

**CONSUNTIVO 2019**



# **Azienda Autosili di Morcote**

## Messaggio municipale no. 1038

### concernente la presentazione dei conti consuntivi per l'anno 2019 dell'Azienda Autosili di Morcote

---

6922 Morcote, 2 giugno 2020

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo al vostro esame, per approvazione, i conti consuntivi ed il bilancio patrimoniale dell'Azienda Autosili di Morcote per l'anno 2019.

L'esercizio 2019 chiude con disavanzo di CHF 360'909.05, a fronte di spese sostenute pari a CHF 801'997.05 ed a ricavi ammontanti a CHF 441'088.

Il disavanzo d'esercizio in oggetto è riconducibile in gran parte all'importante ammortamento economico della infrastruttura (CHF 340'000.--) annui e agli interessi sui prestiti bancari pari a CHF 209'760.54.

Qui di seguito riportiamo le cifre dei risultati degli ultimi anni:

2016 disavanzo CHF 367'226.67

2017 disavanzo CHF 328'758.01

2018 disavanzo CHF 342'681.89

2019 disavanzo CHF 360'909.05

Con questa ulteriore perdita il capitale proprio scende a CHF 3'100'424.38. La partecipazione del Comune nell'Azienda è allibrata a bilancio per un valore di CHF 841'241.99. Se queste perdite dovessero confermarsi anche nei prossimi anni, fra circa 6 anni la perdita annuale generata dall'Azienda Autosili dovrà essere assunta dal Comune.

A questo proposito si segnala che, vista la situazione venutasi a creare a causa della pandemia di Coronavirus, per l'anno in corso si prevede un calo delle entrate dell'Autosilo, che porterà probabilmente ad un minor afflusso di turisti. Nei primi 4 mesi del 2020 gli incassi presso l'autosilo sono diminuiti di circa CHF 15'000.-- rispetto al 2019, e anche per quanto riguarda i posteggi esterni è da aspettarsi una diminuzione.

Segnaliamo che ad interno dell'Autosilo Garavello sono stati realizzati alcuni stalli per le motociclette.

Di seguito il riassunto del consuntivo:

<b>2019</b>			
<b>CONTO DI GESTIONE CORRENTE</b>			
	CHF	CHF	CHF
Uscite correnti		461'997.05	
Ammortamenti amministrativi		340'000.00	
Addebiti interni		-	
<b>Totale spese correnti</b>			<b>801'997.05</b>
Entrate correnti			441'088.00
Accrediti interni		-	
Totale ricavi correnti			441'088.00
<b>Disavanzo d'esercizio</b>			<b>-360'909.05</b>
<b>CONTO DEGLI INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI</b>			
Uscite per investimenti		-	
Entrate per investimenti			167'130.90
<b>Onere netto per investimenti</b>			<b>-167'130.90</b>
<b>CONTO DI CHIUSURA</b>			
./. Onere netto per investimenti			167'130.90
Ammortamenti amministrativi		340'000.00	
Disavanzo d'esercizio		-360'909.05	
Autofinanziamento			-20'909.05
<b>Avanzo totale</b>			<b>146'221.85</b>

<b>RIASSUNTO DEL BILANCIO</b>			
Beni patrimoniali		3'273'884.37	
Beni amministrativi		12'502'005.25	
Finanziamenti speciali		-	
Eccedenza passiva		-	
Capitale di terzi			12'675'465.24
Finanziamenti speciali			-
Capitale proprio 1.1	3'461'333.43		
Disavanzo esercizio 2019	-360'909.05		
<b>Capitale proprio 31.12</b>			<b>3'100'424.38</b>
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>		<b>15'775'889.62</b>	<b>15'775'889.62</b>

Per quanto riguarda il dettaglio dei costi evidenziamo quanto segue:

#### **Illuminazione ed energia elettrica (conto no 100.312.06)**

Come già segnalato stiamo procedendo alla sostituzione delle lampade dell'autosilo con dei modelli a minor consumo energetico (LED), riuscendo a risparmiare sui i costi dell'energia elettrica che si attestano sui CHF 45'000.-- all'anno.

#### **Manutenzione installazioni e apparecchiature (conto no. 100.315.06)**

Segnaliamo in particolare in questo conto la spesa di CHF 7'000.-- per la progettazione di un impianto di raffrescamento per il locale della centrale tecnica dell'autosilo. Questo intervento si è reso necessario perché la ditta fornitrice del gruppo di continuità ha rilevato, che a causa delle elevate temperature nel locale, le batterie si sarebbero deteriorate più velocemente e sarebbero state da sostituire prima del previsto causando notevoli costi.

La realizzazione dell'impianto è stata eseguita nei primi mesi dell'anno in corso e verranno quindi registrati nella contabilità 2020.

Per quanto concerne la sostituzione delle lampade dell'autosilo (1a fase) di cui abbiamo parlato sopra sono stati spesi CHF 7'737.20. La 2a fase, terminata ad inizio 2020, sarà anch'essa imputata nella contabilità del prossimo consuntivo per un costo previsto di circa CHF 13'000.—.

#### **Interessi passivi (conto no. 100.322.01)**

Nel corso del 2019 l'Azienda Autosilo ha provveduto al rimborso di un prestito a breve termine di CHF 500'000.--.

L'Azienda Autosili è creditrice verso il Cantone di sussidi per CHF 2.6 mio., mentre è debitrice verso il Comune per un importo di CHF 1'330'440.94.

#### **Ammortamenti ordinari (conto no. 100.331.01)**

Gli ammortamenti allibrati in contabilità corrispondono a quanto previsto dal Business Plan allestito dalla Fiduciaria BDO.

#### **Incassi posteggi autosilo (conto no. 100.427.01)**

Gli incassi annuali ammontato a CHF 319'004.71 rispetto ad un preventivo di CHF 310'00.--.

Si segnala in particolare che nel corso del 2019 è stata introdotta la possibilità di pagare con il sistema Parkingpay.

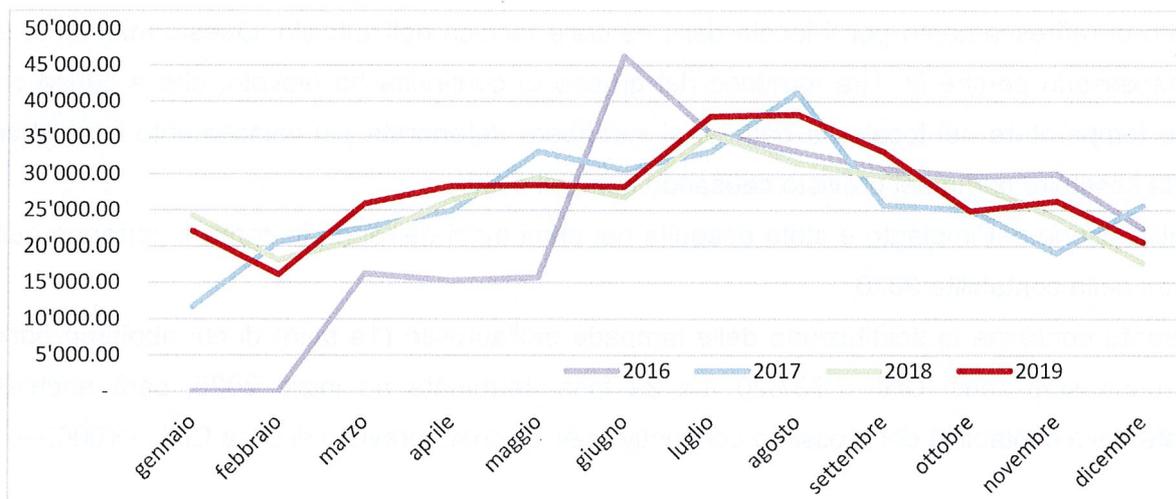
Gli abbonamenti sottoscritti sono circa 150 e variano a dipendenza dei mesi.

### **Incassi posteggi autosilo (conto no. 100.427.01)**

Gli incassi annuali ammontano a CHF 92'627.57, rispetto ad un preventivo di CHF 100'000.--.

Anche per i posteggi esterni, nel corso del 2019 è stato introdotto il sistema di pagamento Parkingpay.

Di seguito si riporta graficamente l'evoluzione mensile dei ricavi per rapporto all'anno precedente:



### **Incassi parchimetri e tessere posteggi esterni (conto no. 100.427.06)**

Nel corso dell'esercizio 2019 si è proceduto con la posa degli ultimi due nuovi parchimetri presso i posteggi in Strada Ing. Giovanni Caccia e alla Piazzeta da la Capeléta. I costi, come per gli altri parchimetri, sono stati assunti dal Comune.

## **INVESTIMENTI**

### **Concessioni posteggi (conto no.- 100.603.01)**

In questo conto abbiamo registrato la concessione di due posteggi al Comune che a sua volta ha girato alla Swisscom a compensazione del terreno sul quale è stato realizzato il sentiero panoramico. Questi parcheggi sono stati valutati CHF 180'000.—compresa IVA (vedi messaggio municipale no. 1016).

Restando a disposizione per tutte le ulteriori informazioni che dovessero necessitarvi in sede di discussione, vi invitiamo a voler

**risolvere:**

1. Sono approvati i conti consuntivi per l'anno 2019 dell'Azienda Autosili di Morcote, che chiudono con un disavanzo d'esercizio di CHF 360'909.05.
2. Il disavanzo d'esercizio andrà in diminuzione del capitale proprio dell'Azienda Autosili di Morcote.
3. Si dà scarico al Municipio del suo operato per la tenuta dei conti per l'anno d'esercizio 2019.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
  
 Nicola Brivio



Il Segretario  
  
 Luca Cavadini

Per esame e rapporto

Gestione
●

Approvato con Risoluzione municipale no. 351 del 2 giugno 2020.

**Allegato:**

Valutazione della Comal per gli stalli di lunga durata presso l'Autosilo Garavello



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	6

RICAPITOLAZIONE CONTO DI GESTIONE CORRENTE

DICASTERO	CONSUNTIVO 2019	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI	PERCENTUALE	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI	PERCENTUALE	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI
1 AMMINISTRAZIONE	801'997.05	181.82 %	441'088.00	100.00 %	803'500.00	440'000.00		803'500.00	440'000.00
<b>T O T A L I</b>	<b>801'997.05</b>	<b>181.82 %</b>	<b>441'088.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>803'500.00</b>	<b>440'000.00</b>		<b>803'500.00</b>	<b>440'000.00</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>					<b>360'909.05</b>		<b>81.82 %</b>		<b>363'500.00</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>								<b>803'500.00</b>	<b>803'500.00</b>
<b>T O T A L I A P A R E G G I O</b>								<b>803'500.00</b>	<b>803'500.00</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	7

RICAPITOLAZIONE CONTO DI GESTIONE CORRENTE  
PRIMA RICAPITOLAZIONE

	SPESE	%	RICAVI	%
<b>1 AMMINISTRAZIONE</b>				
100 Amministrazione	801'997.05	181.82	441'088.00	100.00
<b>TOTALE PER DICASTERO</b>	<b>801'997.05</b>		<b>441'088.00</b>	
<i>Maggior spesa</i>			<b>360'909.05</b>	
<b>TOTALI</b>	<b>801'997.05</b>	<b>181.82 %</b>	<b>441'088.00</b>	<b>100.00 %</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>			<b>360'909.05</b>	<b>81.82 %</b>
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>801'997.05</b>		<b>801'997.05</b>	



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	8

**Gestione Corrente**

**RICAPITOLAZIONE PER GENERE DI CONTO - RIASSUNTO**

	CONSUNTIVO 2019	PREVENTIVO 2019	CONSUNTIVO 2018
<b>3 SPESE CORRENTI</b>	<b>801'997.05</b>	<b>803'500.00</b>	<b>790'066.31</b>
31 SPESE PER BENI E SERVIZI	192'353.51	180'500.00	181'306.12
32 INTERESSI PASSIVI	223'846.39	238'000.00	223'490.94
33 AMMORTAMENTI	340'797.15	340'000.00	341'469.25
35 RIMBORSO AD AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE	45'000.00	45'000.00	43'800.00
<b>4 RICAVI CORRENTI</b>	<b>441'088.00</b>	<b>440'000.00</b>	<b>447'384.42</b>
42 REDDITI DELLA SOSTANZA	436'620.48	440'000.00	446'261.70
43 RICAVI PER PRESTAZIONI E VENDITE	4'467.52	0.00	1'122.72

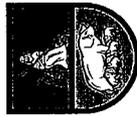


CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	9

RICAPITOLAZIONE PER GENERE DI CONTO

CONTO	%	DESCRIZIONE DEL CONTO	CONSUNTIVO 2019	PREVENTIVO 2019	CONSUNTIVO 2018
<b>3</b>	<b>100.00</b>	<b>SPESE CORRENTI</b>	<b>801'997.05</b>	<b>803'500.00</b>	<b>790'066.31</b>
<b>31</b>	<b>23.98</b>	<b>SPESE PER BENI E SERVIZI</b>	<b>192'353.51</b>	<b>180'500.00</b>	<b>181'306.12</b>
312	5.88	ACQUA, ENERGIA E COMBUSTIBILI	47'175.78	49'000.00	50'897.52
313	0.01	MATERIALE DI CONSUMO	57.50	2'000.00	1'935.80
315	10.40	MANUTENZIONI MOBILI, MACCHINE, VEICOLI E ATTREZZATURE	83'403.10	62'000.00	65'193.82
318	7.03	SERVIZI ED ONORARI	56'349.35	62'500.00	56'285.81
319	0.67	ALTRE SPESE PER BENI E SERVIZI	5'367.78	5'000.00	6'993.17
<b>32</b>	<b>27.91</b>	<b>INTERESSI PASSIVI</b>	<b>223'846.39</b>	<b>238'000.00</b>	<b>223'490.94</b>
321	1.76	INTERESSI PASSIVI DEBITI A BREVE SCADENZA	14'085.85	0.00	0.00
322	26.15	INTERESSI PASSIVI PER DEBITI A MEDIA E LUNGA SCADENZA	209'760.54	238'000.00	223'490.94
<b>33</b>	<b>42.49</b>	<b>AMMORTAMENTI</b>	<b>340'797.15</b>	<b>340'000.00</b>	<b>341'469.25</b>
330	0.10	PERDITE SU DEBITORI	797.15	0.00	1'469.25
331	42.39	AMMORT. ORDINARI SU BENI AMMINISTRATIVI	340'000.00	340'000.00	340'000.00
<b>35</b>	<b>5.61</b>	<b>RIMBORSO AD AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE</b>	<b>45'000.00</b>	<b>45'000.00</b>	<b>43'800.00</b>
352	5.61	RIMBORSI A COMUNI E CONSORZI COMUNALI	45'000.00	45'000.00	43'800.00



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	10

RICAPITOLAZIONE PER GENERE DI CONTO

CONTO	%	DESCRIZIONE DEL CONTO	CONSUNTIVO 2019	PREVENTIVO 2019	CONSUNTIVO 2018
4	100.00	RICAVI CORRENTI	441'088.00	440'000.00	447'384.42
42	98.99	REDDITI DELLA SOSTANZA	436'620.48	440'000.00	446'261.70
421	0.00	CREDITI	0.00	6'000.00	1'065.40
427	98.99	REDDITI IMMOBILIARI DEI BENI AMMINISTRATIVI	436'620.48	434'000.00	445'196.30
43	1.01	RICAVI PER PRESTAZIONI E VENDITE	4'467.52	0.00	1'122.72
436	0.11	RIMBORSI	467.50	0.00	0.00
439	0.91	ALTRI RICAVI PER PRESTAZIONI E VENDITE	4'000.02	0.00	1'122.72



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	11

1	AMMINISTRAZIONE	CONSUNTIVO 2019		PREVENTIVO 2019	CONSUNTIVO 2018
		SPESE	RICAVI		
100	<b>Amministrazione</b>				
3	<b>SPESE CORRENTI</b>				
312.01	Acqua e tasse d'uso comunali	2'709.50		4'000.00	3'091.65
312.06	Illuminazione ed energia elettrica	44'466.28		45'000.00	47'805.87
313.01	Materiale di consumo	57.50		2'000.00	1'935.80
315.01	Manutenzione istallazioni in abbonamento	48'590.45		50'000.00	48'176.32
315.05	Manutenzione parchimetri	0.00		2'000.00	0.00
315.06	Manutenzioni installazioni e apparecchiature	34'812.65		10'000.00	17'017.50
318.01	Assicurazioni	27'057.45		27'000.00	27'057.45
318.02	Spese bancarie	0.00		0.00	79.41
318.05	Spese telefoniche	1'940.95		2'500.00	3'300.35
318.11	Gestione/manutenzione impianto Casse automatiche	10'897.60		10'000.00	0.00
318.12	Servizio vuotatura Casse e Parchimetri	8'898.70		8'000.00	6'128.70
318.13	Servizio gestione Video e Allarmi	7'554.65		10'000.00	10'237.50
318.20	Consulenze tecniche	0.00		5'000.00	9'482.40
319.01	Altre spese per beni e servizi	5'367.78		5'000.00	6'993.17
321.00	Interessi conto corrente Comune / Azienda	14'085.85		0.00	0.00
322.01	Interessi passivi	209'760.54		238'000.00	223'490.94
330.00	Perdite su debitori	797.15		0.00	1'469.25
331.01	Ammortamenti ordinari	340'000.00		340'000.00	340'000.00
352.01	Prestazioni Comune per gestione amministrativa	10'000.00		10'000.00	10'000.00
352.03	Prestazioni Comune ausiliario di Polizia	10'000.00		10'000.00	10'000.00
352.06	Prestazioni Comune servizio pulizia	25'000.00		25'000.00	23'800.00
4	<b>RICAVI CORRENTI</b>				
421.01	Interessi c/c COMUNE/AZIENDA		0.00	6'000.00	1'065.40
427.01	Incassi posteggi autosilo		319'004.71	310'000.00	313'859.96
427.06	Incassi parchimetri e tessere posteggi esterni		92'627.57	100'000.00	109'003.74
427.13	Tassa uso passo pubblico		20'000.00	20'000.00	20'000.00
427.20	Partecipazione costi condominio		3'932.20	3'000.00	1'489.95



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	12

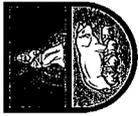
1	AMMINISTRAZIONE	CONSUNTIVO 2019		PREVENTIVO 2019	CONSUNTIVO 2018
		SPESE	RICAVI		
100	Amministrazione				
4	RICAVI CORRENTI				
427.30	Affissioni		1'056.00	1'000.00	842.65
436.00	Recupero spese esecutive		467.50	0.00	0.00
439.01	Ricavi diversi		4'000.02	0.00	1'122.72
	<b>TOTALE RICAVI</b>		<b>441'088.00</b>	<b>440'000.00</b>	<b>447'384.42</b>
	<b>TOTALE SPESE</b>	801'997.05		<b>803'500.00</b>	<b>790'066.31</b>
	<b>SALDO</b>		<b>360'909.05</b>	<b>363'500.00</b>	<b>342'681.89</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	13

D I C A S T E R O	RICAPITOLAZIONE CONTO DI INVESTIMENTO		USCITE PREVENTIVO 2019	ENTRATE PREVENTIVO 2019
	USCITE CONSUNTIVO 2019	ENTRATE CONSUNTIVO 2019		
1 AMMINISTRAZIONE	0.00	0.00 %	507'130.90	100.00 %
<b>TOTALI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>
<b>SALDO</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>507'130.90</b>		<b>507'130.90</b>	<b>0.00</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	14

RICAPITOLAZIONE CONTO DI INVESTIMENTO  
PRIMA RICAPITOLAZIONE

	USCITE	%	ENTRATE	%
<b>1 AMMINISTRAZIONE</b>				
100 Amministrazione	0.00	0.00	507'130.90	100.00
<b>TOTALE PER DICASTERO</b>	<b>0.00</b>		<b>507'130.90</b>	
<b>TOTALI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>
<b>SALDO</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>		
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>507'130.90</b>		<b>507'130.90</b>	



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	15

RICAPITOLAZIONE PER GENERE DI CONTO

CONTO	%	DESCRIZIONE DEL CONTO	CONSUNTIVO 2019	PREVENTIVO 2019
6	100.00	ENTRATE INVEST. BENI AMMINISTRATIVI	507'130.90	0.00
60	32.96	TRASFERIMENTO DI BENI AMMINISTRATIVI	167'130.90	0.00
603	32.96	TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI SUPERFICIE	167'130.90	0.00
68	67.04	RIPORTO DEGLI AMMORTAMENTI	340'000.00	0.00
681	67.04	BENI AMMINISTRATIVI: AMMORTAMENTI ORDINARI	340'000.00	0.00



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	16

1	AMMINISTRAZIONE	RIS. C.C.	IMPORTO VOTATO TOT.	CONSUNTIVO 2019		PREVENTIVO 2019
				USCITE	ENTRATE	
100	Amministrazione					
6	<b>ENTRATE INVEST. BENI AMMINISTRATIVI</b>					
603.01	Concessioni posteggi				167'130.90	0.00
681.01	Beni amministrativi: ammortamenti ordinari				340'000.00	0.00
	<b>TOTALE ENTRATE</b>				<b>507'130.90</b>	<b>0.00</b>
	<b>TOTALE USCITE</b>			0.00		<b>0.00</b>
	<b>SALDO</b>			<b>507'130.90</b>		<b>0.00</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	17

RIASSUNTO CONSUNTIVO 2019 PREVENTIVO 2019

**CONTO DI GESTIONE CORRENTE**

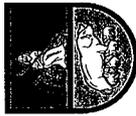
Uscite correnti	461'997.05	463'500.00
Ammortamenti amministrativi	340'000.00	340'000.00
Addebiti interni	0.00	0.00
<b>Totale spese correnti</b>	<b>801'997.05</b>	<b>803'500.00</b>
Entrate correnti	441'088.00	440'000.00
Accrediti interni	0.00	0.00
<b>Totale ricavi correnti</b>	<b>441'088.00</b>	<b>440'000.00</b>

**Disavanzo d'esercizio**

**-360'909.05**

**CONTO DEGLI INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI**

Uscite per investimenti	0.00	0.00
Entrate per investimenti (escluso il riporto degli ammortamenti 68*)	167'130.90	0.00
<b>Onere netto di investimento</b>	<b>-167'130.90</b>	<b>0.00</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	18

RIASSUNTO      CONSUNTIVO 2019      PREVENTIVO 2019

**CONTO DI CHIUSURA**

Onere netto d'investimento	-167'130.90	0.00
Ammortamenti amministrativi	340'000.00	340'000.00
Avanzo / disavanzo d'esercizio	-360'909.05	-363'500.00
Autofinanziamento	-20'909.05	-23'500.00
<b>Avanzo totale</b>	<b>146'221.85</b>	<b>-23'500.00</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	19

**RIASSUNTO DEL BILANCIO**

v1.3

**CONSUMTIVO  
ATTIVO                      PASSIVO**

**RIASSUNTO DEL BILANCIO**

BENI PATRIMONIALI	3'273'884.37	
BENI AMMINISTRATIVI	12'502'005.25	
FINANZIAMENTI SPECIALI	0.00	
ECCEDEZZA PASSIVA	0.00	
CAPITALE DI TERZI		12'675'465.24
FINANZIAMENTI SPECIALI		0.00
CAPITALE PROPRIO		3'461'333.43
<b>TOTALI</b>	<b>15'775'889.62</b>	<b>16'136'798.67</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>	<b>360'909.05</b>	
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>16'136'798.67</b>	<b>16'136'798.67</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	03-06-2020
Pagina	20

**RICAPITOLAZIONE PER CONTI A 2 CIFRE**

Conto	Descrizione gruppo del conto	Importo	Var. %	Anno precedente
<b>1</b>	<b>A T T I V O</b>			
10	LIQUIDITÀ	450'233.07	-43.09	791'163.82
11	CREDITI	2'811'296.10	0.10	2'808'352.90
12	INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	0.00		0.00
13	TRANSITORI ATTIVI	12'355.20	136.23	5'230.25
14	INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI	12'502'005.25	-3.90	13'009'136.15
16	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI	0.00		0.00
19	DISAVANZI DI ESERCIZIO	0.00	-100.00	342'681.89
		<b>15'775'889.62</b>	<b>-6.96</b>	<b>16'956'565.01</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	21

**RICAPITOLAZIONE PER CONTI A 2 CIFRE**

Conto	Descrizione gruppo del conto	Importo	Var. %	Anno precedente
<b>2</b>	<b>P A S S I V O</b>			
20	IMPEGNI CORRENTI	1'344'261.39	0.39	1'339'026.74
21	DEBITI A BREVE TERMINE	0.00	-100.00	500'000.00
22	DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE	11'300'000.00	0.00	11'300'000.00
25	TRANSITORI PASSIVI	31'203.85	130.75	13'522.95
29	CAPITALE PROPRIO	3'461'333.43	-9.01	3'804'015.32
		<b>16'136'798.67</b>	<b>-4.83</b>	<b>16'956'565.01</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	03-06-2020
Pagina	22

Conto	Descrizione	S A L D O	Anno preced.	Var. %	Variaz. Netta
<b>A T T I V O</b>					
<b>LIQUIDITÀ</b>					
101.00	Conto corrente postale	450'233.07	791'163.82	-43.09	-340'930.75
<b>CREDITI</b>					
111.02	Conto corrente AZIENDA AUTOSILO/AAP	2'811'296.10	2'808'352.90	0.10	2'943.20
113.02	IVA precedente su ACQUISTI	198'004.60	198'004.60	0.00	0.00
115.01	Debitori posteggi autosilo	0.00	308.75	-100.00	-308.75
115.02	Debitori parchimetri e tessere posteggi esterni	261.80	10'039.55	-100.00	-10'039.55
115.06	Debitori diversi	13'029.70	0.00	0.00	261.80
119.00	Sussidi diversi	2'600'000.00	2'600'000.00	0.00	13'029.70
<b>TRANSITORI ATTIVI</b>					
139.01	Transitori attivi	12'355.20	5'230.25	136.23	7'124.95
<b>INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI</b>					
140.01	Acquisto terreni 709/713 RFD	12'502'005.25	13'009'136.15	-3.90	-507'130.90
143.01	Autosilo Garavello	748'950.00	748'950.00	0.00	0.00
146.01	Mobili, attrezzature e installazioni	11'596'891.10	12'104'022.00	-4.19	-507'130.90
<b>DISAVANZI DI ESERCIZIO</b>					
191.01	Disavanzo d'esercizio anno corrente	156'164.15	156'164.15	0.00	0.00
		<b>0.00</b>	<b>342'681.89</b>	<b>-100.00</b>	<b>-342'681.89</b>
		<b>0.00</b>	<b>342'681.89</b>	<b>-100.00</b>	<b>-342'681.89</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	03-06-2020
Pagina	23

Conto	Descrizione	SALDO	Anno preced.	Var. %	Variaz. Netta
<b>PASSIVO</b>		<b>16'136'798.67</b>	<b>16'956'565.01</b>	<b>-4.83</b>	<b>-819'766.34</b>
<b>IMPEGNI CORRENTI</b>		<b>1'344'261.39</b>	<b>1'339'026.74</b>	<b>0.39</b>	<b>5'234.65</b>
200.06	Creditori (contabilità ausiliaria)	14'882.45	22'295.97	-33.25	-7'413.52
206.01	Conto corrente AZIENDA AUTOSILO/COMUNE	1'329'378.94	1'316'730.77	0.96	12'648.17
<b>DEBITI A BREVE TERMINE</b>		<b>0.00</b>	<b>500'000.00</b>	<b>-100.00</b>	<b>-500'000.00</b>
210.01	Banca Stato - Finanziamento a termine	0.00	500'000.00	-100.00	-500'000.00
<b>DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE</b>		<b>11'300'000.00</b>	<b>11'300'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
220.01	Banca Stato - Prestito fisso (2.30%) 05.2013-05.2028	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00	0.00
220.02	Banca Stato - Prestito fisso (1.20%) 10.2014-10-2021	2'600'000.00	2'600'000.00	0.00	0.00
220.03	Banca Stato - Prestito fisso (1.55%) 10.2014-10.2024	2'700'000.00	2'700'000.00	0.00	0.00
220.04	Banca Stato - Prestito fisso (2.10%) 10.2014-10-2029	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00	0.00
<b>TRANSITORI PASSIVI</b>		<b>31'203.85</b>	<b>13'522.95</b>	<b>130.75</b>	<b>17'680.90</b>
259.01	Transitori passivi	31'203.85	13'522.95	130.75	17'680.90
<b>CAPITALE PROPRIO</b>		<b>3'461'333.43</b>	<b>3'804'015.32</b>	<b>-9.01</b>	<b>-342'681.89</b>
290.00	Capitale proprio	3'461'333.43	3'804'015.32	-9.01	-342'681.89

**AZIENDA AUTOSILI DI MORCOTE  
PRESTITI BANCARI**

Nr. Conto	Descrizione	Saldo al 1.1. 2019	Aumenti	Rimborsi	Saldo al 31.12. 2019	Scadenze	Tassi di interesse	Interessi	Interessi 940.322.01	Totale inter. 2019
210.01	BST - Finanziamento a termine	500'000.00		-500'000.00	0.00		0.705%	1'762.50		1'762.50
		<u>500'000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-500'000.00</u>	<u>0.00</u>					
220.01	BST	3'000'000.00			3'000'000.00	31.05.2028	2.300%		69'958.34	69'958.34
220.02	BST	2'600'000.00			2'600'000.00	31.10.2021	1.200%		31'633.34	31'633.34
220.03	BST	2'700'000.00			2'700'000.00	31.10.2024	1.550%		42'431.25	42'431.25
220.04	BST	3'000'000.00			3'000'000.00	31.10.2029	2.100%		63'875.00	63'875.00
	<b>TOTALE</b>	<b>11'300'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11'300'000.00</b>	<i>media</i>	<b>1.57%</b>	<b>1'762.50</b>	<b>207'897.94</b>	<b>209'660.44</b>



Conto dei Flussi riferito ai mezzi liquidi  
Anno: 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	1 / 2

**ORIGINE DEI MEZZI LIQUIDI** **169'137.40**

**Mezzi liquidi originati dall'autofinanziamento**

Disavanzo di esercizio	-360'909.05	
Ammortamenti amministrativi	340'000.00	
<b>Autofinanziamento (secondo la definizione art. 161 cpv. 2 LOC)</b>		<b>-20'909.05</b>

**Mezzi liquidi originati dalla diminuzione dei beni patrimoniali** **0.00**

**Mezzi liquidi originati dall' aumento del capitale di terzi** **22'915.55**

Aumento transitori passivi	17'680.90	
Aumento degli impegni correnti	5'234.65	

**Mezzi liquidi affluiti come entrate per investimenti amministrativi** **167'130.90**

**IMPIEGO DEI MEZZI LIQUIDI** **510'068.15**

**Mezzi liquidi impiegati in aumento dei beni patrimoniali** **10'068.15**

**Mezzi liquidi impiegati per rimborsare capitale di terzi** **500'000.00**

Diminuzione debiti a breve termine	500'000.00	
------------------------------------	------------	--

**Mezzi liquidi impiegati quali uscite di investimenti amministrativi** **0.00**

**DIMINUZIONE DEI MEZZI LIQUIDI** **340'930.75**

Mezzi liquidi iniziali (01.01)	791'163.82	
--------------------------------	------------	--

Mezzi liquidi finali (31.12)	450'233.07	
------------------------------	------------	--



**VARIAZIONE DEBITO PUBBLICO 2019 / 2018**

	Situazione fine 2019	Situazione fine 2018	Variazione
<b>Debiti</b>			
20 Impegni correnti	1'344'261.39	1'339'026.74	5'234.65
21 Debiti a breve termine	0.00	500'000.00	-500'000.00
22 Debiti a medio e lungo termine	11'300'000.00	11'300'000.00	0.00
25 Transitori passivi	31'203.85	13'522.95	17'680.90
<b>Totale Debiti</b>	<b>12'675'465.24</b>	<b>13'152'549.69</b>	<b>-477'084.45</b>
<b>Beni patrimoniali</b>			
10 Liquidità	450'233.07	791'163.82	-340'930.75
11 Crediti	2'811'296.10	2'808'352.90	2'943.20
13 Transitori attivi	12'355.20	5'230.25	7'124.95
<b>Totale beni patrimoniali</b>	<b>3'273'884.37</b>	<b>3'604'746.97</b>	<b>-330'862.60</b>
<b>Debito pubblico netto</b>	<b>9'401'580.87</b>	<b>9'547'802.72</b>	<b>-146'221.85</b>



# CONSUNTIVO DETTAGLIATO DEGLI INVESTIMENTI

## Controllo dei crediti - anno 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	1

N° conto	Descrizione	Data chiuso	Data votato Scadenza	Imp.votato Messaggio	Importo votato totale	Consuntivi precedenti	2019	Consuntivo totale	Rimanenza (-) Sorpasso (+)
							Consuntivo Preventivo		
<b>USCITE INVEST. BENI AMMINISTRATIVI</b>									
501.01	Sentiero panoramico uscita superiore		31-12-2018		230'000.00	0.00	0.00	0.00	-230'000.00
100	MM 963 del 23.02.2016								
<b>Totale</b>					<b>230'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-230'000.00</b>



# CONSUNTIVO DETTAGLIATO DEGLI INVESTIMENTI

## Controllo dei crediti - anno 2019

AUTOSILO	
Data	03-06-2020
Pagina	2

N° conto	Descrizione	Data chiuso	Data votato Scadenza	Imp.votato Messaggio	Importo votato totale	Consuntivi precedenti	2019	Consuntivo totale	Rimanenza (-) Sorpasso (+)
							Consuntivo Preventivo		
<b>ENTRATE INVEST. BENI AMMINISTRATIVI</b>									
603.01	Concessioni posteggi				450'000.00	450'000.00	167'130.90	617'130.90	
100									
681.01	Beni amministrativi: ammortamenti ordinari				340'000.00	340'000.00	340'000.00	680'000.00	
<b>Totale</b>						<b>790'000.00</b>	<b>507'130.90</b>	<b>1'297'130.90</b>	<b>0.00</b>

Spettabile

**COMUNE DI MORCOTE**

a.c.att. Segretario Comunale

Sig. Luca Cavadini

Riva da Sant'Antoni 10

**6922 MORCOTE**

● N.rif.: 1225/MC/ffa

Morbio Inferiore, 24 maggio 2018

**Comune di Morcote**

● **Autosilo Garavello**

**Valutazioni inerenti alla possibile destinazione di stalli di sosta all'interno dell'infrastruttura quale posteggio di lunga durata**

Egregi signori,

il Municipio di Morcote intende dare seguito alla richiesta del Consiglio Comunale di verificare la fattibilità di dedicare parte dell'autosilo Garavello quale posteggio di lunga durata (ipotizzato per il rimessaggio di auto d'epoca, senza targhe, ecc.)

Tale scelta implica necessariamente alcune considerazioni, sia circa la fattibilità dell'intervento proposto compatibilmente con le esigenze di funzionamento/sicurezza dell'intero impianto, sia in relazione alle possibili modalità di attuazione (implementazione di misure di segnaletica, ev. chiusure fisiche, gestionali di ingresso/uscita).

La presente nota tecnica riassume gli elementi analizzati in questa prima fase esplorativa, funzionali a meglio dettagliare le scelte del Municipio e propedeutiche ad individuare gli elementi che saranno ev. oggetto di procedure specifiche per la loro realizzazione (ev. domanda di costruzione, pubblicazione su FU, ecc.) in ragione delle scelte che saranno intraprese.



Certificazione  
EN ISO 9001

**COMAL.CH**  
Ingegneri consulenti dal 1952  
No. CHE-109.297.798 IVA

CH • Via Cereghetti 10  
CH • Via Bossi 50  
CH • Via Praella 15  
CH • Via Molinazzo 9

**6834 Morbio Inferiore**  
**6830 Chiasso**  
**6850 Mendrisio**  
**6517 Arbedo - Bellinzona**

+41 91 683 12 31  
+41 91 683 99 13  
info@comal.ch  
www.comal.ch

### Situazione attuale

L'autosilo Garavello si sviluppa su 5 piani e dispone di 360 stalli di sosta così distribuiti:

	<b>no. posteggi</b>	<b>destinazione</b>
Livello 0	73	67 ad uso pubblico (6 per disabili, 2 per auto elettriche), 6 ad uso privato
Livello 1	76	ad uso pubblico
Livello 2	76	ad uso pubblico
Livello 3	76	ad uso pubblico
Livello 4	59	ad uso privato (riservati edifici al piano superiore)
<b>TOTALE</b>	<b>360</b>	

Il numero di posteggi aperti al pubblico è quindi complessivamente di 295 stalli, su 4 livelli. L'ultimo piano è destinato a posteggi riservati e l'accesso è inibito all'altezza dell'ultima rampa mediante un cancello automatico.

La distribuzione veicolare avviene a senso unico, con rampe di salita ai piani monodirezionali sul lato sud-ovest e rampe di discesa sul lato nord-est dell'autosilo. I collegamenti pedonali tra i diversi livelli sono garantiti da una coppia di scale e lift all'interno delle rampe elicoidali dedicate al traffico veicolare, oltre ad una ulteriore rampa di scale centrale rispetto al corsello principale di accesso agli stalli di sosta. Un ulteriore lift è presente all'interno della rampa di salita ai piani, unico ascensore che consente tra l'altro il collegamento fino al livello 5, dove si sviluppano i blocchi residenziali. Quattro ulteriori rampe di scale consentono il collegamento diretto tra il livello 4 (parcheeggi ad uso privato) e gli stabili residenziali di cui sopra, in maniera autonoma e scollegata dai restanti corpi scala.

Ogni piano dispone di 3 vie di fuga verticali, con distanza massima tra le stesse pari a 50m su ogni piano, come previsto dalla direttiva antincendio VKF AEA1. Esse sono da mantenere in ogni momento libere e agibili in modo sicuro. In tal senso l'accessibilità ai corpi scala presenti non potrà essere compromessa dagli ev. interventi di separazione fisica dei posteggi.

Dal punto di vista strutturale la zona dedicata ai posteggi presenta una pilastratura con interasse 9x5,90m, senza ulteriori muri di suddivisione, al fine di sfruttare al massimo le superfici destinate alla sosta e garantire una adeguata ventilazione.

Dal punto di vista impiantistico, ogni piano è dotato di un sistema sprinkler antincendio, e il ricircolo dell'aria è garantito parallelamente alla corsia veicolare principale attraverso due camini per piano, in prossimità di ognuna delle rampe. Da evidenziare infine la presenza del locale tecnico al piano 3 dove sono installati i silenziatori e i macchinari di ventilazione forzata della struttura.

### **Ipotesi di utilizzo di parte dei posteggi pubblici per altre destinazioni**

Le principali variabili da approfondire nella scelta del Municipio sono riassunte ai punti seguenti. In relazione a questi temi sarà opportuno individuare la migliore soluzione infrastrutturale che consente di perseguire i desiderata dell'Amministrazione.

- Individuazione del destinatario degli stalli di sosta riservati. Sarà importante definire se gli spazi riservati saranno in uso/gestiti da un unico soggetto rispettivamente se più utenti potranno fruire indipendentemente del proprio parcheggio, per il ricovero per es. di un'auto d'epoca.
- Definizione del numero di stalli da escludere dalla fruibilità pubblica. Al fine di ottimizzare la gestione economica dell'autosilo, e in relazione alle esigenze espresse di utilizzo di parte dello stesso per posteggi "privati" sarà fondamentale valutare quanti posteggi convertire, al fine di valutare se risulta più proficuo per il Comune dedicare un intero piano o unicamente una parte di esso, da separare mediante dissuasori sui singoli stalli o interventi fisici più consistenti.
- Necessità/opportunità di inibizione dell'accesso agli utenti pubblici alle aree di sosta riservate. Come richiamato precedentemente, la distribuzione veicolare dell'autosilo comporta due distinti punti di ingresso e uscita delle rampe ai piani. La scelta di quale parte dell'autosilo destinare ai nuovi posteggi privati passa necessariamente dalla possibilità o meno di separazione fisica degli stessi dai restanti utilizzi. Da evidenziare inoltre come il caso di destinazione di un intero piano dell'autorimessa ai nuovi soggetti comporterà forzatamente il transito anche da parte dei residenti che usufruiscono dei posteggi al livello 4, già oggi separato mediante un cancello automatico in corrispondenza dell'ultima rampa.
- Non si evidenziano invece particolari vincoli dal punto di vista degli aspetti di sicurezza (vie di fuga, sistema antincendio), in quanto ogni piano risulta adeguatamente collegato con il resto della struttura e sezionabile dal resto.
- Si sottolinea la necessità di garantire una adeguata ventilazione del singolo livello, che come accennato in precedenza avviene parallelamente alla corsia di distribuzione veicolare principale. In tal senso saranno da evitare la realizzazione di tavolati o altre chiusure che possano limitare la ventilazione forzata, preferendo l'ev. installazione di cancellate o grate. Dovrà altresì essere garantita la possibilità per l'azienda municipalizzata che gestisce l'autosilo di accedere in qualsiasi momento ai locali tecnici presenti o ai condotti di ventilazione in caso di malfunzionamento (es. locale silenziosi al piano 3), specialmente in caso siano realizzate separazioni fisiche mediante cancelli. Questa condizione potrà essere inserita nel contratto stipulato con il soggetto fruitore degli stalli pubblici a lui riservati.

## Possibili spazi di sosta individuati

In relazione alle esigenze espresse al capitolo precedente sono individuabili tre varianti principali:

- **Ipotesi A:** chiusura al pubblico dell'intero livello 3 e destinazione ad autorimessa privata.

Questa soluzione consente di riservare al nuovo soggetto gestore (o a singoli utenti che stipuleranno un contratto di locazione ad hoc) 76 stalli di sosta. L'ev. inibizione dell'accesso potrebbe avvenire sia semplicemente mediante segnaletica in corrispondenza della rampa di salita al livello 2, sia mediante la posa fisica di un cancello/barriera. Nel caso di posa di un cancello, la tipologia dovrà essere differente rispetto a quello di separazione del livello 4, in ragione delle differenti altezze disponibili. Ev. soluzioni ad hoc potranno essere valutate con diverse ditte fornitrici. Da sottolineare che in ogni caso il passaggio dovrà essere garantito anche ai possessori di parcheggi all'ultimo piano, i quali dovranno aprire più volte le barriere di separazione dei diversi piani. Dal punto di vista dei collegamenti pedonali tramite lift si dovrà valutare se inibire la fermata al piano per i restanti utenti dell'autosilo mediante una specifica chiave, che dovrà essere a disposizione di tutti i fruitori dei parcheggi privati (al più 76 utenti singoli). Non si potranno invece chiudere fisicamente le porte di accesso ai vani scala, per ragioni di sicurezza e garanzia delle vie di fuga in caso di incendio. Questa ipotesi consente una netta divisione tra i posteggi ad uso pubblico (livelli 0-2), i nuovi stalli privati (livello 3) e i parcheggi a servizio delle residenze (livello 4). È sconsigliabile una separazione fisica tra gli stalli all'interno del piano, sia per la configurazione della pilastratura esistente che per evitare una riduzione del numero di parcheggi fruibili.

Modalità di separazione: segnaletica, cancello o barriera.

### Vantaggi

- netta divisione tra i posteggi per le diverse categorie di utenza
- nessuno stallo da eliminare sul totale complessivo
- possibilità di inibizione dell'accesso lift al livello 3

### Svantaggi

- necessità di dotare gli utenti del livello 4 della chiave di accesso anche per il livello 3



- **Ipotesi B:** chiusura al pubblico di parte del livello 2, tra le due rampe di salita/discesa.

Questa soluzione consente di riservare 49 stalli di sosta, individuati lungo la corsia di distribuzione centrale. L'ev. separazione dagli spazi destinati agli utenti pubblici (se necessario) potrà avvenire al piano, in corrispondenza del punto di inizio della doppia fila di stalli (cfr. schema allegato), su entrambi i lati. La posa della barriera di uscita sul lato nord-est comporterà

la cancellazione di 2 stalli. Questa variante prevede che i collegamenti pedonali verticali (sia attraverso lift che vani scala) siano completamente fruibili da tutti gli utenti dell'autorimessa. Rispetto alla variante A questa soluzione comporta una minore separazione tra le diverse tipologie di utenza (quella pubblica utilizzerà comunque le rampe di salita e discesa per raggiungere il livello 3, e potranno usufruire dei posteggi al livello 2 in prossimità delle rampe stesse). Di contro consente all'Amministrazione un maggiore numero di posteggi pubblici rispetto alla soluzione A (25 stalli in più).

Modalità di separazione: cancello o barriere. Solo subordinatamente portoni che impatterebbero sul sistema di ventilazione attuale. In caso di necessità di chiusura fisica dello spazio di sosta saranno da adottarsi opportuni provvedimenti in ordine a garantire un adeguato livello di ventilazione, oltre a preservare l'accessibilità a tutte le vie di fuga verticali attualmente presenti. La chiusura tramite portoni di accesso comporterà verosimilmente l'eliminazione di ulteriori 4 stalli rispetto alla soluzione con barriera.

### Vantaggi

- maggiore disponibilità di stalli pubblici
- chiave di accesso in caso di barriera unicamente ai destinatari dei nuovi posteggi privati
- completa accessibilità per interventi al locale tecnico dei silenziatori

### Svantaggi

- commistione nell'utilizzo delle rampe da parte delle diverse tipologie di utenza



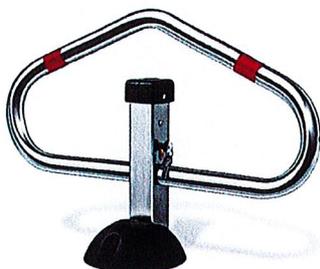
### Barriere di accesso

Per entrambe le varianti individuate (ipotesi A e B) è possibile procedere alla posa di un sistema di gestione dell'accesso (in corrispondenza della rampa di salita rispettivamente dell'inizio della corsia centrale di distribuzione dei parcheggi). È da preferirsi l'utilizzo di barriere automatiche con asta snodata (compatibilmente con le altezze disponibili) o a catena.



Barriere per gestione degli accessi

- **Ipotesi C:** riservazione dei singoli stalli di sosta mediante dissuasori a chiave (o automatizzati). Tale scelta è da preferirsi laddove l'ente gestore dell'autosilo intende avvalersi della possibilità di stipulare contratti di locazione dei posteggi a singoli utenti.



*Dissuasori di sosta*



### Interventi di segnaletica necessari

Trattandosi di aree di circolazione pubbliche le limitazioni di accesso e uso devono essere oggetto di decisioni amministrative e segnalate con cartelli pubblicati secondo l'art. 107 OSStr. Se parte degli spazi saranno chiusi alla circolazione si provvederà a segnalarlo con il rispettivo cartello (segnale 2.01 Divieto generale di circolazione nelle due direzioni – art.18). Questo sarà da prevedere anche in caso di separazione mediante barriera di accesso, al fine di segnalare anticipatamente agli automobilisti che l'accesso a quel livello non è consentito. Se la limitazione riguarda solo singoli stalli, essi dovranno essere demarcati in giallo e segnalati con il cartello P (segnale 4.17 Parcheggio – art.48) con indicazione "parcheggio privato". Un ev. altro cartello con indicazione di quali piani sono a disposizione dell'utenza pubblica potrà essere posizionato in corrispondenza dell'accesso principale dell'autosilo e/o in prossimità della cassa.



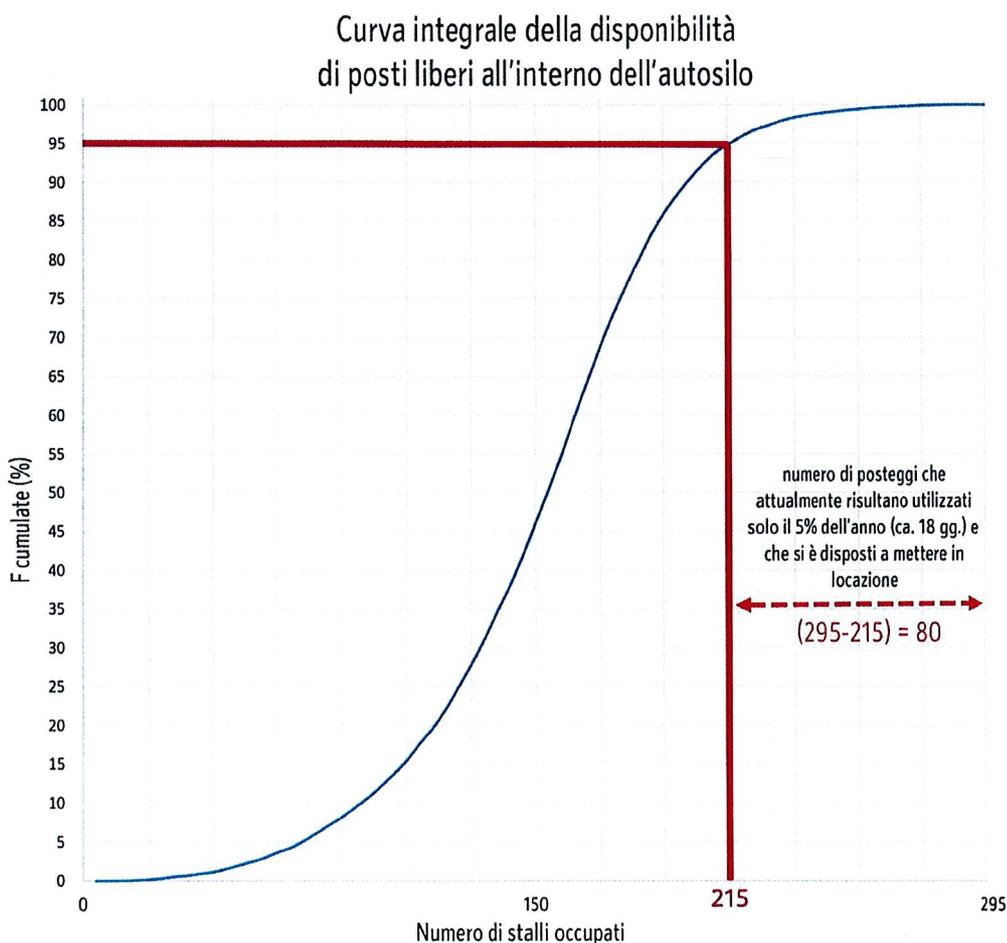
### Indicazioni preliminari in merito al numero di stalli da riservare e al canone di locazione

Oltre alla tariffazione oraria per gli utenti occasionali, la gestione dell'autosilo Garavello prevede attualmente la possibilità di abbonamenti (senza posto riservato), alle seguenti tariffe:

ABBONAMENTI				
Abbonamento generale annuale ad orario illimitato (24 h)	Abbonamento annuale notturno (Lu-Ve 18.30 – 08.00, Sa-Do e festivi 24 h)	Abbonamento mensile ad orario illimitato (24 h)	Abbonamento 7 giorni (24 h)	Abbonamento 5 giorni (dalle 07.00 alle 19.00)
fr. 1'440. – all'anno (fr. 120.– / mese)	fr. 960.– all'anno (fr. 80.– / mese)	fr. 200. –	fr. 90. –	fr. 72. –

È inoltre prevista la possibilità, per il Municipio, di dare in concessione l'utilizzo di 70 posteggi al massimo per la durata di 99 anni) ad un prezzo fissato in fr. 90'000. - + IVA. Con la concessione viene assegnato un posto fisso ed è garantita la disponibilità del posto auto.

Il numero di posti da dedicare alla nuova utenza privata deve essere definito in base all'occupazione degli stalli pubblici, ritenuto un obiettivo predefinito di disponibilità di posti auto (per es. il numero di posti sempre liberi per più di 350 giorni all'anno).



Per tali posti si giustifica un uso differente da quello di parcheggio pubblico al fine di scongiurare la sotto occupazione. Nella definizione del canone di locazione si potrà considerare che questi posti non portano attualmente alcun introito (o solo irrilevante). La locazione permetterà quindi un'ulteriore fonte di entrata fissa, che consentirà un migliore bilancio dell'azienda municipalizzata. Il canone di locazione valutato dovrà garantire al minimo la copertura delle spese di esercizio, adeguandosi per il resto ai prezzi di mercato. Visti anche gli investimenti necessari per adeguare la struttura dovrebbe essere favorita una soluzione di locazione a lungo termine, e non in concorrenza con l'attuale possibilità di abbonamento generale annuale ad orario illimitato di cui gli utenti possono già avvalersi (sebbene senza posto fisso assegnato).

A titolo puramente indicativo si sottolinea come, dai conti consuntivi per il 2016, l'autosilo tra il 1° marzo e il 31 dicembre ha incassato quasi 275'000 franchi, e vede la presenza di oltre 150 abbonati tra i residenti del comune. La cifra indicata equivale ad un incasso medio per stallo pubblico (295) di poco superiore a 930 fr. / posto auto (da evidenziare che nel 2016 si sono registrati 10 mesi di attività).

Opportuni approfondimenti e affinamenti in merito alla definizione del canone di locazione annuo per i posteggi da destinare alla sosta di lunga durata potranno essere svolti alla luce dei conti consuntivi relativi al 2017 e in relazione agli obiettivi del business plan predisposto per l'autosilo Garavello.

Da valutare se l'assegnazione degli spazi debba essere oggetto di concorso.

### **Interventi e procedure**

Gli interventi fisici (posa di barriere / dissuasori) potranno essere oggetto di una specifica domanda di costruzione. Sarà necessaria inoltre la pubblicazione su FU della segnaletica verticale prescrittiva di divieto generale di circolazione nelle due direzioni con eccezione autorizzati (ed ev. di parcheggio privato).

Dal punto di vista gestionale, la locazione dei posti auto a soggetti privati potrà essere condotta o attraverso la stipula di un contratto ad hoc (nel caso di un singolo soggetto interessato alla totalità degli stalli convertiti) o ad una modifica del regolamento comunale di gestione dei posteggi, che introduca anche la possibilità di stipula di un abbonamento con posto auto riservato negli spazi individuati.

Comal.ch

Mauro Carobbio

Fabio Faverio

VALUTAZIONI INERENTI ALLA  
POSSIBILE DESTINAZIONE DI  
STALLI DI SOSTA ALL'INTERNO  
DELL'INFRASTRUTTURA QUALE  
POSTEGGIO DI LUNGA DURATA

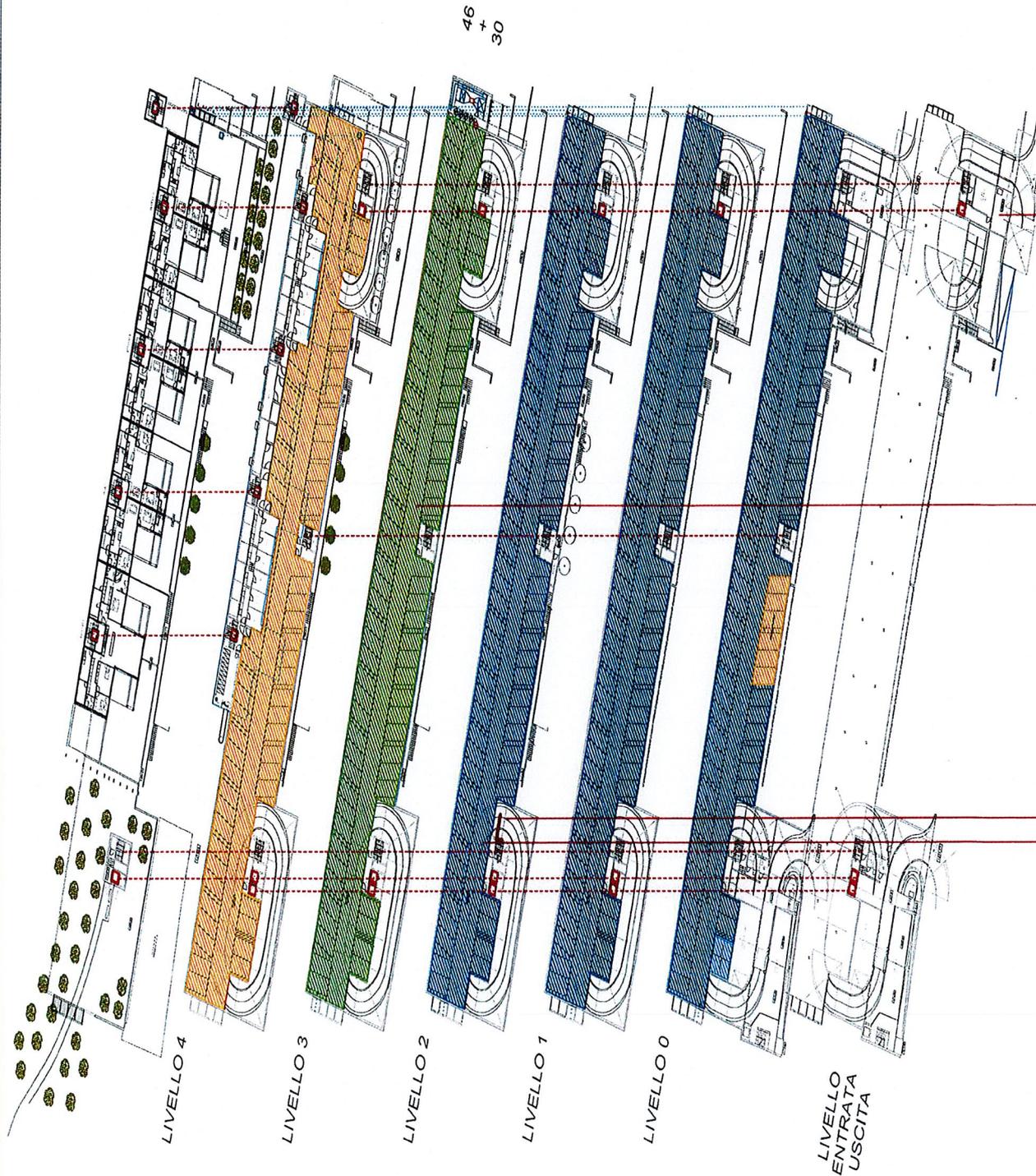
**VARIANTE A**

LEGENDA

-  stalli privati (riservati alle residenze o altri)
-  stalli da destinare alla sosta a lunga durata (auto d'epoca, senza targa...)
-  stalli da eliminare
-  posteggi pubblici
-  connessioni verticali (lift / vani scala)
-  ventilazione

SCENARIO:

- 219 posteggi pubblici
- 76 posteggi privati al livello 3
- 59 posteggi privati per residenze
- 6 posteggi riservati al livello 0



Segnale di divieto generale di circolazione con eccezione autorizzati

Posa barriera di accesso (fascia smodata / catena / cancello)  
- chiave di accesso agli utenti dei nuovi stalli privati  
- chiave di accesso agli utenti del livello 4

Ev. posa di dissuasori per singoli stalli di sosta nel caso di rinuncia all'installazione di una barriera di accesso

Ev. posa di pannello informativo sull'utenza dei diversi piani e possibilità di fruizione degli abbonamenti ai posteggi al livello 3



VALUTAZIONI INERENTI ALLA  
POSSIBILE DESTINAZIONE DI  
STALLI DI SOSTA ALL'INTERNO  
DELL'INFRASTRUTTURA QUALE  
POSTEGGIO DI LUNGA DURATA

**VARIANTE B**

LEGENDA

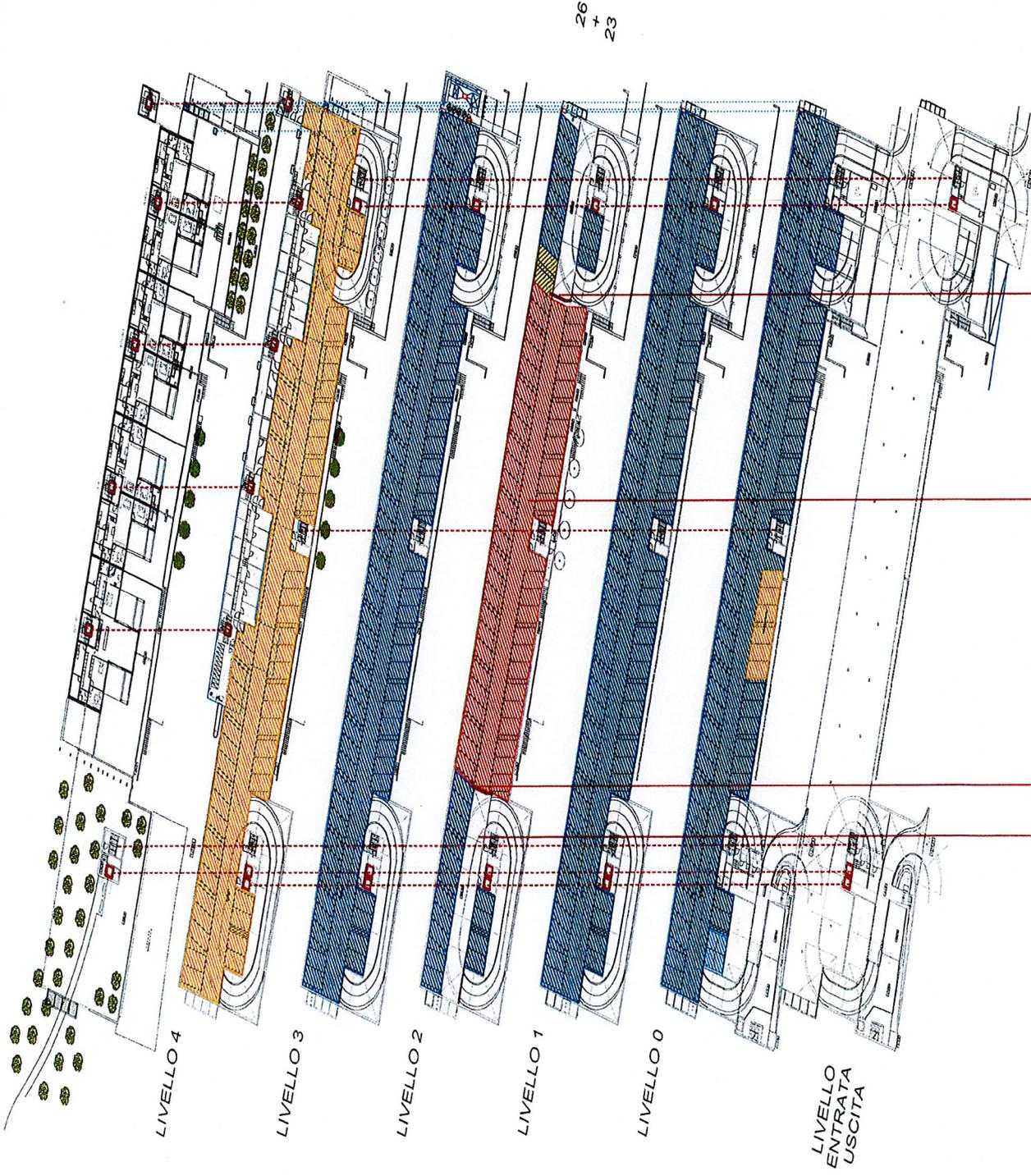
-  stalli privati (riservati alle residenze o altri)
-  stalli da destinare alla sosta a lunga durata (auto d'epoca, senza targa...)
-  stalli da eliminare
-  posteggi pubblici
-  connessioni verticali (lift / vari scala)
-  ventilazione

SCENARIO:

- 244 posteggi pubblici
- 49 posteggi privati al livello 2
- 59 posteggi privati per residenze
- 6 posteggi riservati al livello 0



24.5.2018 / FFA



- Segnale di divieto generale di circolazione con eccezione autorizzati
- Posa barriera di accesso (asta snodata o catena) . chiave di accesso agli utenti dei nuovi stalli privati
- Ev. posa di dissuasori per singoli stalli di sosta nel caso di rinuncia all'installazione di una barriera di accesso
- Ev. posa barriera di accesso (asta snodata o catena) . chiave di accesso agli utenti dei nuovi stalli privati



Tel. +41 91 913 32 00  
Fax +41 91 913 32 60  
www.bdo.ch

BDO SA  
Via Vedeggio 3  
6814 Lamone

Al Municipio del

**Comune di Morcote**  
**Azienda municipalizzata autosili di Morcote**

**Rapporto dell'Organo di controllo esterno**  
**Conto consuntivo 2019**

(Periodo dal 1.1. - 31.12.2019)

2 giugno 2020  
PGA/SSC/AMO

**Rapporto dell'Organo di controllo esterno**

Al Municipio del

**Comune di Morcote****Azienda municipalizzata autosili di Morcote**

In qualità di organo di controllo esterno abbiamo svolto la revisione conformemente al mandato dell'annesso conto consuntivo dell'Azienda municipalizzata autosili di Morcote, composto da bilancio, conto di gestione corrente e conto degli investimenti per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

*Responsabilità del Municipio*

Il Municipio è responsabile dell'allestimento del conto consuntivo in conformità alle disposizioni legali (Legge organica comunale [LOC], 181.100; Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni [RGFCC], 184.150). Questa responsabilità comprende la concezione, l'implementazione e il mantenimento di un sistema di controllo interno relativamente all'allestimento di un conto consuntivo che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori. Il Municipio è responsabile della scelta e dell'applicazione di appropriate norme contabili, nonché dell'esecuzione di stime adeguate.

*Responsabilità dell'Organo di controllo esterno*

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto consuntivo sulla base della nostra revisione. Abbiamo svolto la nostra revisione conformemente alla Direttiva del 3 ottobre 2018 del Dipartimento delle Istituzioni e alla Raccomandazione di revisione svizzera 60 *Revisione e relazione del revisore di conti di Comuni*. Secondo questa Raccomandazione di revisione dobbiamo pianificare e svolgere la revisione in maniera tale da ottenere una ragionevole sicurezza che il conto consuntivo non contenga anomalie significative.

Una revisione comprende lo svolgimento di procedure di revisione volte a ottenere elementi probativi per i valori e le informazioni contenuti nel conto consuntivo. La scelta delle procedure di revisione compete al giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi che il conto consuntivo contenga anomalie significative imputabili a frodi o errori. Nella valutazione di questi rischi il revisore tiene conto del sistema di controllo interno, nella misura in cui esso è rilevante per l'allestimento del conto consuntivo, allo scopo di definire le procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'esistenza e sull'efficacia del sistema di controllo interno. La revisione comprende inoltre la valutazione dell'adeguatezza delle norme contabili adottate, della plausibilità delle stime contabili effettuate, nonché un apprezzamento della presentazione del conto consuntivo nel suo complesso. Riteniamo che gli elementi probativi da noi ottenuti costituiscano una base sufficiente ed appropriata su cui basare il nostro giudizio.

*Giudizio di revisione*

A nostro giudizio, il conto consuntivo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è conforme alle disposizioni legali (Legge organica comunale [LOC], 181.100; Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni [RGFCC], 184.150). Le risultanze scaturite dalla nostra verifica sono indicate nel rapporto di revisione complementare, al quale rimandiamo per le osservazioni di dettaglio.

## Relazione in base ad altre disposizioni legali

Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale secondo la Legge sui revisori (LSR), alle conoscenze specialistiche e all'indipendenza secondo le disposizioni legali, come pure che non sussiste alcuna fattispecie incompatibile con la nostra indipendenza.

Lamone, 2 giugno 2020

BDO SA



Paolo Gattigo

Perito revisore abilitato



Sandro Scaramella

Revisore responsabile  
Perito revisore abilitato

## Allegati

- Conto consuntivo

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	26-05-2020
Pagina	1

**RIASSUNTO DEL BILANCIO**

v1.3

**CONSUMTIVO  
ATTIVO PASSIVO**

**RIASSUNTO DEL BILANCIO**

BENI PATRIMONIALI	3'273'884.37	
BENI AMMINISTRATIVI	12'502'005.25	
FINANZIAMENTI SPECIALI	0.00	
ECCEDENZA PASSIVA	0.00	
CAPITALE DI TERZI		12'675'465.24
FINANZIAMENTI SPECIALI		0.00
CAPITALE PROPRIO		3'461'333.43
<b>TOTALI</b>	<b>15'775'889.62</b>	<b>16'136'798.67</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>	<b>360'909.05</b>	
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>16'136'798.67</b>	<b>16'136'798.67</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	26-05-2020
Pagina	2

**RICAPITOLAZIONE PER CONTI A 2 CIFRE**

Conto	Descrizione gruppo del conto	Importo	Var. %	Anno precedente
<b>1</b>	<b>ATTIVO</b>			
10	LIQUIDITÀ	450'233.07	-43.09	791'163.82
11	CREDITI	2'811'296.10	0.10	2'808'352.90
12	INVESTIMENTI IN BENI PATRIMONIALI	0.00		0.00
13	TRANSITORI ATTIVI	12'355.20	136.23	5'230.25
14	INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI	12'502'005.25	-3.90	13'009'136.15
16	CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI	0.00		0.00
19	DISAVANZI DI ESERCIZIO	0.00	-100.00	342'681.89
		<b>15'775'889.62</b>	<b>-6.96</b>	<b>16'956'565.01</b>

BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019

AUTOSILO	
Data	26-05-2020
Pagina	3

RICAPITOLAZIONE PER CONTI A 2 CIFRE

Conto	Descrizione gruppo del conto	Importo	Var. %	Anno precedente
2	<b>P A S S I V O</b>			
20	IMPEGNI CORRENTI	1'344'261.39	0.39	1'339'026.74
21	DEBITI A BREVE TERMINE	0.00	-100.00	500'000.00
22	DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE	11'300'000.00	0.00	11'300'000.00
25	TRANSITORI PASSIVI	31'203.85	130.75	13'522.95
29	CAPITALE PROPRIO	3'461'333.43	-9.01	3'804'015.32
		<b>16'136'798.67</b>	<b>-4.83</b>	<b>16'956'565.01</b>

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	26-05-2020
Pagina	4

Conto	Descrizione	SALDO	Anno preced.	Var. %	Variaz. Netta
<b>ATTIVO</b>		<b>15'775'889.62</b>	<b>16'956'565.01</b>	<b>-6.96</b>	<b>-1'180'675.39</b>
<b>LIQUIDITÀ</b>		<b>450'233.07</b>	<b>791'163.82</b>	<b>-43.09</b>	<b>-340'930.75</b>
101.00	Conto corrente postale	450'233.07	791'163.82	-43.09	-340'930.75
<b>CREDITI</b>		<b>2'811'296.10</b>	<b>2'808'352.90</b>	<b>0.10</b>	<b>2'943.20</b>
111.02	Conto corrente AZIENDA AUTOSILO/AAP	198'004.60	198'004.60	0.00	0.00
113.02	IVA precedente su ACQUISTI	0.00	308.75	-100.00	-308.75
115.01	Debitori posteggi autosilo	0.00	10'039.55	-100.00	-10'039.55
115.02	Debitori parchimetri e tessere posteggi esterni	261.80	0.00		261.80
115.06	Debitori diversi	13'029.70	0.00		13'029.70
119.00	Sussidi diversi	2'600'000.00	2'600'000.00	0.00	0.00
<b>TRANSITORI ATTIVI</b>		<b>12'355.20</b>	<b>5'230.25</b>	<b>136.23</b>	<b>7'124.95</b>
139.01	Transitori attivi	12'355.20	5'230.25	136.23	7'124.95
<b>INVESTIMENTI IN BENI AMMINISTRATIVI</b>		<b>12'502'005.25</b>	<b>13'009'136.15</b>	<b>-3.90</b>	<b>-507'130.90</b>
140.01	Acquisto terreni 709/713 RFD	748'950.00	748'950.00	0.00	0.00
143.01	Autosilo Garavello	11'596'891.10	12'104'022.00	-4.19	-507'130.90
146.01	Mobili, attrezzature e installazioni	156'164.15	156'164.15	0.00	0.00
<b>DISAVANZI DI ESERCIZIO</b>		<b>0.00</b>	<b>342'681.89</b>	<b>-100.00</b>	<b>-342'681.89</b>
191.01	Disavanzo d'esercizio anno corrente	0.00	342'681.89	-100.00	-342'681.89

**BILANCIO INTERMEDIO  
AL 31-12-2019**

<b>AUTOSILO</b>	
Data	26-05-2020
Pagina	5

Conto	Descrizione	S A L D O	Anno preced.	Var. %	Variaz. Netta
<b>P A S S I V O</b>		<b>16'136'798.67</b>	<b>16'956'565.01</b>	<b>-4.83</b>	<b>-819'766.34</b>
<b>IMPEGNI CORRENTI</b>		<b>1'344'261.39</b>	<b>1'339'026.74</b>	<b>0.39</b>	<b>5'234.65</b>
200.06	Creditori (contabilità ausiliaria)	14'882.45	22'295.97	-33.25	-7'413.52
206.01	Conto corrente AZIENDA AUTOSILO/COMUNE	1'329'378.94	1'316'730.77	0.96	12'648.17
<b>DEBITI A BREVE TERMINE</b>		<b>0.00</b>	<b>500'000.00</b>	<b>-100.00</b>	<b>-500'000.00</b>
210.01	Banca Stato - Finanziamento a termine	0.00	500'000.00	-100.00	-500'000.00
<b>DEBITI A MEDIO E LUNGO TERMINE</b>		<b>11'300'000.00</b>	<b>11'300'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
220.01	Banca Stato - Prestito fisso (2.30%) 05.2013-05.2028	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00	0.00
220.02	Banca Stato - Prestito fisso (1.20%) 10.2014-10-2021	2'600'000.00	2'600'000.00	0.00	0.00
220.03	Banca Stato - Prestito fisso (1.55%) 10.2014-10.2024	2'700'000.00	2'700'000.00	0.00	0.00
220.04	Banca Stato - Prestito fisso (2.10%) 10.2014-10-2029	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00	0.00
<b>TRANSITORI PASSIVI</b>		<b>31'203.85</b>	<b>13'522.95</b>	<b>130.75</b>	<b>17'680.90</b>
259.01	Transitori passivi	31'203.85	13'522.95	130.75	17'680.90
<b>CAPITALE PROPRIO</b>		<b>3'461'333.43</b>	<b>3'804'015.32</b>	<b>-9.01</b>	<b>-342'681.89</b>
290.00	Capitale proprio	3'461'333.43	3'804'015.32	-9.01	-342'681.89

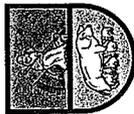


CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	26-05-2020
Pagina	1

RICAPITOLAZIONE CONTO DI GESTIONE CORRENTE

DICASTERO	CONSUNTIVO 2019	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI	RICAVI CORRENTI	SPESE CORRENTI
1	AMMINISTRAZIONE	801'997.05	181.82 %	441'088.00	100.00 %	803'500.00	440'000.00	803'500.00	440'000.00
<b>TOTALI</b>		<b>801'997.05</b>	<b>181.82 %</b>	<b>441'088.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>803'500.00</b>	<b>440'000.00</b>	<b>803'500.00</b>	<b>440'000.00</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>									<b>363'500.00</b>
<b>DISAVANZO D'ESERCIZIO</b>				<b>360'909.05</b>	<b>81.82 %</b>				
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>		<b>801'997.05</b>		<b>801'997.05</b>		<b>803'500.00</b>		<b>803'500.00</b>	<b>803'500.00</b>



CONSUNTIVO SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ISTITUZIONALE = FUNZIONALE  
PER L'ANNO 2019

AUTOSILO	
Data	26-05-2020
Pagina	8

RICAPITOLAZIONE CONTO DI INVESTIMENTO

DICA S T E R O	USCITE		ENTRATE		USCITE PREVENTIVO 2019	ENTRATE 2019
	CONSUNTIVO	2019	CONSUNTIVO	2019		
1 AMMINISTRAZIONE	0.00	0.00 %	507'130.90	100.00 %	0.00	0.00
<b>TOTALI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>SALDO</b>	<b>507'130.90</b>	<b>100.00 %</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTALI A PAREGGIO</b>	<b>507'130.90</b>		<b>507'130.90</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>