



COMUNE DI MORCOTE

Messaggio municipale no. 938

Concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dell'Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951)

6922 Morcote, 15 aprile 2014

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

con il presente messaggio lo scrivente Municipio vi sottopone, per esame e approvazione, la richiesta di un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera sottoscritto per l'acquisto dell'Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951).

Cronistoria

Il Consiglio Comunale si è già chinato a 4 riprese sul tema oggetto della presente richiesta di credito, approvando i seguenti messaggi municipali:

1. Messaggio municipale no. 907 concernente la richiesta di un credito di fr. 950'000.-- per la verifica della fattibilità della realizzazione di un autosilo in roccia sui mappali no. 951, 713, 715 e 712 6922 Morcote, 2 dicembre 2011.

2. Messaggio municipale no. 910 concernente la variante di Piano regolatore inerente la nuova ubicazione dell'autosilo di Garavello, 6922 Morcote, 6 marzo 2012.
3. Messaggio municipale no. 914 concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 4'500'000.-- per la sottoscrizione di un diritto di compera immobiliare della PPP no. 22, quota di valore di/ millesimi di comproprietà del fondo base part. no. 951 (Autosilo di Garavello) 26 ottobre 2012.
4. Messaggio municipale no. 921 concernente la concessione di un credito straordinario di fr. 200'000.--, necessario per il controllo delle fasi esecutive di realizzazione dell'autosilo di Garavello, 29 gennaio 2013.

Si tratta ora di concretizzare l'acquisto dell'edificando autosilo di Garavello, stanziando il credito necessario da versare ratealmente alla parte venditrice, (M Two Solution SA).

Stato dei lavori e programma di costruzione

Il cantiere è in piena fase realizzativa e lo stato dei lavori è descritto nel rapporto allegato "stato dei lavori al 28.2.2014", redatto dallo Studio incaricato per le attività di supporto al Comune quale Project management (PM) Comal e Associati SA.

Qui è riportato anche il programma di costruzione allestito dallo Studio d'architettura Milesi, progettista incaricato da M Two Solution SA, per il quale è doveroso fornire le seguenti indicazioni:

- A seguito di aspetti procedurali amministrativi e di diritto fondiario e pianificatorio non imputabili alla parte venditrice, la ripresa dei lavori è avvenuta formalmente il 28 marzo 2013 anziché ad inizio gennaio 2013. Ciò ha di riflesso stabilito un nuovo termine di consegna dell'opera per il 30 settembre 2015, come già indicato nell'atto notarile di costituzione del diritto di compera immobiliare.
- M Two Solution SA ha proposto il tema di un corridoio sotterraneo di collegamento diretto a lago. Una soluzione da valutare se pensiamo alla possibilità futura di disporre di un "Porto comunale" direttamente collegato al posteggio pubblico in entrata al paese. I tempi per consolidare queste scelte dal profilo tecnico e politico sono evidentemente lunghi e il tutto deve passare da una variante pianificatoria.

Per esigenze d'avanzamento del cantiere serviva una decisione in tempi brevi, finalizzata ad evitare in futuro importanti oneri di costruzione in galleria sotto il nuovo autosilo. M Two Solution SA ha quindi deciso di anticipare la predisposizione del corridoio fino al filo esterno dell'edificio, assumendosi la totalità dei rischi e dei costi. Queste opere, piuttosto complesse, hanno però condizionato il programma dei lavori del blocco lato Melide, con ripercussione giustificata sul termine di consegna per un totale di 3 mesi lavorativi. In concreto l'autosilo sarà in esercizio entro fine 2015.

- Il programma lavori permette di quantificare il fabbisogno finanziario mensile del cantiere. I pagamenti verranno comunque effettuati in base al reale stato di avanzamento lavori, e dopo l'approvazione da parte del nostro ingegnere verificatore.
- **In occasione della riunione di coordinamento del 9 aprile 2014, i signori Gabriele e Fabio Milesi hanno comunicato quanto segue al Municipio:**
 - **Mtwo Solution è in procinto di cedere l'intera operazione ai signori Gabriele e Fabio Milesi.**
 - **Il passaggio formale avverrà dalla Mtwo Solution SA alla società G.& F. Milesi General Contractor SA, di cui Gabriele Milesi (Presidente) e Fabio Milesi (membro) rappresentato il Consiglio di Amministrazione.**
 - **L'operazione, già in fase avanzata, sarà concretizzata ad inizio maggio 2014.**

Acquisto e finanziamento dell'autosilo

Il prezzo di vendita è stato concordato in fr 27'300'000.-- importo dal quale vanno però dedotti:

Fr. 4'500'000.-- versato quale caparra

Fr. 480'000.-- versati quale fermo cantiere

Fr. 60'000.-- anticipo del Comune indennità proprietà Bombelli

Fr. 22'260'000.-- totale a carico del Comune.

Il diritto di compera sottoscritto l'anno scorso prevede quale ultimo termine per l'esercizio del diritto di compera il 30 settembre 2015.

L'importo pattuito per l'acquisto non contempla però gli interessi di costruzione maturati durante il periodo di edificazione dell'opera, oneri che restano dunque a carico del Comune. Per questo motivo il Municipio propone che i lavori vengano finanziati dal Comune con dei versamenti di acconti in base al grado di avanzamento dei lavori.

Ciò permetterà di spuntare dei tassi minori in conto costruzione e di concordare già ora con la Banca dello Stato (istituto finanziatore dell'opera), un piano di finanziamento dell'intera opera bloccando i tassi d'interesse allo stato attuale ed evitare così un maggiore onere dovuto ad un loro possibile aumento.

Il piano di pagamento sarà oggetto di un accordo che dovrà essere sottoscritto tra il Comune (acquirente) rappresentato dal Municipio, e la ditta M Two Solution SA (venditrice). Lo stesso è stato allestito dallo studio d'ingegneria Comal e Associati SA che si occupa del controllo per nostro conto e, come detto, tiene conto dell'avanzamento dei lavori di costruzione. Nel caso di formali ritardi il piano di pagamento sarà adeguato di conseguenza.

Il piano di pagamento prevede indicativamente i seguenti versamenti ratealizzati:

- 1a rata: CHF 5'000'000.- da versare dopo accettazione e crescita in giudicato del presente messaggio (termini di referendum 45 giorni dalla data di pubblicazione della risoluzione del Consiglio Comunale).
- 2a rata: CHF 2'000'000.- da versare il 30 settembre 2014.
- 3a rata: CHF 3'000'000.- da versare il 31 dicembre 2014.
- 4a rata: CHF 3'000'000.- da versare il 31 marzo 2015.
- 5a rata: CHF 3'000'000.- da versare il 30 giugno 2015
- 6a rata: CHF 2'260'000.- da versare il 30 settembre 2015
- 7a rata a saldo di CHF 4'000'000.- depositata sul conto del notaio entro il 30 settembre 2015 (termine di scadenza del diritto di compera).

Il notaio tratterrà l'importo di garanzia per il pagamento delle imposte e delle tasse previsto dalla Legge tributaria cantonale, e provvederà direttamente a liberare l'importo rimanente, entro 1 mese alle seguenti condizioni:

- 1) Esecuzione del collaudo finale dell'opera ai sensi della norma SIA 118 / 2013 cap. 6.1 tra acquirente e venditrice. In merito M Two Solution SA si impegna a presentare e consegnare debita copia al Comune di tutti i collaudi effettuati con le ditte esecutrici delle parti d'opera, che attestano la conclusione a regola d'arte dei lavori.
- 2) Dichiarazione di tutte le ditte esecutrici dei lavori che le loro pretese finanziarie relative alla PPP dell'autosilo sono state tacitate.

3) Sottoscrizione del collaudo dove sarà debitamente specificato che M Two Solution SA è garante nei confronti del Comune in relazione a potenziali difetti, secondo le regole definite dalla norma SIA 118 / 2013 come descritto ai capitoli:

- 6.2 Responsabilità per difetti.
- 6.3 Periodo di reclamo dei difetti.
- 6.4 Situazione alla scadenza del periodo di reclamo dei difetti.
- 6.5 Prescrizione.

In particolare i principali periodi sono così regolati:

- Il periodo di reclamo dei difetti dura 2 anni a decorrere dal giorno del relativo collaudo descritto al Pto. 1).
- In questo periodo l'acquirente ha diritto di far valere in ogni momento il reclamo dei difetti.
- Dopo l'eliminazione del difetto viene eseguito un nuovo collaudo della parte d'opera sistemata. Da questo momento decorre un nuovo periodo di 2 anni per la parte d'opera oggetto d'intervento.
- I difetti occulti scoperti dall'acquirente dopo la scadenza del periodo di reclamo dei difetti saranno segnalati subito dopo la loro scoperta. Il periodo di prescrizione per questi difetti è di 5 anni dal collaudo dell'opera (Pto. 1) o di parte di essa.
- Ulteriori diritti concernenti difetti sottaciuti intenzionalmente da parte del venditore, cadono in prescrizione dopo 10 anni dal collaudo dell'opera (Pto. 1) o di parte di essa.

4) Trasmissione da parte di M Two Solution SA della garanzia solidale di una banca o di una società assicurativa ai sensi dell'art 181 – SIA 118, pari al 5% della somma totale e meglio Fr. 1'365'000.--.

5) Iscrizione delle necessarie servitù fondiari gravanti le particelle interessate per garantire l'esercizio degli ancoraggi attivi permanenti.

6) Sottoscrizione tra venditore e acquirente del "Regolamento per l'uso e l'amministrazione dell'immobile" che definisce l'esercizio e la manutenzione delle parti infrastrutturali comuni.

Sussidiamento cantonale

Nel corso del 2013 il Gran Consiglio ticinese ha stanziato un sussidio di fr. 13'000'000.-- per il finanziamento dell'opera.

L'accordo per il versamento delle rate del sussidio è stato sottoscritto tra Consiglio di Stato e il Municipio negli scorsi mesi.

Il sussidio sarà erogato nel seguente modo:

- a)** Prima dell'esercizio del diritto di compera e la messa in servizio dell'autosilo Fr. 2'000'000 entro trenta giorni dall'entrata in vigore della convenzione, importo nel frattempo già versato.
- b)** Fr. 11'000'000.-- dopo l'esercizio del diritto di compera e la messa in servizio dell'autosilo, fermo restando che per il versamento del sussidio dovranno essere ottemperate le condizioni indicate ai punti 3 (realizzazione completa delle opere stradali) e 4 (accertamento della conformità al PR) dell'allegata convenzione, nel seguente modo:
 - Fr. 2'000'000.-- dopo l'esercizio del diritto di compera (inteso che lo stesso avrà luogo dopo il collaudo e l'accettazione dell'opera da parte del Comune).
 - Fr. 6'000'000.-- nel quadriennio 2016-2019, in rate di Fr. 1'500'000.-- annui.
 - Fr. 3'000'000.-- nel quadriennio 2020-2023, in rate di Fr. 1'500'000.-- annui nel 2020 e 2021.

Gestione futura autosilo

Come già comunicato dal Municipio, per la gestione dell'autosilo il Municipio propone di istituire un'azienda municipalizzata, costituita secondo i dettami della Legge sulla Municipalizzazione dei servizi pubblici. Nei prossimi mesi vi sarà sottoposto per esame e approvazione il relativo messaggio municipale, dove verrà anche definita tutta la regolamentazione tariffaria dell'autosilo.

Sostenibilità dell'opera

Il Municipio negli scorsi giorni ha ricevuto la bozza del piano finanziario del Comune. Il documento sarà allegato al consuntivo 2013 in fase di allestimento.

In allegato vi trasmettiamo invece il business plan relativo alla futura Azienda Municipalizzata che gestirà l'edificando autosilo.

Pianificazione futura

Il Municipio ha dato mandato allo studio d'architettura Orsi & Associati di allestire il piano particolareggiato della riva che costeggia il Nucleo di Morcote. Una prima bozza del documento è stata consegnata al Municipio che sta ora analizzando tutta la tematica. Ricordiamo che con l'entrata in funzione del nuovo autosilo di Garavello, gran parte dei posteggi oggi presenti lungo la strada cantonale dovranno essere eliminati. Questa operazione inizierà con l'eliminazione di tutti i parcheggi di Garavello ad inizio 2016, data a partire dalla quale il Cantone si è impegnato a rifare l'isolazione e la pavimentazione del posteggio.

Decisioni future

Il Consiglio Comunale nei prossimi mesi si dovrà pronunciare sui seguenti messaggi municipali connessi con la costruzione dell'autosilo:

- acquisizione mappale no. 713 (portale di accesso)
- costituzione Azienda Municipalizzata per la gestione degli autosili
- piano particolareggiato del nucleo
- realizzazione delle rotonde

Restando a disposizione per qualsiasi informazione, si invita codesto lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

- 1. E' concesso un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dell' Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951).**
- 2. L'importo verrà versato a rate secondo le scadenze previste indicativamente nel presente messaggio municipale e dopo essere state autorizzate dall'ingegnere verificatore.**
- 3. Il Municipio è autorizzato ad esercitare il diritto di compera entro la scadenza (30 settembre 2015), oppure prima a condizione che l'opera sia completata.**
- 4. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere una convenzione con la parte venditrice per regolare il versamento delle rate, secondo le indicazioni e le condizioni contenute nel presente messaggio municipale.**
- 5. Il Municipio è autorizzato a finanziare l'importo di fr. 22'260'000.-- mediante un prestito bancario e/o assicurativo.**

6. I costi relativi agli interessi di costruzione verranno registrati nel conto di gestione del Comune.

7. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 30 settembre 2015.

Il Sindaco
Nicola Brivio

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario
Luca Cavadini

Allegati:

- rapporto Studio Comal & Assocaiati "Avanzamento lavori"
- business plan
- accordo con il Cantone per il versamento del sussidio

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
•	

Approvato con risoluzione municipale no. 160 del 14 aprile 2014

Dopo discussione viene quindi proposto il seguente dispositivo di risoluzione condiviso (il testo viene distribuito a tutti i consiglieri comunali)

- 1. E' concesso un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dell' Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951).**

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

- 2. Il Credito al punto 1. è subordinato al perfezionamento dell'operazione di acquisizione dell'operazione immobiliare della Spett. M Two Solution Sa da parte della Spett. G & F Milesi General Contractor SA e al subentro di quest'ultima in toto negli obblighi contrattuali derivanti.**

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

- 3. Il Municipio è autorizzato ad assumersi l'onere degli interessi sui crediti di costruzione, ma solamente attraverso l'assunzione diretta di finanziamenti bancari e/o assicurativi, oppure attraverso il rimborso degli oneri finanziari effettivamente pagati dalla venditrice senza alcun ricarico aggiuntivo.**

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

- 4. Nel caso in cui vengano versati degli anticipi sul saldo finale dell'opera, gli stessi dovranno essere accompagnati da sufficienti garanzie.**

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

5. Nel caso in cui vengano versati degli anticipi sul saldo finale dell'opera, il Municipio è autorizzato a sottoscrivere una convenzione con la parte venditrice per regolare il versamento delle rate, secondo le scadenze indicativamente previste nel MM n. 938 e secondo le indicazioni e le condizioni contenute nel presente Messaggio.

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

6. Il Municipio è autorizzato ad esercitare il Diritto di Compera entro la scadenza ritardata di 3 mesi (31 Dicembre 2015).

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

7. I costi relativi agli interessi di costruzione verranno registrati nel conto di gestione del Comune.

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

8. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2015.

TRATTANDA: accettata

FAVOREVOLI:	13	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	1
-------------	----	-----------	---	-----------	---

VERBALIZZAZIONE RISOLUZIONE:

FAVOREVOLI:	14	CONTRARI:	0	ASTENUTI:	0
-------------	----	-----------	---	-----------	---

PER IL CONSIGLIO COMUNALE DI MORCOTE

Il Presidente:


Massimo Marcon

Il Segretario:


Luca Cavadini

GLI SCRUTATORI:

Luca Moretti

Nadia Bernaschina




DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Il Consiglio Comunale di Morcote preso atto del:

- Messaggio municipale no. 938 Concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dell'Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951);
- rapporto della commissione della Gestione;
- rapporto della commissione Legislazione e Petizioni
- proposte di modifiche del dispositivo di risoluzione

DECIDE:

1. **E' concesso un credito straordinario di fr. 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera per l'acquisto dell' Autosilo di Garavello (PPP 27823 10/1000 del fondo base mapp. 951).**
2. **Il Credito al punto 1. è subordinato al perfezionamento dell'operazione di acquisizione dell'operazione immobiliare della Spett. M Two Solution Sa da parte della Spett. G & F Milesi General Contractor SA e al subentro di quest'ultima in toto negli obblighi contrattuali derivanti.**
3. **Il Municipio è autorizzato ad assumersi l'onere degli interessi sui crediti di costruzione, ma solamente attraverso l'assunzione diretta di finanziamenti bancari e/o assicurativi, oppure attraverso il rimborso degli oneri finanziari effettivamente pagati dalla venditrice senza alcun ricarico aggiuntivo.**
4. **Nel caso in cui vengano versati degli anticipi sul saldo finale dell'opera, gli stessi dovranno essere accompagnati da sufficienti garanzie.**
5. **Nel caso in cui vengano versati degli anticipi sul saldo finale dell'opera, il Municipio è autorizzato a sottoscrivere una convenzione con la parte venditrice per regolare il versamento delle rate, secondo le scadenze indicativamente previste nel MM n. 938 e secondo le indicazioni e le condizioni contenute nel presente Messaggio.**

6. Il Municipio è autorizzato ad esercitare il Diritto di Compera entro la scadenza ritardata di 3 mesi (31 Dicembre 2015).
7. I costi relativi agli interessi di costruzione verranno registrati nel conto di gestione del Comune.
8. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2015.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE DI MORCOTE

Il Presidente:


Massimo Marcon

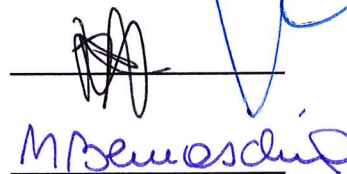
Il Segretario:


Luca Cavadini

GLI SCRUTATORI:

Luca Moretti

Nadia Bernaschina


M Bernaschina



Comune di Morcote

Stato del Cantone Ticino



Nuovo autosilo comunale Garavello

Mapp nr 712 – 713 – 715 – 951 RFD Morcote

Prestazioni di PM per la fase di costruzione

REALIZZAZIONE

Pagine

20

Dimensioni

A4

Documento no.

4.917.030

Ind.

A

Cartella

Ind.	Data	Prog.	Dis.	Contr.
-				
A	03 marzo 2014	MC	MAR	MC
B				
C				
D				



comal.ch
INGEGNERI CONSULENTI DAL 1952

COMAL E ASSOCIATI SA
Via Ceregnetti 10
CH - 6834 Morbio Inferiore
No. CHE-109.297.798 IVA

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

- Rapporto stato dei lavori al
28 febbraio 2014

Allegato al MM no. **938** (es. diritto di compera)

INDICE

1	Introduzione	1
2	Descrizione dei lavori e tempistica	1
3	Aspetti formali	2
4	Costi	2
5	Qualità	3
6	Sicurezza e ambiente	4
7	Informazioni	5
8	Conclusioni	5
 Allegato A1 – Rapporto fotografico		6 - 15
Allegato A2 – Elenco operatori in attività		16 - 17
Allegato A3 – Programma di costruzione		18

Distribuzione	Data	Versione / Nr. copie
Municipio di Morcote	05 marzo 2014	A / file pdf
PM	05 marzo 2014	A / editore

1 INTRODUZIONE

Le principali attività di Project Management (PM) sono quelle di assicurare il compimento degli accordi sottoscritti con il General Contractor privato (GCP – M2 Solution SA), concretizzando scopi e obiettivi del progetto.

Il cantiere ha formalmente ripreso il giorno 28 marzo 2013.

Il presente rapporto sullo stato dei lavori al 28 febbraio 2014 (documento allegato al MM no. 936, concernente la richiesta di un credito straordinario di CHF 22'260'000.-- per l'esercizio del diritto di compera dell' Autosilo di Garavello) intende informare il lodevole Consiglio Comunale dopo 11 mesi di ripresa dei lavori in cantiere.

L'informazione considera principalmente le seguenti tematiche:

- Aspetti formali.
- Descrizione dei lavori e tempistica.
- Costi.
- Qualità.
- Sicurezza e ambiente.
- Informazioni.

2 DESCRIZIONE DEI LAVORI E TEMPISTICA

L'allegato A3 – *Programma di costruzione*, illustra la programmazione generale dei lavori in cantiere ed è stato allestito dai diretti responsabili dei lavori di costruzione: Studio d'architettura Gabriele e Fabio Milesi.

I primi 4 mesi di lavoro sono stati caratterizzati dallo scavo generale e dagli interventi necessari per la stabilizzazione della scarpata (chiodi, ancoraggi attivi, micropali e gunite di rivestimento).

Le opere in calcestruzzo armato per la realizzazione dell'autosilo sono iniziate sul blocco lato Melide, caratterizzato dall'uscita, rampe e vano scale-ascensore.

Qui è subito apparsa interessante la tematica relativa ad un possibile corridoio di collegamento diretto a lago che, dopo l'opportuno abbassamento, permettesse in galleria di sottopassare la strada cantonale. Una soluzione di sicuro interesse se pensiamo alla possibilità futura di disporre di un camminamento a lago e soprattutto di un "Porto comunale" direttamente collegato al posteggio pubblico in entrata al paese.

I tempi per consolidare queste scelte dal profilo tecnico e politico sono evidentemente lunghi e il tutto deve passare da una procedura di variante di piano regolatore.

Per esigenze d'avanzamento del cantiere serviva una decisione in tempi brevi, finalizzata ad evitare in futuro importanti oneri di costruzione in galleria sotto il nuovo autosilo. M2 Solution ha quindi deciso di anticipare la predisposizione del corridoio fino al filo esterno dell'edificio, assumendosi la totalità dei rischi. Queste opere, piuttosto complesse, hanno però condizionato il programma dei lavori del blocco lato Melide, con ripercussione giustificata sul termine di consegna per un totale di 3 mesi lavorativi.

I mesi autunnali e invernali sono stati caratterizzati da un periodo piovoso eccezionale. Inoltre per questioni di stabilità generale della parete di scavo è stato necessario intervenire con una serie d'interventi inizialmente non preventivati e meglio:

- Berlinese e travi supplementari con ancoraggi attivi blocco lato Morcote.
- Travi supplementari con ancoraggi attivi lungo il blocco centrale.

- Travi supplementari con ancoraggi attivi blocco lato Melide.
- Sistema di drenaggi profondi (fino a raggiungere la roccia compatta) lungo l'intera parete principale.

Tutto questo ha avuto delle influenze sul programma dei lavori, che attualmente accusa dei ritardi su alcune lavorazioni, ritardi che al momento sono ritenuti recuperabili riorganizzando le necessarie risorse di cantiere.

In merito all'edificio si sta attualmente realizzando il terzo livello del blocco lato Morcote. È invece in fase iniziale di costruzione (impostazione plinti, banchine e platea di fondazione) la prima metà del corpo centrale dell'autosilo.

In concreto possiamo affermare che il programma prevede la consegna dell'autosilo in esercizio a fine 2015.

In proposito si richiama l'allegato A1 – *Rapporto fotografico*.

3 ASPETTI FORMALI

Lo Stato del Cantone Ticino, tramite i Servizi generali del Dipartimento del Territorio e con scritto del 23 dicembre 2011, ha notificato al Municipio del Comune di Morcote la necessità di verifica che le ditte operanti siano costantemente in regola con i disposti degli art. 34 e 39 RLCPubb/CIAP.

Pur essendo il GCP responsabile delle proprie prestazioni e di quelle dei vari subappaltanti, tutte le varie ditte che concorrono alla realizzazione dell'opera, devono individualmente soddisfare ai requisiti di legge.

L'allegato A2 – *Elenco operatori in attività*, indica le ditte che stanno attualmente operando quali prestatori di servizio (progettisti e specialisti) come pure le varie imprese e artigiani impegnati nel cantiere. Il GCP certifica periodicamente nei confronti del Municipio di Morcote (tramite approvazione dei rapporti di avanzamento lavori elaborati dal PM) di aver appurato il totale rispetto dei requisiti di legge dei singoli operatori.

4 COSTI

In questa operazione immobiliare il Comune è "acquirente" tramite un contratto forfettario "chiavi in mano", che non presenta elementi per i quali vi è un richiamo a situazioni solidali in caso di imprevisti (o di sovrastima degli imprevisti).

Durante lo svolgimento dei lavori GCP ha chiesto chiarimenti contrattuali a seguito delle misure supplementari riferite alla stabilizzazione del fronte di scavo che stanno generando una maggiorazione degli oneri finanziari all'impresa di costruzioni.

Durante una specifica riunione con una Delegazione Municipale, è stato ripercorso l'iter contrattuale tra le parti. GCP è pertanto a conoscenza che il contratto in essere non può essere oggetto di rivalse finanziarie.

Diversamente potrà essere per il corridoio sotterraneo di collegamento diretto a lago (cfr. paragrafo 2), il quale se promosso in futuro, sarà oggetto di nuova trattativa ed eventuale nuovo contratto tra GCP e Comune.

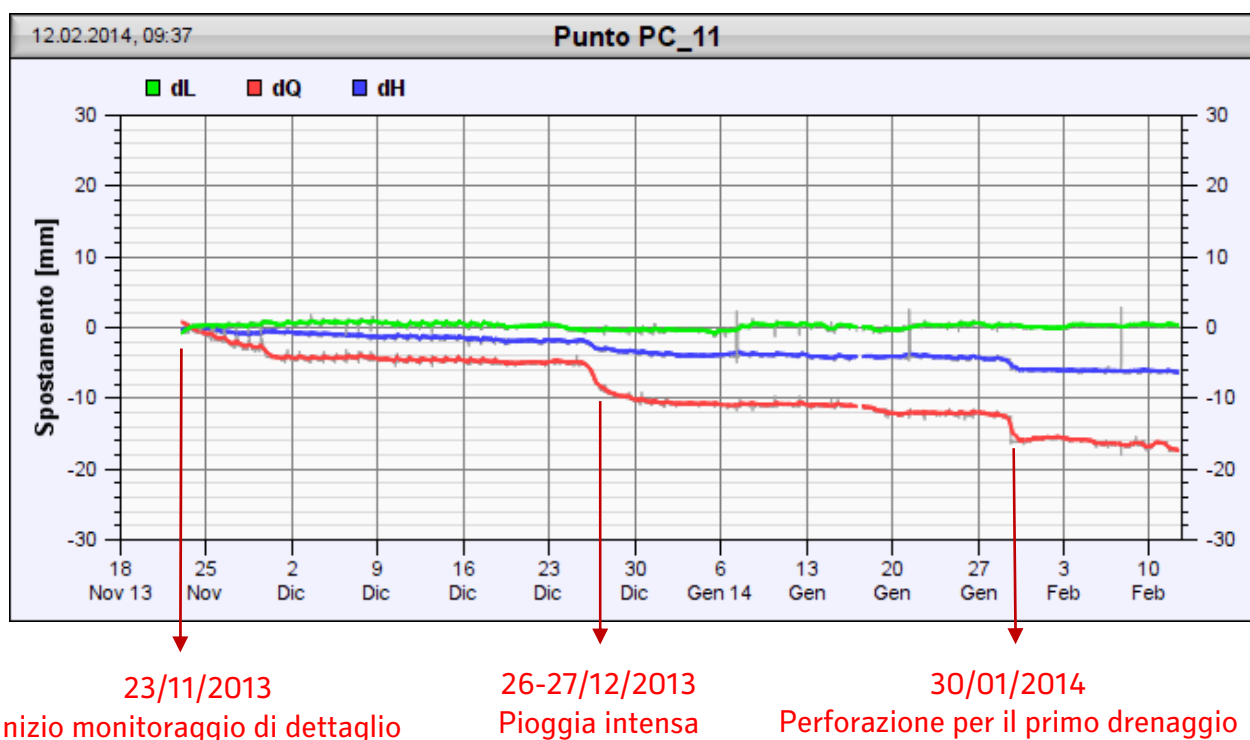
5 QUALITÀ

In questi primi 11 mesi il cantiere si è presentato organizzato ed ordinato e non sono state registrate particolari mancanze qualitative.

Variazioni rispetto ai piani di progetto sono state registrate in merito agli elementi di stabilizzazione del fronte scavo. La parete ha manifestato movimenti anomali (cfr. paragrafo 6 Sicurezza e ambiente) che hanno richiesto l'adozione delle seguenti principali misure in corso d'opera:

- Rivalutazione accurata delle spinte sull'edificio.
- Nuove travi ed ancoraggi attivi distribuite nei punti di maggior pressione.
- Sistema profondo di drenaggio delle acque.
- Accorgimenti di contrasto delle spinte tramite la struttura dell'edificio.

Di seguito (quale esempio) riprendiamo lo storico del punto di controllo PC_11 (il più sensibile e significativo in parete):



Dal monitoraggio risulta evidente la stretta correlazione tra i valori critici degli spostamenti dei punti di controllo e i periodi di pioggia intensa. La posizione dei drenaggi è stata ridefinita in cantiere a seguito dei movimenti generati dalla prima perforazione.

In seguito sia i nuovi fori che i periodi di pioggia intensa non hanno più generato movimenti, a conferma che la realizzazione di nuovi drenaggi è stata una scelta fondamentale per riequilibrare le spinte.

Per quanto riguarda le opere relative all'edificazione dell'edificio (calcestruzzo armato, rivestimenti, ecc.), riteniamo che vengano svolte secondo gli standard qualitativi contrattuali.

6 SICUREZZA E AMBIENTE

Durante la fase di scavo si sono verificate alcune situazioni, che hanno richiesto una serie di misure per assicurare costantemente la sicurezza generale in fase di costruzione.

Monitoraggio del fronte scavo

Per garantire la sicurezza del fronte di scavo, gli specialisti (geometra e geotecnico) di GCP effettuano il monitoraggio continuo della parete, sia in termini di spostamento sia in termini di sforzo interno degli ancoraggi attivi.

Le prime misurazioni mostrarono un leggero spostamento del versante in direzione Morcote – Lago e un lieve incremento generalizzato delle tensioni all'interno degli ancoraggi attivi muniti di celle di carico. Entrambi i valori non risultavano problematici anche perché caratterizzati da un trend in diminuzione.

In data 19/11/2013 durante l'ordinaria campagna di misurazioni è stata rilevata una situazione divenuta improvvisamente critica. Infatti si è riscontrato un netto incremento delle tensioni interne degli ancoraggi. Questa circostanza è stata tempestivamente segnalata a tutti gli specialisti coinvolti, che hanno subito reagito per verificare e chiarire la situazione.

Una prima analisi dell'accaduto è stata presentata al Comune dal PM nel rapporto d'intervento nr.01A/2013. Il geologo di GCP ha esposto la necessità di effettuare un monitoraggio combinato della parete, per poter garantire la sicurezza delle maestranze presenti in cantiere. Si è deciso di posizionare un teodolite automatico, collegato ad un sistema di allarme, e un vibrometro. Inoltre si è scelto di effettuare misure periodiche con uno scanner interferometrico allo scopo di individuare la zona più critica della parete, per poter poi intervenire su di essa.

Successivamente, in data 02/12/2013, è stato installato in cantiere il sistema di allarme e il geologo di GCP ha presentato alle maestranze il piano di sicurezza e di evacuazione.

Tempestivamente sono state realizzate le misure di contrasto necessarie (travi ed ancoraggi attivi supplementari, come pure un nuovo schema di drenaggi profondi).

Ad oggi la situazione risulta essere stazionaria ed il rischio di collasso della parete è rientrato. In ogni caso il sistema di monitoraggio ed allarme è tuttora presente in cantiere.

Sentée dala Vigna

Ad inizio maggio 2013, durante gli ordinari controlli, sono state riscontrate delle fessure nella pavimentazione selciata del sentée dala Vigna riconducibili agli attuali lavori di scavo per l'autosilo. GCP ha provveduto ad allestire un rapporto a futura memoria, oltre a delimitare a dovere il cantiere sottostante il sentiero.

Dopo consultazione con i geologi, il PM ed i servizi del Comune, per questioni di sicurezza è stato deciso di chiudere il sentiero.

Il sentiero è tutt'ora chiuso e le fessure costantemente monitorate.

Proprietà Antonini – Mappale 744

L'abitazione della signora Antonini presenta delle fessure riconducibili ai lavori di scavo dell'autosilo. GCP ha allestito una prova a futura memoria. Le fessure sono costantemente monitorate dall'ingegnere e dal geotecnico di GCP. Recentemente è stata allestita una perizia da parte dell'ingegnere civile di GCP (Ezio Tarchini) a conferma che non sussistono pericoli strutturali per l'edificio proprietà Antonini.

Proprietà Bombelli – Mappale 768

Con i proprietari vi sono degli accordi di risarcimento da parte di GCP, per gli inconvenienti causati dal cantiere.

Le operazioni di scavo sono adiacenti all'edificio della proprietà Bombelli. L'abitazione è costantemente monitorata. Durante il mese di dicembre 2013, il vibrometro posizionato nell'edificio ha rilevato valori superiori alla soglia a causa dei lavori di asportazione di parti molto compatte di roccia. Attualmente quindi, in prossimità della proprietà Bombelli, si sta demolendo la roccia con macchinari di piccole dimensioni.

Nuove palazzine Giro immobiliare SA – Mappale 759

GCP ha ricevuto 2 lettere raccomandate in data 27/01/2014 e 04/02/2014, richiedendo la redazione di una prova futura memoria delle palazzine che si stanno ultimando al mappale 759 e segnalando una situazione anomala in termini di vibrazioni.

La prova a futura memoria degli stabili è stata realizzata in data 10/02/2014.

In risposta alle problematiche inerenti le vibrazioni anomale percepite dagli inquilini degli appartamenti, il geologo di GCP ha provveduto ad installare un vibrometro su ciascuno dei due stabili in oggetto. I primi dati saranno disponibili ad inizio marzo 2014.

7 INFORMAZIONI

La Commissione parlamentare della gestione e delle finanze ha visitato il cantiere il 1 ottobre 2013, con un riscontro positivo.

Il 12 ottobre 2013 la visita del cantiere è stata proposta ai Consiglieri comunali di Morcote e al Gruppo delle 4 Culture.

È intenzione del Municipio di aprire il cantiere alla popolazione di Morcote, per una visita che dovrebbe aver luogo in primavera-estate 2014.

8 CONCLUSIONI

In concreto possiamo asserire che il cantiere sta procedendo secondo gli standard finanziari, qualitativi e di programmazione contrattuali. Considerando la ristrettezza degli spazi disponibili, è indispensabile che il cantiere mantenga un elevato grado organizzativo. I temi legati agli imprevisti e la sicurezza sono affrontati con tempestività e determinazione.

RAPPORTO FOTOGRAFICO - ALLEGATO A1

Stato dei lavori: 06.05.2013



Parte centrale



Fronte nord-est



Fronte sud-ovest



Dettaglio scavo d'abbassamento in roccia



Piano di lavoro trave intermedia con ancoraggi attivi



Fronte sud-ovest e in alto dettaglio muro sentée Murinasc

Stato dei lavori: 07.06.2013



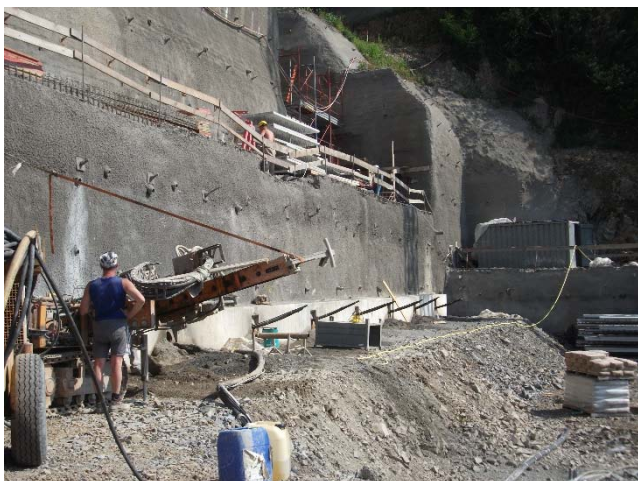
Parte centrale



Fronte nord-est



Fronte sud-ovest



Dettaglio trave con ancoraggi attivi fronte nord - est



Dettaglio fessura parete nord



Dettaglio fessura basamento gru



Chiusura sentee dala Vigna

Stato dei lavori: 05.07.2013



Parte centrale



Fronte nord-est



Fronte sud-ovest



Apertura del cantiere lato lago



Fessura – Mapp. 744



Proprietà Bombelli - Mapp. 786



Messa in sicurezza del sentèe dala Vigna

Stato dei lavori: 13.09.2013



Parte centrale lato sentèe dala Vigna



Parte centrale lato proprietà Bombelli



Fronte sud-ovest



Fronte nord-est

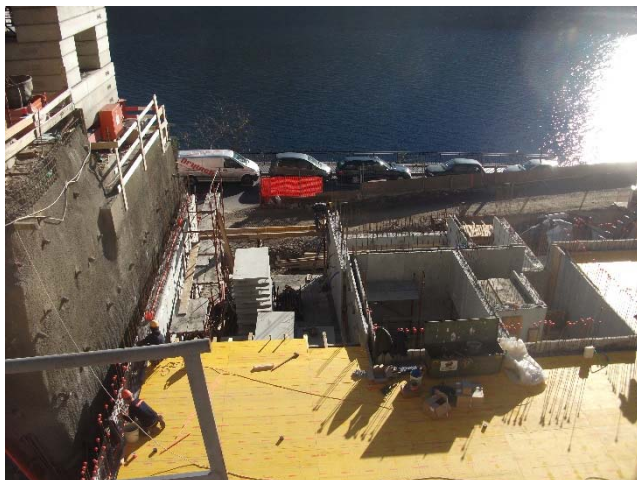


Protezione proprietà Bombelli - Mapp. 786



Nuova pista di cantiere

Stato dei lavori: 06.12.2013



Fronte nord-est: vano ascensore e vano scale



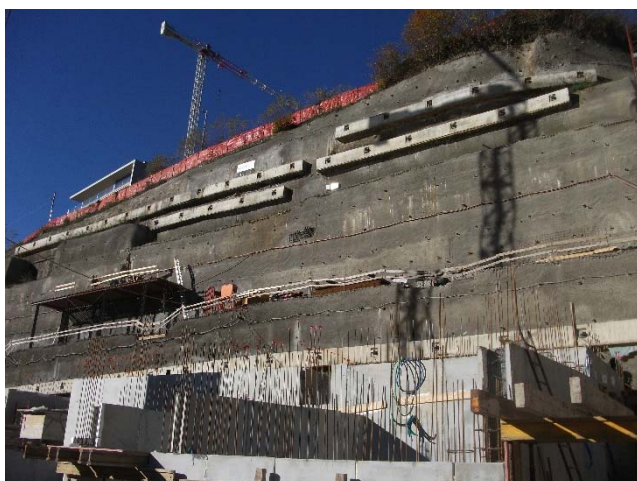
Fronte nord-est: cassero prima soletta autosilo



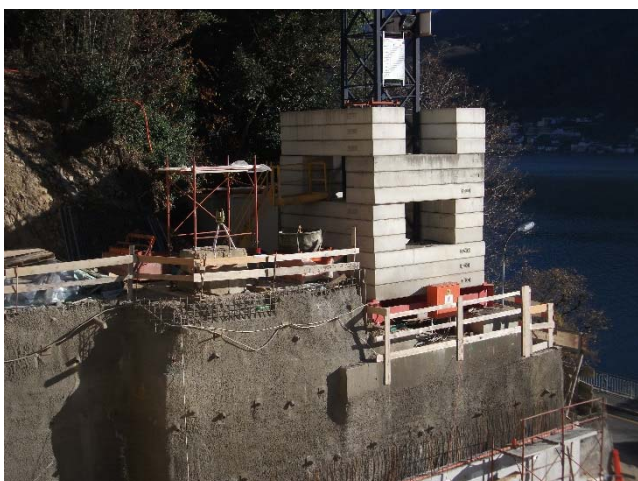
Fronte nord-est: particolare cassero soletta



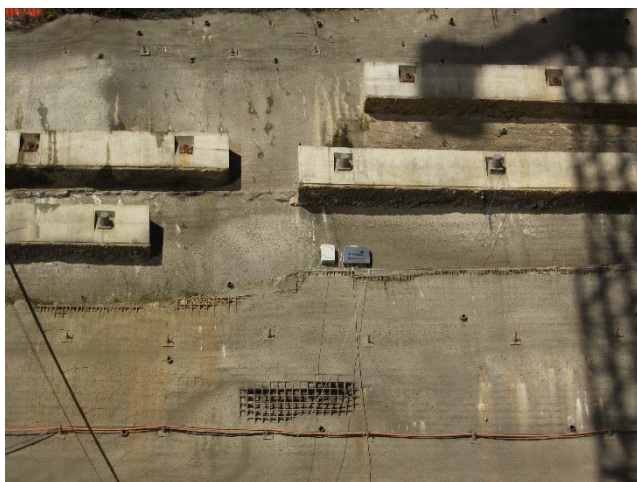
Fronte nord-est: particolare collegamento muri perimetrali



Fronte nord-est: vista generale



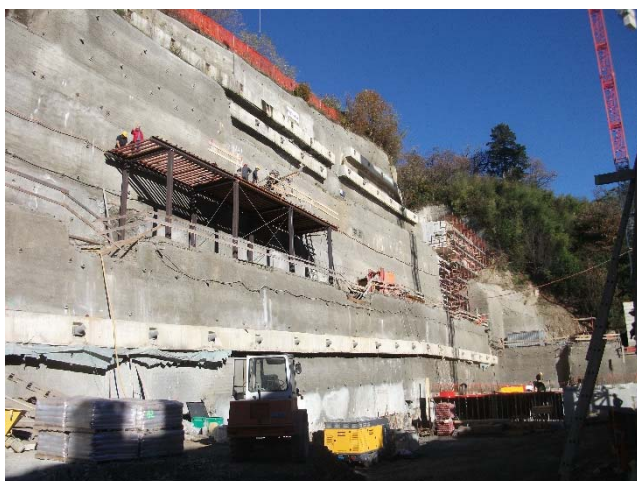
Fronte nord-est: teodolite automatico



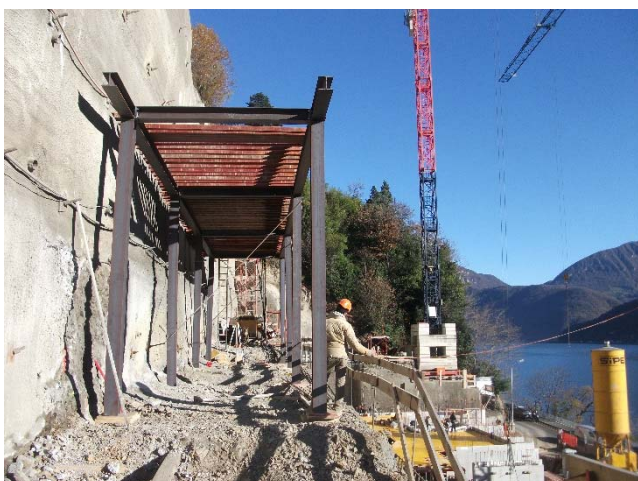
Fronte nord-est: centralina per monitoraggio parete



Fronte nord-est: scanner interferometrico



Fronte nord-est: allestimento ponteggio (vista 1)



Fronte nord-est: allestimento ponteggio (vista 2)



Fronte nord-est: macchinario sul ponteggio



Fronte nord-est: particolare elemento della nuova trave

Stato dei lavori: 31.01.2014



Fronte nord-est: ingresso autosilo



Fronte nord-est: cassero seconda soletta autosilo



Zona centrale: allestimento ponteggio



Fronte nord-est: fuoriuscita di acqua dal nuovo drenaggio



Zona centrale: vista generale ancoraggi



Fronte nord-est: vista generale



Zona centrale: vista parete lato lago



Fronte sud-ovest: vista generale



Fronte sud-ovest: vista angolo



Fronte sud-ovest: vista trave di testa ancoraggi



Stato dei lavori: 28.02.2014



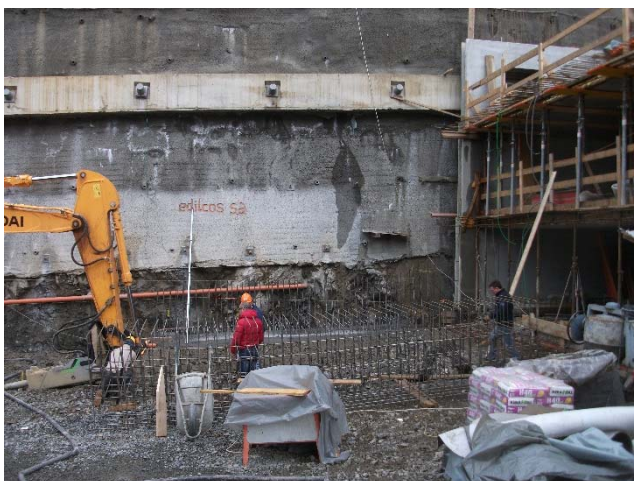
Fronte nord-est: ingresso autosilo



Fronte nord-est: struttura autosilo



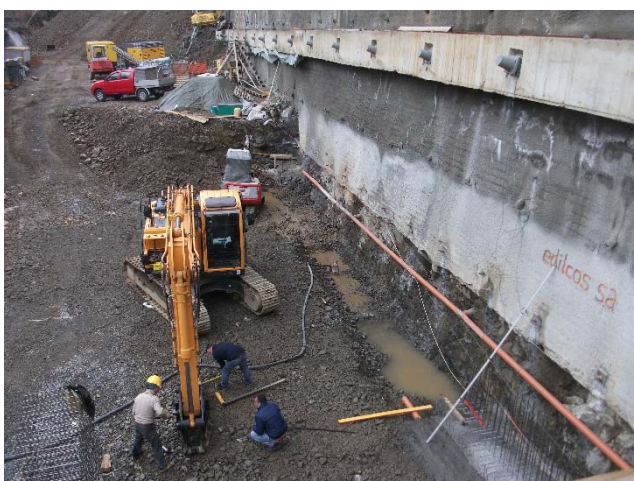
Fronte nord-est: particolare risparmi per ispezione



Fronte nord-est: allestimento platea



Fronte nord-est: allestimento ponteggio



Fronte nord-est: nuovi drenaggi



Zona centrale: vista generale ancoraggi



Zona centrale: allestimento ponteggio



Zona centrale: vista generale scavo



Fronte sud-ovest: vista generale



Fronte sud-ovest: vista ancoraggi angolo



Fronte sud-ovest: avanzamento scavo sotto trave esistente

ELENCO OPERATORI IN ATTIVITÀ - ALLEGATO A2

PRESTAZIONI DI SERVIZIO				
Attività	Nome	Indirizzo	Telefono	Respons. / Contatti
Architetto	Studio architettura Milesi Gabriele e Fabio	Via Ginnasio 4 6982 Agno (CH)	+4191 605 11 27/28	Fabio Milesi fabio@studiomilesi.ch Mauro Ferretti mauro@studiomilesi.ch
Ingegnere civile	Ezio Tarchini Ingegneria SA	Via Ginnasio 4 6982 Agno (CH)	+4191 605 22 14	Ezio Tarchini Marco Meroni +4179 280 99 72 marco.meroni@tarchinieng.ch Alex Barilone alex.barilone@tarchinieng.ch
Geologo Geotecnico	Muttoni & Beffa SA	Via Cantonale 15 6760 Faido (CH)	+4191 866 31 81	Florian Beffa +4179 621 04 93 floriano.beffa@mebsa.ch Boris Matti +4176 325 32 84 boris.matti@mebsa.ch Kauffmann Jean Frédéric +4179 379 69 01 jean.f.kauffmann@mebsa.ch
Geologo Geotecnico Verificatore	Istituto Consulenza Geotecnica SA	Via Besso 7 6903 Lugano (CH)	+4191 966 07 77	Tullio Martinenghi +4179 230 05 32 martinenghi@icg-ing.ch
Impianto elettrico automazioni	Mauro Notari	Piazza col. Vicari 6982 Agno (CH)	+4191 605 32 34	Mauro Notari +4179 423 88 12 notari@ticino.com
RVCS	Studio tecnico Idalgo Ferretti	6984 Pura (CH)	+4191 606 51 04	Idalgo Ferretti +4179 686 15 96 ferretti@ticino.com
Protezione antincendio	Swissi SA	Via San Gottardo 77 6900 Lugano – Massagno (CH)	+4191 967 11 44	Luca Schwank +4179 621 80 25 luca.schwank@swissi.ch
Misurazioni di precisione	Gisi e Bernasconi ingegneria e misurazioni SA	Via Lugano 2° 6924 Sorengo	+4191 960 17 50	info@aggeo.ch

IMPRESE E ARTIGIANI

Attività	Nome	Indirizzo	Telefono	Respons. / Contatti
Scavo generale	Contrabi SA	Via Stefano Franscini 9 6710 Biasca (CH)	+4191 862 24 41	Sergio Bibba +4179 621 51 25 sergio.bibba@contrabi.ch Giuseppe (capo cantiere) +4179 774 12 90 jose.dossantos@contrabi.ch
Ancoraggi	Filippi SA	6780 Airolo (CH)	+4191 873 81 10	Luca Filippi +4179 207 05 22 info@filippi-sa.ch Virgilio (capo cantiere) +4179 682 57 92
Impresa di costruzioni	Edilcos SA	Via Ginnasio 4 6982 Agno (CH)	+4191 605 37 46	Angelo Turienzo Paola Bego +4179 102 67 97 Paola.bego@edilcos.ch Paolo (capo cantiere) +4176 577 35 96
Impianto elettrico	Ti elettric SA Lumen SA	Contrada San Marco 43 6982 Agno (CH)	+4191 604 58 82	Giovanni Cossu +4179 374 52 69 tieletric@ticino.com
Impianto sanitario	Mario Milesi SA	Via Campagna 26 6982 Agno (CH)	+4191 605 35 12	Lorenzo Milesi +4179 685 59 81 mariomilesisa@gmail.com
Impianto ventilazione	Aircond SA	Via Stazione 3 6934 Bioggio (CH)	+4191 950 90 85	Massimo Cascianini +4179 423 70 84 info@aircond.ch
Impianto ascensori	Ascensori Schindler SA	Centro Nord Sud Via Campagna 6934 Bioggio (CH)	+4191 611 95 95	Silvano Vizzola +4179 413 83 01 silvano.vizzola@ch.schindler.com
Impianto sprinkler	Tyco Fire & Integrated Solutions SA	Via Cantonale Galleria 3 6928 Manno (CH)	+4158 445 47 00	Luca Manzoni +4179 337 34 84 lmanzoni@tycoint.com
Impermeabilizzazioni vasca bianca	Drytech SA	Via Industrie 12 6930 Bedano (CH)	+4191 960 23 40	Manuele Girola +4179 221 57 06 ticino@drytech.ch

PROGRAMMA DI COSTRUZIONE - ALLEGATO A3



studio architettura Milesi Gabriele e Fabio Arch. SIA-OTIA/Master in Arch.
Via Ginnasio 4 - 6862 Agno (CH) - tel. 091 605 11 27/28 fax. 091 605 43 25 - Email: info@studiomilesi.ch

726 AUTOSILO COMUNALE DI MORCOTE
Mappali 712 - 713 - 715 - 951

PROGRAMMA LAVORI DI MASSIMA CON PIANO DI FINANZIAMENTO

novembre 2013

CC	anno mese	2013	2014	2015	2016
1	LAVORI PRELIMINARI				
12	Misure di assicurazione, costruz. provv.				
17	Fond. spec. cons. ass. scavo gen., imp. acque				
2	EDIFICIO				
20	Fossa				
21	Costruzione grezza 1 opere in c.a. ponteggi opere murarie				
22	Costruzione grezza 2				
23	Impianti elettrici				
24	Impianti riscald. vent. cond. aria				
25	Impianti sanitari				
26	Impianti di trasporto				
27	Finiture 1				
28	Finiture 2				
	asfalto				
	pitture				
	pulizia				
4	LAVORI ESTERNI				
	PAGAMENTI IVA 8% inclusa Sulla base dell'avanzamento dei lavori				
	Secondo preventivo del 10.10.2012				
	TOTALE 2013	424'000.00	386'000.00	386'000.00	765'000.00
	TOTALE 2014	857'000.00	857'000.00	857'000.00	857'000.00
	TOTALE 2015	857'000.00	857'000.00	857'000.00	857'000.00
	TOTALE 2016	857'000.00	857'000.00	857'000.00	857'000.00
	GARANZIA 5 %				
	TOTALE	6'730'000.00	11'303'000.00	6'273'377.00	1'279'283.00
	25'585'660.00				

Lodevole
Municipio del Comune
di Morcote
Riva da Sant Antoni 10
6922 Morcote

Creazione di un'azienda municipalizzata per la gestione dell'autosilo di Morcote

Analisi finanziaria

Indice		Pagina
1	Gestione dell'autosilo attraverso un'azienda municipalizzata	3
2	Proiezione finanziaria	3
2.1	Bilancio	3
2.2	Conto economico	6
2.3	Conto degli investimenti	7
3	Conclusione	8

1 Gestione dell'autosilo attraverso un'azienda municipalizzata

Il Municipio di Morcote, dopo aver sentito anche dei rappresentanti della Sezione enti locali (SEL), ha deciso di assicurare la gestione del futuro autosilo attraverso un'apposita azienda municipalizzata (per semplicità ipotizziamo il nome di Azienda municipalizzata autosili). Questa facoltà è data dalla Legge sulla municipalizzazione dei servizi pubblici del 12 dicembre 1907. Riprendiamo qui di seguito gli articoli 1 e 2.

Art. 1 È data facoltà ai Comuni di assumere, in base alla presente legge, l'esercizio diretto anche con diritto di privativa dei servizi di interesse pubblico.

*Art. 2 I pubblici servizi municipalizzati devono essere amministrati separatamente, e in modo distinto dagli altri rami della gestione comunale.
Potranno anche essere organizzati separatamente.*

Come si può rilevare la gestione di questi servizi (nel caso specifico l'autosilo) dovrà essere oggetto di un'amministrazione separata rispetto alla gestione comunale. Deve quindi essere prevista una contabilità separata.

E' utile riprendere anche l'art. 13 che mette in evidenza la forte interdipendenza dell'azienda municipalizzata con il Comune.

Art. 13 La Municipalità:

a) rappresenta l'azienda di fronte ai terzi e in giudizio per gli oggetti dell'azienda stessa.

1. Per stare in causa dovrà avere ottenuto l'autorizzazione dell'Assemblea rispettivamente del Consiglio comunale, i quali deliberano a semplice maggioranza;

b) presenta il preventivo e il consuntivo delle spese;

c) nomina dietro concorso, il Direttore e gli impiegati;

d) allestisce i regolamenti da sottoporre per l'approvazione al Consiglio comunale e approva le tariffe.^{1[6]}

2. Nelle vertenze dipendenti da istanza per rigetto di opposizione e così pure nelle azioni possessorie o provvisoriale può la Municipalità proporre istanze giudiziarie o accettare la contestazione delle cause promosse contro il Comune senza essere astretta all'obbligo di chiedere l'assenso dell'Assemblea o del Consiglio comunale.

2 Proiezione finanziaria

La gestione dell'autosilo attraverso un'azienda municipalizzata presuppone una tenuta della contabilità separata da quella del Comune. Vi sarà dunque un bilancio, un conto economico e un conto degli investimenti riferiti all'azienda municipalizzata autosili.

2.1 Bilancio

Per quanto riguarda il bilancio lo stesso avrà inizialmente nei propri attivi il valore dell'autosilo che sarà acquistato per il tramite del Comune come da accordi con i privati. Nel passivo vi sarà invece il debito verso il Comune di Morcote per l'acquisto dell'autosilo (effettuato dal Comune

stesso), quantomeno durante la fase di realizzazione dell'opera. Il piano prevede che il Comune si prenda a carico l'intero onere di interesse passivo fino a conclusione della costruzione. Una volta che l'autosilo sarà operativo, il debito verrà trasferito all'azienda e con questo anche tutti gli oneri finanziari da ciò derivanti. Non è invece prevista una rinuncia da parte del Comune ad una parte del prestito.

Il Comune intende acquistare l'autosilo dai privati per un importo "chiavi in mano" di 27.3 milioni di franchi IVA inclusa, importo che corrisponde quindi all'investimento lordo. Nelle presenti proiezioni non è invece stato considerato l'acquisto dal Cantone dei terreni necessari per l'accesso all'autosilo: nelle intenzioni del Municipio, tale onere sarà infatti preso a carico direttamente dal Comune. Dal profilo delle entrate d'investimento, il piano prevede l'incasso dal Cantone dei sussidi promessi per un importo di 13 milioni di franchi. Il costo netto dell'investimento è dunque di 14.3 milioni di franchi.

Il Comune assicurerà un capitale di dotazione iniziale di 4.5 milioni di franchi, al quale si aggiungerà il prestito iniziale pari a 16 milioni di franchi che sarà poi trasformato in ipoteca e ammortizzata nel corso degli anni.

Le vendite di parcheggi (stalli) in forma di diritto di superficie rappresenteranno delle entrate supplementari che potranno andare a diminuire il debito. E' prevista la vendita di 40 stalli.

Nelle tabelle allegate è riportata l'evoluzione dettagliata dei valori di bilancio, così come lo schema di finanziamento. Qui di seguito presentiamo il bilancio previsto al 31.12.2015, momento in cui è terminata la realizzazione dell'autosilo.

	31.12.2015 CHF		31.12.2015 CHF
LIQUIDITÀ	75'070	IPOTECHE	0
DEBITORE CANTONE	9'000'000	PRESTITI COMUNE	16'000'000
SOSTANZA CIRCOLANTE	9'075'070	CAPITALE ESTRANEO	16'000'000
		CAPITALE DI DOTAZIONE	4'500'000
SOSTANZA FISSA	11'388'889	RISULTATO DI BILANCIO	(36'041)
SOSTANZA FISSA	11'388'889	CAPITALE PROPRIO	4'463'959
TOTALE ATTIVO	20'463'959	TOTALE PASSIVO	20'463'959

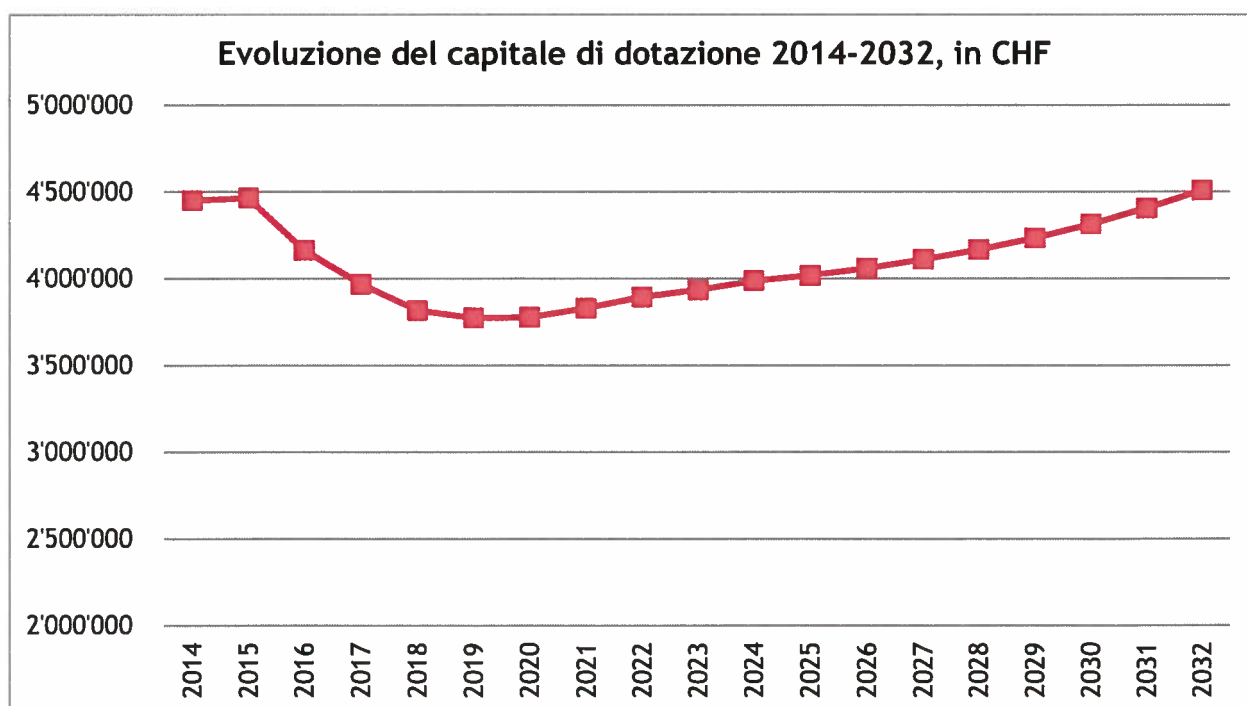
Nel corso degli anni l'azienda municipalizzata con la liquidità che sarà generata dalla gestione dell'autosilo (ricavi) dovrà assicurare la copertura dei costi di gestione corrente, il pagamento degli interessi sul debito e gli ammortamenti.

Se dovessero avversarsi le ipotesi descritte nel presente piano finanziario la situazione al 31.12.2032 sarebbe la seguente.

	31.12.2032 CHF		31.12.2032 CHF
LIQUIDITÀ	237'536	IPOTECHE	0
DEBITORE CANTONE	0	PRESTITI COMUNE	0
SOSTANZA CIRCOLANTE	237'536	CAPITALE ESTRANEO	0
SOSTANZA FISSA	4'270'833	CAPITALE DI DOTAZIONE	4'500'000
SOSTANZA FISSA	4'270'833	RISULTATO DI BILANCIO	8'369
		CAPITALE PROPRIO	4'508'369
TOTALE ATTIVO	4'508'369	TOTALE PASSIVO	4'508'369

Come si può dedurre dal bilancio sopra esposto, se si verificassero le ipotesi utilizzate nelle presente proiezioni, al 31.12.2032 l'azienda municipalizzata non avrebbe più debiti.

Nel grafico che segue è rappresentata l'evoluzione del capitale proprio (capitale di dotazione iniziale) per il periodo di previsione.



Il grafico mostra che nei primi anni questo capitale (inizialmente pari a 4.5 mio di franchi) verrà eroso dalle perdite d'esercizio registrate, per andare poi a ricostituirsi al momento che l'azienda

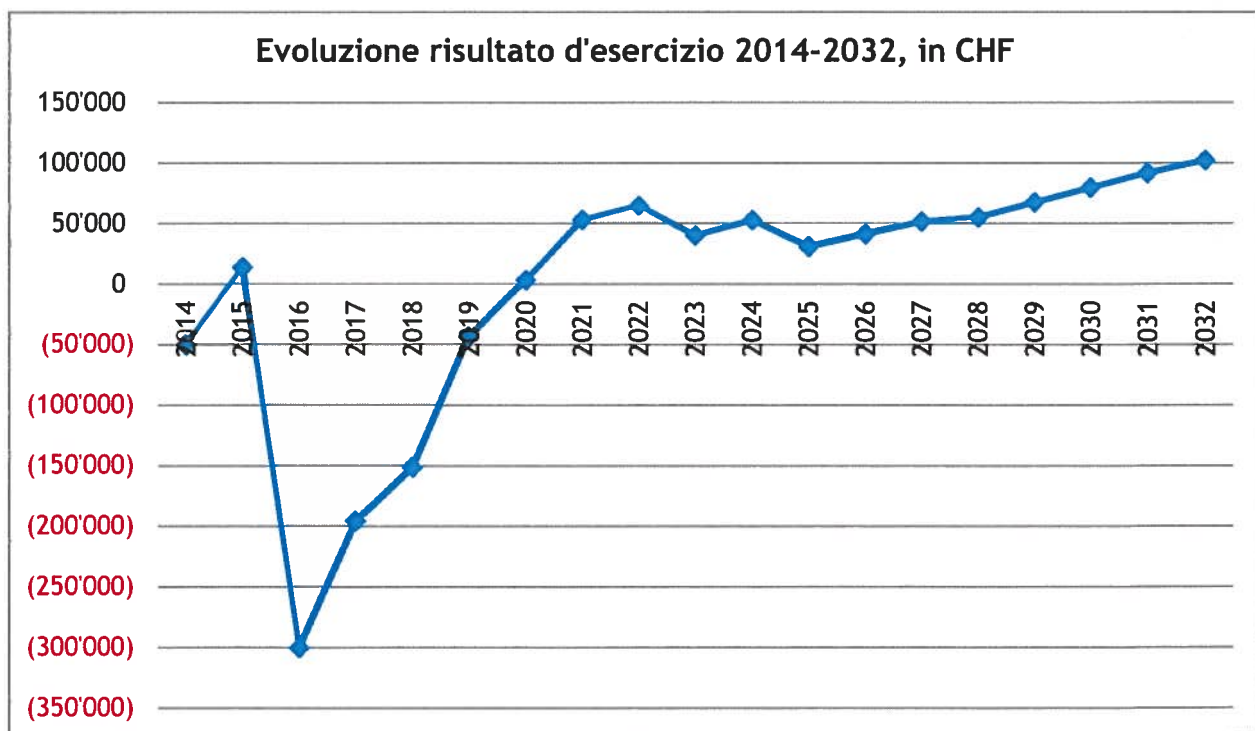
municipalizzata inizia a generare degli utili. Secondo le ipotesi di lavoro, alla fine delle proiezioni (anno 2032) il capitale proprio ritornerebbe ai livelli iniziali pari a 4.5 mio di franchi.

2.2 Conto economico

Nel conto economico dell'azienda municipalizzata saranno registrati i ricavi derivanti dalla gestione dell'autosilo e i costi di gestione. Inoltre, dovranno essere contabilizzati gli ammortamenti sulla sostanza e gli interessi da riconoscere sul debito. La simulazione dell'evoluzione del conto economico è presente in allegato al presente documento. Rileviamo che le ipotesi di lavoro utilizzate per le simulazioni sono state riprese da documenti del passato elaborati da specialisti e che ci sono stati messi a disposizione dal Comune senza una loro attualizzazione o verifica. Sul fronte dei ricavi sono ipotizzati ricavi in crescita che dai circa 450'000 franchi del 2016 passerebbero a 616'000 nel 2032. Mentre sul fronte dei costi ricorrenti (senza interessi e ammortamenti) si ipotizzano circa 100'000 franchi nel 2016 in crescita per raggiungere l'importo di 160'000 nel 2032. Questi dati si basano sulle ipotesi di lavoro basate sui contratti già in fase di stipulazione o su informazioni che ci sono state fornite dal Comune.

L'azienda municipalizzata sarà assoggettata all'IVA con il metodo dell'aliquota effettiva (8%). Da un calcolo comparativo, questo metodo risulta infatti finanziariamente più vantaggioso per l'azienda in quanto riduce, soprattutto nei primi anni di vita dell'infrastruttura, il bisogno di capitali e quindi l'onere di interesse passivo. Il capitale di dotazione iniziale versato dal Comune è stato ipotizzato che verrà ripreso dall'IVA e considerato come sussidio all'investimento.

L'eventuale vendita di parcheggi (stalli) nella forma di diritti di superficie, ipotizzata nella simulazione a 40 andrà a diminuire il debito e l'onere d'ammortamento.



Come si può rilevare dal grafico che precede, nei primi anni e si ipotizza fino al 2020 la struttura registrerà delle perdite d'esercizio che saranno assorbite dal capitale proprio. Dopo il 2020 gli avanzi d'esercizio andranno ad accumularsi al capitale proprio. Questa evoluzione dei risultati d'esercizio si basa su delle ipotesi di lavoro che andranno verificate nel corso degli anni. In effetti, minori entrate rispetto a quanto ipotizzato o costi maggiori peggiorerebbero i risultati d'esercizio presentati nel grafico che precede. Per questo motivo un costante controllo della gestione e dell'evoluzione finanziaria dell'autosilo è necessario per apportare eventuali correttivi rispetto alle ipotesi di lavoro utilizzate nel presente piano.

2.3 Conto degli investimenti

Considerando che l'autosilo sarà acquistato da privati per il tramite del Comune, non sono previsti costi d'investimento per la realizzazione dello stesso da registrare nell'azienda municipalizzata durante la realizzazione dell'opera. Il conto degli investimenti potrebbe conoscere dei movimenti nel corso degli anni qualora l'azienda municipalizzata dovesse realizzare degli investimenti sulla struttura (ad esempio interventi di rinnovo o altro). Nei primi anni il volume degli stessi dovrebbe essere ridotto al minimo considerando che la struttura è di nuova costruzione.

L'investimento complessivo iniziale derivante dall'acquisto dai privati è così suddiviso:

Investimento	CHF 23.3 mio (IVA 8% compresa)
<u>Installazioni</u>	<u>CHF 4.0 mio (IVA 8% compresa)</u>
TOTALE	CHF 27.3 mio (IVA 8% compresa)

E' prevista la vendita in diritto di superficie di 40 stalli per un prezzo unitario di CHF 90'000 che globalmente genereranno un introito di CHF 3.6 milioni, mentre il Cantone partecipa con un sussidio a fondo perso pari a CHF 13 milioni. Il Comune assicurerà un capitale di dotazione iniziale pari a CHF 4.5 milioni che non sarà remunerato. Grazie a questi introiti sarà possibile limitare il debito finanziario. Inizialmente questo debito sarà finanziato dal Comune per poi trasformarsi in ipoteca.

Sull'investimento è previsto il recupero dell'IVA che potrà essere solo parziale considerando i vari aiuti a fondo perso previsti. La dichiarazione dell'IVA potrà avvenire solo una volta che la struttura sarà operativa e in grado di generare reddito.

Per l'ammortamento sono state utilizzate le seguenti ipotesi di lavoro applicate al valore netto dell'investimento: ammortamento lineare su 40 anni (2.5%) dell'investimento esclusi i corpi tecnici. Per i corpi tecnici ammortamento lineare su 20 anni (pari al 5%).

Se dovessero realizzarsi le ipotesi di lavoro utilizzate nel presente piano, nel 2032 l'azienda municipalizzata non registrerebbe più nessun debito. Occorre a questo proposito rilevare che il piano non prevede investimenti di ammodernamento o manutenzione straordinaria. Se dovessero verificarsi andrebbero a peggiorare i risultati d'esercizio previsti nella proiezione.

3 Conclusione

Il presente documento fornisce alcune informazioni in merito all'azienda municipalizzata che è la forma giuridica che il Comune intende utilizzare per la gestione dell'autosilo comunale. Sono pure presentate le proiezioni finanziarie che si basano sulle ipotesi di lavoro discusse con il Comune di Morcote. L'investimento per l'autosilo comunale è rilevante e supera i 27 milioni di franchi, ma può beneficiare di importanti sussidi a fondo perso, in particolare quello cantonale pari a 13 milioni di franchi. Se si dovessero realizzare le ipotesi di lavoro utilizzate nel presente documento sia sul fronte delle entrate che su quello delle uscite, nel corso degli anni potrà essere ammortizzato l'intero debito finanziario. Considerando però l'importante volume di investimento e il genere dell'opera, occorrerà monitorare da vicino nel corso degli anni come evolverà dal profilo finanziario la struttura per apportare i necessari correttivi o interventi qualora la situazione dovesse evolvere in maniera differente rispetto a quanto ipotizzato. Un costante aggiornamento del presente piano finanziario sarà quindi necessario per monitorare da vicino l'evoluzione finanziaria della struttura.

Lugano, 16 aprile 2014

Cordiali saluti

BDO SA



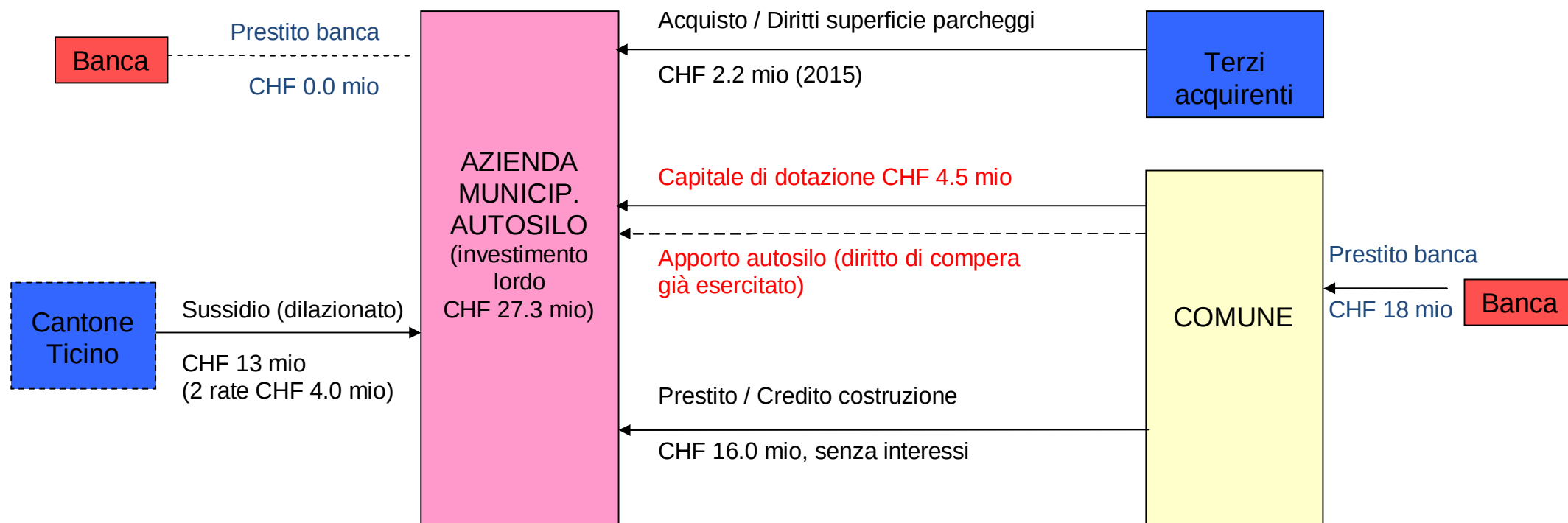
Paolo Gattigo



Nicola Zanetti

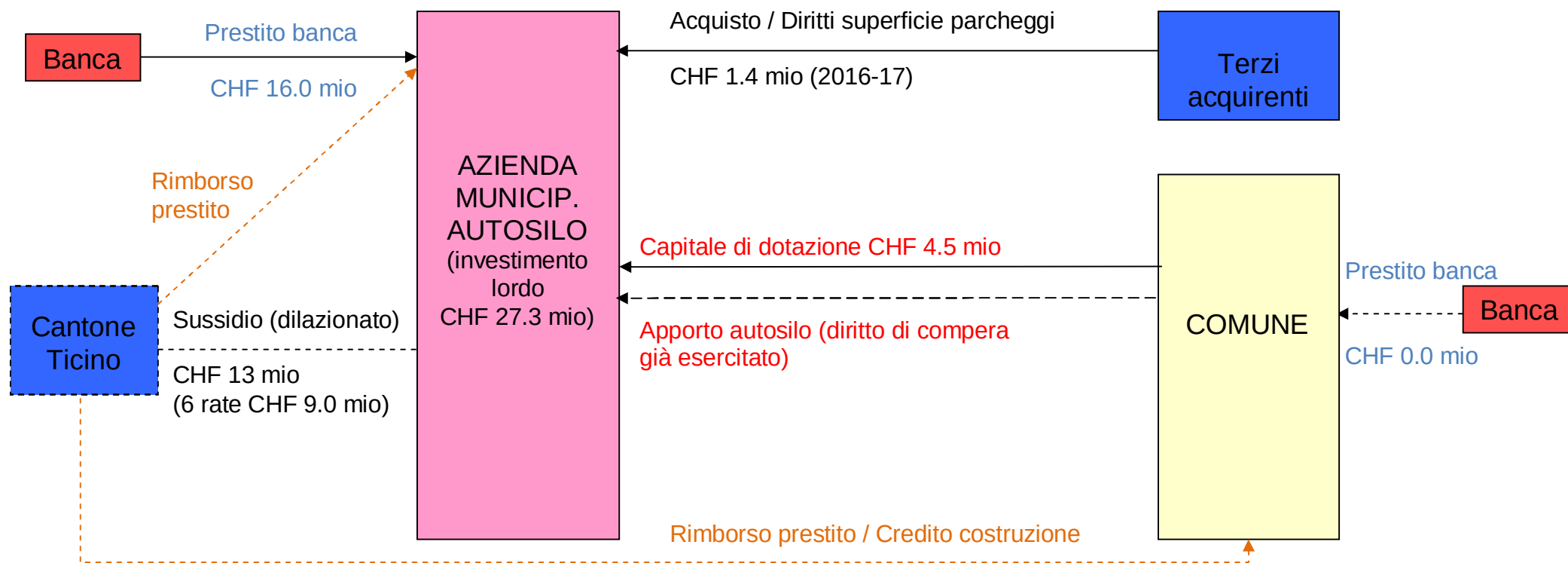
- Allegati:
 - o Allegato 1. Schemi di finanziamento investimento
 - o Allegato 2. Tabelle di proiezione finanziaria.

AZIENDA MUNICIPALIZZATA AUTOSILO MORCOTE SCHEMA FASE 1 – COSTRUZIONE 2013-2015



Capitale dotazione Azienda:	4.5 mio CHF Comune di Morcote (apporto diritto di compera già esercitato)
Finanziamento autosilo:	16.0 mio CHF Comune di Morcote (prestito / credito di costruzione) 2.2 mio CHF Terzi (vendita stalli nel 2015) 4.0 mio CHF Cantone (prime due rate sussidio CHF 13 mio)
Prestito bancario:	0.0 mio CHF Azienda (coperto da sussidio cantonale CHF 13 mio in 8 anni) (18.0 mio CHF Comune di Morcote, finanziamento indiretto costruzione)

AZIENDA MUNICIPALIZZATA AUTOSILO MORCOTE SCHEMA FASE 2 – ESERCIZIO DAL 2016



Capitale dotazione Azienda:	4.5 mio CHF Comune di Morcote (apporto diritto di compera già esercitato)
Finanziamento autosilo:	1.4 mio CHF Terzi (vendita stalli nel 2016-2017) 9.0 mio CHF Cantone (3°-8° rata sussidio CHF 13 mio)
Prestito bancario:	16.0 mio CHF Azienda (di cui CHF 9.0 garantiti da sussidio cantonale, netto CHF 7.0 mio)

STATO AL: 29.03.2014

IPOTESI BASE		VARIANTE
INVESTIMENTO TOTALE	INVESTIMENTO CHF 27.3 MIO (IVA INCL)	TARIFFE (IVA INCL): ABBONAMENTO ANNUALE (CHF 150/MESE), MENSILE (CHF 200) E SEMESTRALE (CHF 180/MESE) TARIFFA ORARIA GIORNO: CHF 2.00 TARIFFA ORARIA NOTTE: CHF 1.00
	APPORTO DIRITTO COMPERA 4.5 MIO	
CAPITALE DOTAZIONE COMUNE	CHF 4.5 MIO	
VALORE RESIDUO INVESTIMENTO	CHF 0.0 MIO	POSTEGGI: IN VENDITA: 40 STALLI
INTERESSE PASSIVO VS COMUNE	NULLO FINO AD APERTURA AUTOSILO	IN ABBONAMENTO: RIPARTIZIONE 90/5/20
INTERESSE PASSIVO VS BANCA	A VALORI DI MERCATO DOPO APERTURA	A DISPO PER STALLO ORARIO: 151 POSTEGGI
CONTRIBUTO CANTONALE BASE	CHF 13 MIO	COSTI ESERCIZIO: CHF 100'000 / ANNO + IVA
VENDITA 40 POSTI AUTO SU 306		SUPPLEMENTO CHF 30'000 / ANNO + IVA DAL 2025 PER MANUTENZIONE
		IVA: ALIQUOTA EFFETTIVA 8.0%
		DEDUZIONE IVA PRECEDENTE NETTA SU INVESTIMENTI AMMESSA
		DEDUZIONE IVA PRECEDENTE SU COSTI D'ESERCIZIO AMMESSA AL 100% IN QUANTO CAPITALE DOTAZIONE CONSIDERATO COME SUSSIDIO ALL'INVESTIMENTO

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
IPC	COSTI	0.00%	0.00%	0.50%	0.75%	1.00%	1.00%	1.00%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
	RICAVI	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
T. INTERESSE	ATTIVI FINANZIARI	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%
	ATTIVI SU SUSSIDI CANTONE	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	ATTIVI SU PRESTITO COMUNE	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	PASSIVI - PRESTITO IPOTECARIO	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
	PASSIVI - PRESTITO COMUNE	0.00%	0.00%	0.00%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
T. AMMORTAMENTO	INVESTIMENTO (VAL RESIDUO 0.0 MIO)	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
	INSTALLAZIONI	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

presa a carico interessi su conto costruzione da parte del Comune

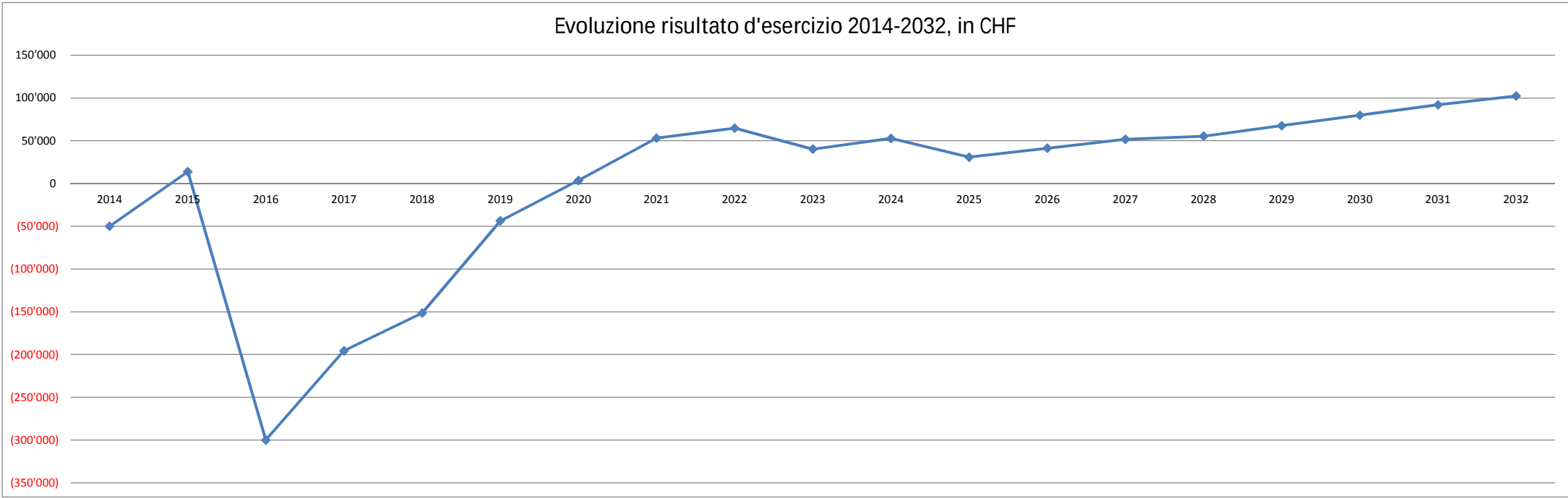
aliquote sottoposte a SEL: tassi conformi HRM 2 (25-50 anni). Aliquota complessiva lineare 3.4% conforme a raccomandazioni Conferenza dell'autorit  di vigilanza sui Comuni (33 anni, 3% lineare)

BUSINESS PLAN

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
RICAVI																				
LOCAZIONE MENSILE	0	0	92'778	139'167	157'722	167'835	187'416	188'353	189'295	190'241	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192
PARCHEGGIO ORARIO	0	0	206'367	309'550	350'823	373'317	416'871	418'955	421'050	423'155	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271
RICAVI PUBBLICITARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA DOVUTA ALIQUOTA 8.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI	0	0	299'144	448'717	508'546	541'152	604'287	607'308	610'345	613'396	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463	616'463

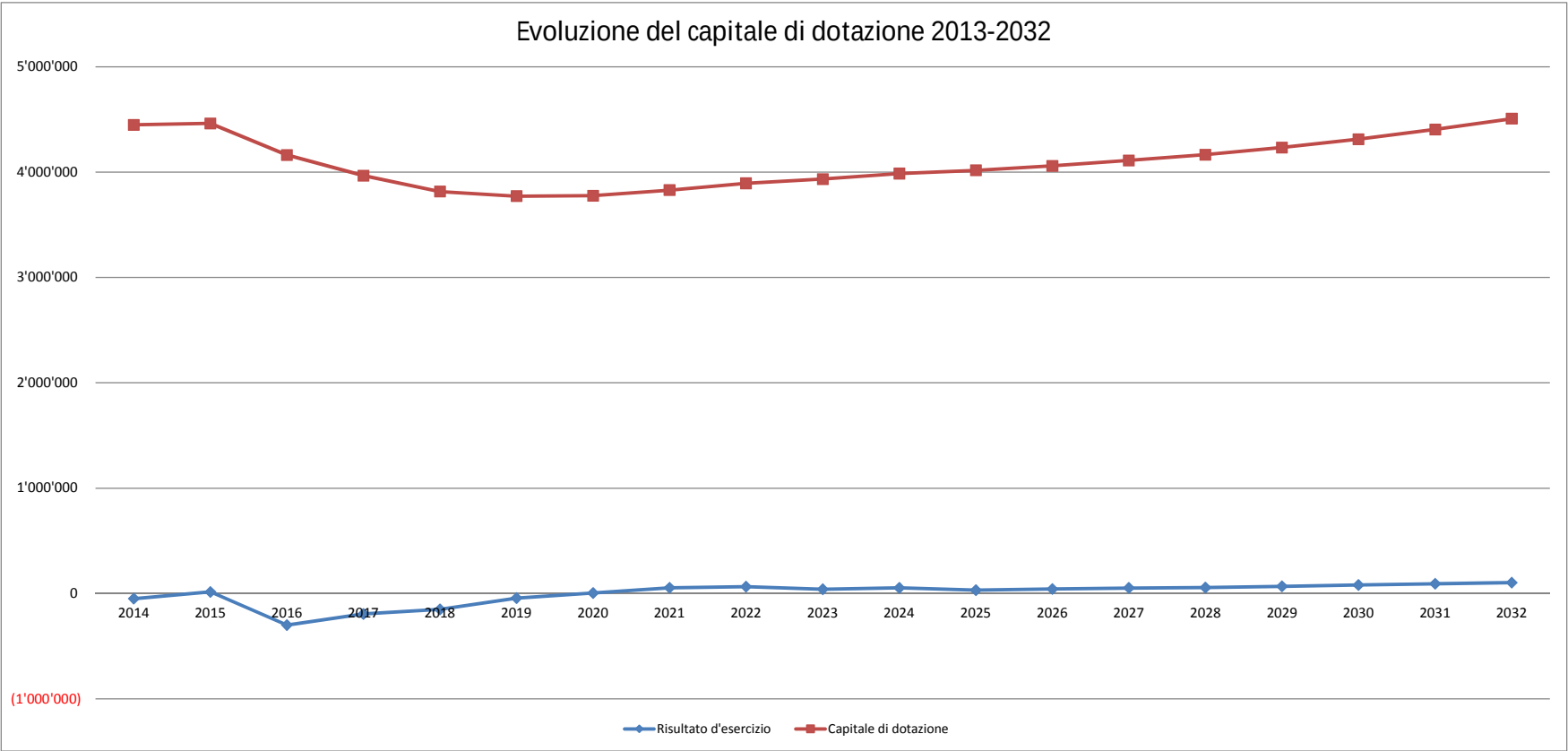
COSTI

SPESE D'ESERCIZIO (AMMIN/ELETTR./ASSIC.)	0	(50'000)	(100'000)	(100'750)	(101'758)	(102'775)	(103'803)	(105'360)	(106'940)	(108'544)	(110'173)	(111'825)	(143'503)	(145'655)	(147'840)	(150'057)	(152'308)	(154'593)	(156'912)	(159'266)
IVA SU SPESE D'ESERCIZIO 8%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITD	0	(50'000)	199'144	347'967	406'788	438'377	500'484	501'948	503'404	504'852	506'291	504'638	472'961	470'808	468'624	466'406	464'155	461'870	459'552	457'198
AMMORTAMENTO	0	0	(185'185)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)	(340'278)
INTERESSI ATTIVI FINANZIARI	0	0	0	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	100	100	100	100	100	100	100
INTERESSI ATTIVI SU SUSSIDI CANTONALI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI IPOTECARI	0	0	0	(307'969)	(262'344)	(249'670)	(204'045)	(158'420)	(110'260)	(100'122)	(125'976)	(111'781)	(97'587)	(83'392)	(69'198)	(62'861)	(46'639)	(30'417)	(14'194)	0
INTERESSI FINANZIAMENTI COMUNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO PRE-IMPOSTE	0	(50'000)	13'959	(300'080)	(195'633)	(151'371)	(43'639)	3'450	53'066	64'653	40'237	52'779	35'296	47'238	59'248	63'367	77'338	91'276	105'179	117'020
IMPOSTE SULL'UTILE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4'443	5'946	7'458	7'976	9'735	11'489	13'239	14'730
RISULTATO D'ESERCIZIO	0	(50'000)	13'959	(300'080)	(195'633)	(151'371)	(43'639)	3'450	53'066	64'653	40'237	52'779	30'853	41'292	51'790	55'391	67'604	79'787	91'940	102'290



BILANCIO

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
LIQUIDITÀ	0	30'000	75'070	115'268	93'246	132'153	128'792	172'520	165'864	170'795	151'310	144'367	115'498	97'068	89'136	84'804	92'686	112'750	144'968	237'536
DEBITORE SUSSIDIO CANTONALE	0	11'000'000	9'000'000	7'500'000	6'000'000	4'500'000	3'000'000	1'500'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALTRI DEBITORI (IVA)	0	179'259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO	0	3'777'778	7'870'370	6'715'278	6'226'852	6'071'759	5'916'667	5'761'574	5'606'481	5'451'389	5'296'296	5'141'204	4'986'111	4'831'019	4'675'926	4'520'833	4'365'741	4'210'648	4'055'556	3'900'463
INSTALLAZIONI TECNICHE	0	2'962'963	3'518'519	3'333'333	3'148'148	2'962'963	2'777'778	2'592'593	2'407'407	2'222'222	2'037'037	1'851'852	1'666'667	1'481'481	1'296'296	1'111'111	925'926	740'741	555'556	370'370
TOTALE ATTIVO	0	17'950'000	20'463'959	17'663'879	15'468'246	13'666'875	11'823'236	10'026'687	8'179'753	7'844'406	7'484'643	7'137'422	6'768'276	6'409'568	6'061'358	5'716'749	5'384'352	5'064'139	4'756'079	4'508'369
IPOTECHE	0	0	0	13'500'000	11'500'000	9'850'000	8'050'000	6'250'000	4'350'000	3'950'000	3'550'000	3'150'000	2'750'000	2'350'000	1'950'000	1'550'000	1'150'000	750'000	350'000	0
PRESTITI COMUNE	0	13'500'000	16'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITALE ESTRANEO	0	13'500'000	16'000'000	13'500'000	11'500'000	9'850'000	8'050'000	6'250'000	4'350'000	3'950'000	3'550'000	3'150'000	2'750'000	2'350'000	1'950'000	1'550'000	1'150'000	750'000	350'000	0
CAPITALE DI DOTAZIONE	0	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000	4'500'000
RISULTATI RIPORTATI	0	0	(50'000)	(36'041)	(336'121)	(531'754)	(683'125)	(726'764)	(723'313)	(670'247)	(605'594)	(565'357)	(512'578)	(481'724)	(440'432)	(388'642)	(333'251)	(265'648)	(185'861)	(93'921)
RISULTATO D'ESERCIZIO	0	(50'000)	13'959	(300'080)	(195'633)	(151'371)	(43'639)	3'450	53'066	64'653	40'237	52'779	30'853	41'292	51'790	55'391	67'604	79'787	91'940	102'290
CAPITALE PROPRIO	0	4'450'000	4'463'959	4'163'879	3'968'246	3'816'875	3'773'236	3'776'687	3'829'753	3'894'406	3'934'643	3'987'422	4'018'276	4'059'568	4'111'358	4'166'749	4'234'352	4'314'139	4'406'079	4'508'369
TOTALE PASSIVO	0	17'950'000	20'463'959	17'663'879	15'468'246	13'666'875	11'823'236	10'026'687	8'179'753	7'844'406	7'484'643	7'137'422	6'768'276	6'409'568	6'061'358	5'716'749	5'384'352	5'064'139	4'756'079	4'508'369



ALLEGATO 2. TABELLE DI PROIEZIONE																				
AUTOSILO MAPPALE N. 951 - MORCOTE BUSINESS PLAN																				
CASH FLOW	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
LIQUIDITÀ AL 01.01.	-	-	30'000.00	75'070.37	115'268.29	93'245.93	132'153.01	128'791.78	172'519.94	165'863.97	170'794.51	151'309.69	144'366.73	115'497.95	97'067.89	89'135.75	84'804.32	92'685.62	112'750.13	144'967.90
PATRIMONIALE																				
CAPITALE DI DOTAZIONE	-	4'500'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUSSIDI CANTONALI I INCASSATI	-	2'000'000	2'000'000	1'500'000	1'500'000	1'500'000	1'500'000	1'500'000	1'500'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRESTITO COMUNE	-	13'500'000	4'660'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIRITTI SUPERFICIE PARCHEGGI	-	-	2'160'000	1'080'000	360'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RIMBORSO PRESTITO COMUNE	-	-	-2'160'000	-16'000'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPOTECA 1	-	-	-	16'000'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEFINANZIAMENTO (RIMB. SUSSIDI)	-	-	-	-2'500'000	-2'000'000	-1'650'000	-1'800'000	-1'800'000	-1'900'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-400'000	-350'000
TERRENO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI	-	-19'920'000	-7'380'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ IVA PRECEDENTE SU INVESTIMENTO	-	-	2'022'222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
./I. IVA DOVUTA SU SUSSIDI E VENDITE	-	-	-1'456'296	-80'000	-26'667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GESTIONE CORRENTE																				
LOCAZIONE MENSILE	-	-	92'778	139'167	157'722	167'835	187'416	188'353	189'295	190'241	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192	191'192
PARCHEGGIO ORARIO	-	-	206'367	309'550	350'823	373'317	416'871	418'955	421'050	423'155	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271	425'271
RICAVI PUBBLICITARI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA DOVUTA ALIQUOTA 8.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPESE D'ESERCIZIO (AMMIN/ELETTR./ASSIC.)	-	-50'000	-100'000	-100'750	-101'758	-102'775	-103'803	-105'360	-106'940	-108'544	-110'173	-111'825	-143'503	-145'655	-147'840	-150'057	-152'308	-154'593	-156'912	-159'266
IVA SU SPESE D'ESERCIZIO 8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERESSI ATTIVI FINANZIARI	-	-	-	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	100	100	100	100	100	100	100
INTERESSI ATTIVI SU SUSSIDI CANTONALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERESSI PASSIVI SU PRESTITI IPOTECARI	-	-	-	-307'969	-262'344	-249'670	-204'045	-158'420	-110'260	-100'122	-125'976	-111'781	-97'587	-83'392	-69'198	-62'861	-46'639	-30'417	-14'194	-
INTERESSI FINANZIAMENTI COMUNE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMPOSTE SULL'UTILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4'443	-5'946	-7'458	-7'976	-9'735	-11'489	-13'239	-14'730
CASH FLOW NON PATRIMONIALE	-	-50'000	199'144	40'198	144'644	188'907	296'639	343'728	393'344	404'931	380'515	393'057	371'131	381'570	392'068	395'669	407'881	420'065	432'218	442'568
LIQUIDITÀ AL 31.12.	-	30'000	75'070	115'268	93'246	132'153	128'792	172'520	165'864	170'795	151'310	144'367	115'498	97'068	89'136	84'804	92'686	112'750	144'968	237'536
VARIAZIONE LIQUIDITÀ	-	30'000	45'070	40'198	-22'022	38'907	-3'361	43'728	-6'656	4'931	-19'485	-6'943	-28'869	-18'430	-7'932	-4'331	7'881	20'065	32'218	92'568

OCCUPAZIONE POSTEGGI

POSTEGGI TOTALI DISPONIBILI306

CESSIONE CON DIRITTO DI SUPERFICIE
POSTEGGI CEDUTI40

LOCAZIONE MENSILE			GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
ABBONAMENTO ANNUALE	NO. POSTEGGI	% occupazione	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
ABBONAMENTO MENSILE	NO. POSTEGGI	% occupazione	20%	20%	20%	20%	40%	100%	100%	100%	100%	40%	20%	20%
		5	1	1	1	1	2	5	5	5	5	2	1	1
ABBONAMENTO SEMESTRALE	NO. POSTEGGI	% occupazione	50%	50%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%
		20	10	10	10	10	20	20	20	20	20	20	10	10
POSTEGGI OCCUPATI TOTALI			101	101	101	101	112	115	115	115	115	112	101	101
POSTEGGI LIBERI TOTALI			165	165	165	165	154	151	151	151	151	154	165	165

PARCHEGGIO ORARIO (RESIDUO MIN.)

NO. POSTEGGI DISPONIBILI151

OCCUPAZIONE DIURNA	0900 -2100	% occupazione	5%	5%	20%	20%	20%	70%	70%	70%	70%	20%	5%	5%
ORE AL MESE PER POSTEGGIO	360		2'718	2'718	10'872	10'872	10'872	38'052	38'052	38'052	38'052	10'872	2'718	2'718
OCCUPAZIONE NOTTURNA	2100 - 0900	% occupazione	0%	0%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	5%	0%	0%
ORE AL MESE PER POSTEGGIO	360		-	-	2'718	2'718	2'718	5'436	5'436	5'436	5'436	2'718	-	-
POSTEGGI OCCUPATI TOTALI (ORE DIURNE)			109	109	131	131	142	221	221	221	221	142	109	109
% occupazione totale			40.8%	40.8%	49.3%	49.3%	53.5%	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%	53.5%	40.8%	40.8%
POSTEGGI OCCUPATI TOTALI (ORE NOTTURNE)			101	101	109	109	120	130	130	130	130	120	101	101
% occupazione totale			38.0%	38.0%	40.8%	40.8%	44.9%	48.9%	48.9%	48.9%	48.9%	44.9%	38.0%	38.0%

AUTOSILO MAPPALE N. 951 - MORCOTE
BUSINESS PLAN

TARIFFE

LOCAZIONE MENSILE		CHF / MESE	CHF/ORA	V1 (base)	V2	V3
ABBONAMENTO ANNUALE		150.00		125.00	150.00	175.00
ABBONAMENTO MENSILE		200.00		170.00	200.00	300.00
ABBONAMENTO SEMESTRALE		180.00		170.00	200.00	220.00
PARCHEGGIO ORARIO				V1 (base)	V2	V3
GIORNO	0900 - 2100		2.00	2.50	3.50	4.00
NOTTE	2100 - 0900		1.00	1.50	2.50	3.00

TARIFFE INDICATE IVA INCLUSA
RICAVO A CE GIÀ NETTO IVA

TUTTI I PROVENTI (LOCAZIONE, PARCHEGGI, PUBBLICITÀ)
SONO DA ASSOGGETTARE ALL'IVA (INFO SIG. HELD - AFC BERNA, 30.05.2006, CONFERMATO 25.11.2013)

RICAVI

LOCAZIONE MENSILE		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	12 MESI
ABBONAMENTO ANNUALE		13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	13'500.00	162'000.00
ABBONAMENTO MENSILE		200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00	400.00	200.00	200.00	6'000.00
ABBONAMENTO SEMESTRALE		1'800.00	1'800.00	1'800.00	1'800.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00	1'800.00	1'800.00	32'400.00
TOTALE LOCAZIONE MENSILE		15'500.00	15'500.00	15'500.00	15'500.00	17'500.00	18'100.00	18'100.00	18'100.00	18'100.00	17'500.00	15'500.00	15'500.00	200'400.00
PARCHEGGIO ORARIO														
GIORNO	0900 - 2100	5'436.00	5'436.00	21'744.00	21'744.00	21'744.00	76'104.00	76'104.00	76'104.00	76'104.00	21'744.00	5'436.00	5'436.00	413'136.00
NOTTE	2100 - 0900	-	-	2'718.00	2'718.00	2'718.00	5'436.00	5'436.00	5'436.00	5'436.00	2'718.00	-	-	32'616.00
TOTALE PARCHEGGIO ORARIO		5'436.00	5'436.00	24'462.00	24'462.00	24'462.00	81'540.00	81'540.00	81'540.00	81'540.00	24'462.00	5'436.00	5'436.00	445'752.00
TOTALE RICAVI POSTEGGI		20'936.00	20'936.00	39'962.00	39'962.00	41'962.00	99'640.00	99'640.00	99'640.00	99'640.00	41'962.00	20'936.00	20'936.00	646'152.00

RIPORTO SU BUSINESS PLAN:

		2015		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	IVA INCL.	IVA 8.0%	IVA ESCL.																	
LOCAZIONE MENSILE	200'400.00	14'844.44	185'555.56	185'555.56	185'555.56	186'483.33	187'415.75	188'352.83	189'294.59	190'241.07	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27	191'192.27
PARCHEGGIO ORARIO	445'752.00	33'018.67	412'733.33	412'733.33	412'733.33	414'797.00	416'870.99	418'955.34	421'050.12	423'155.37	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14	425'271.14
RICAVI PUBBLICITARI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI	646'152.00	47'863.11	598'288.89	598'288.89	598'288.89	601'280.33	604'286.74	607'308.17	610'344.71	613'396.43	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42
GRADO OCCUPAZIONE			50%	75%	85%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
RICAVI TOTALI A BUSINESS PLAN			299'144.44	448'716.67	508'545.56	541'152.30	604'286.74	607'308.17	610'344.71	613'396.43	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42	616'463.42

INVESTIMENTO

TERRENO		-			
INVESTIMENTI		23'300'000.00	IVA	8.0%	INCLUSA
INSTALLAZIONI		4'000'000.00	IVA	8.0%	INCLUSA
TOTALE INVESTIMENTO (VALORE STIMA PRESUNTO)		16'380'000.00	calcolato 60% valore acquisto		
TOTALE INVESTIMENTO + TERRENO		27'300'000.00			
DURATA REALIZZAZIONE	2 ANNI (2014-2015)	NB. Il Comune ha anticipato CHF 4.5 mio nel 2013, che verranno trasferiti all'Azienda nel 2014.			
RIPARTIZIONE TEMPORALE	PER INVESTIMENTO		2013	2014	2015
	PER INSTALLAZIONI		-	65.0%	35.0%
			0.0%	80.0%	20.0%
CESSIONE DIRITTI SUPERFICIE					
	NO. POSTEGGI CEDUTI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	40			
	VALORE SINGOLO DIRITTO CEDUTO	90'000.00			
CONTRIBUTI DI MIGLIORIA (CALCOLATI SU INV NETTO)		0%			

INSTALLAZIONI (VALORI ARROTONDATI):		
IMPIANTI ELETTRICI	2'300'000.00	
IMPIANTO RISCALDAMENTO	750'000.00	
IMPIANTI SANITARI	350'000.00	
ASCENSORI	600'000.00	
TOTALE	4'000'000.00	

PIANO D'INVESTIMENTO		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
TERRENO		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTO		-	16'720'000.00	6'580'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23'300'000.00
J. IVA PRECEDENTE	8.0%	-	-1'238'518.52	-487'407.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1'725'925.93
INVESTIMENTO NETTO IVA		-	15'481'481.48	6'092'592.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21'574'074.07
INSTALLAZIONI		-	3'200'000.00	800'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'000'000.00
J. IVA PRECEDENTE	8.0%	-	-237'037.04	-59'259.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-296'296.30
INSTALLAZIONI NETTO IVA		-	2'962'962.96	740'740.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3'703'703.70
TOTALE INVESTIMENTO LORDO IVA		-	19'920'000.00	7'380'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27'300'000.00
J. IVA PRECEDENTE	8.0%	-	-1'475'555.56	-546'666.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2'022'222.22
TOTALE INVESTIMENTO NETTO IVA		-	18'444'444.44	6'833'333.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25'277'777.78

PIANO RIPARTIZIONE RICAVI DA SUSSIDI E VENDITE PARCHEGGI SU DURATA INVESTIMENTO

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
INVESTIMENTO		-	16'720'000.00	6'580'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23'300'000.00
INSTALLAZIONI		-	3'200'000.00	800'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'000'000.00
TOTALE INVESTIMENTO LORDO IVA		-	19'920'000.00	7'380'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27'300'000.00
T. INTERESSE														
SUSSIDIO CANTONALE	FONDO PERSO	-	13'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13'000'000.00
DIRITTI SUPERFICIE PARCHEGGI		-	-	2'160'000.00	1'080'000.00	360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	3'600'000.00
CAPITALE DI DOTAZIONE	FONDO PERSO	-	4'500'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SUSSIDI E DIR SUP LORDO IVA		-	17'500'000.00	2'160'000.00	1'080'000.00	360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	21'100'000.00
J. IVA DOVUTA SU SUSSIDI + DIRITTI SUPERFICIE	8.0%	-	-1'296'296.30	-160'000.00	-80'000.00	-26'666.67	-	-	-	-	-	-	-	-1'562'962.96
SUSSIDIO E DIR. SUP. NETTO IVA		-	16'203'703.70	2'000'000.00	1'000'000.00	333'333.33	-	-	-	-	-	-	-	19'537'037.04
INVESTIMENTO NETTO (IVA INCLUSA)		-	2'420'000.00	5'220'000.00	-1'080'000.00	-360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	6'200'000.00
J. IVA PRECEDENTE S/INV. NETTO	8.0%	-	179'259.26	386'666.67	-80'000.00	-26'666.67	-	-	-	-	-	-	-	459'259.26
INVESTIMENTO NETTO (IVA ESCLUSA)		-	2'240'740.74	4'833'333.33	-1'000'000.00	-333'333.33	-	-	-	-	-	-	-	5'740'740.74

AMMORTAMENTO

VALORE INVESTIMENTO LORDO		23'300'000.00	
SUSSIDI SULL'INVESTIMENTO		13'000'000.00	
CONTRIBUTI DI MIGLIORIA			
DIRITTI SUPERFICIE POSTEGGI	40	3'600'000.00	90'000.00 VALORE DIRITTO SUPERFICIE PER SINGOLO POSTEGGIO
VALORE INVESTIMENTO NETTO (IVA INCL.)		6'700'000.00	
VALORE INVESTIMENTO NETTO (IVA ESCL.)	8.0%	6'203'703.70	
VALORE RESIDUO INV. NETTO (IVA ESCL.)		-	
DURATA DI VITA INVESTIMENTO:		40 ANNI	
AMMORTAMENTO LINEARE S/INV. NETTO:		2.5%	
VALORE ISTALLAZIONI IG LORDO		4'000'000.00	
VALORE ISTALLAZIONI TECNICHE NETTO IVA	8.0%	3'703'703.70	
DURATA DI VITA INSTALLAZIONI:		20 ANNI	
AMMORTAMENTO LINEARE SU INSTALLAZIONI:		5%	

Totale investimento netto	9'907'407.41	
Ammortamento lineare	4.0%	396'296.30
Ammortamento effettivo		340'277.78
Differenza	0.6%	56'018.52

INVESTIMENTO				AMMORTAMENTO																			
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
TERRENO																							
TERRENO CANTONE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMMORTAMENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUMULATO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTO																							
INVESTIMENTO DELL'ANNO	-	16'720'000.00	6'580'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23'300'000.00
SUSSIDI + DIRITTI SUPERFICIE	-	-13'000'000.00	-2'160'000.00	-1'080'000.00	-360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16'600'000.00
INVESTIMENTO NETTO (IVA INCL.)	-	3'720'000.00	4'420'000.00	-1'080'000.00	-360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6'700'000.00
+ IVA PRECED SU CAPITALE DOTAZIONE	8.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
./. IVA S/INVESTIMENTO NETTO	8.0%	-	57'777.78	-327'407.41	80'000.00	26'666.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-162'962.96
INVESTIMENTO NETTO (IVA ESCL.)	-	3'777'777.78	4'092'592.59	-1'000'000.00	-333'333.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6'537'037.04
AMMORTAMENTO	-	-	-	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	155'092.59	2'946'759.26
CUMULATO	-	3'777'777.78	7'870'370.37	6'715'277.78	6'226'851.85	6'071'759.26	5'916'666.67	5'761'574.07	5'606'481.48	5'451'388.89	5'296'296.30	5'141'203.70	4'986'111.11	4'831'018.52	4'675'925.93	4'520'833.33	4'365'740.74	4'210'648.15	4'055'555.56	3'900'462.96	3'745'370.37	3'590'277.78	-
INSTALLAZIONI IG																							
INVESTIMENTO DELL'ANNO	-	3'200'000.00	800'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'000'000.00
SUSSIDI CANTONALI (CREDITO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTO NETTO (IVA INCL.)	-	3'200'000.00	800'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'000'000.00
./. IVA S/INVESTIMENTO NETTO	8.0%	-	-237'037.04	-59'259.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-296'296.30
INVESTIMENTO NETTO (IVA ESCL.)	-	2'962'962.96	740'740.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3'703'703.70
AMMORTAMENTO	-	-	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	185'185.19	3'703'703.70
CUMULATO	-	2'962'962.96	3'518'518.52	3'333'333.33	3'148'148.15	2'962'962.96	2'777'777.78	2'592'592.59	2'407'407.41	2'222'222.22	2'037'037.04	1'851'851.85	1'666'666.67	1'481'481.48	1'296'296.30	1'111'111.11	925'925.93	740'740.74	555'555.56	370'370.37	185'185.19	0.00	-
INVESTIMENTO TOTALE CUMULATO	-	6'740'740.74	11'388'888.89	10'048'611.11	9'375'000.00	9'034'722.22	8'694'444.44	8'354'166.67	8'013'888.89	7'673'611.11	7'333'333.33	6'993'055.56	6'652'777.78	6'312'500.00	5'972'222.22	5'631'944.44	5'291'666.67	4'951'388.89	4'611'111.11	4'270'833.33	3'930'555.56	3'590'277.78	-
AMMORTAMENTO CUMULATO	-	-	185'185.19	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	340'277.78	6'650'462.96

AUTOSILO MAPPALE N. 951 - MORCOTE
BUSINESS PLAN

FINANZIAMENTO

PIANO DI FINANZIAMENTO		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
INVESTIMENTO		-	16'720'000.00	6'580'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23'300'000.00
INSTALLAZIONI		-	3'200'000.00	800'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4'000'000.00
TOTALE INVESTIMENTO		-	19'920'000.00	7'380'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27'300'000.00
LIQUIDITÀ IN ENTRATA																								
	T. INTERESSE	IMPORTO																						
SUSSIDIO FEDERALE	FONDO PERSO	-																						-
SUSSIDIO CANTONALE I	FONDO PERSO	13'000'000.00	-	2'000'000.00	2'000'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13'000'000.00
SUSSIDIO CANTONALE II	FONDO PERSO	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUSSIDIO COMUNE	FONDO PERSO	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CONTRIBUTI MIGLIORIA	FONDO PERSO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRESTITO COMUNE	0.00%	-	13'500'000.00	2'500'000.00	-16'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIRITTI SUPERFICIE		3'600'000.00		2'160'000.00	1'080'000.00	360'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3'600'000.00
CAPITALE DI DOTAZIONE																								
- IMPRESA GENERALE		-																						-
- COMUNE MORCOTE		4'500'000.00	-	4'500'000.00																				-
DI CUI RINUNCIA CREDITO		1'500'000.00																						-
- TERZI E IMPRESE																								
TOTALE LIQUIDITÀ IN ENTRATA		22'600'000.00	-	20'000'000.00	6'660'000.00	-13'420'000.00	1'860'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21'100'000.00

FINANZIAMENTI PASSIVI

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
PRESTITO COMUNALE																						
MOVIMENTO DELL'ANNO	-	13'500'000.00	4'660'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RIMBORSO PRESTITO	-	-	-2'160'000.00	-16'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO CUMULATO	-	13'500'000.00	16'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPOTECA																						
1) FINANZIAMENTO IPOTECARIO																						
NUOVE IPOTECHE	-	-	-	16'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RIMBORSO IPOTECHE	-	-	-	-2'500'000.00	-2'000'000.00	-1'650'000.00	-1'800'000.00	-1'800'000.00	-1'900'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-400'000.00	-350'000.00	-	-
SALDO IPOTECA 1 CUMULATO	-	-	-	13'500'000.00	11'500'000.00	9'850'000.00	8'050'000.00	6'250'000.00	4'350'000.00	3'950'000.00	3'550'000.00	3'150'000.00	2'750'000.00	2'350'000.00	1'950'000.00	1'550'000.00	1'150'000.00	750'000.00	350'000.00	-	-	-
2) FINANZIAMENTO COPERTO DA FIDEJUSSIONE COMUNE																						
NUOVE IPOTECHE (- RIMBORSO IPOTECHE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO IPOTECA 2 CUMULATO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) FINANZIAMENTO COPERTO CARTELLA IPOTECARIA																						
NUOVE IPOTECHE (- RIMBORSO IPOTECHE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO IPOTECA 3 CUMULATO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO IPOTECHE COMPLESSIVO	-	-	-	13'500'000.00	11'500'000.00	9'850'000.00	8'050'000.00	6'250'000.00	4'350'000.00	3'950'000.00	3'550'000.00	3'150'000.00	2'750'000.00	2'350'000.00	1'950'000.00	1'550'000.00	1'150'000.00	750'000.00	350'000.00	-	-	-

AUTOSILO MAPPALE N. 951 - MORCOTE
BUSINESS PLAN

DEBITORE SUSSIDIO CANTONALE

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CREDITO PER SUSSIDIO CANTONALE I	-	13'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CREDITO PER SUSSIDIO CANTONALE II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INCASSO SUSSIDIO CANTONALE	-	2'000'000.00	2'000'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	-	-
INCASSO SUSSIDIO CANTONALE II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CREDITO CUMULATO A FINE ANNO	-	11'000'000.00	9'000'000.00	7'500'000.00	6'000'000.00	4'500'000.00	3'000'000.00	1'500'000.00	-	-	-

INCASSO SUSSIDIO COME DA CONVENZIONE DEL 17.12.2013 TRA REPUBBLICA E CANTONE TICINO E COMUNE DI MORCOTE

AUTOSILO MAPPALE N. 951 - MORCOTE
BUSINESS PLAN

INTERESSI ATTIVI E PASSIVI

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
INTERESSI PASSIVI FINANZIARI																								
PRESTITO COMUNE	SALDO	-	13'500'000.00	16'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T. INT.	0.00%	0.00%	0.00%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	
	QUOTA PARTE ANNO	2/3	2/3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	INTERESSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IPOTECA	SALDO	-	-	-	13'500'000.00	11'500'000.00	9'850'000.00	8'050'000.00	6'250'000.00	4'350'000.00	3'950'000.00	3'550'000.00	3'150'000.00	2'750'000.00	2'350'000.00	1'950'000.00	1'550'000.00	1'150'000.00	750'000.00	350'000.00	-	-	-	
	T. INT. PASSIVO	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
	QUOTA PARTE ANNO	-	2/3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	INTERESSE	-	-	-	307'968.75	262'343.75	249'670.14	204'045.14	158'420.14	110'260.42	100'121.53	125'975.69	111'781.25	97'586.81	83'392.36	69'197.92	62'861.11	46'638.89	30'416.67	14'194.44	-	-	-	
IPOTECA 2 (FIDEJUSSIONE COMUNE)	SALDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T. INT. PASSIVO	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	
	QUOTA PARTE ANNO	-	2/3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	INTERESSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IPOTECA 3	SALDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T. INT. PASSIVO	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
	QUOTA PARTE ANNO	-	2/3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	INTERESSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE INTERESSI PASSIVI GARANTITI DA TERZI		-	-	-	307'968.75	262'343.75	249'670.14	204'045.14	158'420.14	110'260.42	100'121.53	125'975.69	111'781.25	97'586.81	83'392.36	69'197.92	62'861.11	46'638.89	30'416.67	14'194.44	-	-	-	
TOTALE INTERESSI PASSIVI GARANTITI SOCIETÀ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
CREDITO PER SUSSIDIO CANTONALE		-	13'000'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
INCASSO SUSSIDIO CANTONALE		-	2'000'000.00	2'000'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CREDITO CUMULATO A FINE ANNO		-	11'000'000.00	9'000'000.00	7'500'000.00	6'000'000.00	4'500'000.00	3'000'000.00	1'500'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CREDITO MEDIO ANNUO		-	5'500'000.00	10'000'000.00	8'250'000.00	6'750'000.00	5'250'000.00	3'750'000.00	2'250'000.00	750'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
T. INT. ATTIVO		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
INTERESSE ATTIVO SU SUSSIDIO CANTONALE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
LIQUIDITÀ		-	30'000.00	75'070.37	115'268.29	93'245.93	132'153.01	128'791.78	172'519.94	165'863.97	170'794.51	151'309.69	144'366.73	115'497.95	97'067.89	89'135.75	84'804.32	92'685.62	112'750.13	144'967.90	237'535.99	678'015.81	1'116'376.03	
T. INT. ATTIVO		0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%	0.13%	0.13%	
INTERESSE ATTIVO SU LIQUIDITÀ		-	37.50	93.84	144.09	116.56	165.19	160.99	215.65	207.33	213.49	189.14	180.46	144.37	121.33	111.42	106.01	115.86	140.94	181.21	296.92	847.52	1'395.47	
Valore arrotondato per difetto		-	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

IMPOSTE

ALIQUOTE IMPOSTA SUL REDDITO

1) 2013

Utile prima delle imposte 100%

	ALIQUOTA	ALIQUOTA EFFETTIVA
ICANT	8.00%	6.99%
ICOM	80%6.40%	5.59%
IFD	0.00%	0.00%
Imposte		12.59%
Utile dopo le imposte		87.41%
Imposte in % dell'utile netto		14.40%
Imposte in % dell'utile lordo		12.59%

2) DAL 2014

Utile prima delle imposte 100%

	ALIQUOTA	ALIQUOTA EFFETTIVA
ICANT	8.00%	6.99%
ICOM	80%6.40%	5.59%
IFD	0.00%	0.00%
Imposte		12.59%
Utile dopo le imposte		87.41%
Imposte in % dell'utile netto		14.40%
Imposte in % dell'utile lordo		12.59%

ALIQUOTE IMPOSTA SUL CAPITALE

ICANT	0.00%	
ICOM	80%0.00%	
IFD	-	0.00%

ALIQUOTE IMPOSTA IMMOBILIARE

1) FINO AL 2015 (FASE COSTRUZIONE)

ICANT	0.00%	
ICOM	0.00%	
IFD	-	0.00%

2) DAL 2016

ICANT	0.00%	
ICOM	0.00%	
IFD	-	0.00%