

MESSAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE SUL CONTO CONSUNTIVO 2021 DEL PATRIZIATO DI LODRINO

2.a trattanda all'ordine del giorno dell'assemblea patriziale di lunedì 26 settembre 2022

Onoranda assemblea,
i conti consuntivi 2021 del Patriziato di Lodrino si presentano come segue:

Gestione ordinaria:

| | | |
|-------------------|---------------|--|
| Totale spese | Fr 719'895.61 | - 0.7% rispetto al preventivo + 23.4% rispetto al consuntivo 2020 |
| Totale ricavi | Fr 783'676.69 | + 7.5% rispetto al preventivo + 31.7% rispetto al consuntivo 2020 |
| Utile d'esercizio | Fr 63'781.08 | |

Investimenti:

| | |
|---------|---------------|
| Uscite | 833'873.90 Fr |
| Entrate | 88'119.00 Fr |

Conto di chiusura:

| | |
|--|----------------|
| Onere netto investimenti | 745'754.90 Fr |
| Autofinanziamento (Ammortamento + utile/ - perdita) | 362'448.33 Fr |
| Risultato totale: | -383'306.57 Fr |

L'evoluzione finanziaria degli ultimi tre anni, caratterizzata dall'investimento per la realizzazione del terzo stabile patriziale, si presenta come segue:

| Anno | Autofinanziamento | | Investimenti netti | Avanzo (+) o perdita (-) totale |
|------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------------------------|
| | Utile | Ammortamenti | | |
| 2019 | Fr - 5'404.61 | Fr 210'400.00 | Fr 1'437'168.00 | Fr - 1'232'195.71 |
| 2020 | Fr 11'439.77 | Fr 246'000.00 | Fr 1'306'978.90 | Fr - 1'049'539.13 |
| 2021 | Fr 63'781.08 | Fr 298'667.25 | Fr 745'754.90 | Fr - 383'306.57 |

Per il quarto anno consecutivo chiudiamo i conti complessivi con un risultato totale negativo (-383'306.57 Fr) che, lo ricordiamo, deriva dal calcolo seguente:

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Totale ammortamenti amministrativi | Fr 298'667.25 |
| + utile d'esercizio | Fr 63'781.08 |
| - investimenti netti | -Fr 745'754.90 |
| TOT. | - Fr 383'306.57 |

Il risultato negativo (- 383'306.57) è assolutamente in linea con le nostre previsioni. Va parallelamente rimarcato il risultato molto positivo della gestione corrente (+ 63'781.08) che rappresenta il risultato migliore da sempre. Pure da rilevare l'importante quota di ammortamenti amministrativi (anche in

questo caso, la cifra più alta in assoluto), ciò che determina un rilevante importo di autofinanziamento di 362'306.57. La tabella seguente illustra l'evoluzione di questo importante indicatore dal 2015 al 2021:

| | AMMORTAMENTI | UTILE | AUTOFINANZIAMENTO |
|------|-----------------|-----------|-------------------|
| | ORD. + STRAORD. | ESERCIZIO | |
| | Fr | Fr | Fr |
| 2015 | 251,217.80 | 22,391.68 | 273,609.48 |
| 2016 | 261,000.00 | 39,502.48 | 300,502.48 |
| 2017 | 261,000.00 | 27,011.57 | 288,011.57 |
| 2018 | 271,379.60 | 30,423.74 | 301,803.34 |
| 2019 | 210,400.00 | -5,427.71 | 204,972.29 |
| 2020 | 246,000.00 | 11,439.77 | 257,439.77 |
| 2021 | 298,667.25 | 63,781.08 | 362,448.33 |

La gestione corrente 2021 è caratterizzata dalla messa a completo regime del terzo stabile. Rispetto all'anno precedente spese e ricavi crescono quindi in modo sensibile (spese + 23%, ricavi + 31%).

Alle singole categorie evidenziamo:

- La conclusione dell'ammortamento amministrativo dello stabile patriziale N. 1, durato quindi 60 anni (ammortamento spesa iniziale + ristrutturazione);
- Una rilevante spesa di manutenzione per lo stabile N. 2 (Fr 57'464.20) parte della quale (acconto di Fr 20'000 – vedi "Ricavi diversi") recuperati dalla nostra assicurazione e relativi a danni acque nei nostri uffici.
- Per lo stabile tre non siamo ancora in grado di conteggiare il conguaglio spese (come già per il 2020).
- Per i rustici la spesa di Fr 55'105.20 in gran parte dovuta alla ristrutturazione della cascina sull'alpe Piota e a uno stabile in Vercasca.
- L'assenza di entrate nella gestione della pesa. Precisiamo che incasseremo comunque alcune migliaia di franchi per le pesature effettuate dai cavisti. Il conteggio è in fase di ultimazione. Per il pagamento tramite carta di credito sono stati fatti dei progressi ma il sistema non è ancora stato messo in funzione. Le promesse che ci vengono fatte sulle tempistiche sono regolarmente disattese.

Per gli investimenti segnaliamo:

- La conclusione delle spese per il terzo stabile patriziale.
- La prosecuzione delle spese per la pavimentazione della strada forestale a Prosito (Fr 226'660) e l'incasso di 18'200 Fr di sussidi. La liquidazione finale avverrà presumibilmente nel 2022.
- L'incasso dei sussidi per l'asilo nido (Fr 69'919).

Per quanto attiene al bilancio 31.12.2021 vi riproponiamo alcuni elementi di confronto sugli ultimi tre anni:

| | Liquidità | Attivi da ammortizzare (conti n 108 /140 / 146) | Debiti a medio – lungo termine (conto n. 206) |
|-----------------|---------------|--|---|
| Consuntivo 2019 | Fr 433'971.10 | Fr 3'599'270.05 | Fr 1'731'953.98 |
| Consuntivo 2020 | Fr 818'929.85 | Fr 4'760'248.95 | Fr 3'248'877.05 |
| Consuntivo 2021 | Fr 572'972.73 | Fr 5'207'336.60 | Fr 3'472'720.44 |

Dopo la conclusione dell'investimento rilevante per lo stabile 3, ci troviamo con una liquidità ancora adeguata alle nostre odierne esigenze, con degli attivi da ammortizzare di 5,2 milioni di franchi e un debito di circa 3,5 milioni di franchi, che attualmente ci costa, in interessi, circa 26'000 Fr.

Con il 2021, dal punto di vista contabile, si chiude l'investimento per la costruzione del nuovo palazzo patriziale, inaugurato lo scorso primo agosto, congiuntamente alla nuova piazza comunale.

Vi presentiamo quindi il riassunto dei costi complessivi relativi all'edificazione del terzo stabile patriziale. Ricordiamo che sono stati votati due crediti distinti: il primo per la fase di progettazione (240'000 Fr) e il secondo per l'edificazione dello stabile (4'010'000 Fr) per complessivi 4,25 milioni di franchi. Il primo credito è già stato consuntivato con un risparmio di 7'620,40 Fr, mentre il secondo si chiude con una

maggior spesa di 146'068.25 Fr (+ 3,64%). Complessivamente registriamo quindi una maggior spesa di 138'447.85 Fr (+ 3.26%).

| RIASSUNTO FINALE STABILE 3 | | Credito | Differenza | Differenza |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| | | votato | Fr | % |
| Spese 2016/2017 (fase 1) | 232,379.60 | | | |
| Spese 2018 | 767,499.05 | | | |
| Spese 2019 | 1,422,943.60 | | | |
| Spese 2020 | 1,432,101.70 | | | |
| Spese 2021 | 607,213.90 | | | |
| Ricavi 2020 (impianto fotovoltaico) | -3,771.00 | | | |
| Ricavi 2021 (asilo nido) | -69,919.00 | | | |
| | 4,388,447.85 | | | |
| | | | | |
| Fase 1 progettazione | 232,379.60 | 240,000.00 | -7,620.40 | -3.18% |
| Costruzione | 4,156,068.25 | 4,010,000.00 | 146,068.25 | 3.64% |
| Tot. | 4,388,447.85 | 4,250,000.00 | 138,447.85 | 3.26% |

La fase di costruzione ha quindi comportato una spesa complessiva di Fr 4'156'068.25 a fronte di un credito concesso di Fr 4'010'000.00. Registriamo quindi un sorpasso di spesa di Fr 146'068.25 che chiediamo di ratificare con questo messaggio. Senza entrare nei dettagli, il superamento del preventivo è stato generato dalle migliorie al progetto richieste da parte nostra. Citiamo in particolare la modifica del sistema di riscaldamento con la scelta della termopompa acqua-acqua, la realizzazione della pensilina per le biciclette, la messa in opera di copertine in granito sui muri esterni, la realizzazione dei posteggi supplementari a sud della proprietà Berini, in prossimità dei nostri altri due stabili, ecc.

La spesa complessiva è suddivisa nelle seguenti voci:

| Voce di spesa: | Fr | Tot. Fr | % | % |
|----------------------------|--------------|---------|---|---|
| Impresario costruttore | 1,047,987.05 | | | |
| Riscaldamento | 288,369.75 | | | |
| Serramenti | 277,280.00 | | | |
| Gessatore | 275,212.10 | | | |
| Sanitari | 209,090.20 | | | |
| Impianto elettrico | 167,396.00 | | | |
| Falegname | 130,141.40 | | | |
| Pavimenti in resina | 126,450.00 | | | |
| Pavimentazioni esterne | 121,270.85 | | | |
| Tetto a falde | 110,196.95 | | | |
| Ventilaz / Climatizzazione | 102,432.30 | | | |
| Cucine | 73,017.04 | | | |
| Fabbro | 57,202.40 | | | |
| Vetri | 51,560.00 | | | |
| Pannelli oscuranti | 50,372.40 | | | |
| Sottofondi (betoncini) | 49,144.36 | | | |
| Ponteggi | 46,860.00 | | | |
| Pittore interno | 40,906.75 | | | |
| Giardiniere | 38,325.45 | | | |
| Elettrodomestici | 35,093.00 | | | |
| Ascensore | 34,661.70 | | | |
| Pavimenti in granito | 33,032.40 | | | |

| | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------|
| Impermeabilizzazioni | 30,891.45 | | | |
| Lampade | 30,398.30 | | | |
| Pozzo termopompa | 25,920.00 | | | |
| Lattoniere | 23,843.00 | | | |
| SES cavo allacciamento | 17,232.00 | | | |
| Trattamento beton | 15,170.00 | | | |
| Pannelli fotovoltaici | 13,930.00 | | | |
| Pulizia | 12,290.00 | | | |
| Zoccolini | 12,064.00 | | | |
| Tassa esonero rifugi PC | 10,400.00 | | | |
| Pareti divisorie cantine | 7,397.35 | | | |
| Chiavi | 6,311.50 | | | |
| Giochi esterni nido | 5,864.40 | | | |
| 20 altri costi (minori di 5'000 Fr) | 35,398.50 | | | |
| Pubblicazioni FU e posta | 9,074.05 | | | |
| Licenze edilizie e tasse Comune | 9,343.05 | | | |
| Geometra - piani permuta | 6,400.00 | | | |
| Tasse cantonali | 1,150.00 | | | |
| Deduzioni per fondazione Patriziato | 7,970.45 | | | |
| Sussidi asilo nido | -69,919.00 | | | |
| Sussidi impianto fotovoltaico | -3,771.00 | 3,573,360.15 | 81.43% | |
| Architetti | 592,026.00 | | | |
| Ing. RCVS | 73,327.50 | | | |
| Ing. civile | 64,919.55 | | | |
| Ing. elettricista | 45,521.00 | | | |
| Fisico costruzione | 14,580.00 | | | |
| Tecnico del fuoco | 15,440.40 | | | |
| Geologo | 6,033.25 | | | |
| Perizia fonica | 3,240.00 | 815,087.70 | 18.57% | 22.81% |
| | | | | |
| | | | | |
| COSTO TOTALE NETTO | 4,388,447.85 | 4,388,447.85 | 100.00% | |

Segnaliamo in conclusione un mutamento in seno all'amministrazione: dopo 33 anni di attività ha infatti rassegnato le dimissioni dalla carica, il collega Antonio Bognuda che ringraziamo sentitamente per il lungo e proficuo lavoro svolto. Auguri al figlio Alan che gli subentra.

Ringraziamo la commissione della gestione per l'attento lavoro svolto in sede di analisi dei conti 2021, e per l'abituale interessamento dimostrato nei confronti delle principali problematiche che caratterizzano il nostro lavoro.

Invitiamo l'onoranda Assemblea a voler risolvere:

- **È approvato il conto consuntivo 2021 del Patriziato di Lodrino.**
- **È ratificato il sorpasso di spesa di Fr 146,068.25 (+ 3,64%) relativo alla costruzione del terzo stabile patriziale.**

Per l'Amministrazione

il presidente:
Elvio Bernardi

il segretario:
Mario Bognuda

Lodrino, agosto 2022