



**Cassa pensioni  
dei dipendenti  
della Città di Lugano  
CPCL**

# **92° rapporto di gestione amministrativa Esercizio 2009**

# **Indice**

*pagina*

1. RAPPORTO D'ESERCIZIO 2009 .....	3
2. RAPPORTO DI REVISIONE DELL'UFFICIO DI CONTROLLO.....	6
3. RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DI REVISIONE .....	7
4. BILANCIO AL 31.12.2009.....	8
5. CONTO D'ESERCIZIO 2009.....	10
6. ALLEGATO AI CONTI ANNUALI .....	12
7. CONTI LATTIMER SA .....	35

Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano (CPCL)  
Via Carducci 4  
Casella postale 5398  
6901 Lugano

Tel. 058.866.71.91 settore previdenza  
Fax 058.866.71.90 “ “  
Tel. 058.866.71.55 settore gestione immobiliare  
Fax 058.866.71.80 “ “  
cassapensioni@lugano.ch  
www.cpcl.ch

# 1. Rapporto d'esercizio 2009

I dati principali relativi all'esercizio 2009, in raffronto con il 2008, sono i seguenti:

	2009	2008
<b>Assicurati attivi</b>	<b>2'234</b>	<b>2'230</b>
<b>Pensionati</b>	<b>1'253</b>	<b>1'212</b>
<b>Somma di bilancio</b>	<b>491.3 mio</b>	<b>476.5 mio</b>
<i>Risultato netto previdenza<sup>1</sup></i>	<i>-33.8 mio</i>	<i>-19.7 mio</i>
<i>Risultato netto gestione mobiliare</i>	<i>11.4 mio</i>	<i>-40.2mio</i>
<i>Risultato netto gestione immobiliare</i>	<i>7.7 mio</i>	<i>9.9 mio</i>
<i>Risultato netto altri attivi</i>	<i>1.8 mio</i>	<i>1.9 mio</i>
<i>Altri ricavi e spese</i>	<i>-1.1 mio</i>	<i>-1.1 mio</i>
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>-14 mio</b>	<b>-49.2 mio</b>
Risultato normalizzato <sup>2</sup>	4.85 mio.	-49.2 mio.
<i>Capitale disponibile</i>	<i>487.5 mio</i>	<i>473.3 mio</i>
<i>Capitale di previdenza</i>	<i>590.7 mio</i>	<i>562.5 mio</i>
<b>Grado di copertura</b>	<b>82.5%</b>	<b>84.1%</b>
<b>Tasso di conversione delle rendite</b>	<b>7.2%</b>	<b>7.2%</b>
<b>Tasso reddito cap. di previdenza attivi</b>	<b>2%</b>	<b>2.75%</b>
<b>Tasso d'interesse tecnico</b>	<b>3.5%</b>	<b>4%</b>

Oltre alla gestione ordinaria della Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano (CPCL), nel 2009 il Consiglio di amministrazione (CdA) ha proseguito il proprio lavoro di analisi della situazione strutturale e della più adeguata politica di gestione patrimoniale della CPCL.

<sup>1</sup> Il risultato netto della previdenza è funzione dei seguenti tre fattori:

- Variazione ordinaria dei capitali di previdenza (7.13 mio.);
- Cambiamento basi tecniche (11.97 mio.);
- Cambiamento tasso tecnico (14.7 mio.).

<sup>2</sup> Nel caso del cambiamento delle basi tecniche e del tasso tecnico, si tratta di misure straordinarie che esulano dalla gestione ordinaria e il cui effetto non dovrebbe ripetersi negli anni a venire. Prescindendo da esse (e dal loro influsso sulla costituzione/scioglimento di accantonamenti) il risultato sarebbe stato il seguente:

	milioni CHF
Risultato	-13.99
Cambiamento basi tecniche	11.97
Cambiamento tasso tecnico	14.70
Scioglimento accantonamenti	-6.30
Costituzione accantonamenti	-1.53
<i>Risultato normalizzato 2009</i>	<i>4.85</i>

L'amministrazione del patrimonio ha permesso di generare CHF 11.4 Mio nella sua componente mobiliare (+7.7%) e CHF 7.7 Mio nella parte immobiliare (+4.4%). Ciò nonostante, quale conseguenza dell'eccesso di prestazioni rispetto alle entrate, il conto perdite e profitti ha chiuso con un disavanzo di complessivi CHF 14 Mio, aggravando di conseguenza il tasso di copertura da 84.1% (fine 2008) a 82.5% (fine 2009).

La riduzione del tasso di copertura, e quindi della possibilità della CPCL di far fronte ai suoi futuri impegni, e ciò nonostante un anno in cui i mercati finanziari sono stati favorevoli, ha indotto il CdA a identificare e affrontare le cause fondamentali di questo squilibrio:

**a) Fattori strutturali:** il CdA ha formulato delle misure aventi quale scopo di interrompere l'aggravamento della situazione e di progressivamente migliorare il tasso di copertura. L'arco temporale scelto è il raggiungimento di un tasso di copertura del 90% nell'arco dei prossimi 12 anni<sup>3</sup>. Le misure proposte possono essere così riassunte:

- (i) Rinuncia da parte degli assicurati attivi agli interessi sugli averi di vecchiaia per il 2010
- (ii) Sospensione adattamento al rincaro per i pensionati
- (iii) Riduzione graduale del tasso di conversione per i nuovi pensionati
- (iv) Contributo speciale per la copertura del deficit da parte dei datori di lavoro

Grazie ad una proficua collaborazione con la Commissione CPCL la maggior parte delle misure sono state adottate e diventeranno effettive con il 2010.

Queste misure, che avranno un effetto positivo per il futuro, hanno avuto un impatto negativo nell'immediato. I conti 2009 hanno integralmente assorbito questo maggior onere straordinario, una tantum, così composto:

- (i) Adeguamento delle basi tecniche da EVK2000 a VZ2005. La nuova base tecnica VZ2005 contiene l'aspettativa di vita media più lunga. La necessità di erogare le pensioni per un periodo più lungo genera maggiori impegni per un ammontare di circa CHF 12 mio.
- (ii) Adeguamento del tasso tecnico da 4% a 3,5%. Un tasso tecnico più basso ha quale effetto che gli impegni verso i pensionati aumentano poiché, per generare delle rendite nominali invariate, il capitale necessario deve essere maggiore. L'ammontare del maggior impegno ha causato un onere straordinario di CHF 14,7 mio.

Nella suddetta tabella riassuntiva (cfr. pagina precedente) viene messo in evidenza (risultato normalizzato) quello che sarebbe stato il risultato della gestione 2009 senza prendere in considerazione i detti oneri straordinari.

**b) Strategia di investimento:** dopo attenta analisi il CdA ha anche ritenuto che, vista la sua missione, ovvero l'erogazione delle pensioni a lungo termine, con rischi più contenuti e senza necessità di nuovi interventi da parte del garante<sup>4</sup>, era necessario adottare una strategia di investimento prudente, con scelte che permettessero, nella misura del possibile, di evitare di esporre significativamente la CPCL alle fluttuazioni del mercato. In tale ottica, come già detto, il CdA ha adeguato il tasso della redditività che deve essere raggiunto (tasso tecnico) portandolo da 4% al 3.5%. È d'altra parte stata scelta una politica di investimento con profilo di rischio inferiore, cosa ormai possibile grazie alle suddette misure strutturali. Per quanto attiene al limite per gli investimenti immobiliari, superiore a quello introdotto con modifica legislativa in vigore dal 01.01.2009 e che prevede un tetto massimo del 30%, il CdA conformemente all'art. 50 cpv. 4 OPP2 vi ha provvisoriamente derogato e ha intrapreso studi concreti per valutare l'opportunità di un adeguamento ai limiti raccomandati dal legislatore.

<sup>3</sup> Si ricorda che l'art. 4bis dello statuto fissa, quale obiettivo, un grado di copertura del 100%.

<sup>4</sup> Ovverossia il Comune di Lugano (art. 89 dello statuto).

c) **Corporate Governance:** in terzo luogo, il CdA ha lavorato per migliorare le strutture di funzionamento della CPCL, i meccanismi di controllo e la trasparenza.

A livello di CdA, sono stati creati dei comitati, e più specificatamente un comitato audit (comitato di controllo), un comitato investimento, un comitato statuto e un comitato immobili. Per ogni comitato esiste uno specifico regolamento che ne precisa le competenze e le norme di funzionamento.

Sul piano della direzione della CPCL, è stata creata una funzione di "risk manager" con il compito di monitorare tutti i rischi inerenti al patrimonio e al funzionamento della cassa, nonché per il CdA di disporre di un costante reporting interno.

Infine, per migliorare l'informazione verso gli assicurati e i terzi, nel corso del 2009 è stato messo in funzione il sito internet della CPCL ([www.cpcl.ch](http://www.cpcl.ch)), che pubblica regolarmente informazioni e aggiornamenti, sia per gli aspetti pensionistici che per quelli relativi al patrimonio della CPCL e sul quale sono disponibili i conti dettagliati e commentati dell'esercizio 2009.

\* \* \*

La CPCL gode di una garanzia totale da parte del Comune di Lugano (art. 89 Statuto) per il pagamento delle prestazioni dovute in conformità alle disposizioni LPP, ciò che le consente, conformemente all'art. 69 cpv. 2 LPP e 45 OPP2, di derogare al principio del cosiddetto bilancio in cassa chiusa.

I conti 2009 non sono stati oggetto di riserve né da parte dei revisori (BDO SA), né da parte dell'esperto di previdenza (Hewitt Associates SA).

Per il Consiglio d'Amministrazione  
Il Presidente

Arch.dipl.ETH G.Giudici

Il Vice-Presidente

Lic.oec.publ.L.Bächtold

Lugano, 8 marzo 2010

## 2. Rapporto di revisione dell'Ufficio di controllo



Tel. 091 913 32 00  
Fax 091 913 32 60  
www.bdo.ch

FIDIREVISA SA  
Via G.B. Pioda 14  
6901 Lugano

### Rapporto dell'Ufficio di controllo

Alla Commissione della

Cassa Pensioni dei dipendenti della Città di Lugano, Lugano

Egregi Signori,

in qualità di Ufficio di controllo, abbiamo verificato la legittimità del conto annuale (bilancio, conto d'esercizio e allegato), della gestione, degli investimenti come pure dei conti di vecchiaia della Cassa Pensioni dei dipendenti della Città di Lugano per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

Il Consiglio d'amministrazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale, della gestione e degli investimenti come pure dei conti di vecchiaia mentre il nostro compito consiste nella loro verifica e nell'espressione di un giudizio in merito. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale e all'indipendenza.

La nostra verifica è stata effettuata conformemente agli Standard svizzeri di revisione, i quali richiedono che la stessa venga pianificata ed effettuata in maniera tale che anomalie significative nel conto annuale possano essere identificate con un grado di sicurezza accettabile. Abbiamo verificato le posizioni e le informazioni del conto annuale mediante procedure analitiche e di verifica a campione. Abbiamo inoltre giudicato l'applicazione dei principi determinanti della contabilità, del rendiconto e degli investimenti come pure le decisioni significative in materia di valutazione e la presentazione del conto annuale nel suo complesso. La verifica della gestione consiste nel giudicare il rispetto delle prescrizioni legali e regolamentari concernenti l'organizzazione, l'amministrazione, la riscossione dei contributi e il versamento delle prestazioni, come pure le prescrizioni relative alla lealtà nell'amministrazione del patrimonio. Siamo dell'avviso che la nostra verifica costituisca una base sufficiente per la presente nostra opinione.


A nostro giudizio, il conto annuale, la gestione, gli investimenti come pure i conti di vecchiaia sono conformi alle disposizioni legali svizzere e allo Statuto.

Il conto annuale presenta un disavanzo di CHF 103'182'760.31 ed un grado di copertura pari al 82.5%. Come sancito dall'art. 89 dello Statuto il Comune di Lugano riconosce alla Cassa una garanzia per il pagamento delle prestazioni dovute in conformità alle disposizioni LPP.

Raccomandiamo di approvare il conto annuale a Voi sottoposto.

Lugano, 8 marzo 2010

FIDIREVISA SA


  
Gilberto Zwahlen  
Revisore responsabile  
Perito revisore abilitato

  
p.p. Nicola Zanetti  
Perito revisore abilitato

### Allegati

Conto annuale (bilancio, conto d'esercizio, allegato)

Una società di BDO SA

  
Incaricato per la Svizzera Italiana  
del Servizio di revisione e organizzazione  
dell'Associazione dei Comuni Svizzeri

  
Membro della  
Camera fiduciaria

### 3. Rapporto della Commissione di revisione

#### **Rapporto della Commissione di revisione**

Conformemente all'art. 109 Statuto CPCL, la Commissione di revisione si é riunita venerdì, 12 marzo 2010, presso la sede amministrativa della Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano per formulare il proprio rapporto in merito ai conti d'esercizio 2009.

Ha preso atto del bilancio con i relativi conti d'esercizio 2009 e del rapporto di revisione dell'Ufficio di controllo Fidirevisa SA dell' 8 marzo 2010, relativo alla verifica del conto annuale, della gestione, degli investimenti e dei conti di vecchiaia, constatandone la conformità alle disposizioni legali e statutarie.

La Commissione di revisione prende atto che l'esercizio 2009 chiude con una perdita di CHF -13'996'998.11 e un disavanzo tecnico di CHF -103'182'760.31; raccomanda pertanto alla Commissione CPCL di approvare il relativo conto annuale.

I revisori:

Giorgio Botta

Maruska Ortelli

Grazioso Vanini

Daniel Reck

Daniele Tanner (supplente) assente

Giampietro Pedetti (supplente)



Lugano, 12 marzo 2010

## 4. Bilancio al 31.12.2009

Attivi	31.12.2009	31.12.2008	Rif. Allegato
	CHF	CHF	
<b>A, INVESTIMENTI</b>	<b>488'977'184.40</b>	<b>470'924'383.03</b>	
<b>Liquidità</b>	<b>45'129'924.82</b>	<b>50'382'100.61</b>	6.4.1
Cassa	512.60	496.65	
Banche, conti correnti	13'942'873.94	9'161'016.46	
Conti call EUR	1'186'538.28	1'220'587.50	
Depositi vincolati / fiduciari CHF	30'000'000.00	40'000'000.00	
<b>Titoli</b>	<b>157'173'090.73</b>	<b>118'870'077.03</b>	6.4.2
Azioni e Fondi azionari	54'406'111.45	22'821'148.31	
Obbligazioni e Fondi obbligazionari	60'673'565.46	43'492'696.03	
Fondi Hedge / Materie prime	41'978'070.82	51'095'899.69	
Prodotti derivati	115'343.00	1'460'333.00	6.5
<b>Immobili</b>	<b>229'782'000.00</b>	<b>229'106'801.95</b>	6.4.3
Immobili e Partecipazioni immobiliari	229'782'000.00	229'106'801.95	
<b>Crediti</b>	<b>56'892'168.85</b>	<b>72'565'403.44</b>	6.4.4
Averi presso il datore di lavoro (c/c Città di Lugano)	45'092'168.85	60'765'403.44	
Prestiti e Ipoteche	11'800'000.00	11'800'000.00	
<b>B, CONTI DI ASSESTAMENTO DEGLI ATTIVI</b>	<b>2'370'321.82</b>	<b>5'555'184.08</b>	6.4.5
Crediti (incluso IP)	2'126'291.47	5'325'734.73	
Mobili e attrezzature	244'030.35	229'449.35	
<b>TOTALE ATTIVI</b>	<b>491'347'506.22</b>	<b>476'479'567.11</b>	6.4

<b>Passivi</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	Rif. Allegato
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	
<b>D, IMPEGNI</b>	<b>2'434'631.03</b>	<b>2'057'950.76</b>	
<i>Prestazioni LP e rendite</i>	1'209'367.77	1'210'716.95	7.1.1
<i>Creditori</i>	1'225'263.26	847'233.81	7.1.2
<b>E, CONTI DI ASSESTAMENTO DEI PASSIVI</b>	<b>1'442'601.05</b>	<b>1'129'891.25</b>	
<i>Transitori passivi</i>	1'442'601.05	1'129'891.25	7.2.1
<b>H, CAPITALI PREVID. E ACCANTON.TECNICI</b>	<b>590'653'034.45</b>	<b>562'477'487.30</b>	7.5
<i>Capitale di previdenza assicurati attivi</i>	237'933'590.45	237'508'378.30	5.3
<i>Capitale di previdenza pensionati</i>	334'942'775.00	300'871'157.00	5.6
<i>Accantonamenti tecnici</i>	17'776'669.00	24'097'952.00	5.8
<b>I, RISERVE DI FLUTTUAZIONE DI VALORI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<i>Accantonamento per rischio di corso titoli</i>	0.00	0.00	7.6
<b>J, CAPITALE, FONDI LIBERI / SOTTOCOPERTURA</b>	<b>-89'185'762.20</b>	<b>-39'947'266.48</b>	
<i>Situazione all'inizio dell'esercizio</i>	-89'185'762.20	-39'947'266.48	
<b>Z, Eccedenza dei costi/ricavi</b>	<b>-13'996'998.11</b>	<b>-49'238'495.72</b>	
<i>Situazione a fine periodo (disavanzo tecnico)</i>	-103'182'760.31	-89'185'762.20	
<b>TOTALE PASSIVI</b>	<b>491'347'506.22</b>	<b>476'479'567.11</b>	

## 5. Conto d'esercizio 2009

Profitti e perdite	2009	2008	Rif. Allegato
	CHF	CHF	
<b>K, CONTRIBUTI, APPORTI ORDINARI, DIVERSI</b>	<b>25'581'882.65</b>	<b>25'498'631.80</b>	
+Contributi dei dipendenti	8'201'770.15	8'059'712.05	7.7.1
+Contributi del datore di lavoro	17'380'112.50	17'254'919.75	7.7.2
+Premi unici e riscatti	0.00	184'000.00	7.7.3
<b>L, PRESTAZIONI D'ENTRATA</b>	<b>4'976'846.60</b>	<b>6'778'217.15</b>	
+Apporti di libero passaggio	4'821'846.60	6'691'217.15	
+Rimborsi versam.anticipati LPPA e divorzio	155'000.00	87'000.00	
<b>K-L, RICAVI CONTRIBUTI E PREST. D'ENTRATA</b>	<b>30'558'729.25</b>	<b>32'276'848.95</b>	
<b>M, PRESTAZIONI REGOLAMENTARI</b>	<b>-29'119'547.10</b>	<b>-28'649'902.40</b>	
-Rendite di vecchiaia	-20'305'209.05	-19'702'267.85	
-Rendite ai superstiti	-4'505'912.25	-4'308'851.60	
-Rendite d'invalidità	-2'319'118.05	-2'372'935.70	
-Altre prestazioni regolamentari	-113'356.50	-210'264.60	
-Prestazioni in capitale al pensionamento	-1'875'951.25	-2'055'582.65	
<b>N, PRESTAZIONI EXTRA REGOLAMENTARI</b>	<b>127'705.28</b>	<b>113'196.10</b>	
+Rimborsi e recuperi	172'626.95	146'931.60	7.8.1
-Interessi su prestazioni LP, prel.e liq.in capitale	-44'921.67	-33'735.50	7.8.2
<b>O, PRESTAZIONI D'USCITA</b>	<b>-7'048'964.00</b>	<b>-7'076'841.00</b>	
-Prestazioni di LP in caso d'uscita	-3'627'479.50	-3'483'265.55	7.9.1
-Versamenti anticipati LPPA / divorzio	-3'421'484.50	-3'593'575.45	7.9.2
<b>M-O, COSTI PRESTAZIONI E VERS.ANTICIPATI</b>	<b>-36'040'805.82</b>	<b>-35'613'547.30</b>	
<b>P Q, VARIAZIONE CAPITALE DI PREVIDENZA ACCANT.TECNICI E RISERVE DI CONTRIB.</b>	<b>-28'175'547.15</b>	<b>-16'253'293.35</b>	
+/-Scioglimento/costituz.capit.di prev.assic.attivi	4'146'121.15	-185'964.85	5.3
+/-Scioglimento/costituz.capit.di prev.pensionati	-34'071'618.00	-8'940'748.60	5.6
+/-Scioglimento/costituz.capit.di disp.tecniche	6'321'283.00	-948'975.00	5.8
- Remunerazione capitale di risparmio	-4'571'333.30	-6'177'604.90	5.3

<b>S, COSTI DI PREVIDENZA</b>	<b>-158'679.45</b>	<b>-151'485.80</b>	
<i>-Contributi al fondo di garanzia</i>	<i>-158'679.45</i>	<i>-151'485.80</i>	
<b>K-S, RISULTATO NETTO PREVIDENZA</b>	<b>-33'816'303.17</b>	<b>-19'741'477.50</b>	
<b>T, RISULTATO NETTO INVESTIMENTI</b>	<b>20'906'304.26</b>	<b>-28'365'260.01</b>	
<i>Risultato netto Gestione titoli e Liquidità</i>	<i>11'385'817.77</i>	<i>-40'203'713.37</i>	6.7.1
<i>Risultato netto Gestione immobiliare</i>	<i>7'678'538.35</i>	<i>9'894'991.75</i>	6.7.2
<i>Risultato netto Altri investimenti</i>	<i>1'841'948.14</i>	<i>1'943'461.61</i>	6.7.3
<b>V, ALTRI RICAVI</b>	<b>554'253.35</b>	<b>999'680.10</b>	
<i>+Ricavi da prestazioni fornite</i>	<i>537'846.35</i>	<i>984'103.85</i>	7.12.1
<i>+Ricavi diversi</i>	<i>16'407.00</i>	<i>15'576.25</i>	7.12.2
<b>W, ALTRE SPESE</b>	<b>-607'558.50</b>	<b>-534'575.15</b>	
<i>-Altre spese</i>	<i>-607'558.50</i>	<i>-534'575.15</i>	7.13
<b>X, SPESE D'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>-1'033'694.05</b>	<b>-1'596'863.16</b>	
<i>-Costi amministrativi</i>	<i>-1'033'694.05</i>	<i>-1'596'863.16</i>	7.14
<b>K-X RISULTATO PRIMA DELLA COSTITUZIONE- SCIoglimento DELLA RISERVA DI FLUTTUAZIONE DEI VALORI</b>	<b>-13'996'998.11</b>	<b>-49'238'495.72</b>	
<b>Y, RISERVA DI FLUTTUAZIONE</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<i>+Scioglimento riserva di fluttuazione</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	
<i>-Costituzione riserva di fluttuazione</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	
<b>Z, RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>-13'996'998.11</b>	<b>-49'238'495.72</b>	

## 6. Allegato ai conti annuali

### I. Basi e organizzazione

#### 1.1 Forma giuridica e scopo:

Ente di previdenza professionale, con sede a Lugano, avente lo scopo di assicurare i membri e i loro superstiti contro le conseguenze economiche della vecchiaia, dell'invalidità e del decesso. Si tratta di una istituzione di diritto pubblico, iscritta al registro della previdenza professionale. Essa si impegna a soddisfare almeno i requisiti minimi previsti dalla legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità LPP, per tutti gli assicurati, compresa la generazione d'entrata. (v.art. 1, 2, 3 Statuto)

#### 1.2 Iscrizione LPP e fondo di garanzia:

La Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano (CPCL) sottostà agli obblighi della LPP ed è iscritta al registro della previdenza professionale. E' affiliata al Fondo di garanzia LPP, Berna (No.registro TI 41).

#### 1.3 Indicazione degli atti e dei regolamenti:

Statuto del 01.01.1999, ultima modifica del 01.01.2007 (modifica, approvata il 20.12.06 che ha permesso l'adeguamento dello Statuto al 3° pacchetto della prima revisione della LPP).  
Regolamento investimenti del 20.10.2003, ultima modifica del 03.12.2007 (01.07.2007).  
Regolamento per i passivi di natura attuariale di bilancio (01.01.2005).  
Regolamento sulla liquidazione parziale (10.12.2007).  
Regolamento relativo al calcolo della riserva di fluttuazione dei valori (31.03.2008).  
Regolamento d'organizzazione (01.12.2009).  
Regolamenti dei comitati: Audit, Statuto, Investimenti e Immobili (01.12.2009).

#### 1.4 Organo di gestione e diritto di firma:

#### **Consiglio d'Amministrazione**

##### **MANDATO 2008-2012**

##### *rappresentanti del datore di lavoro:*

Giorgio Giudici	Presidente
Elio Colombi	Membro
Dario Giudici	Membro
Silvana Minoretti	Membro
Henry Peter	Membro

##### *rappresentanti degli assicurati:*

Lucas Bächtold	Vice-Presidente
Mauro Delorenzi	Membro
Paolo Pezzoli	Membro
Milo Piccoli	Membro
Roberto Torrente	Membro

##### *rappresentante dei pensionati (consultivo):*

Armando Zoppi

##### *rappresentante dei dipendenti (consultivo):*

Fabio Schnellmann

##### **Autorizzazioni di firma (collettiva a due):**

Giorgio Giudici	Presidente
Lucas Bächtold	Vice-Presidente
Ilaria Caldelari Panzeri	Direzione
Luca Bonanomi	Direzione

## **Commissione CPCL**

### **MANDATO 2008-2012**

*rappresentanti del datore di lavoro:*

Aldo Ballestra  
Annalisa Butti  
Erminio Chierici  
Ivano Foraboschi  
Stefano Fraschina  
Franco Giovanola  
Ciro Lüscher  
Umberto Marra

Rosanna Molteni  
Silvia Müller Scopazzini  
Antonella Pan-Fassora  
Simonetta Perucchi Borsa  
Valentino Polar  
Marilena Ranzi-Antognoli  
Renato Soldini

*rappresentante del datore di lavoro Enti esterni:*

Laurent Kocher

*rappresentanti degli assicurati:*

Sabrina Antorini Massa  
Michele Battaglia  
Milena Bianchi  
Fabiano Bonardi *Presidente 2008-09*  
Maria Luisa Cardelicchio Penzavalli  
Sebastiano Consoli  
Luca Di Gianfrancesco  
Elisabeth Di Vita

Mario Ferrarini  
Giovanni Ferretti  
Donatella Maffia  
Mauro Maggiulli  
Giacomo Petruccelli  
Maria Pricop  
Lorenzo Valentini

*rappresentante degli assicurati Enti esterni:*

Rinaldo Gobbi

*rappresentante della Commissione del personale (consultivo):*

Roberto Bordoni

*rappresentante dei pensionati (consultivo):*

Giorgio Vananti

### **Comitato Statuto**

Mauro Delorenzi  
Dario Giudici  
Roberto Torrente  
Armando Zoppi, consultivo

### **Comitato Audit**

Lucas Bächtold  
Elio Colombi  
Henry Peter  
Armando Zoppi, consultivo

### **Comitato Investimenti**

Lucas Bächtold  
Elio Colombi  
Silvana Minoretti

### **Comitato Immobili**

Giorgio Giudici  
Paolo Pezzoli  
Milo Piccoli

1.5 Esperti, organo di controllo, consulenti, autorità di vigilanza:

---

<b>Consulente di previdenza professionale:</b>	Hewitt Associates SA, Neuchâtel
<b>Consulente medico:</b>	Dr. Paolo Städler, Lugano Breganzona
<b>Organo di controllo:</b>	Fidirevisa SA, Lugano (mandato 2008-2011)
<b>Autorità di vigilanza:</b>	Dipart. di giustizia, Autorità di vigilanza sulle fondazioni e istituti di previdenza professionale, Bellinzona

**Commissione di revisione**

**MANDATO 2008-2012**

*rappresentanti del datore di lavoro:*

Giorgio Botta	Membro
Maruska Ortelli	Membro
Daniele Tanner	Membro supplente

*rappresentanti degli assicurati:*

Grazioso Vanini	Membro
Daniel Reck	Membro
Giampietro Pedetti	Membro supplente

1.6 Affiliati:

---

Comune di Lugano  
AIL SA  
Associazione Bancaria Ticinese  
Camera di commercio, industria, artigianato del Cantone Ticino  
Cardiocentro Ticino  
Centro Studi Bancari  
Consorzio depurazione acque Lugano e dintorni  
Consorzio intercomunale per la pulizia rive e specchio lago Ceresio  
Consorzio protezione civile Lugano Città  
CPCL  
Ente ospedaliero cantonale (parziale)  
Lugano Airport SA  
Lugano Turismo  
Pro Senectute Ticino e Moesano  
SOTELL  
Trasporti Pubblici Luganesi SA

(nessun cambiamento durante l'esercizio)

## II. Membri attivi e pensionati

### 2.1 Assicurati attivi:

	2009	2008
uomini	1'322	1'329
donne	912	901
	<u>2'234</u>	<u>2'230</u>

Gli assicurati a tempo parziale sono considerati come una unità.

#### L'evoluzione degli assicurati risulta la seguente:

	2009	2008
Effettivo a inizio periodo	2'230	2'163
ammissioni	202	252
dimissioni	-138	-131
pensionamenti	-49	-45
invalidità (100%)	-7	-8
decessi	-4	-1
riammissioni	0	0
correzioni	0	0
Effettivo assicurati a fine periodo	<u>2'234</u>	<u>2'230</u>

### 2.2 Pensionati:

	2009	2008
pensionati	779	751
invalidi	131	131
vedovili	276	270
figli	67	60
Effettivo pensionati a fine periodo	<u>1'253</u>	<u>1'212</u>

Dei 779 pensionati, 93 sono al beneficio della rendita ponte (Supplemento Temporaneo).

Gli invalidi parziali sono considerati come unità.

#### L'evoluzione dei pensionati risulta la seguente:

	2009	2008
Effettivo a inizio periodo	1'212	1'181
nuovi beneficiari:		
pensionati	58	48
invalidi	13	11
vedovili	17	10
figli	16	10
uscite:		
decessi pensionati	-28	-22
riammiss. pens./inv.	-13	-6
decessi coniugi	-10	-8
scadenza rend.orfani	-9	-11
fine rendite ved./pens.	-3	0
correzione	-0	-1
Effettivo pensionati a fine periodo	<u>1'253</u>	<u>1'212</u>

9 beneficiari di rendita invalidità raggiunti i 65 anni sono divenuti pensionati e 4 invalidi sono deceduti.

### III. **Natura dell'applicazione**

#### 3.1 *Piano di previdenza:*

---

**Tipo di piano:**

a primato di contributi

**Età ordinaria di pensionamento:**

65 anni per gli uomini e 64 per le donne

**Salario assicurato:**

salario annuo dedotto coordinamento uguale alla rendita AVS completa max. (CHF 27'360)

Il salario assicurato è arrotondato al CHF 100 superiore.

**Accrediti di vecchiaia:**

classe d'età	accredito di vecchiaia fino al 31.12.2009	accredito di vecchiaia dal 01.01.2010
18-19	---	---
20-29	12.5%	13.0%
30-39	15.0%	15.5%
40-49	17.5%	19.0%
50-65	20.0%	23.0%

**Rendita di vecchiaia:**

capitale di vecchiaia al giorno del pensionamento moltiplicato per il tasso di conversione del 7.2% fino al 31.12.2009 e del 6.6% dal 01.01.2015 per uomini e donne all'età del pensionamento ordinario; disposizioni transitorie per gli assicurati che andranno in pensione prima del 31.12.2014.

**Rendita d'invalidità:**

capitale di vecchiaia acquisito al giorno della fine del versamento del salario o indennità sostitutive aumentato degli accrediti di vecchiaia fino all'età di pensionamento ordinario, senza interessi e moltiplicato per il tasso di conversione del 7.2% fino al 31.12.2009 e del 6.6% dal 01.01.2010 per uomini e donne.

**Rendita coniugi:**

60% della rendita d'invalidità o di vecchiaia versata al pensionato al momento del decesso

**Rendita figli:**

10% della rendita d'invalidità o di vecchiaia versata. Il tasso è del 20% per gli orfani.

#### 3.2 *Finanziamento, metodi di finanziamento:*

---

Il finanziamento è basato sui contributi degli assicurati attivi (e rischi) e del datore di lavoro.

L'ammontare annuo del **contributo dell'assicurato** corrisponde (in % del salario assicurato):

- 8.5% in assicurazione completa (da 20 a 65 anni);

- 2.0% in assicurazione rischio (da 18 a 19 anni);

L'ammontare annuo del **contributo del datore di lavoro** corrisponde (in % del salario assicurato):

- 18.15% fino al 31.12.2009 e 17.65% dal 01.01.2010 in assicurazione completa;

- 2.15% fino al 31.12.2009 e 2.5% dal 01.01.2010 in assicurazione rischio;

Il metodo del finanziamento considerato per le prestazioni di pensionamento e di decesso dopo il pensionamento è il sistema della capitalizzazione, per le altre prestazioni è la ripartizione dei capitali di copertura.

### 3.3 Altre informazioni sull'attività di previdenza:

---

Modifica delle basi tecniche dal 31.12.2009 (VZ 2005, 3.5%), in considerazione dell'accresciuta speranza di vita della popolazione.

Modifica del piano assicurativo dal 01.01.2010:

- aumento degli accrediti di vecchiaia;
- diminuzione del contributo ordinario e aumento del contributo per le spese a carico del datore di lavoro;
- riduzione progressiva del tasso di conversione;

Creazione di un regolamento transitorio applicabile per l'anno 2010:

- nessun interesse è attribuito al capitale di risparmio per il 2010;
- nessun adattamento delle rendite in corso al 01.01.2010;
- contributi di rifinanziamento a carico del datore di lavoro per il 2010 (contributo di risanamento 3% dei salari assicurati + contributo di remunerazione dello scoperto tecnico 3% dei salari assicurati).

## IV. Principi di valutazione e di presentazione dei conti

### 4.1 *Swiss GAAP RPC 26:*

I conti sono presentati come prescritto dalle norme Swiss GAAP RPC 26, conformemente all'art. 47 OPP2, cpv 2.

### 4.2 *Principi contabili e di valutazione:*

I criteri di valutazione applicati per le varie posizioni di bilancio sono i seguenti:

<b>Mezzi liquidi:</b>	valore nominale
<b>Crediti:</b>	valore nominale, ridotto al loro presunto valore di realizzo mediante l'iscrizione di un apposito fondo di svalutazione (delcredere)
<b>Obbligazioni:</b>	valore di mercato
<b>Azioni quotate:</b>	valore di mercato
<b>Azioni non quotate:</b>	valore venale
<b>Hedge Fund:</b>	valore di mercato
<b>Strumenti derivati:</b>	valore di mercato
<b>Immobili:</b>	valore venale
<b>Mobili:</b>	valore d'acquisto dedotti gli ammortamenti
<b>Debiti:</b>	valore nominale

#### **IMMOBILI:**

per determinare il valore del parco immobiliare al 31.12.2009 è stata utilizzata la nuova perizia allestita dagli architetti Lucia Montorfani e Walter Giovanzana, esperti CSEA, Lugano.

La valutazione degli immobili è avvenuta applicando il metodo dinamico delle "eccedenze di cassa scontate" (DCF), in sostituzione del precedente sistema basato sulla ponderazione tra il valore reale e il valore a reddito (perizia Arch. M. Gianelli del 2004 adattata annualmente).

Per la valutazione dei terreni è stato utilizzato il metodo dinamico ma puntuale "valore attualizzato". L'eccedenze di cassa scontate (DCF) abbina una metodologia dinamica nella prima fase della valutazione, nella quale redditi e costi sono proiettati nel futuro per 10 anni, mentre la parte residua viene calcolata con un metodo statico.

#### **parametri:**

i periti hanno valutato il parco immobiliare con gli stessi parametri di base, adattati di volta in volta alle peculiari caratteristiche dell'edificio in esame: la costruzione, lo stato di manutenzione e di conservazione, il livello qualitativo dell'immobile.

#### **tassi:**

tasso di capitalizzazione, 3.80% così composto:

2.60% valuta alla scadenza delle Obbligazioni della Confederazione a 10 anni (media ultimi 3 anni)

0.45% spread con le obbligazioni fondiarie al 30.10.2009,

0.75% tasso per immobilizzo della liquidità.

tasso di sconto, al tasso di capitalizzazione vengono aggiunti:

una percentuale in relazione alla posizione dell'immobile (negativa o positiva calcolata sulla base della localizzazione del mappale, le peculiarità dell'edificio, i servizi ed infrastrutture, il vicinato ed i vantaggi o svantaggi economici applicando la classe di situazione s/Naegeli-Wenger);

una percentuale in relazione al rischio di "affitti commerciali".

#### **flussi di cassa:**

affitti globali suddivisi in abitativi, commerciali e posteggi, indicizzati annualmente s/contratto (40% dell'aumento indice costo vita) + aumenti sulla base degli investimenti; sfitti reali +% in funzione dell'edificio (sia per i ricambi di inquilino, sia per le peculiarità dell'edificio); costi di esercizio (valutati su 3 anni); costi di manutenzione ordinaria (valutati su 3 anni); investimenti (secondo pianificazione di manutenzione straordinaria); costi di manutenzione straordinaria (s/pianificazione); accantonamenti; deprezzamento dell'edificio in base all'anno di costruzione (complessità dell'edificazione) ed agli interventi passati di ristrutturazione; accantonamenti per gli interventi futuri, calcolati in percentuale sulla base della vetustà.

E' previsto l'aggiornamento della perizia immobiliare annualmente.

4.3 Modifiche dei principi contabili, di valutazione e di presentazione dei conti:

---

I criteri di valutazione indicano i valori attuali (valori di mercato) per tutti gli investimenti, come previsto dalle norme contabili Swiss GAAP RPC 26, introdotte dall'esercizio 2005.

Per la valutazione degli immobili si rimanda al capitolo precedente (4.2).

## V. Copertura dei rischi, regolamenti tecnici, grado di copertura

### 5.1 Copertura dei rischi, riassicurazioni:

La Cassa si assume lei stessa la copertura dei rischi vecchiaia, decesso e invalidità. Il Comune di Lugano riconosce alla CPCL una garanzia per il pagamento delle prestazioni dovute in conformità alle disposizioni LPP (art. 89 Statuto). La CPCL ha ottenuto dall'Autorità di vigilanza una deroga al principio del bilancio in cassa chiusa, come previsto dall'art. 69 cpv. 2 LPP e 45 OPP2. Per questo motivo la CPCL può avere un grado di copertura inferiore al 100%.

### 5.2 Spiegazione degli attivi e passivi dei contratti d'assicurazione:

Non vi sono contratti d'assicurazione.

### 5.3 Evoluzione e remunerazione del capitale di risparmio in primato di contribuiti:

	2009	2008
capitale all'inizio dell'esercizio	Fr. 237'508'378.30	Fr. 231'144'246.45
./ norme minimali secondo art. 17 LFLP	Fr. -18'040.95	Fr. -27'466.60
accrediti di vecchiaia	Fr. 16'853'222.81	Fr. 16'411'682.65
altri contributi e apporti	Fr. -	Fr. 390'894.70
apporti LP	Fr. 4'732'556.95	Fr. 6'691'217.15
rimborsi LPPA	Fr. 155'000.00	Fr. 87'000.00
prestazioni di LP versati	Fr. -3'474'668.27	Fr. -3'944'127.40
prelievi per accesso alla proprietà e divorzio	Fr. -3'421'484.50	Fr. -3'593'490.95
scioglimenti pensionamenti, invalidità e decessi	Fr. -18'988'205.79	Fr. -15'847'223.55
interessi	Fr. 4'571'333.30	Fr. 6'177'604.90
correzioni	Fr. 0.50	Fr. -
+ norme minimali secondo l'art. 17 LFLP	Fr. 15'498.10	Fr. 18'040.95
capitale alla fine dell'esercizio	Fr. 237'933'590.45	Fr. 237'508'378.30

	2009	2008
Tasso di remunerazione CPCL applicato:	2.00%	2.75%
Tasso minimo di legge:	2.00%	2.75%

Capitale di previdenza assicurati attivi 31.12.09	Fr. 237'933'590.45
Capitale di previdenza assicurati attivi 31.12.08	Fr. 237'508'378.30
<b>Scioglimento/costituz.capit.di prev.assic.attivi</b>	<b>Fr. 425'212.15</b>

### 5.4 Sviluppo del capitale di copertura per gli assicurati attivi in primato di prestazioni:

nessuno

### 5.5 Totale degli averi di vecchiaia secondo la LPP:

Il totale degli averi di vecchiaia LPP degli assicurati attivi al 31.12.2009 ammonta a CHF 131'680'400.60 (tasso d'interesse 2%).

### 5.6 Sviluppo del capitale di copertura per i pensionati:

	2009	2008
saldo iniziale	Fr. 300'871'157.00	Fr. 291'546'442.00
movimento dell'esercizio	Fr. 34'071'618.00	Fr. 9'324'715.00
saldo finale	Fr. 334'942'775.00	Fr. 300'871'157.00

Capitale di previdenza pensionati attivi 31.12.09	Fr. 334'942'775.00
Capitale di previdenza pensionati attivi 31.12.08	Fr. 300'871'157.00
<b>Scioglimento/costituz.capit.di prev.pensionati</b>	<b>Fr. 34'071'618.00</b>

5.7 Risultato dell'ultima perizia attuariale:

L'ultima perizia attuariale è stata allestita al 31.12.2009 dalla Hewitt Associates SA, nella quale risulta uno scoperto tecnico di CHF -103'182'760.31 e un grado di copertura secondo l'art. 44 OPP2 dell' 82.5%. Gli impegni di previdenza sono stati determinati in applicazione delle basi tecniche VZ 2005 al tasso tecnico del 3.5%.

Il perito indica nel suo rapporto attuariale che:

- le disposizioni attuariali e statutarie inerenti alle prestazioni e al finanziamento rispettano le disposizioni legali;
- il contributo totale copre integralmente gli accrediti versati ai conti risparmio degli assicurati attivi, i contributi di rischio, per spese e al Fondo di garanzia.

5.8 Basi tecniche e altre ipotesi significative sul piano attuariale:

Dal 31.12.2009 la Cassa utilizza le basi tecniche VZ 2005 al tasso tecnico del 3.5%.

La cassa alimenta inoltre diversi accantonamenti tecnici che sono valutati come segue:

	2009		2008	
saldo a inizio esercizio	Fr.	24'097'952.00	Fr.	23'148'977.00
variazione accant. per adattamento basi tecniche	Fr.	-3'830'491.00	Fr.	1'784'098.00
variazione accant. per condizioni di pens.favorevoli	Fr.	130'199.00	Fr.	458'145.00
variazione accant. per adattam.rendite al carovita			Fr.	-112'301.00
variazione accant. per avvenimenti speciali	Fr.	-2'620'991.00	Fr.	-1'180'967.00
saldo a fine esercizio	Fr.	17'776'669.00	Fr.	24'097'952.00
Accantonamenti tecnici 31.12.09	Fr.	17'776'669.00		
Accantonamenti tecnici 31.12.08	Fr.	24'097'952.00		
<b>Scioglimento/costituz.capit.di disp.tecniche</b>	<b>Fr.</b>	<b>-6'321'283.00</b>		

5.9 Modifiche dei principi di base e ipotesi tecniche:

Come già menzionato prima, dal 31.12.2009 la Cassa utilizza le basi tecniche VZ 2005 al tasso tecnico del 3.5%, al fine di adeguarsi alle modificate aspettative di speranza di vita e di rendimento dei capitali.

5.10 Riserve di contribuzione del datore di lavoro senza rinuncia all'utilizzazione:

nessuna

5.11 Grado di copertura secondo l'art. 44 OPP2:

	31.12.2009		31.12.2008	
totale attivi	Fr.	491'347'506.22	Fr.	476'479'567.11
impegni	Fr.	-2'434'631.03	Fr.	-2'057'950.76
conti di assestamento dei passivi	Fr.	-1'442'601.05	Fr.	-1'129'891.25
capitale disponibile	Fr.	487'470'274.14	Fr.	473'291'725.10
capitali di previdenza e accantonamenti tecnici:				
<i>assicurati attivi</i>	Fr.	237'933'590.45		
<i>pensionati</i>	Fr.	334'942'775.00		
<i>accantonamenti tecnici</i>	Fr.	17'776'669.00		
<b>scoperto tecnico</b>	<b>Fr.</b>	<b>-103'182'760.31</b>	<b>Fr.</b>	<b>-89'185'762.20</b>
<b>grado di copertura, secondo OPP2:</b>		<b>82.5%</b>		<b>84.1%</b>

Il capitale disponibile evidenziato comprende il versamento di CHF 5 mio. da parte di AIL nel 2001.

## VI. Spiegazioni relative agli investimenti

### 6.1 Organizzazione degli investimenti e del regolamento d'investimento:

Il Consiglio d'Amministrazione è competente per la strategia d'investimento.

Il Comitato investimenti è responsabile per le direttive d'investimento (tattica), mentre il Gestore (direttore finanziario) è responsabile per l'attuazione di strategia e tattica decise dagli organi sopraccitati.

La custodia globale è affidata a UBS, la quale si occupa anche della relativa contabilità titoli.

Gli investimenti in titoli sono in prevalenza affidati a gestori esterni attraverso mandati di gestione ad esclusione di una piccola parte di patrimonio gestita internamente e che funge da tesoreria.

Attualmente sono in essere quattro mandati gestiti secondo strategie diverse:

- 1 mandato generalista gestito in modo passivo (Swiss Life),
- 2 mandati specialistici (PKB e Banca del Ceresio),
- 1 mandato gestito con una strategia attiva di protezione del capitale (BSI).

In questo modo oltre ad una diversificazione tra le classi o categorie d'investimento si ottiene anche una diversificazione di strategie che contribuisce a ridurre ulteriormente il rischio.

I gestori devono attenersi alle direttive d'investimento e riferire trimestralmente al Comitato investimenti e al Gestore in merito ai risultati ottenuti e alla relativa situazione patrimoniale.

Il Consiglio di Amministrazione ha deciso di adottare come soluzione transitoria la strategia denominata "*Strategia 3*" elaborata da Swiss Life. La strategia definitiva sarà elaborata nel corso del 2010 dal Comitato investimenti.

### 6.2 Utilizzo estensioni delle possibilità di investimento

L'art. 50 cpv. 4 OPP2 stabilisce l'estensione delle possibilità di investimento descritte dagli art. 53-56 56a cpv. 1 e 5, nonché 57 cpv. 2 e 3, in base ad un regolamento d'investimento che soddisfi le esigenze dell'art. 49a purché l'osservanza dei cpv. 1-3 sia comprovata in modo concludente nell'allegato al conto annuale.

### 6.3 Obiettivi di calcolo della riserva di fluttuazione dei valori:

Gli istituti di previdenza con promessa di garanzia delle corporazioni di diritto pubblico, non possono costituire a bilancio delle riserve di fluttuazione dei valori sulla base del concetto prescritto fintantoché perdura la sottocopertura.

Nel Regolamento relativo al calcolo della riserva di fluttuazione dei valori, allestito dal consulente Lusenti Partners, risulta un livello raccomandato del 12%, con un grado di fiducia del 95%, che corrisponderebbe per il 2009 a CHF 60 mio.

6.4 *Presentazione degli attivi per categoria/ripartizione dei rischi:*

ESERCIZIO 2009

	portafoglio	gestione propria CHF	datore di lavoro CHF	mandati esterni CHF	TOTALE CHF	Ripartizione effettiva %	2008 CHF
<b>6.4.1 Liquidità</b>					<b>45'129'924.82</b>	<b>9.18%</b>	<b>50'382'100.61</b>
Cassa	PD	512.60			512.60	0.00%	
c/c banche in CHF	PD	8'000'669.57		5'341'901.38	13'342'570.95	2.72%	
c/c banche in VE	PD	326'692.13		273'610.86	600'302.99	0.12%	
Conti call EUR	PD			1'186'538.28	1'186'538.28	0.24%	
Vincolati / Fiduciari CHF	PD	10'000'000.00		20'000'000.00	30'000'000.00	6.10%	
<b>6.4.2 Titoli</b>					<b>157'173'090.73</b>	<b>31.99%</b>	<b>118'870'077.03</b>
Azioni CH	PD			21'862'885.00	21'862'885.00	4.45%	
"	PC (fondi)	5'146'162.44		3'604'161.10	8'750'323.54	1.78%	
Azioni estere	PD				0.00	0.00%	
"	PC (fondi)			23'792'902.91	23'792'902.91	4.84%	
Obbligazioni CH in CHF	PD			4'753'350.00	4'753'350.00	0.97%	
"	PC (fondi)			20'207'250.00	20'207'250.00	4.11%	
Obbligazioni estere CHF	PD			6'979'025.00	6'979'025.00	1.42%	
"	PC (fondi)			2'472'960.00	2'472'960.00	0.50%	
Obbligazioni estere VE	PD			10'534'980.46	10'534'980.46	2.14%	
"	PC (fondi)			15'726'000.00	15'726'000.00	3.20%	
Fondi Hedge	PC (fondi)	15'112'010.61		9'766'698.09	24'878'708.70	5.06%	
Materie prime	PC (fondi)	17'099'362.12			17'099'362.12	3.49%	
Prodotti derivati/perles	Pdc			115'343.00	115'343.00	0.03%	
<b>6.4.3 Immobili in Svizzera</b>					<b>229'782'000.00</b>	<b>46.77%</b>	<b>229'106'801.95</b>
Immobili Svizzera	PD	225'930'000.00			225'930'000.00	45.98%	
Azioni Lattimer SA	PD	3'852'000.00			3'852'000.00	0.79%	
<b>6.4.4 Crediti</b>					<b>56'892'168.85</b>	<b>11.58%</b>	<b>72'565'403.44</b>
Comune Lugano c/c	PD		45'092'168.85		45'092'168.85	9.18%	
Mutuo a Lattimer	PD	1'400'000.00			1'400'000.00	0.28%	
Prestito a Lattimer	PD	400'000.00			400'000.00	0.08%	
Prestito a ACR (2008-16)	PD	10'000'000.00			10'000'000.00	2.04%	
<b>6.4.5 CONTI ASSEST.ATTIVI</b>					<b>2'370'321.82</b>	<b>0.48%</b>	<b>5'555'184.08</b>
Crediti (debitori e TA)		2'126'291.47			2'126'291.47	0.43%	
Mobili e attrezzature		244'030.35			244'030.35	0.05%	
<b>TOTALE ATTIVI</b>		<b>299'637'731.29</b>	<b>45'092'168.85</b>	<b>146'617'606.08</b>	<b>491'347'506.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>476'479'567.11</b>
TOTALE PD piazzamenti diretti		262'280'196.12	45'092'168.85	70'932'290.98	378'304'655.95		
TOTALE PC piazzamenti collettivi (fondi)		37'357'535.17	0.00	75'569'972.10	112'927'507.27		
TOTALE Pdc posizioni sui derivati		0.00	0.00	115'343.00	115'343.00		
					<b>491'347'506.22</b>		

## 6.4.1-4 DETTAGLIO ATTIVI - parte "A" INVESTIMENTI

ESERCIZIO 2009

## 6.4.1 Dettaglio liquidità

	CPCL CHF	UBS, principale CHF	UBS, alternativi CHF	UBS, Swiss Life CHF	UBS, BSI CHF	UBS, B.Ceresio CHF	UBS, PKB CHF	TOTALE CHF	
Cassa	512.60							512.60	
C/C banche		8'327'361.70	285'682.81	2'959'145.83	1'685.15	456'667.58	1'912'330.87	13'942'873.94	
Conti call EUR							1'186'538.28	1'186'538.28	
Depositi fiduciari CHF		10'000'000.00			20'000'000.00			30'000'000.00	
Fondi mercato monetario								0.00	<b>45'129'924.82</b>
<i>TOTALI</i>	<i>512.60</i>	<i>18'327'361.70</i>	<i>285'682.81</i>	<i>2'959'145.83</i>	<i>20'001'685.15</i>	<i>456'667.58</i>	<i>3'098'869.15</i>		

## 6.4.2 Dettaglio titoli

	UBS, principale CHF	UBS, alternativi CHF	UBS, Swiss Life CHF	UBS, BSI CHF	UBS, B.Ceresio CHF	UBS, PKB CHF	TOTALE CHF	
Azioni e fondi azionari	5'146'162.44		49'259'949.01				54'406'111.45	
Obbligazioni e fondi obbligazionari			38'406'210.00			22'267'355.46	60'673'565.46	
Fondi hedge		15'112'010.61			9'766'698.09		24'878'708.70	
Materie prime		17'099'362.12					17'099'362.12	
Prodotti e strumenti derivati					115'343.00		115'343.00	<b>157'173'090.73</b>
<i>TOTALI</i>								

## 6.4.3 Dettaglio immobili

Denominazione	Ubicazione	Tipologia	Anno costruzione	Reddito	Reddito	Valore assicurato contro gli incendi	TOTALE	
immobile			immobile	lordo	netto	CHF	A BILANCIO	
Stabile Via Carducci	Lugano centro	commerciale/abitativo	1929			5'420'000	7'930'000.00	
Rione Madonnetta	Lugano M.Nuovo	abitativo	1948			11'270'000	14'040'000.00	
Cà Trevano	Lugano M.Nuovo	abitativo	1955			3'620'000	4'620'000.00	
Casa Rondine	Lugano M.Nuovo	abitativo	1958			4'250'000	4'430'000.00	
Stabile Via Monte Brè	Lugano M.Nuovo	abitativo	1957			3'400'000	3'100'000.00	
Quartiere al Ronchetto	Lugano M.Nuovo	abitativo/commerciale	1969			31'870'000	35'610'000.00	
Stabile Via Beltramina	Lugano M.Nuovo	abitativo/commerciale - sussidiato WEG	1995			50'990'000	59'050'000.00	
Stabile Via del Tiglio	Lugano Cassarate	abitativo (ristrutturazione nel 2010)	1975			12'750'000	6'520'000.00	
Stabile ex Suisse	Lugano Viganello	abitativo	1962			4'150'000	4'510'000.00	
Stabile ex Loron	Lugano Viganello	abitativo	1962			3'190'000	3'560'000.00	
Stabili Via Industria	Lugano Pregassona	abitativo/commerciale - sussidiato WEG	1993			42'500'000	50'790'000.00	
Palazzo Ceresio	Lugano Pregassona	abitativo	1992			5'320'000	5'570'000.00	
Casa Resega	Porza	abitativo/commerciale	1980			5'100'000	4'330'000.00	
Casa Bellinzona	Bellinzona	abitativo	1960			4'790'000	5'380'000.00	
Casa Chiasso	Chiasso	abitativo	1972			4'650'000	2'910'000.00	
Stabile RectoVerso	Lugano M.Nuovo	abitativo (inizio locazione 01.03-01.04.09)	2009			6'210'000	8'670'000.00	
Azioni Lattimer SA	Lugano M.Nuovo	stabile abitativo	1970			4'500'000	3'852'000.00	
Ex Arnaboldi, via Ferri 28	Lugano M.Nuovo	terreno (ex Formisa)				1'320'000	3'360'000.00	
Ex Vannotti, via Ferri 18	Lugano M.Nuovo	terreno con fabbricato (ex Scagi)				1'000'000	1'550'000.00	
			Totale	<b>5.59%</b>	<b>4.41%</b>	<b>206'300'000</b>		<b>229'782'000.00</b>

## 6.4.4 Dettaglio Crediti

Averi presso il datore di lavoro	Valore a bilancio	Interessi attivi applicati	TOTALE	
	CHF		CHF	
- c/c ordinario	18'152'844.61	2.00%		
- c/c stabili propri	26'939'324.24	2.00%		
- c/c transitorio	0.00		45'092'168.85	
Mutuo ipotec.Lattimer SA	1'400'000.00	5.00%		
Prestito a Lattimer SA	400'000.00	5.50%		
Prestito a ACR Az.Cant.Rifiuti	10'000'000.00	3.15%	11'800'000.00	<b>56'892'168.85</b>
				<b>488'977'184.40</b>

**6.4.5 DETTAGLIO ATTIVI - parte "B" CONTI DI ASSESTAMENTO DEGLI ATTIVI**

	Valore a bilancio CHF	TOTALE CHF	
Crediti			
- Debitori diversi	121'096.05		
- Debitori Enti per contributi	469'417.10		
- Debitori finanziari	235'957.38		
- Debitori gestione immob.	289'095.01		
- Debitori assicurati tasse/contr.	404.25	1'115'969.79	
- ./ Delcredere gest.immob.	-173'757.90	-173'757.90	
- Conto eccedenti Swiss Life	76'336.90	76'336.90	
- Transitori attivi diversi	0.00		
- Transitori attivi gest.immobiliare	789'637.65		
- Transitori attivi finanziari	318'105.03	1'107'742.68	2'126'291.47
Mobili e attrezzature			
- Mobilio e macchine ufficio	65'119.40		
- Mercì e attrezzi	1.00		
- Mercì e attrezzi gestione immob.	153'709.80		
- Elaboratore elettr.dati	25'200.15	244'030.35	244'030.35
			<u>2'370'321.82</u>

**6.4.6 DETTAGLIO ATTIVI - parte "C" ATTIVI PROVENIENTI DA CONTRATTI D'ASSICURAZIONE**

nessuno	0.00	0.00	0.00
			<u>0.00</u>

**6.4 TOTALE ATTIVI****ESERCIZIO 2009**

CHF

**491'347'506.22**

**Allocazione strategica sul patrimonio globale e quote effettive:**

Categorie di investimento	Strategia	Min-Max	Effettivo
Liquidità / mercato monet.	4%	0-10%	9.7%
Obbligazioni e prestiti Svizzera, CHF	26%	5-100%	16.7%
Obbligaz.estere CHF	0%	0-5%	1.9%
Obbligaz.VE	6%	0-10%	5.3%
Azioni svizzere	6%	3-9%	6.2%
Azioni estere	6%	3-9%	4.8%
Immobili svizzeri	48%		46.8%
Alternativi	4%	0-7%	8.6%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>		<b>100.0%</b>

*Entrata in vigore 2009*

**Allocazione strategica sul patrimonio finanziario e quote effettive:**

Categorie di investimento	Strategia	Min-Max	Effettivo
Liquidità / mercato monet.	0%	0-4%	22.3%
Obbligazioni e prestiti Svizzera, CHF	49%	9-100%	12.3%
Obbligaz.estere CHF	0%	0-10%	4.7%
Obbligaz.VE	14%	0-23%	13.0%
Azioni svizzere	14%	7-21%	15.1%
Azioni estere	14%	7-21%	11.8%
Alternativi	9%	0-16%	20.8%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>		<b>100.0%</b>

*Entrata in vigore 2009*

**Limiti massimi d'investimento secondo OPP2 e quote effettive:**

Categorie di investimento	Limiti massimi	Quote effettive	Art.
Crediti (per singolo debitore)	10%	6.1%	54
Titoli di partecipazione (per singolo emittente)	5%	1.0%	54 a
Immobili (per singolo oggetto) *	5%	12.0%	54 b
Titoli ipotecari	50%	0.3%	55 a
Investimenti azionari	50%	11.1%	55 b
Immobili **	30%	46.8%	55 c
Investimenti alternativi	15%	8.5%	55 d
Investimenti in VE senza hedging	30%	20.2%	55 e

\* il limite d'investimento per singolo immobile è superato da tre oggetti:

Via Beltramina (12.0%), Via Industria (10.3 %) e Ronchetto (7.2%)

\*\* si rimanda all'utilizzo estensioni delle possibilità di investimento previsto al pto. 6.2

Le disposizioni dell'OPP2 in vigore dall'01.01.2009 non sono ancora rispettate, ma l'ordinanza consente un tempo di adeguamento fino al 31.12.2010. Si rileva che gli investimenti sono in linea con le vecchie disposizioni dell'OPP2.

6.5 *Strumenti finanziari derivati in corso (aperti):*

	valore di rimpiazzo positivo	valore di rimpiazzo negativo	valore di mercato 2009
<b>Strumenti monetari</b>			
divise a termine			
598834, 247	115'343.00	0.00	115'343.00

6.6 *Valori di mercato dei titoli in securities lending:*

Nessuno

6.7 *Spiegazione dei risultati netti degli investimenti:*

6.7.1 Gestione titoli e Liquidità	2009	2008
<b>RICAVI</b>		
CONTABILITÀ UBS		
dividendi	Fr. 57'097.90	Fr. 186'538.96
interessi	Fr. 673'573.01	Fr. 878'502.36
utili corso, realizzati	Fr. 4'839'018.95	Fr. 2'040'522.19
utili corso, non realizz.	Fr. 8'714'654.91	Fr. 1'142'001.07
utili cambio, realizzati	Fr. 2'475'182.10	Fr. 33'474'787.54
utili cambio, non realizz.	Fr. 115'436.04	Fr. 3'431'097.76
distrib.fondi/fondaz.inv.	Fr. 737'319.08	Fr. 855'136.52
securities lending	Fr. -	Fr. 4'458.02
retrocessioni / altri utili	Fr. 89'441.49	Fr. 323'719.41
	Fr. 17'701'723.48	Fr. 42'336'763.83
ALTRI RICAVI		
interessi attivi	Fr. 176'164.05	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>Fr. 17'877'887.53</b>	<b>Fr. 42'336'763.83</b>
<b>COSTI</b>		
CONTABILITÀ UBS		
bollo, diritti, spese titoli	Fr. -78'938.06	Fr. -11'797.46
commiss.gestione patr.	Fr. -372'413.96	Fr. -403'219.52
interessi passivi	Fr. -1.16	Fr. -906.44
perdite corso, realizz.	Fr. -1'497'622.28	Fr. -18'205'907.05
perdite corso, non realizz.	Fr. -543'938.67	Fr. -23'385'668.80
perdite cambio, realizz.	Fr. -2'182'314.03	Fr. -34'461'424.37
perdite cambio, non realiz.	Fr. -1'654'341.10	Fr. -5'772'156.20
	Fr. -6'329'569.26	Fr. -82'241'079.84
ALTRI COSTI		
consulenze finanziarie	Fr. -17'323.60	Fr. -299'397.36
stipendi personale	Fr. -122'490.00	Fr. -
altri costi e int.passivi	Fr. -22'686.90	Fr. -
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>Fr. -6'492'069.76</b>	<b>Fr. -82'540'477.20</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>Fr. 11'385'817.77</b>	<b>Fr. -40'203'713.37</b>

Nella voce ALTRI RICAVI sono stati inseriti dal 2009 gli interessi attivi di conti gestiti internamente (Banca Raiffeisen e Banca Migros), conti che sono stati chiusi nel corso dell'esercizio.

Nella voce ALTRI COSTI sono stati inseriti dal 2009 i costi per stipendi del personale (1 unità) del settore gestione patrimoniale (oltre agli altri conti già presenti).

## 6.7.2 Gestione immobiliare (GI)

2009

2008

**RICAVI**

## CONTABILITÀ AUSILIARIA GI

pigioni	Fr.	11'170'475.05	Fr.	10'707'971.80
sussidi federali/cant.	Fr.	1'071'681.00	Fr.	1'180'188.00
rimb.tasse abb.TVcavo	Fr.	226'569.20	Fr.	219'776.70
indennità diverse	Fr.	2'349.85	Fr.	13'198.50
incassi lavanderie	Fr.	101'440.20	Fr.	97'802.80
entrate varie	Fr.	119'751.05	Fr.	73'207.30
	Fr.	12'692'266.35	Fr.	12'292'145.10

## ALTRI RICAVI

ammin.stabili comune	Fr.	260'684.50		
ammin.stabilimenti com.	Fr.	153'148.40		
prestazioni UT CPCL	Fr.	41'900.00		

**TOTALE RICAVI** Fr. **13'147'999.25** Fr. **12'292'145.10**

**COSTI**

## CONTABILITÀ AUSILIARIA GI

manutenzioni ordinarie	Fr.	-980'236.50	Fr.	-994'495.45
manutenz.straordinarie	Fr.	-729'655.30	Fr.	-
ammort.merci e attrez.	Fr.	-53'015.25	Fr.	-42'685.30
manutenz. ascensori	Fr.	-2'846.05	Fr.	-14'915.10
assicurazioni stabili	Fr.	-132'721.30	Fr.	-124'281.75
tasse immobiliari	Fr.	-271'112.05	Fr.	-245'216.90
tasse canalizz./rif./cons.	Fr.	-2'093.55	Fr.	-7'746.35
acqua/gas/elettricità	Fr.	-14'221.75	Fr.	-16'499.15
costi esercizio lavand.	Fr.	-66'567.10	Fr.	-54'765.95
spese access.app.sfitti	Fr.	-66'990.25	Fr.	-64'306.65
servizio di custodia	Fr.	-118'345.00	Fr.	-137'730.05
materiale di pulizia	Fr.	-2'801.00	Fr.	-3'899.85
spese varie	Fr.	-33'468.90	Fr.	-42'946.40
crediti inesigibili	Fr.	-60'243.60	Fr.	-109'082.75
tasse abb.TV cavo	Fr.	-227'713.80	Fr.	-220'306.30
	Fr.	-2'762'031.40	Fr.	-2'078'877.95

## ALTRI COSTI

consulenze immobiliari	Fr.	-118'629.00	Fr.	-38'275.40
riduzione valore immobili	Fr.	-1'834'176.50	Fr.	-280'000.00
stipendi personale amm.	Fr.	-506'352.00		
stipendi personale UT	Fr.	-248'272.00		

**TOTALE COSTI** Fr. **-5'469'460.90** Fr. **-2'397'153.35**

**RISULTATO NETTO GI** Fr. **7'678'538.35** Fr. **9'894'991.75**

Il risultato netto della GI include quindi una svalutazione del parco immobiliare di CHF 1.8 mio. a seguito della nuova perizia allestita in base al sistema DCF

Le spese accessorie a carico inquilini non vengono indicate (costi e ricavi a pareggio).

Con l'utilizzo dal 2009 del sistema DCF per la valutazione immobiliare non è più possibile procedere ad attivare a bilancio le manutenzioni straordinarie e migliorie.

Quindi dal 2009 il conto manutenzioni è stato suddiviso tra: ordinarie e straordinarie.

Nella voce ALTRI RICAVI sono stati inseriti dal 2009 gli onorari relativi all'amministrazione degli immobili del Comune e altre prestazioni in ambito immobiliare.

Nella voce ALTRI COSTI sono stati inseriti dal 2009 i costi per stipendi del personale del settore gestione immobiliare (oltre agli altri conti già presenti) 7 unità di cui 3 ufficio tecnico e 4 amministrazione GI.

## 6.7.3 Altri investimenti

		2009		2008
<b>RICAVI</b>				
int.attivi c/c Comune	Fr.	1'428'913.34	Fr.	1'839'668.41
int.attivi diversi	Fr.	413'034.80	Fr.	103'793.20
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'841'948.14</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'943'461.61</b>
<b>COSTI</b>				
-	Fr.	-	Fr.	-
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>	<b>Fr.</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'841'948.14</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'943'461.61</b>

Nel conto *int.attivi c/c Comune* figurano gli interessi dei conti esistenti presso la Città di Lugano: ordinario, stabili propri e transitorio (c/c transitorio al 31.12.2009 a zero).

Nel conto *int.attivi diversi* figurano principalmente gli interessi mutuo + prestito Lattimer e all'ACR (Azienda Cantonale Rifiuti).

### Gestione Titoli e Liquidità

Il 2009 ha prodotto dei rendimenti in linea con l'andamento dei mercati e della strategia in vigore.

categoria	strategia	benchmark / obiettivo
. Liquidità	5.0%	Libor CHF un mese
. Obbligazioni CHF	4.5%	Swiss Bond Index TR
. Obbligazioni EUR	10.5%	JP Morgan GBI Traded
. Azioni CHF	10.0%	SPI
. Azioni internaz.	5.0%	MSCI DM World
. Immobili	45.0%	4.50%
. Hedge funds	15.0%	5.50%
. Materie prime	5.0%	5.50%

Questi risultati sono da ritenersi assolutamente straordinari, come l'andamento dei mercati di quest'anno e non ripetibili a lungo termine.

### Gestione immobiliare (Immobili)

Il reddito netto nel 2009 è stato del 4.41% (4.78% nel 2008). Questo reddito non tiene conto dei due terreni non edificati, dello stabile di proprietà della Lattimer SA, in quanto società anonima e del costo per l'adattamento del valore immobiliare alla nuova perizia (1.8 mio.).

Il valore degli immobili è stato adeguato nel 2009 in base alla nuova perizia immobiliare degli arch. Montorfani e Giovanzana. (V.pto 4.2). L'evoluzione del cto immobili risulta la seguente:

valore al 31.12.2008	Fr.	229'106'801.95
acquisto sedime via Ferri 28 (ex Vannotti)	Fr.	1'721'803.45
progressione conti costruzione nel 2009	Fr.	787'571.10
adeguamento valori perizia 2009	Fr.	-1'834'176.50
valore al 31.12.2009	Fr.	229'782'000.00

### Altri investimenti (Crediti)

Averi presso il datore di lavoro:

. c/c ordinario	Fr.	18'152'844.61	(al 2%)
. c/c stabili propri	Fr.	26'939'324.24	(al 2%)
Prestiti e Ipoteche:			
. mutuo Lattimer SA	Fr.	1'400'000.00	(al 5%)
. prestito Lattimer SA	Fr.	400'000.00	(al 5.5%)
. prestito ACR	Fr.	10'000'000.00	(al 3.15%)

### 6.8 Spiegazione investimenti presso il datore di lavoro e della riserva di contribuzione del dipendente:

Al 31.12.2009 i crediti verso il Comune di Lugano ammontavano complessivamente a 45 mio. pari al 9.18% del patrimonio complessivo.

L'art. 58 OPP2 indica che i diritti nei confronti del datore di lavoro devono essere garantiti in modo efficace e sufficiente. Indica inoltre che vale come garanzia quella prestata dalla Confederazione, da un Cantone o da un Comune o da una banca assoggettata alla legge Fed. sulle banche del 08.11.1934.

## VII Spiegazioni relative alle altre poste di bilancio e del conto economico

### 7.1 *D - Impegni*

		2009		2008	
7.1.1	Prestazioni LP e rendite				
	LP da liquidare	Fr.	1'209'367.77	Fr.	1'210'716.95
		Fr.	1'209'367.77	Fr.	1'210'716.95
7.1.2	Creditori		2009		2008
	creditori diversi	Fr.	523'489.10	Fr.	131'361.35
	creditori GI	Fr.	701'774.16	Fr.	715'872.46
		Fr.	1'225'263.26	Fr.	847'233.81

### 7.2 *E - Conti di assestamento dei passivi*

		2009		2008	
7.2.1	Transitori passivi				
	TP diversi	Fr.	368'064.85	Fr.	155'937.40
	TP GI	Fr.	983'301.70	Fr.	934'162.20
	Incassi da riversare	Fr.	25'800.00	Fr.	25'700.00
	TP finanziari	Fr.	65'434.50	Fr.	14'091.65
		Fr.	1'442'601.05	Fr.	1'129'891.25

### 7.3 *F - Riserve di contribuzione del datore di lavoro*

Nessuna.

### 7.4 *G - Disposizioni non tecniche*

Nessuna.

### 7.5 *H - Capitale di previdenza e accantonamenti tecnici*

Si tratta dei dati provenienti dalla perizia tecnica allestita annualmente dall'attuario:

. per il capitale di previdenza vedi pti 5.3 e 5.6 del presente documento;

. per gli accantonamenti tecnici vedi pto 5.8 del presente documento.

### 7.6 *I - Riserve di fluttuazione di valori*

Essendovi una sottocopertura non vi sono riserve di fluttuazione dei valori.

Gli obiettivi sono indicati al pto 6.3 del presente documento.

### 7.7 *K - Contributi, apporti ordinari, diversi*

		2009		2008	
7.7.1	Contributi dei dipendenti				
	ordinari	Fr.	8'188'377.20	Fr.	7'965'958.10
	suppl.temporaneo	Fr.	-721.50	Fr.	73'785.05
	straordinari	Fr.	14'114.45	Fr.	19'968.90
		Fr.	8'201'770.15	Fr.	8'059'712.05
7.7.2	Contributi del datore di lavoro		2009		2008
	ordinari	Fr.	17'336'316.30	Fr.	16'878'620.95
	straordinari	Fr.	43'796.20	Fr.	376'298.80
		Fr.	17'380'112.50	Fr.	17'254'919.75
7.7.3	Premi unici e riscatti		2009		2008
	premi unici	Fr.	-	Fr.	-
	riscatti (apporti pers.)	Fr.	-	Fr.	184'000.00
		Fr.	-	Fr.	184'000.00

7.8	<i>N - Prestazioni extra regolamentari</i>			
7.8.1	Rimborsi e recuperi		2009	2008
	Rimb.pens.manc.conf.	Fr.	23'589.30	Fr. 109'806.60
	Riaccredito capitali	Fr.	149'037.65	Fr. 37'125.00
		Fr.	172'626.95	Fr. 146'931.60
7.8.2	Interessi su LP		2009	2008
	Interessi passivi su LP	Fr.	-44'921.67	Fr. -33'735.50
		Fr.	-44'921.67	Fr. -33'735.50
7.9	<i>O - Prestazioni d'uscita</i>			
7.9.1	LP in uscita		2009	2008
	a istituti di previdenza	Fr.	-2'860'848.85	Fr. -3'101'105.45
	in contanti	Fr.	-10'483.95	Fr. -82'348.45
	da destinare	Fr.	-756'146.70	Fr. -299'811.65
		Fr.	-3'627'479.50	Fr. -3'483'265.55
7.9.2	Versamenti anticipati LPPA/divorzio		2009	2008
	prelievi LPPA	Fr.	-2'748'347.00	Fr. -2'885'705.10
	prelievi divorzio	Fr.	-673'137.50	Fr. -707'870.35
		Fr.	-3'421'484.50	Fr. -3'593'575.45
7.10	<i>T - Risultato netto investimenti</i>			
	vedi pto 6.7 Spiegazione dei risultati netti degli investimenti			
7.11	<i>U - Scioglimento/costituzione disposizioni non tecniche</i>			
	Nessuno.			
7.12	<i>V - Altri ricavi</i>			
7.12.1	Ricavi da prestazioni fornite (sogg.IVA)		2009	2008
	Rimb.spese LPPA	Fr.	6'720.00	Fr. 6'860.00
	Commissioni TV cavo	Fr.	21'899.55	Fr. 21'757.65
	Spese amministr.0.15%	Fr.	144'628.00	Fr. 140'895.20
	Custodia st. comune	Fr.	322'598.80	Fr. 320'085.90
	Gestione Lattimer SA	Fr.	42'000.00	Fr. 42'000.00
		Fr.	537'846.35	Fr. 531'598.75
7.12.2	Ricavi diversi		2009	2008
	Entrate varie	Fr.	10'661.40	Fr. 2'669.30
	Rimborsi assic.infortuni	Fr.	342.00	Fr. -
	Eccedenze IVA	Fr.	5'403.60	Fr. -3'093.05
	Anniversario CPCL	Fr.	-	Fr. 16'000.00
		Fr.	16'407.00	Fr. 15'576.25

I conti: *Amm.stabili comune, Amm.stabilimenti comune e Prestazioni uff.tecnico CPCL* sono stati considerati nel gruppo 6.7.2 Gestione immobiliare (altri ricavi GI)

7.13 *W - Altre spese*

Altre spese		2009		2008
Revisione contabile	Fr.	-22'500.00	Fr.	-22'500.00
Cons./perizie attuariali	Fr.	-123'982.10	Fr.	-42'258.85
Cons./perizie mediche	Fr.	-2'550.00	Fr.	-2'910.00
Stip.custodi st.comune	Fr.	-322'598.80	Fr.	-320'085.90
Ind.revis.Aut.vigilanza	Fr.	-700.00	Fr.	-1'200.00
Contr.Assoc.pensionati	Fr.	-6'000.00	Fr.	-6'000.00
Assicurazione RC	Fr.	-50'272.25	Fr.	-33'600.00
Ammortamenti	Fr.	-78'955.35	Fr.	-63'861.60
Anniversario CPCL	Fr.	-	Fr.	-42'158.80
	Fr.	-607'558.50	Fr.	-534'575.15

I costi indicati nel conto *Stip.custodi stabili del comune* sono rimborsati interamente, il relativo ricavo figura nel gruppo 7.12.1 (conto Custodia st.comune).

7.14 *X - Spese d'amministrazione*

7.14.1 Costi amministrativi		2009		2008
Onorari Commissioni	Fr.	-82'250.00	Fr.	-36'133.20
Stipendi pers.ammin.	Fr.	-641'794.40	Fr.	-1'292'473.95
Spese viaggio/trasferta	Fr.	-8'390.30	Fr.	-5'739.10
Spese formaz./seminari	Fr.	-31'196.50	Fr.	-11'432.00
Spese diverse del pers.	Fr.	-1'106.55	Fr.	-579.30
Pigione e spese uffici	Fr.	-123'043.45	Fr.	-119'120.45
Informatica	Fr.	-55'456.01	Fr.	-42'616.42
Servizio del personale	Fr.	-4'000.00	Fr.	-4'000.00
Manut.macchine/mobili	Fr.	-10'692.20	Fr.	-4'897.70
Materiale ufficio/elabor.	Fr.	-20'420.50	Fr.	-22'436.65
Spese posta, tel.e CCP	Fr.	-34'512.39	Fr.	-33'405.29
Giornali e periodici	Fr.	-5'881.50	Fr.	-4'597.75
Stampa rapp./statuto	Fr.	-1'183.60	Fr.	-
Uscite varie	Fr.	-13'766.65	Fr.	-19'431.35
	Fr.	-1'033'694.05	Fr.	-1'596'863.16

Il conto *Stipendi personale amministrativo* (comprensivo dei relativi contributi) dal 2009 é stato suddiviso tra i vari settori della CPCL, ovvero in questa posizione rimangono i costi degli stipendi dei dipendenti del settore previdenziale (5 unità), mentre nel gruppo 6.7.1 figurano gli stipendi del settore Gestione patrimoniale (1 unità) e nel gruppo 6.7.2 gli stipendi del settore Gestione immobiliare (7 unità).

## VIII. Richieste dell'Autorità di sorveglianza

Nessuna.

## IX. Altre informazioni relative alla situazione finanziaria

### 9.1 *Scoperto / Spiegazioni sulle misure prese (art. 44 OPP2)*

---

Nel corso del 2009 il CdA ha elaborato un piano di rifinanziamento / risanamento della CPCL.

Le misure concretizzate al 1. gennaio 2010 sono le seguenti:

per i datori di lavoro:

- la riduzione dei contributi ordinari
- l'aumento del contributo per le spese amministrative
- l'introduzione del regolamento transitorio, valido per il 2010, che prevede il prelievo di contributi straordinari (3% + 3%)

per gli assicurati:

- la remunerazione a tasso d'interesse 0% dei capitali di risparmio per il 2010
- la riduzione del tasso di conversione
- l'aumento degli accrediti di vecchiaia

per i beneficiari di rendita:

- la sospensione dell'adattamento al rincaro delle rendite per un periodo transitorio
- l'abrogazione della garanzia al rincaro fino all' 1%

### 9.2 *Rinuncia all'utilizzazione per il datore di lavoro della riserva di contribuzione*

---

nessuna

### 9.3 *Liquidazioni parziali*

---

nessuna

### 9.4 *Prestiti su polizze*

---

nessuna

### 9.5 *Separate Accounts*

---

nessuna

### 9.6 *Messa in pegno di attivi*

---

nessuna

### 9.7 *Responsabilità solidale e cauzioni*

---

nessuna

### 9.8 *Procedure giuridiche in corso*

---

nessuna

### 9.9 *Operazioni particolari e transazioni sul capitale*

---

nessuna

## X. Avvenimenti posteriori alla data di bilancio

Le rendite di vecchiaia, d'invalidità e superstiti sono state adattate dello 0% con effetto 01.01.2010. Per quanto riguarda le misure di rifinanziamento e risanamento v.pto 9.1.

## 7.Conti Lattimer SA

### Lattimer SA in liquidazione, Lugano ESERCIZIO 2009

Stabile in via delle Aie 14, via Mola 7, Lugano

<b>Ricavi</b>	<b>Fr.</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Pigioni		358'223.00	341'994.00
Rimborso spese TV via cavo		9'180.60	8'866.00
Incasso lavatrici		6'376.80	6'445.80
Interessi attivi		8'576.44	8'203.14
Entrate varie		4'277.80	3'646.20
<b>Totale ricavi</b>		<b>386'634.64</b>	<b>369'155.14</b>
<b>Costi</b>			
Manutenzione stabile		42'221.05	57'513.15
Indennità CdA		1'000.00	2'000.00
Revisione contabile		2'000.00	2'000.00
Consumo acqua ed energia elettrica		990.15	1'100.15
Spese accessorie appartamenti sfitti		2'422.60	2'950.55
Esercizio lavatrici e asciugatrici		2'460.15	1'876.55
Onorario amministrazione		45'192.00	45'192.00
Imposte		43'632.00	30'583.45
Ammortamenti merci, attrezzi, installazioni		2'920.50	2'500.00
Servizio di custodia		5'960.65	7'086.20
Assicurazioni		2'944.80	2'909.65
Tassa abbonamento TV via cavo		9'180.60	8'837.40
Interessi ipotecari		70'040.00	70'040.00
Interessi passivi		22'000.00	22'000.00
Uscite varie		7'867.85	139.40
Abbandoni crediti inesigibili		5'322.85	0.00
<b>Totale costi</b>		<b>266'155.20</b>	<b>256'728.50</b>
<b>Risultato d'esercizio (utile)</b>		<b>120'479.44</b>	<b>112'426.64</b>
		<b>386'634.64</b>	<b>369'155.14</b>

**Lattimer SA in liquidazione, Lugano**  
**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2009**

<b>Attivi</b>	<b>Fr.</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Comune di Lugano - C/C Lattimer SA		455'302.19	321'580.75
Immobile		2'807'962.00	2'807'962.00
Merci, attrezzi e installazioni		6'100.00	5'000.00
Transitori attivi		85.80	429.00
Pigioni arretrate		7'359.05	709.40
Spese accessorie a carico inquilini		16'185.65	18'991.55
		<b>3'292'994.69</b>	<b>3'154'672.70</b>
<b>Passivi</b>			
Creditori		3'630.00	5'447.95
Transitori passivi		22'170.50	13'975.85
Acconti spese accessorie inquilini		34'609.20	29'910.00
Pigioni e spese anticipate		26'899.55	25'132.90
Delcredere		5'000.00	0.00
Mutuo CPCL		1'400'000.00	1'400'000.00
Prestito		400'000.00	400'000.00
Fondo di riserva manutenzione stabile		95'230.00	95'230.00
Capitale azionario		600'000.00	600'000.00
Riserve legali		146'650.00	146'650.00
Utile riportato		438'326.00	325'899.36
Risultato d'esercizio (utile)		120'479.44	112'426.64
		<b>3'292'994.69</b>	<b>3'154'672.70</b>

## Lattimer SA in liquidazione, Lugano DISTRIBUZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

	2009 CHF	2008 CHF
<i>Secondo proposta del Consiglio d'Amministrazione:</i>		
Risultato d'esercizio	120'479.44	112'426.64
Utile riportato	438'326.00	325'899.36
<i>Utile a disposizione dell'Assemblea Generale</i>	<i>558'805.44</i>	<i>438'326.00</i>
Distribuzione dividendo	-	-
Distribuzione superdividendo	-	-
Assegnazione a riserva legale	-	-
<i>Utile da riportare</i>	<i>558'805.44</i>	<i>438'326.00</i>

## Lattimer SA in liquidazione, Lugano ALLEGATO AI CONTI ANNUALI

	2009 CHF	2008 CHF
<u>Attivi costituiti a pegno per impegni della società:</u>		
. immobile, valore contabile	2'807'962.00	2'807'962.00
. valore nominale cartelle ipotecarie	1'400'000.00	1'400'000.00
. debito ipotecario	1'400'000.00	1'400'000.00
<u>Valore assicurato contro gli incendi:</u>		
. Immobile	4'500'000.00	4'400'000.00
<u>Valore secondo perizia immobiliare:</u>		
. mapp. 1409 RFD Lugano (valore venale)	5'260'000.00	6'124'000.00

### Esecuzione di una valutazione dei rischi

Il Consiglio di Amministrazione ha eseguito una valutazione dei rischi, ma questa non risulta documentata in forma scritta.

