

GRINECO

Flaminio Cadlini
6707 Iragna



PATRIZIATO DI BIASCA

RAPPORTO SULL'EVOLUZIONE DELLA LIQUIDITA' PER GLI ANNI 2021-2025

Versione 1

Introduzione

Questo rapporto sulla pianificazione finanziaria del Patriziato di Biasca ha l'obiettivo di fornire agli Amministratori e ai Consiglieri patriziali una previsione dei flussi di liquidità nel periodo 2021-2025.

La gestione corrente, gli importanti investimenti e i relativi finanziamenti e sussidi implicano un flusso e deflusso di liquidità che un'oculata gestione deve cercare di prevedere, al fine di mantenere un sano equilibrio del patrimonio patriziale.

Gli ultimi anni sono stati caratterizzati dal progetto di risanamento e rinnovo dello stabile Scheertex, per anni affittato quale sede della società Tre Valli Soccorso. Nel prossimo quadriennio 2021-2025 non sono previsti grossi investimenti, e sarà certamente un necessario periodo di consolidamento, dopo un decennio di investimenti importanti.

Lo svolgimento dell'analisi di pianificazione finanziaria è basata sulla documentazione contabile del Patriziato ed è stata completata con parecchi incontri avvenuti a più riprese con gli Amministratori, la responsabile del dicastero finanze e la segretaria.

Il presente rapporto inizia con un breve capitolo in cui si confrontano le previsioni della pianificazione precedente e si spiegano gli scostamenti positivi e negativi dagli importi previsti.

Il capitolo seguente analizza l'evoluzione e il fabbisogno della liquidità per il prossimo quadriennio.

Nella parte finale del documento si trovano le conclusioni con le indicazioni per gestire al meglio i flussi di liquidità del Patriziato.

Negli allegati vi sono le tabelle che riguardano l'evoluzione della liquidità per la Gestione operativa, per gli Investimenti e per i Finanziamenti, l'elenco dei prestiti bancari attuali e futuri e alcuni indici che sintetizzano l'andamento finanziario.

Il confronto con la previsione precedente (2016-2021)

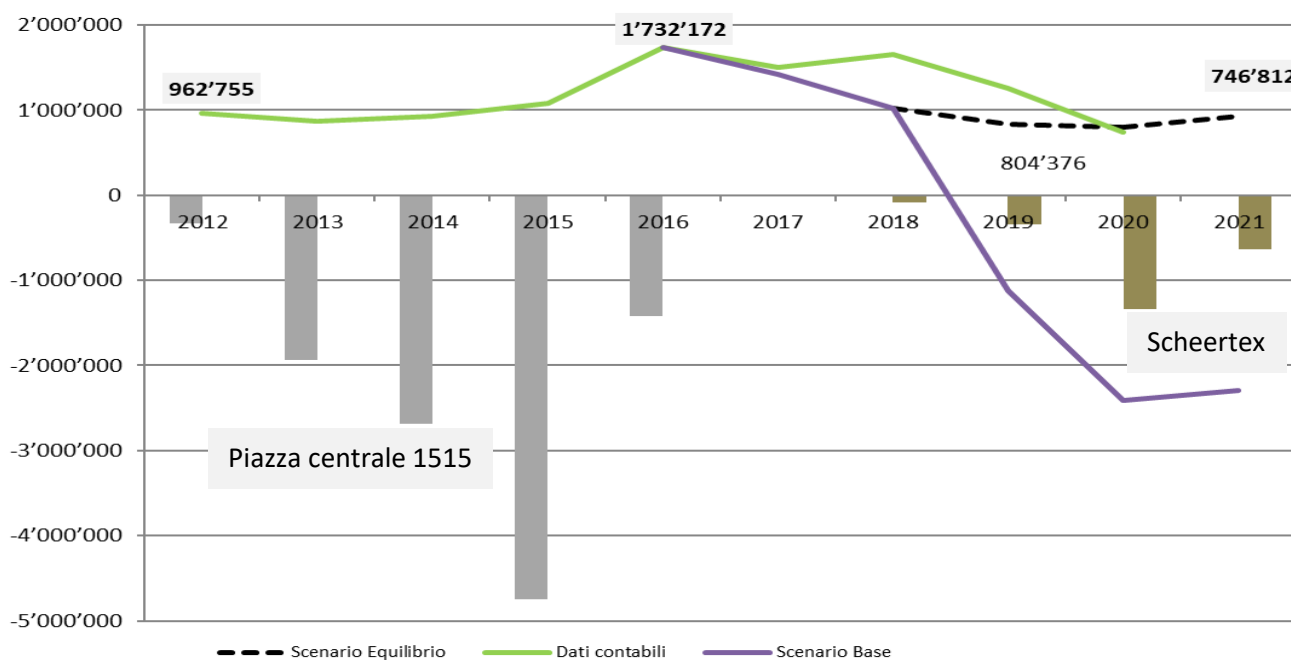
In questo capitolo si confrontano le cifre previste nel precedente rapporto (redatto il 15.02.2018) e le cifre dei consuntivi ottenute a posteriori dalle chiusure contabili, effettuando un'analisi per capire le differenze riscontrate ed eventualmente tenerne conto nella nuova pianificazione finanziaria.

Nella pianificazione finanziaria scorsa erano stati elaborati i due seguenti scenari:

- **Scenario_base:** l'obiettivo di questo scenario era di capire quale sarebbe stata l'evoluzione della liquidità, calcolata sulla base degli investimenti previsti per gli anni 2017-21. In particolare, nei calcoli era fondamentale l'investimento per il rinnovo dello stabile Scheertex (in quel momento l'investimento previsto era pari a 3,45 milioni di franchi, di oltre un milione superiore all'investimento che è stato poi realmente effettuato). In questo scenario era previsto l'investimento, ma non il finanziamento, così da calcolare il fabbisogno di liquidità per il periodo.
- **Scenario_equilibrio:** Questo scenario considerava la necessità di avere una liquidità stabile attorno al milione di franchi. Per ottenere questo risultato sono stati proposti due finanziamenti a copertura del fabbisogno. Visto che il fabbisogno era pari al 90% del valore della costruzione, e le banche coprono al massimo il 65/75% dell'investimento, quale complemento era stata suggerita la vendita di un terreno edificabile.

Il grafico mostra il confronto tra gli scenari e le cifre reali estrapolate dalle chiusure contabili consuntive per gli anni 2012-2021.

Figura 1: Confronto tra gli scenari del rapporto precedente e l'evoluzione delle cifre contabili (a posteriori)



Nel grafico precedente sono rappresentati:

- l'evoluzione della liquidità (linea continua);
- due scenari previsionali che erano stati presentati con il rapporto scorso. Il primo Scenario Base (tratteggio lungo), analizzava la situazione del Patriziato, con il relativo rinnovo Scheertex previsto con un investimento di 3,45 milioni di franchi, senza tenere in considerazione alcun finanziamento; questo scenario aveva l'obiettivo di mostrare e calcolare quale fossero le necessità finanziarie per avere una liquidità equilibrata. Come si osserva dal grafico, il saldo della liquidità senza finanziamenti sarebbe stato negativo di 2,5 milioni. Per questo motivo si era proposto lo "Scenario equilibrio" che comprendeva un credito bancario e la vendita di un terreno edificabile;
- gli investimenti per gli stabili Piazza centrale e Scheertex.

Come si può osservare dal grafico, l'evoluzione della liquidità fa segnare un andamento pressochè stabile attorno al milione di franchi, con una punta positiva in cui si capitalizza la liquidità tra i due investimenti immobiliari presentati.

Nel rapporto precedente la liquidità a fine 2020 era stata stimata con una buona approssimazione; nello Scenario_equilibrio per il 2020 erano stati previsti 804'376.—franchi, con uno scostamento rispetto alla realtà di poco inferiore a 60'000.— franchi (a fine 2020 la liquidità effettiva è CHF 746'812.--).

Questo risultato è stato ottenuto con un'oculata gestione finanziaria, e per quanto riguarda l'importante investimento Scheertex, aprendo una linea di credito (costruzione) e due prestiti ipotecari presso la Raiffeisen; non è stato invece venduto nessun terreno, contrariamente a quanto era stato proposto. In questo momento (29/09/2021) il valore del rinnovo dello stabile Scheertex è registrato a bilancio per CHF 2'366'842.20, a fronte di un totale dei debiti per CHF 1'641'426 (gravame pari al 70% del costruito). Va qui sottolineato come la banca, tra i prestiti concessi, ne ha concesso una parte pari a 500'000 franchi gravando con un'ipoteca alcuni terreni patriziali.

Nella tabella seguente sono riportati il flusso di liquidità con la suddivisione per tipologia di provenienza (Cash flow operativo, da investimenti e da finanziamenti). Se le cifre del grafico precedente rappresentano correttamente la liquidità a fine periodo, la variazione dei flussi mostra come vi sono differenze importanti.

Questo è dovuto principalmente a delle differenze tra gli importi previsti e l'effettivo che viene poi speso (ad esempio per lo stabile Scheertex l'investimento effettivo è stato di oltre un milione inferiore rispetto a quanto previsto nella pianificazione), e delle differenze nelle tempistiche dell'investimento; di solito vi sono dei scostamenti (ritardi) soprattutto nella fase iniziale di progettazione e avvio dei lavori.

Dalla tabella si osserva come la liquidità in questo periodo abbia fatto segnare un calo di quasi un milione rispetto agli anni 2016-2017, ed i fondi liquidi sono tornati su valori medi che permettono l'operatività del Patriziato (800'000-1'000'000 CHF).

Per quanto riguarda le cifre degli investimenti, il grande scostamento è in parte dovuto alla riduzione dell'investimento Scheertex di oltre un milione rispetto a quanto previsto, e al fatto che una parte delle cifre relative allo stabile Scheertex sono state contabilizzate nel 2021, anno non previsto in questa tabella.

Lo scostamento delle cifre dei finanziamenti segue ed è correlato alla riduzione della necessità di investimento citate in precedenza.

Tabella 1: Confronto tra valori previsti (Scenario 1) e cifre contabili effettive dal 2017 al 2020

Flussi di liquidità	2017	2018	2019	2020	TOTALE
ATTIVITÀ OPERATIVA					
Previsione	348'592	585'000	365'300	423'800	1'722'692
Cifre contabili effettive	253'214	794'386	700'492	215'991	1'964'082
Scostamento ¹	-95'378	209'386	335'192	-207'809	241'390
ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO					
Previsione	-720'488	-725'100	-2'250'100	-1'400'100	-5'095'788
Cifre contabili effettive	-694'094	-318'083	344'333	-1'493'624	-2'161'468
Scostamento ²	26'394	407'017	2'594'433	-93'524	2'934'320
ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO					
Previsione	60'950	-259'050	1'700'950	1'000'950	2'503'800
Cifre contabili effettive	130'194	-242'630	-1'442'645	753'407	-801'673
Scostamento ³	69'244	16'420	-3'143'595	-247'543	-3'305'473
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITÀ					
Previsione	-310'946	-399'150	-183'850	24'650	-869'296
Cifre contabili effettive	-310'686	233'673	-397'821	-524'226	-999'059
Scostamento ⁴	260	632'823	-213'971	-548'876	-129'763

In conclusione, come in ogni esercizio previsionale, accanto alla difficoltà nel prevedere cifre esatte, si nota come la pianificazione sia stata un supporto che orienta gli amministratori su scelte che hanno permesso un equilibrio finanziario. A fronte di importanti investimenti e dell'aumento dell'esposizione verso le banche sotto forma di prestiti, sarà ora necessario analizzare quale debba essere la strategia per il futuro dell'operatività del Patriziato, in modo da garantire un sano equilibrio finanziario e una corretta gestione del rischio.

¹ Il segno meno (-) indica che le entrate effettive sono state minori di quanto preventivato. Il segno più (+) indica che le entrate effettive sono maggiori del preventivo.

² Il segno meno (-) indica che gli investimenti netti effettuati sono maggiori di quanto preventivato. Il segno più (+) indica che gli investimenti netti effettuati sono minori di quanto preventivato.

³ Il segno meno (-) indica che il flusso da attività di finanziamento è stato minore di quanto preventivato. Il segno più (+) indica che il flusso da attività di finanziamento è stato maggiore di quanto preventivato.

⁴ Il segno meno (-) indica che le cifre effettive sono state peggiori di quanto preventivato. Il segno più (+) indica che le cifre effettive sono migliori del preventivo.

Evoluzione e fabbisogno della liquidità per il periodo 2021-2025

In questo capitolo viene affrontato il tema dell'evoluzione della liquidità per il prossimo quadriennio, ossia per il periodo 2021-2025. Siccome quest'analisi viene completata verso la fine 2021, in realtà le cifre relative al 2021 presentano un'elevata attendibilità.

L'analisi previsionale è stata suddivisa in due parti:

- la parte relativa ai flussi di liquidità derivanti dalla gestione operativa, analizzando l'evoluzione dei flussi e dei ricavi;
- la parte relativa ai flussi di liquidità derivanti dagli investimenti e dai finanziamenti, discutendo con gli amministratori patriziali dei progetti previsti per il futuro.

Il flusso di liquidità dalla gestione operativa (CFO)

Il periodo previsionale in esame è caratterizzato dai seguenti elementi:

- **Amministrazione:** è stato previsto un costo complessivo costante nel tempo;
- **Stabili patriziali:** il quadriennio appena trascorso è stato segnato da un calo nelle entrate, dovuto a parecchi lavori di rinnovo (stabile Scheertex, Palazzo patriziale, Palazzo 1515). Per quanto riguarda lo stabile Scheertex, gli affitti hanno ricominciato ad affluire nel 2021 per un importo di 10'000 mensili. I rinnovi nel palazzo patriziale, anche per gli anni a venire, avranno un impatto leggermente negativo sui flussi in entrata; anche i lavori di riparazione nello stabile 1515, con due appartamenti sfitti, si prevede che riducano le entrate ancora per il prossimo anno. Per questo stabile è stato invece contabilizzato nel 2021 un'entrata straordinaria di 100'000 dell'assicurazione quale parziale compenso per l'assenza di entrate causata dai difetti della costruzione;
- **Territorio al piano:** l'entrata dei flussi derivanti da Alptransit sta volgendo al termine; dopo anni di flussi positivi importanti, queste entrate per il Territorio terminano nel 2021 con un importo in entrata di 40'000 CHF. Per gli anni seguenti non è previsto nessun importo. Rimane invece in vigore fino al 2025 il contratto di affitto con Scerri SA per il comparto Buzza, in attesa che si decida per la futura discarica. Complessivamente, per la voce del territorio al piano si è previsto un calo iniziale, per poi stabilizzare l'importo fino allo scadere del periodo previsionale (2025).
- **Territorio ai monti:** questa posizione rimane una delle motivazioni per la quale esistono i Patriziati, ma presenta costi importanti che sono previsti che rimangano stabili, anche se gli interventi a tutela del territorio montano sembrano segnare un incremento.
- **Demanio forestale:** gli importi riportati sono una media dei costi degli anni precedenti. Il bosco non presenta cifre importanti a conto Perdite e profitti, quanto piuttosto sottoforma di investimenti nella cura dello stesso.
- **Finanze:** in questo conto si osservano una crescita dei costi per interessi e un aumento degli ammortamenti, dovuti al nuovo stabile Scheertex.

In generale si osserva come il calo del reddito derivante dal Territorio al piano (calo e termine delle entrate Alptransit), sono in parte sostituite e lo saranno maggiormente nei prossimi anni, dal reddito derivante dalle recenti edificazioni (Palazzo 1515 e Scheertex).

Gli importi per gli anni scorsi e quelli previsti per il prossimo quadriennio sono elencati nella tabella seguente. Come si può osservare, i risultati previsti sono limitati e fanno persino segnare delle perdite. Per quanto riguarda la liquidità (CFO), la stessa si assesta su un flusso di poco superiore a 400'000.— annui.

A prima vista queste cifre sembrano importi rilevanti, ma non va dimenticato come già il rimborso dei prestiti bancari e agricoli comporti un deflusso di liquidità annuo di CHF 283'750.--. Una gestione sostenibile degli investimenti richiede che gli stessi siano autofinanziati, ossia non siano annualmente superiori alla differenza tra queste due cifre, ossia 130'000.— CHF. Nel caso fossero maggiori, si dovrà far capo a prestiti esterni, con conseguente aggravio dovuti ai costi per interessi e alle successive scadenze di rimborso.

Tabella 2: Conto Perdite e profitti, cifre effettive 2016-2020, cifre previsionali 2021-2025

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Amministrazione	-175'840	-154'804	-147'770	-153'444	-155'000	-155'000	-155'000	-155'000	-155'000
Stabili patriziali	408'071	409'483	340'280	324'863	450'000	395'000	415'000	420'000	420'000
Territorio al piano	442'875	569'635	593'809	323'354	320'000	280'000	280'000	280'000	280'000
Territorio ai monti	-81'896	-87'483	-76'092	-60'910	-82'000	-82'000	-82'000	-82'000	-82'000
Dem. forestale	-23'549	2'372	-46'947	-42'106	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
Finanze	-515'291	-497'646	-415'600	-420'455	-430'000	-450'000	-450'000	-450'000	-450'000
Risultato economico	54'370	241'557	247'680	-28'698	78'000	-37'000	-17'000	-12'000	-12'000
CFO	253'214	794'386	700'492	215'991	508'000	413'000	433'000	438'000	438'000

Il flusso di liquidità dagli investimenti netti (CFI)

Gli investimenti hanno contrassegnato l'operatività del Patriziato soprattutto nell'ultimo decennio e hanno sempre avuto un impatto rilevante anche a livello contabile-finanziario.

A partire dal nubifragio del mese di ottobre 2006 sono stati effettuati e sono ancora previsti importanti investimenti nel territorio ai monti (Pista Biborg-Cava). Nel periodo 2012-2016 l'attività di investimento è stata caratterizzata dall'edificazione dello Stabile 1515 in piazza Centrale, mentre che negli anni 2019-2021 è stato rinnovato completamente lo stabile Scheertex. Non vanno dimenticati gli altri investimenti negli altri stabili patriziali, nell'economia alpestre e nel demanio forestale.

La tabella seguente contempla gli investimenti netti negli anni scorsi e per il prossimo quadriennio. Come si può osservare gli investimenti al netto dei sussidi federali e cantonali (dunque senza i finanziamenti attraverso prestiti) fanno segnare importi rilevanti rispetto alla capacità di autofinanziamento del Patriziato. Ciò significa che per non intaccare in modo importante la liquidità, bisognerà ancora far capo a fonti esterne di finanziamento, attraverso dei prestiti bancari.

Tabella 3: Investimenti al netto dei sussidi e Cash flow da investimenti (CFI), per dicastero, 2017-2025

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cultura	18'693	-526	-120	0	3'000	0	0	0	0
Stabili patriziali	488'363	112'014	346'236	1'345'582	886'000	158'000	150'000	200'000	200'000
Economia alpestre	74'200	33'975	70'814	48'748	92'072	101'300	80'000	40'000	40'000
Territorio	60'000	81'188	164'502	54'832	60'200	80'000	15'000	15'000	15'000
Demanio forestale	49'240	49'908	174'219	44'462	-110'351	35'257	35'000	70'000	70'000
CFI	-690'496	-276'559	-755'651	-1'493'624	-930'920	-374'557	-280'000	-325'000	-325'000

Gli investimenti previsti sono dettagliati nella tabella degli Allegati, ma in breve si tratta di:

- **Stabili patriziali:** installazione dell'aria condizionata nello stabile 1515; nel Palazzo patriziale è previsto il risanamento della parte ovest; per lo stabile Scheertex è previsto l'acquisto del garage dalla società Samaritani; per il magazzino Mondascia è prevista una ristrutturazione (400'000 CHF).
- **Economia alpestre:** per l'alpe di Cava è previsto un grosso risanamento (500'000 CHF), con un sussidio previsto pari al 60%.
- **Territorio:** entrambe le piste forestale e agricola necessitano di un intervento di risanamento che dovrebbe avvenire dopo il 2025, dunque non incluso in questa analisi. Non va inoltre dimenticato l'importante lavoro di recupero e ripristino delle cascate alpine da parte della Fondazione S.Petronilla, per il quale è previsto un finanziamento patriziale annuo.
- **Demanio forestale:** la valorizzazione della piantagione Buzza-Ara continua con la selva castanile e la parte sociale-didattico (investimento lordo CHF 425'000 con una parte sussidiata, che si terminerà nel 2026-27); il progetto di valorizzazione del lariceto Albea-Cava, iniziato nel 2015 è terminato nel 2021; nella pianificazione è previsto un importo annuo di 20'000 CHF per lo studio del grosso progetto selvicolturale del versante destro della Val Pontirone.

Tra i grossi progetti che dovrebbero essere operativi dopo il 2025 citiamo:

- Per il palazzo patriziale, risanamento del garage, della sala patriziale e sostituzione completa l'impianto di riscaldamento (previsto CHF 300'000);
- Il già citato risanamento delle piste forestale ed agricola (previsto 1'000'000 con sussidi al 70%);
- La fase finale della quarta tappa della valorizzazione sociale-didattica della piantagione Buzza-Ara;
- Il progetto selvicolturale della sponda destra della Valle Pontirone, della durata di 15 anni e con un investimento lordo di CHF 1'600'000 (sussidi presumibili 70%).

Per quanto riguarda la dinamica degli investimenti, si osserva come gli sforzi profusi nell'edificare al piano, crea e creerà un flusso monetario essenziale per continuare l'importante attività patriziale ai monti (territorio, cascate, agricoltura, forestale), e rimpiazza il momentaneo calo dei flussi provenienti dal territorio al piano (fine di Alptransit).

Il flusso di liquidità dai finanziamenti (CFF)

Questa terza componente riprende i finanziamenti necessari per completare le opere per le quali, per dimensione e importo, l'autofinanziamento (CFO, flussi monetari provenienti dall'attività operativa) non è sufficiente.

Come si può osservare dalla tabella, nel 2021 vi è un afflusso di mezzi importanti dovuti al prestito BancaStato per lo stabile Scheertex, al finanziamento Raiffeisen per il rinnovo del palazzo patriziale e al contributo dell'assicurazione per la causa legale Stabile 1515 a parziale compensazione della perdita di valore.

Accanto ai finanziamenti vi sono i deflussi di mezzi liquidi dovuti al rimborso dei prestiti contratti negli anni per gli investimenti effettuati; si tratta dell'ammortamento finanziario di Piazza Centrale, del prestito per Scheertex e del prestito agricolo. Fino al 2024 l'importo annuo dei rimborsi sarà di 283'750 CHF, in seguito l'importo diminuirà a 251'000 franchi per la fine del rimborso del prestito agricolo, ma bisognerà pensare al rimborso del prestito Raiffeisen per lo stabile Patriziale, che potrebbe ammontare a 20'000/30'000 franchi annui. Nel 2025 si è considerato un finanziamento bancario a parziale copertura dell'investimento allo stabile Mondascia (investimento 400'000 CHF).

Tabella 4: Tabella con i flussi di finanziamento previsti, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Entrata straordinaria P1515	100'000				
Finanziamento bancario Scheertex	753'912				
Finanziamento PP	275'000				
Finanziamento Mondascia					150'000
Rimborsi prestito P1515	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Rimborso Scheertex		-51'000	-51'000	-51'000	-51'000
Rimborso prestito agricolo	-32750	-32750	-32750	-32750	
Cash flow dell'attività di finanziamento	896'162	-283'750	-283'750	-283'750	-101'000

La buona prassi operativa riguardo agli investimenti dice che andrebbero effettuati fino ad una concorrenza pari al flusso di liquidità annuo, cioè autofinanziati. Ciò è relativamente difficile per i grossi investimenti, che vanno finanziati con fondi esterni, ma se si desidera ridurre il volume degli impegni finanziari e dei costi per interessi, questa buona prassi dovrà diventare una guida per i prossimi anni.

Nella prossima tabella sono elencati i prestiti attuali (2020), quelli previsti per il prossimo quadriennio e un confronto con la situazione dei prestiti negli anni 2006/2012/2016.

Come si può osservare il totale dei prestiti è aumentato soprattutto per l'intensa attività immobiliare. Il 2006 è un anno iniziale di confronto; nel 2012 erano già stati effettuati importanti investimenti per il ripristino dei danni dovuti all'evento meteorologico negativo del mese di ottobre 2006; nel 2016 l'edificazione dello stabile 1515 in piazza Centrale è terminata, mentre nel 2021 è terminato il rinnovo dello stabile Scheertex.

Gli indici finanziari relativi alla situazione dei debiti e al carico di interessi (vedi prossimo capitolo) mostrano come l'attività immobiliare abbia condizionato la liquidità e abbia un impatto a tuttora importante in termini di rimborso dei prestiti e di costi per interessi.

Tabella 5: Tabella con il totale dei prestiti bancari o verso il Cantone (2006/2012/2020-2025)

	2006	2012	2016	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prestito agricolo Scengio-Cava	140'000	80'000	40'000	0	0	0	0	0	0
Prestito agricolo Pista	150'000	97'800	32'000	0	0	0	0	0	0
Prestito forestale Pista	0	393'000	262'000	131'000	98'250	65'500	32'750	0	0
Credito bancario acquistato	0	73'271	0	0	0	0	0	0	0
Prestito Raiffeisen (PP)	0	0	770'000	770'000	1'045'000	1'045'000	1'045'000	1'045'000	1'045'000
Prestito Banca Stato (P1515)	0	0	9'181'804	8'850'000	8'550'000	8'350'000	8'150'000	7'950'000	7'750'000
Prestito BancaStato (Scheertex)	0	0	0	335'000	967'000	1'124'000	1'098'000	1'072'000	1'046'000
Prestito BancaStato (Scheertex-terreni)	0	0	0	500'000	500'000	475'000	450'000	425'000	400'000
Credito costruzione BancaStato (Scheertex)	0	0	0	61'088	183'000	0	0	0	0
Finanziamento rinnovo Mondascia	0	0	0						150'000
	290'000	644'071	10'285'804	10'647'088	11'343'250	11'059'500	10'775'750	10'492'000	10'391'000

L'evoluzione della liquidità per il prossimo quadriennio (2021-2025)

La somma delle tre posizioni precedenti (CF dall'operatività, da investimenti e da finanziamenti) ci informa sulla variazione della liquidità per ogni anno considerato; sommando questa variazione al saldo di inizio anno, si calcola l'evoluzione dei mezzi liquidi a fine anno.

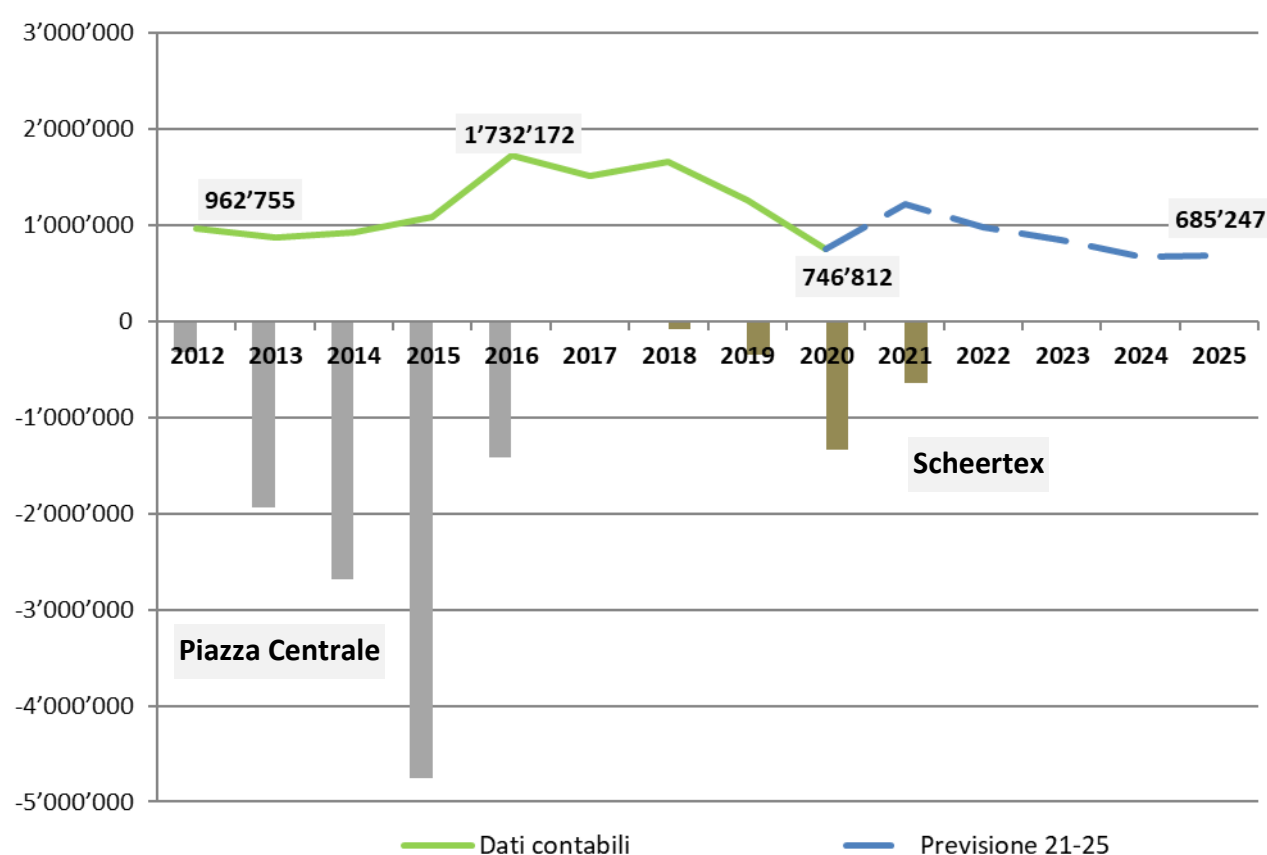
Tabella 6: Evoluzione della liquidità, secondo la provenienza, e del saldo a fine anno (2020-2025)

Flussi di liquidità	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cash flow Attività operativa		508'000	413'000	433'000	438'000	438'000
Cash flow Attività d'investimento		-930'920	-374'557	-280'000	-325'000	-325'000
Cash flow Attività di finanziamento		896'162	-283'750	-283'750	-283'750	-101'000
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITÀ		473'242	-245'307	-130'750	-170'750	12'000
Saldo LIQUIDITÀ a inizio anno		746'812	1'220'054	974'747	843'997	673'247
Saldo LIQUIDITÀ a fine anno	746'812	1'220'054	974'747	843'997	673'247	685'247

Come si può osservare dalla tabella, sino al 2021 vi sono importanti finanziamenti bancari, ai quali si sommano 200'000 franchi dell'assicurazione per lo stabile in Piazza Centrale, che portano ad un flusso di liquidità in aumento di quasi mezzo milione (CHF 473'242). Negli anni seguenti, 2022-2025, a fronte di un buon flusso dall'attività operativa, vi sono le posizioni di investimento e disinvestimento (rimborso prestiti) che causano un calo del saldo dei mezzi liquidi a fine anno.

Questo aspetto non è molto positivo in quanto crea una diminuzione dei mezzi liquidi sino a 685'247 franchi. Secondo i calcoli effettuati la liquidità presente dovrebbe essere sufficiente per garantire l'attività operativa del Patriziato, in quanto i flussi degli affitti hanno una cadenza mensile ed inoltre i grossi investimenti sono attualmente terminati. A venire condizionata da questo calo è invece l'attività di investimento, che dovrà essere dimensionata al flusso di mezzi liquidi.

Figura 2: Evoluzione liquidità, previsione 2016-2021, previsione 2021-2025, investimenti in Piazza Centrale e Scheertex



Il grafico precedente riassume parecchi elementi della pianificazione finanziaria passata e quella attuale.

Si possono osservare:

- Le barre verticali sulla sinistra, che rappresentano le importanti uscite di liquidità per lo stabile Piazza Centrale, che nel 2015 hanno raggiunto un picco di quasi 5 milioni annui;
- Le barre verticali sulla destra, con le uscite per lo stabile Scheertex;
- La linea continua 2012-2020 che rappresenta la liquidità effettiva del Patriziato;
- Lo scenario attuale, con la linea tratteggiata lunga, per gli anni 2021-2025, in cui si osserva come la liquidità finale è prevista per 2025.

Considerazioni e conclusioni

Il presente rapporto ha l'obiettivo di valutare e pianificare i flussi di liquidità del Patriziato di Biasca. Dopo un primo capitolo di confronto tra valori previsti (Scenario 1) e le cifre contabili effettive dal 2017 al 2020 si è esposta la situazione previsionale riguardante la liquidità per gli anni 2021-2025.

Ecco qui di seguito le principali considerazioni.

- **Intensa attività di investimento:** come ben evidenzia l'indice "Quota degli investimenti" (v. allegati), nell'ultimo decennio vi è stata una considerevole attività di investimento, in parte in beni amministrativi (pista forestale e agricola, demanio forestale), ma soprattutto in beni patrimoniali (Palazzo 1515, Palazzo Patriziale, Scheertex).
- **Autofinanziamento:** gli investimenti in beni amministrativi sono stati finanziati in parte con mezzi propri, in parte con sussidi e il rimanente con prestiti del Cantone (agricoltura, forestale). I beni patrimoniali sono stati finanziati con prestiti bancari e con l'autofinanziamento (cioè con la liquidità generata dall'attività operativa).
Per quanto riguarda l'evoluzione dei prestiti a lungo termine (prestiti ipotecari bancari), si osserva dall'indicatore "Coefficiente di sviluppo dei prestiti a LT (CaFI)" (v. Allegati) e dalla "Tabella con il totale dei prestiti bancari o verso il Cantone (2006/2012/2020-2025)" come vi sia stata una crescita importante. Evidentemente i debiti a lungo termine sono cresciuti in contropartita alle attività di investimento e dunque è stato creato del valore in termini di proprietà patriziali e di capacità di generare un reddito finanziario (v. Indice "Grado di autofinanziamento", negli allegati).
Nonostante ciò, le necessità finanziarie a pagamento degli interessi bancari ed al rimborso dei prestiti condizionano e condizioneranno in modo importante la liquidità generata dall'autofinanziamento (v. Indice "Onere per interessi netti", negli Allegati).
- **Il passo secondo la gamba:** La regola che gli investimenti vanno autofinanziati permette da una parte di fare il "passo secondo la gamba", ma dall'altra questa regola è evidentemente limitante qualora si parla di grossi investimenti immobiliari. I grossi investimenti patrimoniali vanno dunque finanziati con prestiti bancari, ma è buona prassi destinare una parte del ricavato degli immobili al rimborso dei prestiti accesi per gli stessi; il rimanente può essere aggiunto ai proventi dal territorio al piano per la copertura dei costi del Patriziato ed eventualmente per finanziare i nuovi investimenti. Per gli investimenti amministrativi, ad esempio per le piste forestali, oltre alla parte sussidiata sarebbe ottimale poter accedere a prestiti cantonali senza interesse. Questi prestiti particolari, da una parte hanno il vantaggio che non creano costi per interessi, ma non va dimenticato come questi investimenti non generano reddito e dunque il rimborso dei prestiti agevolati sarà comunque completamente a carico del Patriziato, e questi rimborsi andranno dedotti dall'autofinanziamento annuale.
- **Sana gestione dell'autofinanziamento e dei rimborsi:** sulla base della regola elencata al punto precedente, e guardando le cifre annue di autofinanziamento (flussi medi annui da attività operativa CHF 430'000), una politica sana della gestione della liquidità farebbe in modo che si iniziano a destinare al rimborso dei prestiti CHF 283'750 (ai quali andrebbero aggiunti circa 20'000/30'000 CHF da destinare al rimborso del prestito Raiffeisen per il Palazzo patriziale), e il rimanente potrebbe essere destinato a

nuovi investimenti netti. In questo modo, però, la liquidità rimarrebbe costante; ciò significa che se si volesse accantonare dei fondi per usi futuri, gli investimenti netti annui dovrebbero ridursi di conseguenza. Questa prassi di accantonare delle riserve per i momenti di difficoltà risponde al principio della prudenza nella gestione dei fondi privati e pubblici. Non bisogna dimenticare come un breve nubifragio nel mese di ottobre del 2006 aveva causato seri danni ai beni patriziali ai monti e per il ripristino delle infrastrutture viarie, pedonali, agricole e forestali al Patriziato si era reso necessario utilizzare circa un milione dei suoi fondi propri. Questa possibilità in questo momento non sarebbe contabilmente possibile, in quanto non esistono riserve liquide; le riserve al momento esistono sottoforma di terreni patriziali edificabili, che andrebbero venduti in caso di necessità.

- **Costituzione di riserve:** Il ragionamento esposto al punto precedente, e cioè la necessità di ricostituire una riserva monetaria da utilizzare in caso di necessità, implica che per i prossimi anni si dovrebbe seguire un certo rigore finanziario e non dovrebbero essere effettuati grossi investimenti a carico del Patriziato nemmeno facendo capo a prestiti esterni.
- **Necessità di vendita terreno:** le riserve a disposizione al momento del Patriziato sono i terreni edificabili. I terreni permettono di mantenere e aumentare il valore (dunque il valore delle riserve), ma non generano reddito. Il loro valore si acquisisce soltanto allorquando si vendono. Qualora si volessero ridurre i debiti o costituire delle riserve, è necessario alienare alcuni terreni.
- **Ipotesi di vendita terreno, rimborso prestito Scheertex di 500'000 e costituzione di riserve:** abbiamo provato a svolgere una simulazione con la possibile vendita di terreni per un valore di 750'000 franchi, il conseguente rimborso del prestito BancaStato di 500'000 franchi (quello garantito dai terreni patriziali) e il versamento del rimanente alle riserve del Patriziato (250'000 CHF). Questa operazione permetterebbe anzitutto di non dover rimborsare 25'000 franchi annui, che contribuirebbero a far aumentare i mezzi liquidi del Patriziato, ed inoltre farebbe risparmiare annualmente gli interessi annui (5'400 il primo anno, poi decrescono se il tasso di interesse rimane uguale). I flussi di liquidità generati in 10 anni sarebbero 541'850 CHF, oltre che a far ridurre i debiti a lungo termine del Patriziato di mezzo milione.

Allegati

Tabella 7: Investimenti al netto dei sussidi cantonali e federali (2017-2020 e previsione 2021-2025)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cultura									
Ristampa glossario Biasca e Pontirone	18'693	-526	-120						
Contr. al Comune, libro S. Rossi "Goss in firegna"					3'000				
Totale Cultura	18'693	-526	-120	0	3'000	0	0	0	0
Stabili patriziali									
Magazzino zona Mondascia								200'000	200'000
Palazzo patriziale	20'363			1'411	206'000	80'000			
Stabile ex Scheertex		82'381	343'043	1'335'289	640'000		120'000		
Totale stabili patriziali	20'363	82'381	343'043	1'336'700	846'000	80'000	120'000	200'000	200'000
Stabile Piazza Centrale									
Costruzione	468'000	29'633			40'000	50'000	30'000		
Costi finanziari+avvocati			3'194	8'882		28'000			
Totale Piazza Centrale	468'000	29'633	3'194	8'882	40'000	78'000	30'000	0	0
Economia alpestre									
Cascina Boion		9'618		545	754				
Alpe Cava			31'879			105'000	80'000		
Pista Sceng + Cava (agricola)	74'200		5'915	117	5'318	40'000			
Allacciamento Tongia e camera Chierigieu		2'357	3'927	38'987	86'000	-96'000			
CAPS Acquedotto Pontirone Svallo		22'000	9'000	9'100		52'300		40'000	40'000
Acquedotto Mont dro Sgiovann			20'092						
Totale economia alpestre	74'200	33'975	70'814	48'748	92'072	101'300	80'000	40'000	40'000
Territorio									
Terreno Ramon				4'220					
Terreno ai monti				612					
Terreno Eredi Gianotti			65'287						
Frazionamento Stall Danz e Casa Anziani			6'842						
Terreno artigianale 6288 - Eredi Papa			92'374						
Fondazione Paesaggio S.Petronilla	60'000			50'000	50'000	25'000			
Manutenzione Comune Strada Stampa - P. Sceng		81'188			10'200	15'000	15'000	15'000	15'000
Contributo Comune frana Biborgo (Vallo paramassi)						40'000			
Totale territorio	60'000	81'188	164'502	54'832	60'200	80'000	15'000	15'000	15'000
Demanio forestale									
Bosco Val Pontirone (Bova)	20'609	23'920	227'868						
Valorizzazione Albea - Cava	69'462	-37'409	-40'000	14'616	-120'351				
Pista Sceng + Cava (forestale)	-40'831				35'000	-21'000			

Progetto valorizzazione
 piantagione Buzza-Ara - studio
 48000 (MP7/2017)

Progetto valorizzazione piantagione Buzza-Ara	75'998	-13'649	-11'997		21'257				
Progetto SOCIALE piantagione Buzza-Ara					15'000	15'000	50'000	50'000	
Progetto forestale Pontirone Sponda destra					20'000	20'000	20'000	20'000	
Frana Ri dal Dragh	-12'600		41'843	-25'000					
Totale demanio forestale	49'240	49'908	174'219	44'462	-110'351	35'257	35'000	70'000	70'000
Totale investimenti NETTI	690'496	276'559	755'651	1'493'624	930'920	374'557	280'000	325'000	325'000

Indici sull'autofinanziamento, onere per interessi e investimenti

Grado di autofinanziamento (autofinanziamento / investimenti netti)

2006	2011	2017	2018	2019	2020
43.84%	--	71.87%	266.13%	87.85%	273.06%

Definizione:

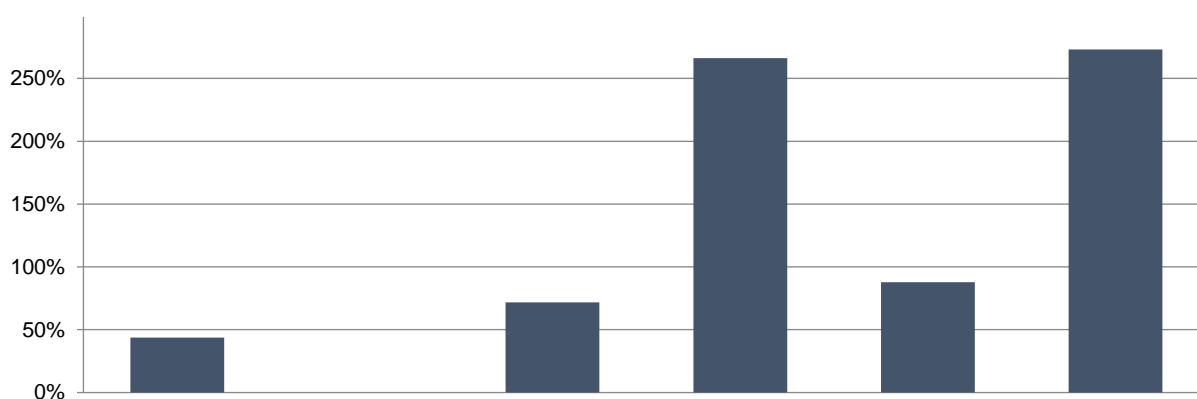
Autofinanziamento in percento degli investimenti netti.

Significato:

Il grado di autofinanziamento mostra in quale misura i nuovi investimenti possano essere finanziati con mezzi propri. Un grado di autofinanziamento inferiore al 100 % porta a un nuovo indebitamento. Se questo valore è superiore al 100 %, è possibile ridurre l'indebitamento.

Valori di riferimento:

> 100%	ideale
80% - 100%	da buono a sostenibile
50% - 80%	problematico
< 50%	insufficiente



Onere per interessi netti (interessi netti / ricavo ricorrente)

2006	2011	2017	2018	2019	2020
-0.21%	-0.68%	9.45%	8.50%	13.03%	10.14%

Definizione:

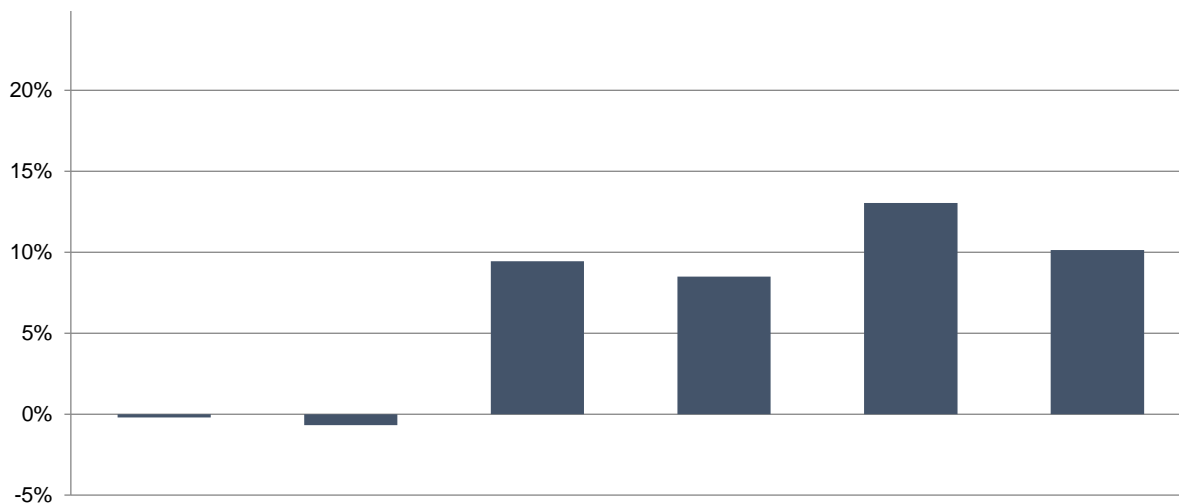
Interessi netti in percentuale del ricavo ricorrente.

Significato:

La quota degli interessi corrisponde alla quota del ricavo corrente vincolata agli oneri per interessi. Quanto più basso è tale valore, tanto maggiore è il margine di manovra.

Valori di riferimento:

< 4%	buono
4% - 9%	sufficiente
> 9%	cattivo



Quota degli investimenti (Investimenti lordi / spese complessive)

2006	2011	2017	2018	2019	2020
34.78%	61.66%	37.62%	30.85%	48.32%	62.58%

Definizione:

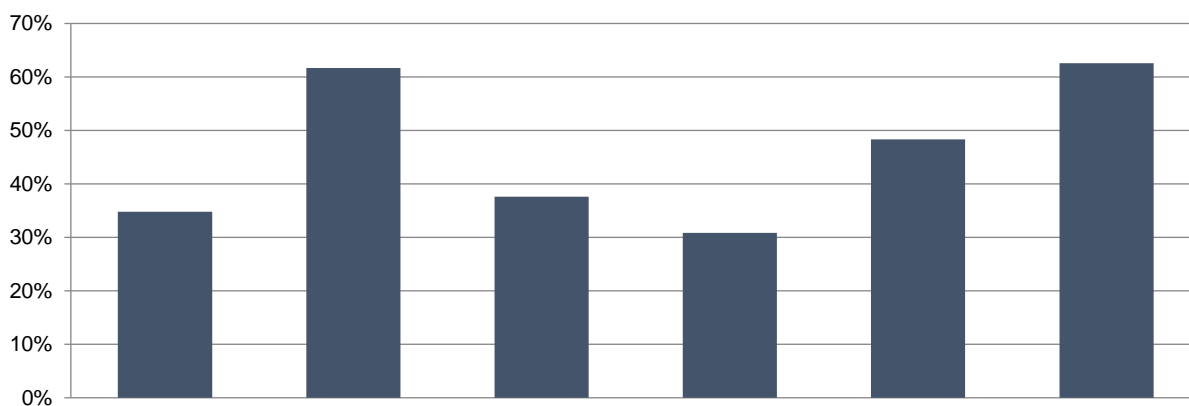
Investimenti lordi in percento delle spese complessive consolidate.

Significato:

La quota degli investimenti mostra l'attività nel settore degli investimenti e l'incidenza sull'indebitamento netto. Dato che la soglia di iscrizione all'attivo per il conto degli investimenti dei comuni varia, un confronto con lo stesso indicatore degli altri comuni è possibile solo in maniera limitata.

Valori di riferimento:

- < 10% attività d'investimento debole
- 10% - 20% attività d'investimento media
- 20% - 30% attività d'investimento forte
- > 30% attività d'investimento molto forte



Coefficiente di indebitamento a LT (CaFI)

2006	2011	2017	2018	2019	2020
10.15%	20.99%	59.06%	57.91%	59.83%	61.79%

CHF 290'000 1'035'170 10'479'250 10'236'500 9'893'750 10'647'087

Definizione:

Coefficiente di indebitamento a LT (CaFI)

Significato:

La quota dei prestiti a LT rapportata al totale dei passivi mostra l'evoluzione dei debiti per investimenti, in questo caso soprattutto per beni patrimoniali. Non si tratta di un indicatore di uso comune, ma vuole dare un'indicazione sull'evoluzione dei prestiti a LT. Nel confronto deve essere utilizzato anche il valore degli investimenti effettuati.

