

MESSAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE SUL CONTO CONSUNTIVO 2018 DEL PATRIZIATO DI LODRINO

2.a trattanda all'ordine del giorno dell'assemblea patriziale di lunedì 24 giugno 2019

Onoranda assemblea,
i conti consuntivi 2018 del Patriziato di Lodrino si presentano come segue:

Gestione ordinaria:

Totale spese	Fr 544'672.15	- 5.0% rispetto al preventivo +3.3% rispetto al consuntivo 2017
Totale ricavi	Fr 575'095.89	+0.3% rispetto al preventivo +3.7% rispetto al consuntivo 2017
Utile d'esercizio	Fr 30'423.74	

Investimenti:

Uscite	770'730.05 Fr
Entrate	3'231.00 Fr

Conto di chiusura:

Onere netto investimenti	767'499.05 Fr
Autofinanziamento (Ammortamento + utile/ - perdita)	301'803.34 Fr
Risultato totale:	-465'695.71 Fr

Per favorire un confronto sull'evoluzione finanziaria nel tempo, presentiamo i risultati degli ultimi tre anni:

Anno	Autofinanziamento		Investimenti netti	Avanzo (+) o perdita (-) totale
	Utile	Ammortamenti		
2016	Fr 39'502.48	Fr 261'000.00	Fr 61'340.00	Fr 239'162.48
2017	Fr 27'011.57	Fr 261'000.00	Fr 171'039.60	Fr 116'971.97
2018	Fr 30'423.74	Fr 271'379.60	Fr 767'499.05	- Fr 465'695.71

Il 2018 chiude con un risultato totale negativo (- 465'695.71 Fr) che, lo ricordiamo, deriva dal calcolo seguente:

Totale ammortamenti amministrativi	Fr	271'379.60
+ utile d'esercizio	Fr	30'423.74
- investimenti netti	-Fr	767'499.05
TOT.	- Fr	465'695.71

Il risultato finanziario negativo scaturisce evidentemente dall'investimento per la costruzione del terzo stabile patriziale. Nel 2018 abbiamo registrato delle spese nette per 767'695.05 Fr. Tale importo è stato coperto con la nostra liquidità. Pure da notare che il nostro alto margine di autofinanziamento permette di contenere in modo sensibile il risultato finanziario complessivo.

La gestione corrente del 2018 conferma una buona stabilità dei costi rispetto all'anno precedente, tenuto conto dell'aumento di ca. 10'000 Fr degli ammortamenti. I ricavi sono pure leggermente migliori del 2017 e permettono quindi di chiudere i conti con un utile d'esercizio di ca. 30'000 Fr. Nel dettaglio evidenziamo le seguenti osservazioni:

- avvio dell'ammortamento (12'379.60 Fr) della prima parte (progettazione) dell'investimento per la costruzione dello stabile n. 3;
- alla voce "Diversi e imprevisti cave" (conto 3199.05) la spesa di 5'000 Fr per una perizia nell'ambito della vertenza con la Ambrosini SA;
- alla voce "Spese di manutenzione " pesa (conto n. 3144.04) la somma di ca. 6'000 Fr per parte delle opere previste, relative all'automazione del sistema di pesatura.

Per quanto riguarda il bilancio al 31.12.2018 vi presentiamo alcuni elementi di confronto sugli ultimi tre anni:

	Liquidità	Attivi da ammortizzare	Debiti a medio – lungo termine
Consuntivo 2016	Fr 1'295'752.10	Fr 1'966'340.00	Fr 1'016'800.00
Consuntivo 2017	Fr 1'388'449.51	Fr 1'876'379.60	Fr 977'850.00
Consuntivo 2018	Fr 879'414.28	Fr 2'372'499.05	Fr 948'900.00

La liquidità diminuisce di ca. 500'000 Fr, gli attivi da ammortizzare aumentano pure di ca. 500'000 Fr e i debiti a medio-lungo termine diminuiscono di 28'950 franchi.

In merito alla citata vertenza con la Ambrosini SA registriamo importanti sviluppi:

- il 27 agosto 2018 il giudice del Tribunale d'appello ha effettuato il sopralluogo richiesto da entrambe le parti. Al termine dello stesso ha chiesto, come da prassi, se le parti desiderassero trovare un accordo evitando così la decisione formale.
- L'invito del giudice è stato accolto. In un successivo incontro tra le parti e i rispettivi legali sono state gettate le basi per un interessante sviluppo delle trattative. Abbiamo quindi chiesto un maggior lasso di tempo per il raggiungimento di un accordo.
- La richiesta di questa proroga è stata inspiegabilmente rifiutata dal giudice.
- Con sentenza del 4 marzo 2019 il giudice ha quindi emesso la sua sentenza. Gli elementi del giudizio sono i seguenti:
 - o Il nostro ricorso è parzialmente accolto;
 - o Sul nostro fondo viene iscritto un diritto di passo pedonale e con veicoli di cantiere, in corrispondenza dell'accesso attualmente esistente;
 - o Al Patriziato è riconosciuta un'indennità di 4'000 Fr per l'iscrizione di tale servitù;
 - o Le spese di appello di complessivi 9'000 Fr sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuno.

Da un punto di vista pratico, questa decisione non comporta eccessivi problemi al Patriziato in quanto il diritto di passo (ben definito planimetricamente) non permette di raggiungere la proprietà privata ma si arresta a metà parete, rendendo di fatto impossibile esercitare una cava senza il nostro consenso. Dopo diciassette anni di liti a vari livelli, appare evidente che quanto ottenuto dalla controparte è ben poca

cosa e, lo ribadiamo, dal punto di vista pratico non è certo nelle condizioni di poter aprire autonomamente una cava sul fondo privato n. 4650.

- Nell'ambito delle citate trattative, ben prima della sentenza del Tribunale d'appello, il Sig. Merino, titolare della Ambrosini SA, con mail del 22 ottobre 2018, ci ha confermato la sua disponibilità a cedere al Patriziato a un "prezzo simbolico" il fondo n. 4650 (Cesmondo), chiedendo in cambio il diritto di poter gestire l'estrazione di granito da tale fondo per un lungo periodo. In questi mesi i contatti e le trattative sono proseguiti anche con il coinvolgimento del Cantone (Sezione enti locali). Restiamo ottimisti sulla possibilità di giungere a un accordo a reciproca soddisfazione.

Per contro, la concessione in diritto di superficie del nostro terreno in zona Ciapöll alla ditta Nobili rubinetterie, avvenuta con decisione assembleare del 27 gennaio 2014, si conclude con un nulla di fatto. La ditta ci ha infatti comunicato, in data 6 dicembre 2018 di rinunciare all'edificazione dello stabile industriale, ciò a seguito di "importanti complicazioni avute nell'ambito del permesso di soggiorno in Ticino della famiglia Nobili".

Quest'assemblea segna la conclusione dell'attività del nostro vice presidente Alberto Biasca. Il suo operato in seno all'amministrazione è iniziato il 31 marzo 1981 ed è terminato il 27 marzo 2019. Si tratta quindi di ben 38 anni di lavoro a favore del nostro ente. Alberto ha vissuto in prima persona la grande evoluzione che il nostro Patriziato ha registrato in questi ultimi quarant'anni. Ha sempre partecipato ai nostri consessi con spirito costruttivo e molto collaborativo. Lo ringraziamo sentitamente per tutto quanto ha saputo esprimere in questo lungo e proficuo periodo di attività in qualità di amministratore e siamo certi che continuerà a seguire il nostro operato con il suo abituale attaccamento all'ente patriziale di Lodrino.

Ringraziamo la commissione della gestione per l'attento lavoro svolto in sede di analisi dei conti 2018, 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 2018 del Patriziato di Lodrino.**

Per l'Amministrazione

il presidente:
Elvio Bernardi

il segretario:
Mario Bognuda

Lodrino, maggio 2019