		Sobborgi	Periferia urbana	Quartiere esterno							
Grande città svizzera			Sobborgi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Nucleo urbano					
Località di vacanza	Località di vacanza più semplici	Località di vacanza più semplici	Località di vacanza più semplici	Località di vacanza di media categoria	Sobborgi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Quartiere urbano	Centro città	Centro per affari e acquisti	
					Località di vacanza di prima categoria ed esclusive						
B Utilizzo											5.00
Zone di utilizzo	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie	zone miste industriale/artigianato	zone miste industriale/artigianato		Zone del terziario						
		Zona industriale	Zona artigianale								
Grado di sfruttamento realizzabile	Basso sfruttamento (IS 0,20 - 0,39)	Scasso sfrut.	Medio sfrut. (IS 0,60 - 0,79)	Sfrut. elevato (IS 0,80 - 0,99)	Zone miste uso abitativo/lavorativo			Zona nucleo			5.00
	Cattivo sfruttamento				Sfruttamento molto elevato (IS 1,0 e oltre)						5.00
C Posizione commerciale											4.25
Idoneità vendita	Scarsa idoneità, scarsa attrattiva, cattiva posizione commerciale	Posz. mediamente vantaggiosa, posz. commerciale e di transito media	Posz. mediamente vantaggiosa, posz. commerciale e di transito media	Media idoneità per officine e attività produttive	Buona idoneità, buona posizione di transito, posizione preferita per normali esercizi di vendita	Buona idoneità, buona posizione di transito, posizione preferita per normali esercizi di vendita					4.00
Idoneità ufficio	Scarsa idoneità	Media idoneità per officine e attività produttive	Media idoneità per officine e attività produttive	Media idoneità per officine e attività produttive	Buona posizione per uffici, immobili a uso ufficio	Buona posizione per uffici, immobili a uso ufficio	Altre posizioni per uffici, centri per affari e acquisti				4.00
Idoneità artigianato/produzione	Condizioni negative	Condizioni conflittuali/di disturbo	Condizioni tollerabili	Condizioni tollerabili	Nessuna condizione negativa, ordinanza sulla tutela ambientale rispettata	Nessuna condizione negativa, ordinanza sulla tutela ambientale rispettata					5.00
Emissioni, inquinamento acustico											4.00
											5.00
D Collegamenti											4.00
											5.50
Viabilità	Accesso difficile	Normale allacciamento alla rete viaria	Normale allacciamento alla rete viaria	Viabilità particolarmente vantaggiosa							6.00
Collegamenti tecnici	Nessun mezzo di trasporto pubblico	Buoni collegamenti con mezzi di trasporto pubblico	Buoni collegamenti con mezzi di trasporto pubblico	Punti nodali del trasporto pubblico	Ottri collegamenti tecnici, riserve presenti	Ottri collegamenti tecnici, riserve presenti					5.00
	Collegamenti tecnici insufficienti	Collegamenti tecnici insufficienti	Collegamenti tecnici insufficienti	Collegamenti tecnici insufficienti							5.00
E Condizioni di mercato											5.00
Domanda e offerta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Scarsa domanda, grande offerta	Condizioni di mercato equilibrate	Condizioni di mercato equilibrate	Grande domanda, scarsa offerta	Grande domanda, scarsa offerta			Domanda molto grande		5.00

Valutazione sempre concreta per l'oggetto in questione

Porte una sola nota per ciascun criterio principale

Categoria di posizione = media dei 5 criteri principali

Observe differenze della tabella delle categorie di posizione „Industria“

Fonte:
Schälzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Autosilo Piazza Castello

catasto siti inquinati online cantone Ticino - OASI

Amministrazione federale admin.ch
Dipartimento federale dell'Interno DFI

Ufficio federale della sanità pubblica UFSP




Motore di ricerca per Comune (stato 2010)

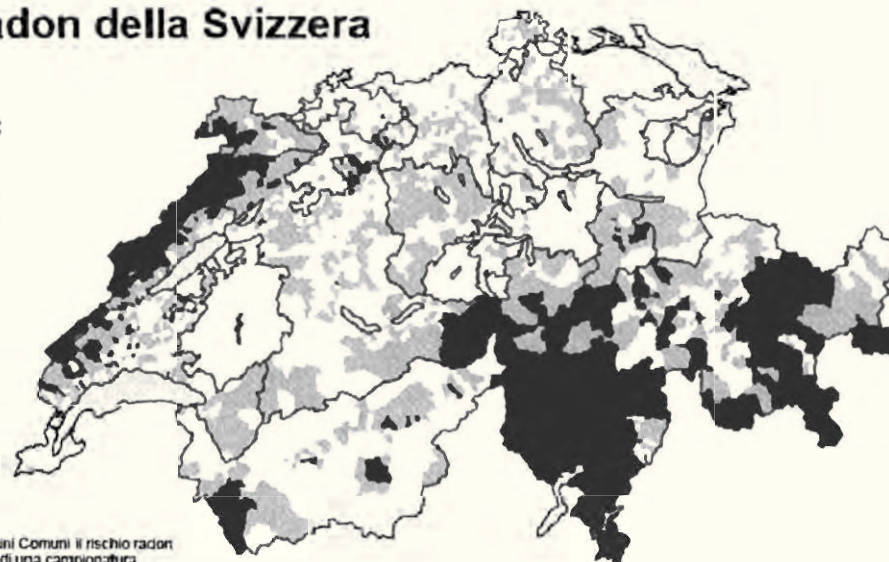
Cantone: Ticino		Rischio radon
Comune: Locarno		
Numero di abitanti	14'909	basso
Numero di edifici	2'147	
Edifici misurati	1175	medio
Media aritmetica	168 Bq/m ³	
Massimo	1'6041 Bq/m ³	elevato
Superiore a 200 Bq/m ³	8.1 %	
Superiore a 400 Bq/m ³	7 %	
Superiore a 1000 Bq/m ³	1.1 %	
Rischio radon	elevato	
Area	area ad elevata concentrazione di radon (art. 115 CRoT)	
Osservazione		

estratto banca dati confederazione- elenco comuni- rischi naturali - RADON

Carta radon della Svizzera

Rischio radon*:

-  basso
-  medio
-  elevato



Stato : febbraio 2010

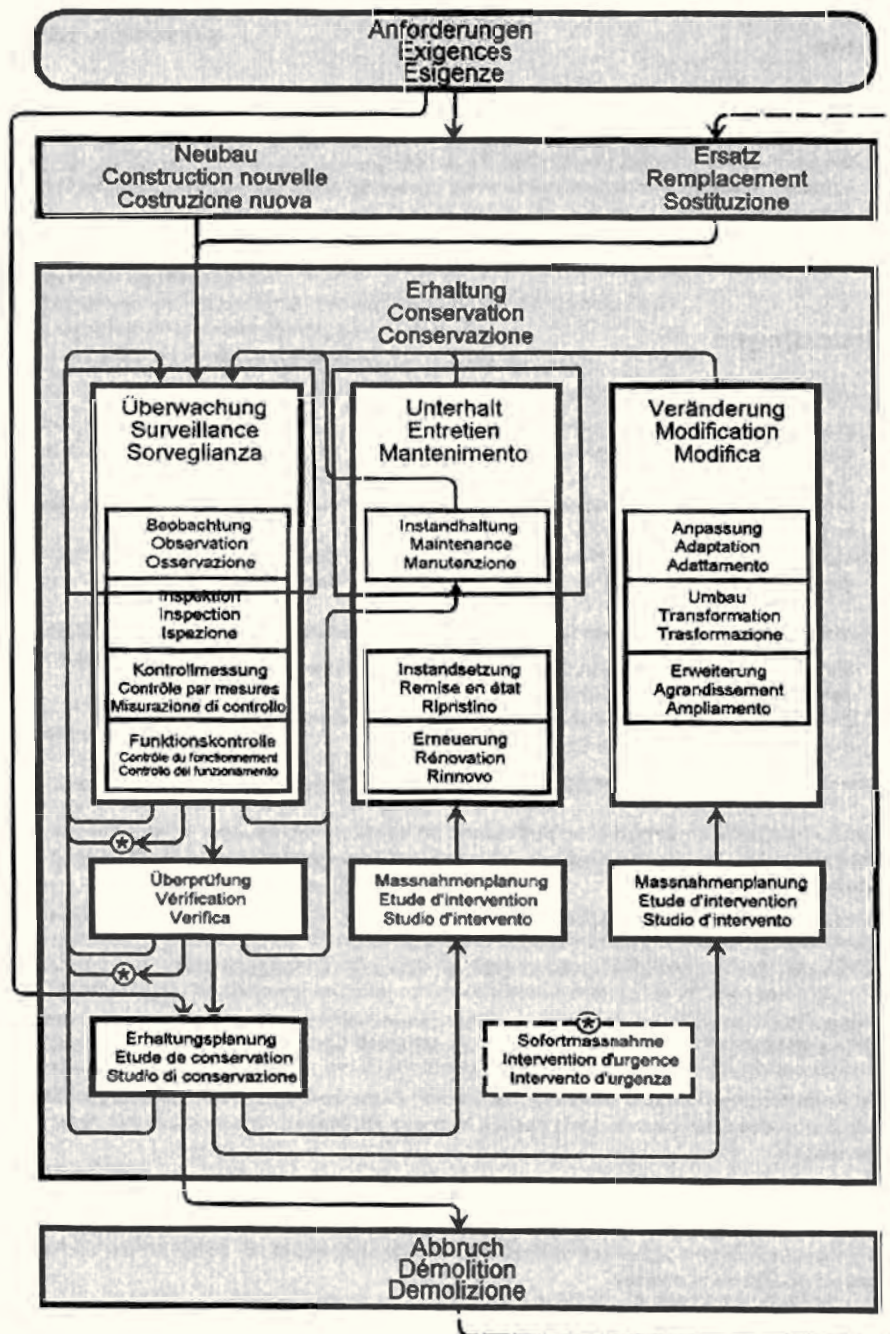
* Osservazioni : in alcuni Comuni il rischio radon è valutato sulla base di una campionatura insufficiente di misure (vedi "motore di ricerca per Comune" all'indirizzo www.ch-radon.ch).

Fonte : GG25 @Swisstopo

Autosilo Piazza Castello

Schema SIA 469

Ablaufschema



Autosilo Piazza Castello

catasto siti inquinati online cantone Ticino - OASI

Siti inquinati o potenzialmente tali

Località:

5780

cerca

Nessun caso trovato

Ultimo aggiornamento: 16.08.2010



- Sito aziendale
- ▲ Sito di deposito
- Sito di incidente

Il presente immobile non figura nell'elenco cantonale dei siti inquinati

Autosilo Piazza Castello

CECE secondo SIA 380/1



Unghi Milano

Home

Levenside in linea

Classico

Cabochon

Expert certified

Indicazioni CECE

Azione della Certificazione

Credenziali

Controlli certificati

Categorie edilizie

Metodo di verifica

Utenti riconosciuti

Cosa significano le categorie dell'etichetta energetica?

L'efficienza dell'involucro
L'efficienza dell'involucro indica la qualità dell'isolamento termico dell'edificio. Questo comprende l'isolamento termico di pareti, soffitti e pavimenti, come pure la qualità delle finestre, definita in base alla capacità di isolamento termico e al suo apertore, come pure il possibile vantaggio solare che un loro corretto utilizzo permette. L'efficienza dell'involucro dell'edificio è la misura rilevante per la valutazione del riscaldamento dell'edificio.

L'efficienza energetica globale
L'efficienza energetica globale considera, oltre al riscaldamento, pure gli altri aspetti dell'edificio, come da un lato la produzione di calore, inclusa quella dell'acqua calda, e dall'altro il fabbisogno di corrente, ma, unicamente per quanto riguarda gli apparecchi a tecnologia elettronica presenti nell'edificio. L'uso di elettrodomestici ecologici non vengono considerati e sono di altro. Le fonti di energia rinnovabile sono considerate. Il uso di energie rinnovabili (anche da altre fonti) contribuisce alla riduzione del consumo di energia e contribuisce ad una migliore categorizzazione.

Indicazioni specifiche delle classi CECE* sui criteri energetici

Edificio a dell'involucro	Edificio a energia 18 globale
A Ottime isolamento termico con tutti vetri sicuri basso-irradiazioni ¹⁾	Impianto di attinenza efficiente per la produzione di calore (riscaldamento e acqua calda) e illuminazione. Ottimo isolamento. Utilizzo di energie rinnovabili.
B I nuovi edifici secondo le norme legali devono conformarsi al livello B.	Alte standardi edili per l'isolamento e l'isolamento dell'edificio. Parziale utilizzo di energie rinnovabili.
C Da edifici esistenti: completa ristrutturazione dell'involucro dell'edificio.	Rimorso globale di dell'edificio esistente: innovazioni e miglioramenti. Rinnovamente con l'utilizzo di energie rinnovabili.
D Edificio esistente in seguito lavori in natura: completa e soddisfacente, soltanto sostituzione dei vetri termici. Anche nuovi edifici dagli anni '80.	Alte investimenti dell'edificio esistente: sistema con trele carriere e acqua edificio di energie rinnovabili.
E Edificio esistenti con miglioramenti sostanziali dell'isolamento termico e dotati di nuovi vetri termici basso-irradiazioni ²⁾	Edificio esistente di cui sono state rinnovate non solo alcune parti, come ad esempio i vetri di produzione di calore rinnovamente: illuminazione e illuminazione.
F Edificio parzialmente isolati	Edificio ammodernati solo molto parzialmente. Utilizzo di singole nuove costruzioni o di energie rinnovabili.
G Edificio esistenti non legati con un isolamento aggiuntivo incompleto o soddisfacente e un grande potenziale di ammodernamento ³⁾	Edificio non isolati che con l'utilizzo energie rinnovabili e con un grande potenziale di miglioramento.

Indice energetico per abitazioni secondo l'ufficio federale dell'energia



Il presente immobile rispecchia le nuove norme SIA 380/1,
Non è stato costruito con standard minergie.

Autosilo Piazza Castello

tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione / ufficio federale delle abitazioni



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

Tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione

Dal 10 settembre 2008 per gli adeguamenti delle pigioni in base ai cambiamenti del tasso ipotecario vale un unico tasso di riferimento per tutte le Svizzera. Quest'ultimo corrisponde alla media dei tassi ipotecari praticati dalle banche. Esso sostituisce il tasso ipotecario determinante precedentemente nei Cantoni per le ipoteche a tasso variabile.

Tasso ipotecario di riferimento attuale: 2,76 %

dal 02.12.2010, invariato dal 02.06.2011

Rendimenti obbligazionari della confederazione

Rendite eidgenössischer Obligationen und durchschnittliche Verzinsung T 12.3.2
in %

Jahresende	Eidgenössische Obligationen 1)	Auf Schweizer Franken lautende inländische Verpflichtungen in 3- und Anlagentern 2)	Kassensobligationen	Hypothekendarlehen
1996	4.13	2.48	5.32	4.93
1997	3.45	1.89	4.99	4.91
1998	2.71	1.64	4.38	4.23
1999	3.62	1.46	3.36	3.95
2000	3.55	1.88	3.73	4.32
2001	3.56	1.64	3.58	4.21
2002	2.40	1.35	3.31	3.78
2003	2.78	0.75	2.38	3.28
2004	2.38	0.72	2.57	3.07
2005	1.96	0.65	2.25	2.92
2006	2.49	0.75	2.16	3.04
2007	3.11	1.06	2.47	3.32
2008	2.15	1.18	2.58	3.33

Mittel letzte 10 Jahre: 2.80%

1) Ab 1990 Kassenscheine für 10 Jahre 1 subtit

2) Vor 2002 auf alle Währungen lautende in- und ausländische Verpflichtungen.

Quelle: Schweizerische Nationalbank

Auskunft: Statistik, GM 631 31 11

© BFS - Statistisches Exkon der Schweiz

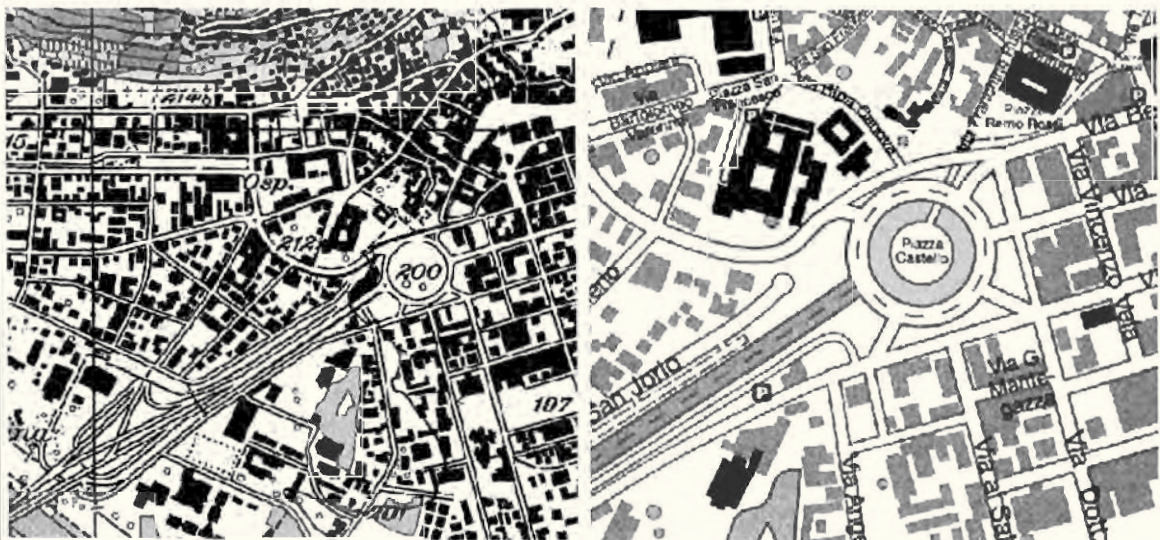
tasso attuale al 23.06.2011 al
1.7%

Autosilo Piazza Castello

Macro-posizione



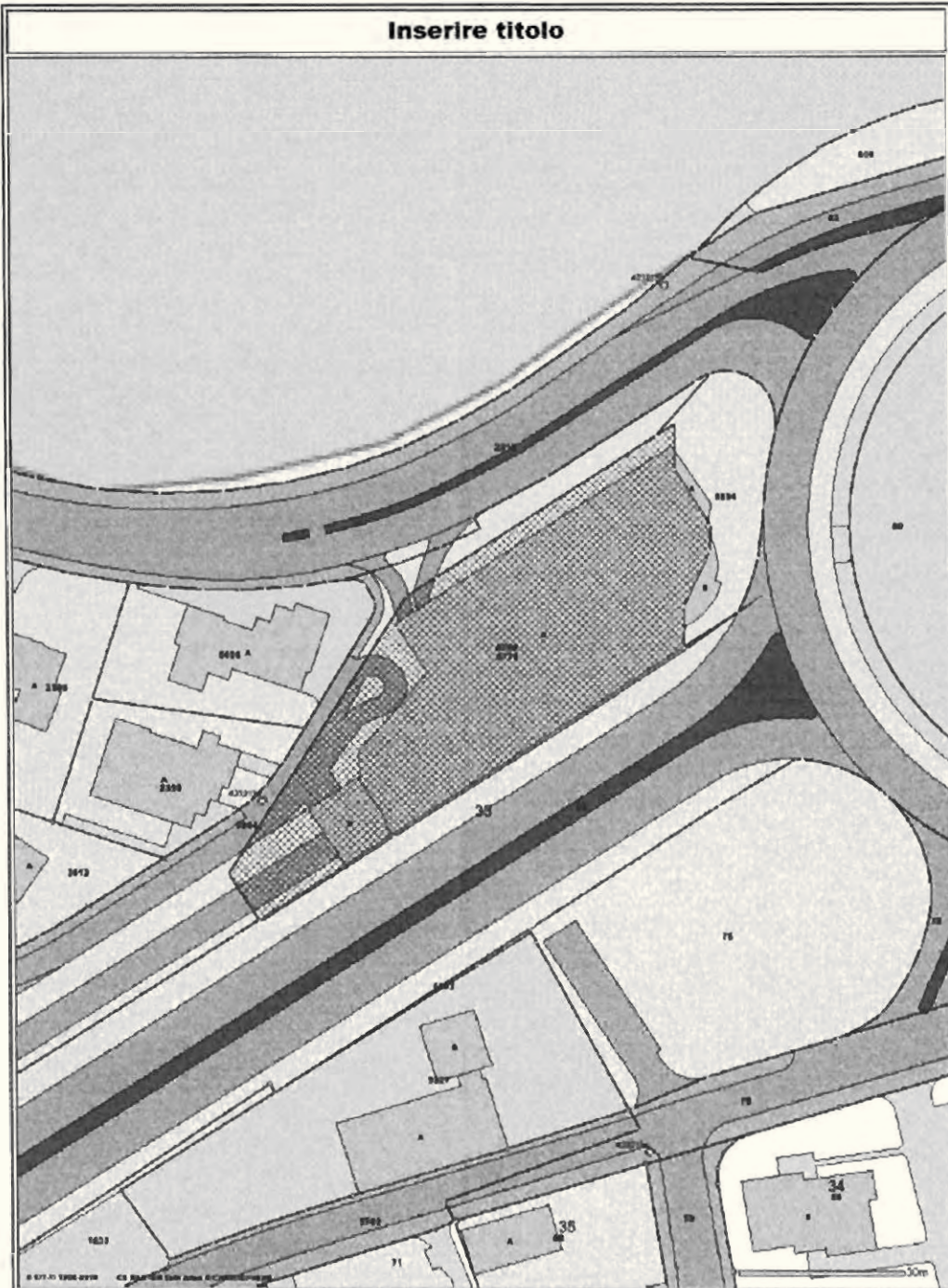
Micro-posizione



Autosilo Piazza Castello

estratto misurazione ufficiale online

Inserire titolo



Xmin = 704430, Ymin = 113580, Xmax = 704598, Ymax = 113805

Scala 1:1000

SIT ti © CSI - Centro di competenza SIT

21.8.2010

Bilanci consolidati al 31 dicembre	2010	2009
Liquidità	80'576	273'941
Crediti per prestazioni (netto)	6'028	8'575
Altri crediti a breve termine	4'140	397
Ratei e risconti	47'944	42'201
Attivo circolante	<u>138'688</u>	<u>325'113</u>
Impianti materiali	12'200'300	12'440'700
Spese di costituzione	1'000	2'500
Attivo fisso	<u>12'201'300</u>	<u>12'443'200</u>
Attivi totali	<u>12'339'988</u>	<u>12'768'313</u>
Debiti per forniture e prestazioni	102'819	75'303
Cauzioni	11'750	11'100
Ratei e risconti	97'104	97'362
Capitale dei terzi a breve termine	211'674	183'765
Prestito Raiffeisen (A)	9'453'000	9'693'000
Prestito Città di Locarno	1'350'000	1'350'000
Prestito Parcheggi Italia SpA	2'344'664	2'344'664
Capitale dei terzi totale	<u>13'359'337</u>	<u>13'571'429</u>
Capitale azionario	100'000	100'000
Quota di minoranza al capitale	300'000	300'000
Perdita risultante da bilancio	-1'182'442	-918'733
Quota di minoranza al risultato	-236'907	-284'382
Capitale proprio (Eccedenda debiti)	<u>-1'019'350</u>	<u>-803'115</u>
Passivi totali	<u>12'339'988</u>	<u>12'768'314</u>

Conti economici consolidati	2010	2009
Ricavi da abbonamenti	307'734	264'874
Ricavi da tessere	45'404	51'487
Ricavi da soste	245'095	230'434
Altri ricavi	20'630	10'557
Ricavi operativi lordi	<u>618'863</u>	<u>557'352</u>
Diminuzioni dei ricavi	-270	-3'281
IVA	486	614
Ricavi operativi netti	<u>619'079</u>	<u>554'685</u>

Consumo di materiali	27'777	15'871
Canone di superficie	6'000	24'000
Costi del personale	115'222	115'157
Costi di manutenzione	65'888	73'554
Elettricità, acqua e gas	59'669	61'988
Premi assicurativi	17'203	13'982
Costi d'ufficio	0	9'051
Costi legali e fiduciari	65'972	59'720
Costi marketing	0	13'466
Diversi costi operativi	49'430	9'817
Costi operativi monetari	407'161	396'606
Ammortamenti	279'929	284'246
Costi operativi totali	687'090	680'852
Risultato operativo	-68'011	-126'167
Oneri finanziari	-142'974	-169'266
Ricavi finanziari	1'292	452
Costi straordinari	-49'618	-16'993
Ricavi straordinari	43'076	22'338
Risultato netto	-216'235	-289'636
di cui quota di minoranza	47'475	20'724

Conti dei flussi della liquidità	2010
Cash flow da attività operativa	84'663
Risultato netto	-216'235
Ammortamenti e svalutazioni	279'929
Variazione attivo circolante determinante	-6'939
Variazione debiti a breve termine	27'909
Cash flow da investimenti	-38'029
Impianti materiali	-38'029
Cash flow da finanziamenti	-240'000
Prestiti Raiffeisen (A)	-240'000
Variazione della liquidità	-193'366
Liquidità iniziale	273'941
Liquidità finale	80'575



Bruno Baeriswyl
Via Rovedo 21
6600 Locarno

Lodevole Municipio
Città di Locarno
Piazza Grande 18
6600 Locarno

Locarno, 18 luglio 2011

Autosilo Piazza Castello SA -Perizia

Onorevoli Signore Sindaco e Vice Sindaco, Sig.re Municipali e Sig.ri Municipali.

Quale Commissario della Commissione della Gestione ho ricevuto in data 06.07.2011 la Valutazione Immobiliare del 23.06.2011. redatta dallo Studio Brülhart & Partners Sagl di Ponte Tresa.

Ho contattato personalmente il Sig.Brülhart telefonicamente complimentandomi per la documentazione molto completa e esaustiva, ma purtroppo egli è incorso in un errore deducendo l'affitto di Fr. 180'000.00 corrisposto alla società di Gestione dello Autosilo.

Quest'ultimo importo non può essere dedotto quale onere in quanto copre delle spese non deducibili ai fini di una valutazione a reddito.

Pertanto l'aumento di reddito di Fr. 180'000.00 capitalizzato al 4.1% corrisponde ad un aumento del valore pari a Fr.4'400'000.00, ossia il valore secondo il reddito non è come da loro indicato di Fr. 6'000'000.00 ma è di Fr. 10'400'000.00.

Vi invito pertanto a volere fare aggiornare la perizia e a volerla ritrasmettere ai miei colleghi.

Resto volentieri a vostra completa disposizione e colgo l'occasione per porgervi cordiali saluti.

Bruno Baeriswyl
Consigliere Comunale UDC/Svegliati
Locarno/Indipendenti

via la Prana 12
CH-6988 Ponte Tresa
Tel. +41 91 606 63 60
Fax +41 91 606 63 62
Mobile +41 79 400 06 17
info@bruelhart-partners.ch
www.bruelhart-partners.ch

No. IVA 726154

Spettabile
Municipio di Locarno
Piazza Grande 18
CP
CH-6601 Locarno

Spettabile Municipio,

a seguito del vostro incarico per l'allestimento della risposta allo scritto del presidente della gestione, Signor Baeriswyl, siamo ben disposti a confermare quanto esposto nel rapporto contabile allestito in particolare in merito ai dati da noi ipotizzati nello scenario di calcolo.

Nell'aggregazione dei dati contabili delle due società si era ipotizzato e convenuto in un primo tempo uno scenario fisso di deduzione di 180'000.- che potesse per semplicità sostituire la voce del canone di diritto di superficie con i costi sostenuti dalla proprietaria dell'immobile, spettabile Autosilo Piazza Castello SA.

La voce ammortamenti per CHF 273'774.44, esposta nel relativo conto economico 2010, riporta gli accantonamenti per i grandi lavori ciclici di rinnovo ed era da noi stata segnalata in rosso nel commento DCF (voce 27) in quanto trattasi di una grande voce sulla quale serve una decisione politica sull'ammontare da inserire.

Dopo inserimento del bilancio consolidato i costi generali risultano di ca. 95'000.- inferiori all'importo forfettario inserito in precedenza pari a CHF 180'000.-. Questi costi sono privi degli ammortamenti effettuati sulla sostanza dalla Autosilo Piazza castello SA (273'774.44) e considerano unicamente i CHF 6'154.65 della società di gestione. Risulta pertanto evidente che considerare unicamente ca. 6000.- significa sottostimare questa voce di costi. Ammettendo lo scenario di considerare l'intero ammontare degli ammortamenti (CHF 273'774.44 + 6'154.65), il risultato finale sarebbe scivolato in territorio negativo per CHF -26'878 quindi a valore commerciale reddituale = 0.

Nel caso in cui si consideri un ciclo di 25 anni con relativo ammortamento di ca. 110'000.- p.a. come da noi esposto in stima di ca. CHF 110'000.- p.a., il risultato sarebbe nuovamente negativo (cash drain). Questo dimostra che inserendo costi forfettari, come da noi stimati, per CHF 180'000.- risulta essere una variante ottimistica. Sottolineiamo in ogni caso che la modalità di ammortamento della sostanza fissa dell'autosilo resta una decisione strategica dei proprietari immobiliari.

Nella nostra variante esposta, abbiamo cercato di dare uno scenario possibilistico, tenendo in considerazione che lo stesso comune ha effettuato un investimento di ca. CHF 13'000'000.- dove ogni importo sotto tale cifra crea sicuramente interrogativi.

Abbiamo analizzato le voci sulle quali vi potrebbe essere un potenziale risparmio annuo, che evidenziamo essere le seguenti:

- Legali-amministrativi
- Costi tessere
- Quote ammortamento

Per ogni e qualsiasi domanda o incontro con la gestione, siamo a vostra piena disposizione.

Cogliamo l'occasione per porgere cordiali saluti.

Pascal Brülhart, MRICS



Dipl. MAS Real Estate Management FHO

Dipl. Economista immobiliare internazionale BAK

Laura Evangelisti



Dipl. Master of Arts in Economics

CAS Real Estate valuation

Anno	Ricavi + 3% annuo										Ricavi + 2% annuo					
	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12	anno 13	anno 14	anno 15
Ricavi	Fr. 619'079	637'651	656'781	676'484	696'779	717'682	739'213	761'389	784'231	807'758	831'990	848'630	865'603	882'915	900'573	918'585
Costi	Fr. 293'732	299'607	305'599	311'711	317'945	324'304	330'790	337'406	344'154	351'037	358'058	365'219	372'523	379'974	387'573	395'325
Ris. Escluso int. e amm.	Fr. 325'347	338'045	351'182	364'774	378'834	393'378	408'423	423'983	440'077	456'721	473'933	483'411	493'080	502'941	513'000	523'260

Anno	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24	anno 25	anno 26	anno 27	anno 28	anno 29	anno 29	anno 30
Ricavi	Fr. 936'956	955'695	974'809	994'306	1'014'192	1'034'475	1'055'165	1'076'268	1'097'794	1'119'750	1'142'145	1'164'987	1'188'287	1'212'053	1'236'294	1'261'020
Costi	Fr. 403'231	411'296	419'522	427'912	436'470	445'200	454'104	463'186	472'449	481'898	491'536	501'367	511'395	521'622	532'055	542'696
Ris. Escluso int. e amm.	Fr. 533'725	544'400	555'288	566'393	577'721	589'276	601'061	613'083	625'344	637'851	650'608	663'620	676'893	690'431	704'239	718'324

Anno	anno 31	anno 32	anno 33	anno 34	anno 35	anno 36	anno 37	anno 38	anno 39	anno 40	anno 41	anno 42	anno 43	anno 44	anno 44	anno 45
Ricavi	Fr. 1'286'240	1'311'965	1'338'204	1'364'968	1'392'268	1'420'113	1'448'515	1'477'486	1'507'035	1'537'176	1'567'920	1'599'278	1'631'264	1'663'889	1'697'167	1'731'110
Costi	Fr. 553'550	564'621	575'913	587'432	599'180	611'164	623'387	635'855	648'572	661'543	674'774	688'270	702'035	716'076	730'397	745'005
Ricavi escluso int.	Fr. 732'690	747'344	762'291	777'537	793'088	808'949	825'128	841'631	858'464	875'633	893'145	911'008	929'229	947'813	966'769	986'105

Anno	anno 46	anno 47
Ricavi	Fr. 1'765'732	1'801'047
Costi	Fr. 759'905	775'103
Ris. Escluso int. e amm.	Fr. 1'005'827	1'025'943

Autosilo Piazza Castello SA

Table differenza Ricavi e Costi = Risultato escluso interessi e ammortamenti

Ipotesi aumenti ricavi 3% fino al 10 anno poi 2%, aumento costi 2% annuo