

Rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione sul MM n. 41 e relativo complemento concernente il piano di risanamento e la riorganizzazione societaria dell'Autosilo di Piazza Castello

Locarno, 13 febbraio 2012

Egregi Colleghi,

Premessa

In data 28 settembre 2009 il Municipio licenzia il messaggio municipale no. 31 concernente il risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo di Piazza Castello.

Dopo i necessari approfondimenti, la Commissione della Gestione (di seguito CdG) emette il 7 dicembre 2009 un rapporto di maggioranza, sottoscritto da dieci commissari (uno con riserva), invitando il Consiglio comunale ad approvare il messaggio in oggetto e riservandosi maggiori approfondimenti relativi all'intera procedura che ha accompagnato la costruzione dell'autosilo. Il rapporto di minoranza, firmato dal solo relatore, è invece datato 10 dicembre 2009.

Il 21 dicembre 2009 le proposte municipali sono respinte dal Consiglio comunale, non avendo raggiunto il quorum richiesto per l'approvazione (19 voti favorevoli, 10 contrari e 3 astenuti alla presenza di 32 consiglieri comunali).

Nel corso della serata la discussione sull'oggetto si rivela essere fortemente critica ma costruttiva, al punto che il Municipio, constatato che la maggioranza dei presenti si è comunque espressa a favore della strategia di risanamento, valuta che le proposte del Legislativo possano essere la base per una nuova rinegoziazione con l'azionista privato.

Il 22 marzo 2010 il Municipio licenzia il MM no. 41 in oggetto. Rispetto alla precedente versione, l'accordo prevede il seguente miglioramento delle condizioni per il Comune:

- Rinuncia del 50% (prima 100%) del canone di concessione per il diritto di superficie del periodo 2009-2013.
- Riduzione della fidejussione del Comune a Fr. 0.—(prima Fr. 500'000.—).
- Riduzione dell'arco temporale durante il quale il Comune possa beneficiare del "buon andamento" del parcheggio, recuperando l'importo di Fr. 1'500'000.— in tempi più brevi.

D'altro canto, nell'ambito della trattativa, l'azionista privato ottiene le seguenti condizioni a proprio favore:

- Autorizzazione alla gestione del banner pubblicitario per 60 anni (prima 20), ovvero fino alla scadenza del diritto di superficie (nota: il Comune beneficia indirettamente di questo aumento di durata, dato che parte delle entrate pubblicitarie sono riversate nelle casse cittadine)
- Impegno da parte del Comune di non costruire in proprio nuovi autosilo-parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'Autosilo fino al 31 dicembre 2024.

Non vengono invece modificati gli altri accordi già presenti nel MM no. 31.

Nell'ambito dell'esame del MM no. 41, dopo aver sentito il Prof. Nosetti e i rappresentanti del Municipio, la CdG evidenzia che il MM così come è stato redatto manca dei necessari approfondimenti in merito alla remunerazione del canone di superficie e alle modalità di attuazione dell'eventuale sopraelevazione della struttura e richiede che il Municipio si adoperi per codificare l'impegno a risolvere definitivamente la situazione relativa all'Autosilo di Piazza Castello in un unico documento.

Il 30 novembre 2010 viene pubblicato il complemento al MM no. 41, che allega l'accordo preliminare sottoscritto da tutte le parti in gioco (Ticino Parcheggio SA, Autosilo Piazza Castello SA e Comune di Locarno).

L'azionista privato ha in seguito comunicato, in forma scritta, di non essere più disposto a ridiscutere l'accordo sottoscritto o rinegoziare singoli punti.

Analisi del messaggio

Viene innanzitutto spontaneo chiedersi perché la Ticino Parcheggio SA non sia ancora fallita, malgrado che nell'inverno 2009 il Legislativo fosse stato avvertito dell'estrema urgenza per l'approvazione del MM no. 31.

Come ha potuto sopravvivere questa società per ulteriori due anni?

La sopravvivenza è stata possibile unicamente perché la società proprietaria dell'immobile (Autosilo Piazza Castello SA, il cui capitale azionario è detenuto dalla Parcheggio Italia SpA) ha drasticamente ridotto, a titolo temporaneo e in attesa che il risanamento venga approvato dal Consiglio comunale, il canone di affitto che la Ticino Parcheggio le deve.

Appare chiaro che la riduzione del canone d'affitto mensile (da Fr. 58'125.—, dato 2008, a Fr. 15'000.— a partire dal 2009) sia possibile solamente a titolo temporaneo e si tratti di un artificio contabile che permette la sopravvivenza della Ticino Parcheggio SA ma mette in estrema difficoltà la società proprietaria dell'immobile, la quale ha così fortemente ridotto le proprie entrate e non può fare fronte agli impegni bancari in copertura del debito senza dover attingere ai prestiti concessi fino ad oggi dall'azionista privato.

Il vantaggioso costo del denaro e i tassi particolarmente favorevoli degli ultimi anni hanno di fatto aiutato la holding italiana Parcheggio Italia SpA ad assolvere gli impegni finanziari degli ultimi due anni, ma questa situazione non potrà più ulteriormente protrarsi nel tempo, sia perché deficitaria per l'azionista privato, sia perché l'Ufficio di revisione chiede ora con urgenza che il progetto di risanamento venga formalmente approvato. In caso contrario la Ticino Parcheggio SA dovrà depositare i propri bilanci e dichiarare fallimento.

Tra i vari scenari, quella del fallimento della Ticino Parcheggio SA sarebbe sicuramente la soluzione peggiore per la Città di Locarno.

Infatti il Comune ha costituito una fideiussione semplice di 3.5 mio, la quale può essere fatta valere dalla banca finanziatrice nel caso in cui non dovesse essere ripagata del suo credito

nel fallimento della società proprietaria. In questo caso il Comune perderebbe quindi il capitale azionario della Ticino Parcheggio SA (Fr. 300'000.—, in verità già persi), i Fr. 1'500'000.—del prestito e Fr. 3'500'000.—della fideiussione, tutto ciò senza neppure diventare proprietaria della struttura. Il Comune di Locarno dovrebbe infatti partecipare ad un'asta fallimentare, alla quale – come dettagliatamente spiegato dal Prof. Nosetti – parteciperebbe anche l'azionista privato, con l'intenzione di recuperare il denaro speso. Bilanci alla mano non è realistico credere che per appropriarsi della struttura la Città possa spendere meno di 12.6 mio di franchi.

Le strade per evitare il fallimento sono quindi soltanto due: o accettare la proposta di risanamento così come elaborata nel messaggio municipale oppure trattare con l'azionista privato per acquistare l'immobile e farlo gestire dal Comune.

Alla luce del miglioramento delle finanze della Città, nella CdG si è fatta strada l'ipotesi di un possibile acquisto della struttura.

Analogamente a quanto espresso nel caso di fallimento, anche in caso di trattativa diretta l'azionista privato vorrà per lo meno recuperare i soldi spesi fino ad oggi e perciò il costo da prevedere sarebbe nel medesimo ordine di grandezza precedentemente espresso, ovvero tra 12.6 e 13 mio di franchi.

Al fine di valutare se questa operazione fosse finanziariamente conveniente o meno la CdG ha chiesto degli approfondimenti tecnici per poter quantificare il valore commerciale immobiliare dell'autosilo.

Il Municipio ha dato mandato all'ing. Brühlhart, il quale ha presentato un rapporto peritale ed è stato sentito in CdG il 10 settembre 2011, quando ha potuto chiarire quanto segue: a fronte di un costo di costruzione di circa Fr. 13'000'000.—, si può stimare che attualmente il valore commerciale, con scenario ottimistico, è solamente di Fr. 6'000'000.—.

(per i dettagli si rimanda alla perizia “Valutazione Immobiliare secondo Swiss Valuation Standards (SVS)” del 13 settembre 2011, elaborata dalla Brühlhart & Partners).

E' vero che il valore potrebbe salire con la costruzione di un importante centro commerciale nelle vicinanze, o potrebbe trarre importanti benefici dalla possibile edificazione della casa-torre (part. 76) e dalla nascita della Casa del Cinema, ma si tratta di scenari attualmente di difficile valutazione; è comunque azzardato credere che il valore di mercato stimato dall'ing. Brühlhart possa più che raddoppiare.

Dal punto di vista economico-finanziario l'acquisto dell'autosilo da parte della Città di Locarno si giustificerebbe soltanto se procurasse dei benefici netti alla cassa comunale, tenuto conto anche di eventuali ulteriori eliminazioni di posteggi in superficie, con l'intento di incrementare i ricavi futuri della struttura da comperare.

La valutazione peritale dell'ing. Brühlhart e il rapporto del Prof. Nosetti del 12 febbraio 2010, mostrano quindi inequivocabilmente che da un punto di vista economico-finanziario l'eventuale progetto di acquisto dell'autosilo non appare interessante.

A titolo informativo segnaliamo che la crescita degli incassi per il periodo gennaio-settembre nel 2011 è stata solo dell'1% superiore a quella del periodo gennaio 2010.

Possiamo quindi affermare che già oggi il miglioramento delle entrate appare troppo lento per poter sperare in un sostanziale miglioramento delle finanze dell'autosilo.

La CdG ha potuto sentire, nell'arco di questi mesi, il capodicastero competente (Avv. Caroni), i rappresentanti del CdA (Ing. Scherrer), il perito finanziario (Prof. Nosetti) e il perito tecnico (Ing. Brühlhart), oltre ai funzionari Ing. Engelhardt e Avv. Gibolli, avendo la possibilità di ottenere tutti i chiarimenti necessari per la valutazione della proposta.

Il MM no. 41 e soprattutto il suo complemento, ci permettono di affermare che la proposta di risanamento sia sostanzialmente più chiara e più interessante rispetto alla precedente (MM no. 31).

Considerato che l'ipotesi di un fallimento della società sia da escludere per le conseguenze che avrebbe per la nostra Città e che la possibilità di un acquisto della struttura non sia interessante a causa del basso valore commerciale e del possibile beneficio economico-finanziario, condividiamo la strategia del Municipio al fine di trovare la soluzione meno onerosa per le finanze cittadine e il cui rischio futuro sia ridotto al minimo.

E nel caso in cui l'autosilo dovesse andare a gonfie vele, la soluzione proposta ci permette la partecipazione al "buon andamento" del parcheggio da parte del comune tramite il diritto di un aumento del canone di concessione, per recuperare l'importo di Fr. 1.5 mio (ovvero il finanziamento infruttifero concesso inizialmente dal Comune).

Anche nel caso di sopraelevazione il Comune sarebbe avvantaggiato, avendo definito che, per la parte della costruzione sopraelevata con destinazione per attività commerciali, direzionali ed artigianali non moleste è dovuta al Comune concedente un'indennità di superficie supplementare rispetto a quella valevole per l'autosilo, calcolata con criteri commerciali, pari a 40.—(quaranta) fr/mq. SUL/anno indicizzata annualmente (indice di riferimento: ottobre 2010).

Sulla base di queste considerazioni la maggioranza della Commissione della Gestione, ritenute le evidenti esigenze di risanamento esposte nel MM, vi propone di aderire al messaggio citato in epigrafe.

Con ogni ossequio.

(f.to)

Elena Zaccheo (relatore)
Roco Cellina
Ronnie Moretti (con riserva)
Davide Giovannacci
Alex Helbling
Alberto Akai (con riserva)
Marco Büchler (con riserva)