



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

93° rapporto di gestione amministrativa Esercizio 2010

Indice

pagina

1. RAPPORTO D'ESERCIZIO 2010	4
2. RAPPORTO DI REVISIONE DELL'UFFICIO DI CONTROLLO.....	6
3. RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DI REVISIONE	7
4. BILANCIO AL 31.12.2010.....	8
5. CONTO D'ESERCIZIO 2010.....	10
6. ALLEGATO AI CONTI ANNUALI	12
7. CONTI LATTIMER SA	36

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 2010

I dati principali relativi all'esercizio 2010, in raffronto con il 2009, sono i seguenti:

	2010	2009
Assicurati attivi	2'295	2'234
Pensionati	1'295	1'253
Somma di bilancio	500.4 mio	491.3 mio
Risultato netto previdenza	-3.3 mio	-33.8 mio
Risultato netto gestione mobiliare	-0.2 mio	11.4 mio
Risultato netto gestione immobiliare	7.7 mio	7.7 mio
Risultato netto altri attivi	1.3 mio	1.8 mio
Altri ricavi e spese	0.2 mio	-1.1 mio
Risultato d'esercizio	5.7 mio	-14 mio
Capitale disponibile	497.0 mio	487.5 mio
Capitale di previdenza	594.5 mio	590.7 mio
Grado di copertura	83.6%	82.5%
Tasso di conversione delle rendite¹	7.1-6.6%	7.2%
Tasso reddito cap. di previdenza attivi	0%	2%
Tasso d'interesse tecnico	3.5%	3.5%

Nel 2010, oltre alla gestione ordinaria della Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano (CPCL), il Consiglio di Amministrazione ha proseguito il proprio lavoro di consolidamento della situazione strutturale e di attenzione alla politica di gestione patrimoniale della CPCL.

L'amministrazione del patrimonio ha generato CHF -0.2 Mio nella sua componente mobiliare e CHF 7.7 Mio nella parte immobiliare. La gestione del patrimonio e i contributi straordinari di risanamento e rifinanziamento versati dai datori di lavoro durante il 2010, hanno permesso di chiudere il conto perdite e profitti con un avanzo di esercizio di CHF 5.7 Mio, permettendo il miglioramento del tasso di copertura dall' 82.5% all' 83.6% a fine 2010.

Prosegue lo sforzo del Consiglio di amministrazione volto a identificare e affrontare le cause dello squilibrio tra entrate e uscite, in particolare sono state apportate ulteriori modifiche allo statuto, tramite un regolamento transitorio, approvato dalla Commissione CPCL nel corso dell'esercizio con le seguenti misure:

- progressivo miglioramento del grado di copertura con un arco temporale che prevede il raggiungimento del 90% entro l'01.01.2015, del 92.7% entro l'01.01.2021 e del 94.8% entro l'01.01.2027;
- sospensione dell'adattamento al rincaro delle rendite fino al 2014;
- riduzione graduale del tasso di conversione per i nuovi pensionati;
- contributo speciale per la copertura del deficit da parte dei datori di lavoro.

¹ Le modifiche apportate allo Statuto con effetto 01.01.2010 prevedono all'art. 21 un'aliquota di conversione transitoria per gli assicurati andati in pensione tra il 01.07.2010 e il 31.12.2014 che per il 2010 variano dal 7.1% (pensionamento a 65 anni) e 6.642% (pensionamento a 60 anni).

La strategia di investimento rimane prudente per evitare di esporre significativamente la CPCL alle fluttuazioni del mercato. I risultati al 31 dicembre 2010 sono stati condizionati dalle fluttuazioni valutarie. Infatti gli investimenti in valuta estera, malgrado abbiano prodotto una buona performance, hanno sofferto della forte rivalutazione del franco svizzero (in particolare verso euro e dollaro) avvenuta in dicembre 2010. In questi primi mesi del 2011 parte delle svalutazioni monetarie sono state recuperate.

La funzione di controlling e gestione interna ha coordinato i mandati monitorandone i rischi e gestito con successo una piccola parte del patrimonio con funzioni tattiche e di tesoreria.

Per quanto attiene alla proporzione degli investimenti immobiliari, rispetto alla totalità del patrimonio, quest'ultima rimane superiore al limite legale del 30% in vigore dal 2009. Il CdA della CPCL conformemente alla facoltà concessa dall'art. 50 cpv. 4 OPP2 ha deciso di continuare a sovra ponderare la quota immobiliare che produce un ottimo rendimento con rischi limitati.

La Corporate Governance, introdotta dal 2009, ha permesso di gestire in modo più fluido e professionale l'insieme della Cassa. I singoli comitati, che svolgono la propria attività in funzione dei rispettivi regolamenti completi di competenze e norme di funzionamento, hanno lavorato con profitto e portato a conclusione la prima fase di riforma strutturale.

Tali modifiche operative sono perfettamente conformi alle nuove esigenze legislative che entreranno in vigore nel 2012 e che prevedono anche l'importante dotazione della personalità giuridica degli istituti di previdenza.

L'informazione verso gli assicurati e i terzi è assicurata dal sito internet della CPCL (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 2010.

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 2010 non sono stati oggetto di riserve né da parte dei revisori (Fidirevisa SA), né da parte dell'esperto di previdenza (AON Hewitt Associates SA).

Per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente

Arch.dipl.ETH G.Giudici

Il Vice-Presidente

Lic.oec.publ.L.Bächtold

Lugano, 22 marzo 2011

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 2010.

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 97'489'228.66 ed un grado di copertura pari al 83.6%. 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, 22 marzo 2011

FIDIREVISA SA

Nicola Zanetti

Revisore responsabile
Perito revisore abilitato

p.p. Salvatore Simone

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 è riunita venerdì, 25 marzo 2011, presso la sede amministrativa della Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano per formulare il proprio rapporto in merito ai conti d'esercizio 2010.

Ha preso atto del bilancio con i relativi conti d'esercizio 2010 e del rapporto di revisione dell'Ufficio di controllo Fidirevisa SA del 22 marzo 2011, 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 2010 chiude con un utile di CHF 5'693'531.65 e un disavanzo tecnico di CHF -97'489'228.66; raccomanda pertanto alla Commissione CPCL di approvare il relativo conto annuale.

I revisori:

Giorgio Botta

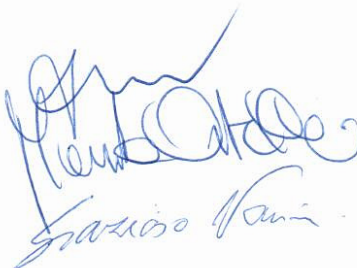
Maruska Ortelli

Grazioso Vanini

Daniel Reck

Daniele Tanner (supplente)

Giampietro Pedetti (supplente)



D. Reck



Lugano, 25 marzo 2011

4. Bilancio al 31.12.2010

Attivi	31.12.2010	31.12.2009	Rif. Allegato
	CHF	CHF	
A, INVESTIMENTI	496'358'615.34	488'977'184.40	
Liquidità	11'937'334.04	45'129'924.82	6.4.1
Cassa	144.20	512.60	
Banche, conti correnti	10'999'345.74	13'942'873.94	
Conti call EUR	937'844.10	1'186'538.28	
Depositi vincolati / fiduciari CHF	0.00	30'000'000.00	
Titoli	200'919'119.17	157'173'090.73	6.4.2
Azioni e Fondi azionari	74'762'610.76	54'406'111.45	
Obbligazioni e Fondi obbligazionari	86'592'816.49	60'673'565.46	
Fondi Hedge / Materie prime	39'107'238.92	41'978'070.82	
Prodotti derivati	456'453.00	115'343.00	6.5
Immobili	226'872'000.00	229'782'000.00	6.4.3
Immobili e Partecipazioni immobiliari	226'872'000.00	229'782'000.00	
Crediti	56'630'162.13	56'892'168.85	6.4.4
Averi presso il datore di lavoro (c/c Città di Lugano)	44'830'162.13	45'092'168.85	
Prestiti e Ipoteche	11'800'000.00	11'800'000.00	
B, CONTI DI ASSESTAMENTO DEGLI ATTIVI	4'091'197.05	2'370'321.82	6.4.5
Crediti (incluso IP)	3'790'411.60	2'126'291.47	
Mobili e attrezzature	300'785.45	244'030.35	
TOTALE ATTIVI	500'449'812.39	491'347'506.22	6.4

Passivi	31.12.2010	31.12.2009	Rif. Allegato
	CHF	CHF	
D, IMPEGNI	2'443'048.46	2'434'631.03	
<i>Prestazioni LP e rendite</i>	833'502.15	1'209'367.77	7.1.1
<i>Creditori</i>	1'609'546.31	1'225'263.26	7.1.2
E, CONTI DI ASSESTAMENTO DEI PASSIVI	1'034'442.44	1'442'601.05	
<i>Transitori passivi</i>	1'034'442.44	1'442'601.05	7.2.1
H, CAPITALI PREVID. E ACCANTON.TECNICI	594'461'550.15	590'653'034.45	7.5
<i>Capitale di previdenza assicurati attivi</i>	242'205'748.15	237'933'590.45	5.3
<i>Capitale di previdenza pensionati</i>	335'412'395.00	334'942'775.00	5.6
<i>Accantonamenti tecnici</i>	16'843'407.00	17'776'669.00	5.8
I, RISERVE DI FLUTTUAZIONE DI VALORI	0.00	0.00	
<i>Accantonamento per rischio di corso titoli</i>	0.00	0.00	7.6
J, CAPITALE, FONDI LIBERI / SOTTOCOPERTURA	-103'182'760.31	-89'185'762.20	
<i>Situazione all'inizio dell'esercizio</i>	-103'182'760.31	-89'185'762.20	
Z, Eccedenza dei costi/ricavi	5'693'531.65	-13'996'998.11	
<i>Situazione a fine periodo (disavanzo tecnico)</i>	-97'489'228.66	-103'182'760.31	
TOTALE PASSIVI	500'449'812.39	491'347'506.22	

5. Conto d'esercizio 2010

Profitti e perdite	2010	2009	Rif. Allegato
	CHF	CHF	
K, CONTRIBUTI, APPORTI ORDINARI, DIVERSI	29'839'027.40	25'581'882.65	
+Contributi dei dipendenti	8'314'788.90	8'201'770.15	7.7.1
+Contributi del datore di lavoro	15'644'802.30	17'380'112.50	7.7.2
+Contributi del datore di lavoro di risan. 3%+3%	5'859'436.20	0.00	7.7.2
+Premi unici e riscatti	20'000.00	0.00	7.7.3
L, PRESTAZIONI D'ENTRATA	6'678'697.32	4'976'846.60	
+Apporti di libero passaggio	6'165'385.32	4'821'846.60	
+Rimborsi versam.anticipati LPPA e divorzio	513'312.00	155'000.00	
K-L, RICAVI CONTRIBUTI E PREST. D'ENTRATA	36'517'724.72	30'558'729.25	
M, PRESTAZIONI REGOLAMENTARI	-28'918'959.10	-29'119'547.10	
-Rendite di vecchiaia	-21'202'504.80	-20'305'209.05	
-Rendite ai superstiti	-4'501'413.10	-4'505'912.25	
-Rendite d'invalidità	-2'013'753.30	-2'319'118.05	
-Altre prestazioni regolamentari	-103'011.30	-113'356.50	
-Prestazioni in capitale al pensionamento	-1'098'276.60	-1'875'951.25	
N, PRESTAZIONI EXTRA REGOLAMENTARI	448'151.42	127'705.28	
+Rimborsi e recuperi	477'572.80	172'626.95	7.8.1
-Interessi su prestazioni LP, prel.e liq.in capitale	-29'421.38	-44'921.67	7.8.2
O, PRESTAZIONI D'USCITA	-7'389'188.40	-7'048'964.00	
-Prestazioni di LP in caso d'uscita	-3'830'104.15	-3'627'479.50	7.9.1
-Versamenti anticipati LPPA / divorzio	-3'559'084.25	-3'421'484.50	7.9.2
M-O, COSTI PRESTAZIONI E VERS.ANTICIPATI	-35'859'996.08	-36'040'805.82	
P Q, VARIAZIONE CAPITALE DI PREVIDENZA ACCANT.TECNICI E RISERVE DI CONTRIB.	-3'808'515.70	-28'175'547.15	
+/-Scioglimento/costituz.capit.di prev.assic.attivi	-4'269'942.05	4'146'121.15	5.3
+/-Scioglimento/costituz.capit.di prev.pensionati	-469'620.00	-34'071'618.00	5.6
+/-Scioglimento/costituz.capit.di disp.tecniche	933'262.00	6'321'283.00	5.8
- Remunerazione capitale di risparmio	-2'215.65	-4'571'333.30	5.3
S, COSTI DI PREVIDENZA	-163'010.45	-158'679.45	
-Contributi al fondo di garanzia	-163'010.45	-158'679.45	
K-S, RISULTATO NETTO PREVIDENZA	-3'313'797.51	-33'816'303.17	

T, RISULTATO NETTO INVESTIMENTI	8'738'601.64	20'906'304.26	
<i>Risultato netto Gestione titoli e Liquidità</i>	-239'972.78	11'385'817.77	6.7.1
<i>Risultato netto Gestione immobiliare</i>	7'678'878.91	7'678'538.35	6.7.2
<i>Risultato netto Altri investimenti</i>	1'299'695.51	1'841'948.14	6.7.3
V, ALTRI RICAVI	2'016'353.65	554'253.35	
<i>+Ricavi da prestazioni fornite</i>	2'013'117.30	537'846.35	7.12.1
<i>+Ricavi diversi</i>	3'236.35	16'407.00	7.12.2
W, ALTRE SPESE	-705'696.15	-607'558.50	
<i>-Altre spese</i>	-705'696.15	-607'558.50	7.13
X, SPESE D'AMMINISTRAZIONE	-1'041'929.98	-1'033'694.05	
<i>-Costi amministrativi</i>	-1'041'929.98	-1'033'694.05	7.14
K-X RISULTATO PRIMA DELLA COSTITUZIONE- SCIoglimento DELLA RISERVA DI FLUTTUAZIONE DEI VALORI	5'693'531.65	-13'996'998.11	
Y, RISERVA DI FLUTTUAZIONE	0.00	0.00	
<i>+Scioglimento riserva di fluttuazione</i>	0.00	0.00	
<i>-Costituzione riserva di fluttuazione</i>	0.00	0.00	
Z, RISULTATO D'ESERCIZIO	5'693'531.65	-13'996'998.11	

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 01.01.2010 (modifica approvata il 14.12.2009 che ha permesso l'introduzione di un regolamento transitorio concernente le misure di risanamento).
Regolamento investimenti del 20.10.2003, ultima modifica del 11.05.2010.
Regolamento sugli accantonamenti (01.01.2010).
Regolamento sulla liquidazione parziale (10.12.2007).
Regolamento relativo al calcolo della riserva di fluttuazione dei valori (31.03.2008).
Regolamento d'organizzazione (01.09.2009).
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 *Presidente 2010-12*
Annalisa Butti
Erminio Chierici
Ilvano 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
Davide Arras
Michele Battaglia
Milena Bianchi
Fabiano Bonardi
Maria Luisa Cardelicchio Penzavalli
Sebastiano Consoli
Luca Di Gianfrancesco

Giovanni Ferretti
Donatella Maffia
Mauro Maggiulli
Manuel Martins Dias Joao
Maria Pricop
Davide Restelli
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:

Consulente di previdenza professionale:	AON Hewitt Associates SA, Neuchâtel
Consulente medico:	Dr. Paolo Städler, Lugano Breganzona
Organo di controllo:	Fidirevisa SA, Lugano (mandato 2008-2011)
Autorità di vigilanza:	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

La Commissione CPCL in data 29.11.2010 ha abrogato l'istituto della Commissione di revisione, pertanto l'attività terminerà con la revisione dei conti dell'esercizio 2010.

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 pulizia delle rive e dello specchio d'acqua del lago Ceresio
Consorzio protezione civile Lugano Città
CPCL
Ente ospedaliero cantonale - ORL (parziale)
Funicolare Cassarate Monte Bré SA
Lugano Airport SA
Lugano Turismo
Pro Senectute Ticino e Moesano
SOTELL
Trasporti Pubblici Luganesi SA

(un nuovo affiliato dal 01.07.2010: Funicolare Cassarate Monte Bré SA)

II. Membri attivi e pensionati

2.1 Assicurati attivi:

	2010	2009
uomini	1'370	1'322
donne	925	912
	<u>2'295</u>	<u>2'234</u>

Gli assicurati a tempo parziale sono considerati come una unità.

L'evoluzione degli assicurati risulta la seguente:

	2010	2009
Effettivo a inizio periodo	2'234	2'230
ammissioni	234	202
dimissioni	-119	-138
pensionamenti	-46	-49
invalidità (100%)	-4	-7
decessi	-1	-4
riammissioni	0	0
correzioni <i>casi invalid.in sospeso</i>	-3	0
Effettivo assicurati a fine periodo	<u>2'295</u>	<u>2'234</u>

2.2 Pensionati:

	2010	2009
pensionati	815	779
invalidi	125	131
vedovili	280	276
figli	75	67
Effettivo pensionati a fine periodo	<u>1'295</u>	<u>1'253</u>

Dei 815 pensionati, 86 sono al beneficio del Supplemento Temporaneo.

Gli invalidi parziali sono considerati come unità.

L'evoluzione dei pensionati risulta la seguente:

	2010	2009
Effettivo a inizio periodo	1'253	1'212
nuovi beneficiari:		
limite d'età	58	58
invalidi	10	13
vedovili	18	17
figli	19	16
uscite:		
decessi pens.limite età	-21	-28
riatt.limite età/decessi	-16	-13
decessi coniugi	-14	-10
scadenza rend.figli	-11	-9
fine rendite ved./pens.	-1	-3
correzione	0	0
Effettivo pensionati a fine periodo	<u>1'295</u>	<u>1'253</u>

13 beneficiari di rendita invalidità, raggiunti i 65 anni, sono divenuti pensionati e 3 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 massima (CHF 27'360)

Il salario assicurato è arrotondato al CHF 100 superiore.

Accrediti di vecchiaia:

classe d'età	accredito di vecchiaia dal 01.01.2010
18-19	---
20-29	13.0%
30-39	15.5%
40-49	19.0%
50-65	23.0%

Rendita di vecchiaia:

capitale di vecchiaia al giorno del pensionamento moltiplicato per il tasso di conversione del 7.2% fino al 01.07.2010 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 ai 65 anni, senza interessi e moltiplicato per il tasso di conversione del 6.6% 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 e rischi degli assicurati attivi 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 assic.):

- 17.65% in assicurazione completa;

- 2.5% 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, i cui costi sono già stati considerati nell'esercizio 2009.

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:

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

IMMOBILI:

i valori immobiliari al 31.12.2010 sono gli stessi dell'esercizio precedente e corrispondono alla perizia allestita dagli architetti L. Montorfani e W. Giovanzana, esperti CSEA, Lugano al 31.12.2009. Quale unica eccezione è stato tolto il valore a bilancio di Chiasso (CHF 2'910'000) venduto nel corso del 2010.

Conformemente alle direttive del Regolamento investimenti, relative alla valutazione degli immobili, la perizia viene allestita periodicamente da un esperto.

L'ultima 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 "valore attualizzato".

Il sistema delle 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.

L'ultima valutazione degli immobili si basa su una pianificazione delle manutenzioni che tuttavia è stata modificata nel corso del 2010; tra i motivi l'entrata in vigore del RUEn (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia) che provoca un aumento dei costi di rinnovo rispetto a quanto pianificato (v.immobile in via del Tiglio 38-38A).

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:*

	2010	2009
capitale all'inizio dell'esercizio	Fr. 237'933'590.45	Fr. 237'508'378.30
./. norme minimali secondo art. 17 LFLP	Fr. -15'498.10	Fr. -18'040.95
accrediti di vecchiaia	Fr. 18'893'907.01	Fr. 16'853'222.81
altri contribuiti e apporti	Fr. 163'824.65	Fr. -
apporti LP	Fr. 6'165'385.32	Fr. 4'732'556.95
rimborsi LPPA	Fr. 513'312.00	Fr. 155'000.00
prestazioni di LP versati	Fr. -3'907'792.45	Fr. -3'474'668.27
prelievi per accesso alla proprietà e divorzio	Fr. -3'558'887.95	Fr. -3'421'484.50
scioglimenti pensionamenti, invalidità e decessi	Fr. -14'072'839.58	Fr. -18'988'205.79
interessi	Fr. 2'215.65	Fr. 4'571'333.30
correzioni	Fr. -	Fr. 0.50
+ norme minimali secondo l'art. 17 LFLP	Fr. 88'531.15	Fr. 15'498.10
capitale alla fine dell'esercizio	Fr. 242'205'748.15	Fr. 237'933'590.45

	2010	2009
Tasso di remunerazione CPCL applicato:	0.00%	2.00%
Tasso minimo di legge:	2.00%	2.00%

Il Regolamento transitorio concernente le misure di risanamento della CPCL per l'anno 2010, approvate dalla Commissione CPCL nella seduta del 14.12.2009, prevede la facoltà del CdA di remunerare con il tasso di interesse pari a 0% i capitali di risparmio degli assicurati attivi.

Capitale di previdenza assicurati attivi 31.12.10	Fr. 242'205'748.15
Capitale di previdenza assicurati attivi 31.12.09	Fr. 237'933'590.45
Scioglimento/costituz.capit.di prev.assic.attivi	Fr. 4'272'157.70

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 31.12.2010 ammonta a CHF 138'818'135.05 (tasso d'interesse 2%).

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

	2010	2009
saldo iniziale	Fr. 334'942'775.00	Fr. 300'871'157.00
movimento dell'esercizio	Fr. 469'620.00	Fr. 34'071'618.00
saldo finale	Fr. 335'412'395.00	Fr. 334'942'775.00

Capitale di previdenza pensionati 31.12.10	Fr. 335'412'395.00
Capitale di previdenza pensionati 31.12.09	Fr. 334'942'775.00
Scioglimento/costituz.capit.di prev.pensionati	Fr. 469'620.00

5.7 Risultato dell'ultima perizia attuariale:

L'ultima perizia attuariale è stata allestita al 31.12.2010 dalla AON Hewitt Associates SA secondo i principi e le direttive DTA 1 e DTA 2 stabiliti dalla Camera svizzera dei periti in casse pensioni.

Gli impegni di previdenza sono determinati in applicazione delle basi tecniche VZ 2005 al tasso tecnico del 3.5%. Al 31.12.2010 la situazione finanziaria della CPCL presenta un disavanzo tecnico di CHF 97'489'228.66 e un grado di copertura secondo l'art. 44 OPP 2 di 83.6%

Il perito, Sig.ra Silvia Basaglia, attesta 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:

	2010	2009
saldo a inizio esercizio	Fr. 17'776'669.00	Fr. 24'097'952.00
variazione accant. per adattamento basi tecniche	Fr. 1'690'000.00	Fr. -3'830'491.00
variazione accant. per condizioni di pens.favorevoli	Fr. -2'270'000.00	Fr. 130'199.00
variazione accant. per adattam.rendite al carovita	Fr. -	Fr. -
variazione accant. per avvenimenti speciali	Fr. -353'262.00	Fr. -2'620'991.00
saldo a fine esercizio	Fr. 16'843'407.00	Fr. 17'776'669.00
Accantonamenti tecnici 31.12.10	Fr. 16'843'407.00	
Accantonamenti tecnici 31.12.09	Fr. 17'776'669.00	
Scioglimento/costituz.capit.di disp.tecniche	Fr. -933'262.00	

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:

	31.12.2010	31.12.2009
totale attivi	Fr. 500'449'812.39	Fr. 491'347'506.22
impegni	Fr. -2'443'048.46	Fr. -2'434'631.03
conti di assestamento dei passivi	Fr. -1'034'442.44	Fr. -1'442'601.05
capitale disponibile	Fr. 496'972'321.49	Fr. 487'470'274.14
capitali di previdenza e accantonamenti tecnici:		
<i>assicurati attivi</i> Fr. 242'205'748.15		
<i>pensionati</i> Fr. 335'412'395.00		
<i>accantonamenti tecnici</i> Fr. 16'843'407.00	Fr. 594'461'550.15	Fr. 590'653'034.45
scoperto tecnico	Fr. -97'489'228.66	Fr. -103'182'760.31
grado di copertura, secondo OPP2:	83.6%	82.5%

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 e gestione degli investimenti:

Conformemente al regolamento di organizzazione della CPCL, il Consiglio di Amministrazione decide in merito alla politica di investimento e vigila sull'attività dei gestori esterni.

In tale ottica ha nominato un Comitato investimenti che lo coadiuva nella determinazione della politica di gestione e nella scelta dei gestori. Il Comitato investimenti sceglie gli strumenti di investimento nel rispetto di quanto deciso dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito della strategia di investimento e, in modo permanente, sorveglia il patrimonio e l'evoluzione delle singole categorie di investimento e le attività dei singoli gestori. Un membro della direzione della CPCL è responsabile del settore finanziario che comprende il controllo e la reportistica al Consiglio di Amministrazione e implementa le scelte fatte dal Consiglio o dal Comitato investimenti.

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

Per garantire un'opportuna diversificazione, i 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 stili diversi:

- 1 mandato misto 45% obbligazionario / 55% azionario (Swiss Life),
- 1 mandato obbligazionario (PKB),
- 1 mandato Fondi Hedge (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 stili di gestione che contribuisce a ridurre il rischio di modello.

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

Il Consiglio di Amministrazione ha adottato una nuova strategia d'investimento 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:

La CPCL ha deciso per il momento di non costituire la riserva di fluttuazione dei valori.

Presentazione degli attivi per categoria/ripartizione dei rischi:

ESERCIZIO 2010

	portafoglio	gestione propria CHF	datore di lavoro CHF	mandati esterni CHF	TOTALE CHF	Ripartizione effettiva %	2 0 0 9 CHF
6.4.1 Liquidità					11'937'334.04	2.39%	45'129'924.82
Cassa	PD	144.20			144.20	0.00%	
c/c banche in CHF	PD	6'428'256.20		2'839'482.59	9'267'738.79	1.85%	
c/c banche in VE	PD	261'719.56		1'469'887.39	1'731'606.95	0.35%	
Conti call EUR	PD			937'844.10	937'844.10	0.19%	
Vincolati / Fiduciari CHF	PD			0.00	0.00	0.00%	
6.4.2 Titoli					200'919'119.17	40.15%	157'173'090.73
Azioni CH	PD			21'313'057.50	21'313'057.50	4.26%	
"	PC (fondi)	15'726'282.04		32'300'015.83	48'026'297.87	9.60%	
Azioni estere	PD				0.00	0.00%	
"	PC (fondi)	2'050'967.20		3'372'288.19	5'423'255.39	1.08%	
Obbligazioni CH in CHF	PD	7'084'000.00		15'338'098.10	22'422'098.10	4.48%	
"	PC (fondi)			38'469'760.00	38'469'760.00	7.69%	
Obbligazioni estere CHF	PD	4'915'000.00		8'671'692.50	13'586'692.50	2.71%	
"	PC (fondi)	2'832'288.00			2'832'288.00	0.57%	
Obbligazioni estere VE	PD			9'281'977.89	9'281'977.89	1.85%	
"	PC (fondi)				0.00	0.00%	
Fondi Hedge	PC (fondi)	13'481'994.47		9'080'655.87	22'562'650.34	4.51%	
Materie prime	PC (fondi)	16'544'588.58			16'544'588.58	3.31%	
Prodotti derivati/perles	Pdc			456'453.00	456'453.00	0.09%	
6.4.3 Immobili in Svizzera					226'872'000.00	45.33%	229'782'000.00
Immobili Svizzera	PD	223'020'000.00			223'020'000.00	44.56%	
Azioni Lattimer SA	PD	3'852'000.00			3'852'000.00	0.77%	
6.4.4 Crediti					56'630'162.13	11.32%	56'892'168.85
Comune Lugano c/c	PD		44'830'162.13		44'830'162.13	8.96%	
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	2.00%	
6.4.5 CONTI ASSEST.ATTIVI					4'091'197.05	0.82%	2'370'321.82
Crediti (debitori e TA)		3'790'411.60			3'790'411.60	0.76%	
Mobili e attrezzature		300'785.45			300'785.45	0.06%	
TOTALE ATTIVI		312'088'437.30	44'830'162.13	143'531'212.96	500'449'812.39	100.00%	491'347'506.22
TOTALE PD piazzamenti diretti		261'452'317.01	44'830'162.13	59'852'040.07	366'134'519.21		
TOTALE PC piazzamenti collettivi (fondi)		50'636'120.29	0.00	83'222'719.89	133'858'840.18		
TOTALE Pdc posizioni sui derivati		0.00	0.00	456'453.00	456'453.00		

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 obl.CH CHF	UBS,Pkb obl.est. CHF	TOTALE CHF
Cassa	144.20								144.20
C/C banche in CHF		6'275'828.72	152'427.48	87'448.94	39'418.03	920'630.47	1'791'985.15		9'267'738.79
C/C banche in valuta estera		261'719.56		1'255'835.83	54'893.18	90'905.68		68'252.70	1'731'606.95
Conti call EUR								937'844.10	937'844.10
Depositi fiduciari CHF									0.00
Fondi mercato monetario									0.00
TOTALI	144.20	6'537'548.28	152'427.48	1'343'284.77	94'311.21	1'011'536.15	1'791'985.15	1'006'096.80	11'937'334.04

6.4.2 Dettaglio titoli

	UBS, principale CHF	UBS, alternativi CHF	UBS, Swiss Life CHF	UBS, BSI CHF	UBS, B.Ceresio CHF	UBS,Pkb obl.CH CHF	UBS,Pkb obl.est. CHF	TOTALE CHF
Azioni e fondi azionari	17'777'249.24		49'838'829.12	7'146'532.40				74'762'610.76
Obbligazioni e fondi obbligazionari	14'831'288.00		38'469'760.00	11'840'565.60		12'169'225.00	9'281'977.89	86'592'816.49
Fondi hedge		13'481'994.47			9'080'655.87			22'562'650.34
Materie prime		16'544'588.58						16'544'588.58
Prodotti e strumenti derivati					456'453.00			456'453.00
TOTALI	32'608'537.24	30'026'583.05	88'308'589.12	18'987'098.00	9'537'108.87	12'169'225.00	9'281'977.89	200'919'119.17

6.4.3 Dettaglio immobili

Denominazione immobile	Ubicazione	Tipologia	Anno costruzione immobile	Reddito lordo	Reddito netto	Valore assicurato contro gli incendi CHF	TOTALE A BILANCIO CHF
Stabile Via Carducci	Lugano centro	commerciale/abitativo	1929			5'640'000	7'930'000.00
Rione Madonnetta	Lugano M.Nuovo	abitativo	1948			11'710'000	14'040'000.00
Cà Trevano	Lugano M.Nuovo	abitativo	1955			3'760'000	4'620'000.00
Casa Rondine	Lugano M.Nuovo	abitativo	1958			4'420'000	4'430'000.00
Stabile Via Monte Brè	Lugano M.Nuovo	abitativo	1957			3'540'000	3'100'000.00
Quartiere al Ronchetto	Lugano M.Nuovo	abitativo/commerciale	1969			33'150'000	35'610'000.00
Stabile Via Beltramina	Lugano M.Nuovo	abitativo/commerciale - sussidiato	1995			53'030'000	59'050'000.00
Stabile Via del Tiglio	Lugano Cassarate	abitativo (ristrutturazione nel 2010)	1975			13'260'000	6'520'000.00
Stabile ex Suisse	Lugano Viganello	abitativo	1962			4'310'000	4'510'000.00
Stabile ex Loron	Lugano Viganello	abitativo	1962			3'320'000	3'560'000.00
Stabili Via Industria	Lugano Pregassona	abitativo/commerciale - sussidiato	1993			44'190'000	50'790'000.00
Palazzo Ceresio	Lugano Pregassona	abitativo	1992			5'530'000	5'570'000.00
Casa Resega	Porza	abitativo/commerciale	1980			5'310'000	4'330'000.00
Casa Bellinzona	Bellinzona	abitativo	1960			4'980'000	5'380'000.00
Stabile RectoVerso	Lugano M.Nuovo	abitativo	2009			6'460'000	8'670'000.00
Azioni Lattimer SA	Lugano M.Nuovo	stabile abitativo	1970			4'931'900	3'852'000.00
Ex Arnaboldi, via Ferri 28	Lugano M.Nuovo	terreno (ex Formisa)				0	3'360'000.00
Ex Vannotti, via Ferri 18	Lugano M.Nuovo	terreno con fabbricato (ex Scagi)				1'040'000	1'550'000.00
			Totale	5.66%	4.72%	208'581'900	226'872'000.00

6.4.4 Dettaglio Crediti

	Valore a bilancio CHF	Interessi attivi applicati	TOTALE CHF
Averi presso il datore di lavoro			
- c/c ordinario	11'747'644.66	2.00%	
- c/c stabili propri	33'082'517.47	2.00%	44'830'162.13
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
			56'630'162.13
			496'358'615.34

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

	Valore a bilancio CHF	TOTALE CHF	
Crediti			
- Debitori diversi	571'688.90		
- Debitori Enti per contributi	1'291'291.70		
- Debitori finanziari	379'688.96		
- Debitori gestione immob.	256'044.54		
- Debitori assicurati tasse/contr.	2'439.15	2'501'153.25	
- ./ Delcredere gest.immob.	-151'224.20	-151'224.20	
- Conto eccedenti Swiss Life	78'014.80	78'014.80	
- Transitori attivi diversi	9'684.00		
- Transitori attivi gest.immobiliare	812'007.05		
- Transitori attivi finanziari	540'776.70	1'362'467.75	3'790'411.60
Mobili e attrezzature			
- Mobilio e macchine ufficio	33'055.40		
- Mercii e attrezzi	1.00		
- Mercii e attrezzi gestione immob.	267'728.05		
- Elaboratore elettr.dati	1.00	300'785.45	300'785.45
			<u>4'091'197.05</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 2010**

CHF

500'449'812.39

Allocazione strategica sul patrimonio globale e quote effettive:

Categorie di investimento	Strategia	Min-Max	Effettivo
Liquidità / mercato monet.	4%	0-10%	2.4%
Obbligazioni e prestiti Svizzera, CHF	10%	0-20%	24.3%
Obbligaz.estere CHF	5%	0-10%	3.3%
Obbligaz.ME	6%	0-12%	1.9%
Azioni svizzere	10%	5-15%	13.9%
Azioni internazionali	10%	5-15%	1.1%
Immobili svizzeri	45%	25-50%	45.3%
Hedge funds / Private Equity	6.5%	5-10%	4.5%
Materie prime	3.5%	0-5%	3.3%
TOTALE	100%		100.0%

CdA 11.05.2010

Limiti massimi d'investimento secondo OPP2 e quote effettive:

Categorie di investimento	Limiti massimi	Quote effettive	Art.
Crediti (per singolo debitore)	10%	4.0%	54
Titoli di partecipazione (per singolo emittente)	5%	1.1%	54 a
Immobili (per singolo oggetto) *	5%	11.8%	54 b
Titoli ipotecari	50%	0.3%	55 a
Investimenti azionari	50%	14.9%	55 b
Immobili **	30%	45.3%	55 c
Investimenti alternativi	15%	7.9%	55 d
Investimenti in VE senza hedging	30%	11.4%	55 e

* il limite d'investimento per singolo immobile è superato da tre oggetti:
Via Beltramina (11.8%), Via Industria (10.15 %) e Ronchetto (7.12%)

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

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

	valore di rimpiazzo e di mercato 2010
Strumenti monetari	
divise a termine (volume contratto 6'546'447) 0247-598334	456'453.00
	<u>456'453.00</u>
Prodotti strutturati	
0247-778533	
Qty: 9'000'000 AAB 13 ELN BSKT	8'315'078.00
Qty: 9'000 VONT 13 BSKT	8'229'511.00
volume del contratto	<u>16'544'589.00</u>

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	2010	2009
RICAVI		
CONTABILITÀ UBS		
dividendi	Fr. 579'312.50	Fr. 57'097.90
interessi	Fr. 968'050.38	Fr. 673'573.01
utili corso, realizzati	Fr. 1'221'814.38	Fr. 4'839'018.95
utili corso, non realizz.	Fr. 8'883'631.40	Fr. 8'714'654.91
utili cambio, realizzati	Fr. 2'580'806.95	Fr. 2'475'182.10
utili cambio, non realizz.	Fr. 543'908.56	Fr. 115'436.04
distrib.fondi/fondaz.inv.	Fr. 874'369.57	Fr. 737'319.08
securities lending	Fr. 695.05	Fr. -
retrocessioni / altri utili	Fr. -	Fr. 89'441.49
	<u>Fr. 15'652'588.79</u>	<u>Fr. 17'701'723.48</u>
ALTRI RICAVI		
interessi attivi	Fr. -	Fr. 176'164.05
TOTALE RICAVI	Fr. 15'652'588.79	Fr. 17'877'887.53
COSTI		
CONTABILITÀ UBS		
bollo, diritti, spese titoli	Fr. -73'305.39	Fr. -78'938.06
commiss.gestione patr.	Fr. -567'337.84	Fr. -372'413.96
interessi passivi	Fr. -233.46	Fr. -1.16
perdite corso, realizz.	Fr. -893'313.46	Fr. -1'497'622.28
perdite corso, non realizz.	Fr. -2'755'274.50	Fr. -543'938.67
perdite cambio, realizz.	Fr. -2'578'253.42	Fr. -2'182'314.03
perdite cambio, non realizz.	Fr. -8'819'035.35	Fr. -1'654'341.10
	<u>Fr. -15'686'753.42</u>	<u>Fr. -6'329'569.26</u>
ALTRI COSTI		
consulenze finanziarie	Fr. -	Fr. -17'323.60
costi del personale	Fr. -205'808.15	Fr. -122'490.00
altri costi e int.passivi	Fr. -	Fr. -22'686.90
TOTALE COSTI	Fr. -15'892'561.57	Fr. -6'492'069.76
RISULTATO NETTO	Fr. -239'972.78	Fr. 11'385'817.77

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 2009.

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

6.7.2 Gestione immobiliare (GI)

2010

2009

RICAVI

CONTABILITÀ AUSILIARIA GI

pigioni	Fr.	11'422'856.45	Fr.	11'170'475.05
sussidi federali/cant.	Fr.	1'013'198.00	Fr.	1'071'681.00
rimb.tasse abb.TVcavo	Fr.	226'742.75	Fr.	226'569.20
indennità diverse	Fr.	30'019.90	Fr.	2'349.85
incassi lavanderie	Fr.	105'002.40	Fr.	101'440.20
entrate varie	Fr.	119'163.36	Fr.	119'751.05
	Fr.	12'916'982.86	Fr.	12'692'266.35

ALTRI RICAVI

ricavo vendita Chiasso	Fr.	190'000.00		
ammin.stabili comune	Fr.	255'302.70	Fr.	260'684.50
ammin.stabilimenti com.	Fr.	152'886.00	Fr.	153'148.40
prestazioni UT CPCL	Fr.	99'200.00	Fr.	41'900.00

TOTALE RICAVI Fr. 13'614'371.56 Fr. 13'147'999.25

COSTI

CONTABILITÀ AUSILIARIA GI

manutenzioni ordinarie	Fr.	-1'094'904.95	Fr.	-980'236.50
manutenz.straordinarie	Fr.	-2'074'410.75	Fr.	-729'655.30
investimenti per miglioria	Fr.	-752'684.95	Fr.	-
ammort.merci e attrez.	Fr.	-72'234.20	Fr.	-53'015.25
manutenz. ascensori	Fr.	-10'293.40	Fr.	-2'846.05
assicurazioni stabili	Fr.	-134'340.40	Fr.	-132'721.30
tasse immobiliari	Fr.	-325'531.95	Fr.	-271'112.05
tasse canalizz./rif./cons.	Fr.	-2'230.35	Fr.	-2'093.55
acqua/gas/elettricità	Fr.	-14'545.30	Fr.	-14'221.75
costi esercizio lavand.	Fr.	-77'694.40	Fr.	-66'567.10
spese access.app.sfitti	Fr.	-109'013.25	Fr.	-66'990.25
servizio di custodia	Fr.	-69'633.50	Fr.	-118'345.00
materiale di pulizia	Fr.	-1'385.25	Fr.	-2'801.00
spese varie	Fr.	-23'439.60	Fr.	-33'468.90
crediti inesigibili	Fr.	-40'727.45	Fr.	-60'243.60
tasse abb.TV cavo	Fr.	-230'318.10	Fr.	-227'713.80
	Fr.	-5'033'387.80	Fr.	-2'762'031.40

ALTRI COSTI

consulenze immobiliari	Fr.	-25'494.40	Fr.	-118'629.00
riduzione valore immobili	Fr.	-	Fr.	-1'834'176.50
contr.str.custodi st.propri	Fr.	-20'579.70	Fr.	-
costi del personale				
amm.	Fr.	-529'299.65	Fr.	-506'352.00
costi del personale UT	Fr.	-326'731.10	Fr.	-248'272.00

TOTALE COSTI Fr. -5'935'492.65 Fr. -5'469'460.90

RISULTATO NETTO GI Fr. 7'678'878.91 Fr. 7'678'538.35

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.

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 costi già presenti).

6.7.3 Altri investimenti

		2010		2009
RICAVI				
int.attivi c/c Comune	Fr.	887'524.36	Fr.	1'428'913.34
int.attivi diversi	Fr.	412'171.15	Fr.	413'034.80
TOTALE RICAVI	Fr.	1'299'695.51	Fr.	1'841'948.14
COSTI				
-	Fr.	-	Fr.	-
TOTALE COSTI	Fr.	-	Fr.	-
RISULTATO NETTO	Fr.	1'299'695.51	Fr.	1'841'948.14

Nel conto *int.attivi c/c Comune* figurano gli interessi dei conti esistenti presso la Città di Lugano (ordinario e stabili propri).

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

categoria	strategia	benchmark / obiettivo
. Liquidità	4%	Libor CHF 1M - 37.5 BP
. Obblig. Svizzere CHF	10%	Swiss Bond Index Domestic AAA-BBB(TR)
. Obblig. Estere CHF	5%	Swiss Bond Index Foreign AAA-BBB(TR)
. Obblig. ME	6%	Citigroup WGBI
. Azioni svizzere	10%	Swiss Performance Index
. Azioni estere	10%	MSCI DM World ex Switzerland (DTR net)
. Immobili	45%	4.5% p.a.
. HF / Private Equity	6.5%	CSFB Tremont Hedge Fund Index
. Materie prime	3.5%	DJ-UBS Commodity TR Index

*Gestione immobiliare
(Immobili)*

Il reddito netto nel 2010 è stato del 4.72% (4.41% nel 2009) calcolato senza considerare le manutenzioni straordinarie e gli investimenti per miglioria. Il reddito lordo è salito dal 5.59% al 5.66%. Queste percentuali non tengono conto dei due terreni non edificati e dello stabile di proprietà della Lattimer SA.

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

valore al 31.12.2009	Fr.	229'782'000.00
vendita Casa Chiasso	Fr.	-2'910'000.00
valore al 31.12.2010	Fr.	<u>226'872'000.00</u>

L'immobile di Chiasso è stato venduto per un importo di CHF 3'100'000; l'utile di CHF 190'000 figura nei ricavi della gestione immobiliare.

*Altri investimenti
(Crediti)*

Averi presso il datore di lavoro:			
. c/c ordinario	Fr.	11'747'644.66	(al 2%)
. c/c stabili propri	Fr.	33'082'517.47	(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 31.12.2010 i crediti verso il Comune di Lugano ammontavano complessivamente a 44.8 mio. pari all' 8.96% 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 federale sulle banche del 08.11.1934.

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

7.1	<i>D - Impegni</i>			
7.1.1	Prestazioni LP e rendite	2010	2009	
	LP da liquidare	Fr. 833'502.15	Fr.	1'209'367.77
		Fr. 833'502.15	Fr.	1'209'367.77
7.1.2	Creditori	2010	2009	
	creditori diversi	Fr. 554'833.50	Fr.	523'489.10
	creditori GI	Fr. 1'054'712.81	Fr.	701'774.16
		Fr. 1'609'546.31	Fr.	1'225'263.26
7.2	<i>E - Conti di assestamento dei passivi</i>			
7.2.1	Transitori passivi	2010	2009	
	TP diversi	Fr. 78'301.90	Fr.	368'064.85
	TP GI	Fr. 920'832.10	Fr.	983'301.70
	Incassi da riversare	Fr. 15'500.00	Fr.	25'800.00
	TP finanziari	Fr. 19'808.44	Fr.	65'434.50
		Fr. 1'034'442.44	Fr.	1'442'601.05
7.3	<i>F - Riserve di contribuzione del datore di lavoro</i>			
	Nessuna.			
7.4	<i>G - Disposizioni non tecniche</i>			
	Nessuna.			
7.5	<i>H - Capitale di previdenza e accantonamenti tecnici</i>			
	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>I - Riserve di fluttuazione di valori</i>			
	Essendovi una sottocopertura non vi sono riserve di fluttuazione dei valori.			
	Gli obiettivi sono indicati al pto 6.3 del presente documento.			
7.7	<i>K - Contributi, apporti ordinari, diversi</i>			
7.7.1	Contributi dei dipendenti	2010	2009	
	ordinari	Fr. 8'298'519.65	Fr.	8'188'377.20
	suppl.temporaneo	Fr. -	Fr.	-721.50
	straordinari	Fr. 16'269.25	Fr.	14'114.45
		Fr. 8'314'788.90	Fr.	8'201'770.15
7.7.2	Contributi del datore di lavoro	2010	2009	
	ordinari	Fr. 15'640'504.50	Fr.	17'336'316.30
	straordinari	Fr. 4'297.80	Fr.	43'796.20
	risan.e rifinanz.3+3%	Fr. 5'859'436.20	Fr.	-
		Fr. 21'504'238.50	Fr.	17'380'112.50
7.7.3	Premi unici e riscatti	2010	2009	
	premi unici	Fr. -	Fr.	-
	riscatti (apporti pers.)	Fr. 20'000.00	Fr.	-
		Fr. 20'000.00	Fr.	-

7.8 *N - Prestazioni extra regolamentari*

7.8.1 Rimb.e recuperi		2010		2009	
Rimb.pens.manc.conf.	Fr.	13'244.10	Fr.	23'589.30	
Riaccredito capitali	Fr.	464'328.70	Fr.	149'037.65	
	Fr.	477'572.80	Fr.	172'626.95	

7.8.2 Interessi su LP		2010		2009	
Interessi passivi su LP	Fr.	-29'421.38	Fr.	-44'921.67	
	Fr.	-29'421.38	Fr.	-44'921.67	

7.9 *O - Prestazioni d'uscita*

7.9.1 LP in uscita		2010		2009	
a istituti di previdenza	Fr.	-3'615'329.35	Fr.	-2'860'848.85	
in contanti	Fr.	-170'233.95	Fr.	-10'483.95	
da destinare	Fr.	-44'540.85	Fr.	-756'146.70	
	Fr.	-3'830'104.15	Fr.	-3'627'479.50	

7.9.2 Versamenti anticipati LPPA/divorzio		2010		2009	
prelievi LPPA	Fr.	-2'521'223.80	Fr.	-2'748'347.00	
prelievi divorzio	Fr.	-1'037'860.45	Fr.	-673'137.50	
	Fr.	-3'559'084.25	Fr.	-3'421'484.50	

7.10 *T - Risultato netto investimenti*

vedi pto 6.7 Spiegazione dei risultati netti degli investimenti

7.11 *U - Scioglimento/costituzione disposizioni non tecniche*

Nessuno.

7.12 *V - Altri ricavi*

7.12.1 Ricavi da prestazioni fornite (sogg.IVA)		2010		2009	
Rimb.spese LPPA	Fr.	7'050.00	Fr.	6'720.00	
Commissioni TV cavo	Fr.	20'611.15	Fr.	21'899.55	
Spese amministrative	Fr.	1'595'908.45	Fr.	144'628.00	
Custodia st. comune	Fr.	347'547.70	Fr.	322'598.80	
Gestione Lattimer SA	Fr.	42'000.00	Fr.	42'000.00	
	Fr.	2'013'117.30	Fr.	537'846.35	

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

L'aliquota delle Spese amministrative è passata dallo 0.15% del 2009 all' 1.65% del 2010.

7.12.2 Ricavi diversi		2010		2009	
Entrate varie	Fr.	3'236.35	Fr.	10'661.40	
Rimborsi assic.infortuni	Fr.	-	Fr.	342.00	
Eccedenze IVA	Fr.	-	Fr.	5'403.60	
	Fr.	3'236.35	Fr.	16'407.00	

7.13 *W - Altre spese*

Altre spese		2010	2009
Revisione contabile	Fr.	-22'500.00	Fr. -22'500.00
Cons./perizie attuariali	Fr.	-133'316.40	Fr. -123'982.10
Cons./perizie mediche	Fr.	-2'622.75	Fr. -2'550.00
Stip.custodi st.comune	Fr.	-347'547.70	Fr. -322'598.80
Ind.revis.Aut.vigilanza	Fr.	-5'000.00	Fr. -700.00
Contr.Assoc.pensionati	Fr.	-6'000.00	Fr. -6'000.00
Assicurazione RC	Fr.	-47'076.75	Fr. -50'272.25
Ammortamenti	Fr.	-68'603.35	Fr. -78'955.35
Costi IVA	Fr.	-73'029.20	Fr. -
	Fr.	-705'696.15	Fr. -607'558.50

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		2010	2009
Onorari Commissioni	Fr.	-66'250.00	Fr. -82'250.00
Costi del pers.ammin.	Fr.	-661'182.85	Fr. -641'794.40
Spese viaggio/trasferta	Fr.	-10'605.25	Fr. -8'390.30
Spese formaz./seminari	Fr.	-19'306.00	Fr. -31'196.50
Spese diverse del pers.	Fr.	-	Fr. -1'106.55
Pigione e spese uffici	Fr.	-127'517.30	Fr. -123'043.45
Informatica	Fr.	-88'746.10	Fr. -55'456.01
Servizio del personale	Fr.	-4'000.00	Fr. -4'000.00
Manut.macchine/mobili	Fr.	-	Fr. -10'692.20
Materiale ufficio/elabor.	Fr.	-16'630.65	Fr. -20'420.50
Spese posta, tel.e CCP	Fr.	-34'484.35	Fr. -34'512.39
Giornali e periodici	Fr.	-5'468.55	Fr. -5'881.50
Stampa rapp./statuto	Fr.	-	Fr. -1'183.60
Uscite varie	Fr.	-7'738.93	Fr. -13'766.65
	Fr.	-1'041'929.98	Fr. -1'033'694.05

Il conto *Costi del 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, mentre nel gruppo 6.7.1 figurano gli stipendi del settore Gestione patrimoniale e nel gruppo 6.7.2 gli stipendi del settore Gest.immobiliare.

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 approvato dalla Commissione 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%

Dal 01.07.2010 il tasso di conversione al limite d'età è ridotto gradualmente dal 7.2% al 6.6%.

La Commissione CPCL, nella riunione del 29.11.2010, ha approvato ulteriori modifiche statutarie e del regolamento transitorio concernenti le misure di risanamento dal 2011:

- il tasso di interesse attribuito sui conti di risparmio degli assicurati attivi sarà per il 2011 dell'1%;
- l'indicizzazione delle rendite è sospeso fino al 2014;
- i datori di lavoro verseranno un contributo di risanamento del 3% dei salari assicurati fino al 2014.

A partire dal 2015 questo contributo è mantenuto per il finanziamento dell'indicizzazione delle rendite, tenuto conto di un tasso massimo di indicizzazione dell'1%.

- l'obiettivo del grado di copertura è il raggiungimento del 90% all'01.01.2015, del 92.7% all'01.01.2021 e 94.8% all'01.01.2027;

- i datori di lavoro dovranno versare un contributo del 3.5% dello scoperto tecnico fino al momento del raggiungimento dei citati obiettivi; con possibilità di versamento unico.

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 01.01.2011.
Per quanto riguarda le misure di rifinanziamento e risanamento v.pto 9.1.

7.Conti Lattimer SA

Lattimer SA in liquidazione, Lugano ESERCIZIO 2010

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

Ricavi	Fr.	31.12.2010	31.12.2009
Pigioni		366'803.00	358'223.00
Rimborso spese TV via cavo		9'817.85	9'180.60
Incasso lavatrici		6'210.00	6'376.80
Interessi attivi		10'388.11	8'576.44
Entrate varie		7'918.40	4'277.80
Totale ricavi		401'137.36	386'634.64
Costi			
Manutenzione ordinaria		24'119.85	42'221.05
Manutenzione straordinaria		37'000.00	0.00
Indennità CdA		0.00	1'000.00
Revisione contabile		2'000.00	2'000.00
Consumo acqua ed energia elettrica		965.90	990.15
Spese accessorie appartamenti sfitti		0.00	2'422.60
Esercizio lavatrici e asciugatrici		337.00	2'460.15
Onorario amministrazione		45'192.00	45'192.00
Imposte		62'240.55	43'632.00
Ammortamenti merci, attrezzi, installazioni		5'390.00	2'920.50
Servizio di custodia		3'475.65	5'960.65
Assicurazioni		3'419.90	2'944.80
Tassa abbonamento TV via cavo		10'181.65	9'180.60
Interessi mutuo ipotecario		70'040.00	70'040.00
Interessi prestito		22'000.00	22'000.00
Uscite varie		1'137.25	7'867.85
Abbandoni crediti inesigibili		0.00	5'322.85
Totale costi		287'499.75	266'155.20
Risultato d'esercizio (utile)		113'637.61	120'479.44
		401'137.36	386'634.64

Lattimer SA in liquidazione, Lugano
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2010

Attivi	Fr.	31.12.2010	31.12.2009
Comune di Lugano - C/C Lattimer SA		573'550.05	455'302.19
Immobile		2'807'962.00	2'807'962.00
Merci, attrezzi e installazioni		4'700.00	6'100.00
Transitori attivi		998.25	85.80
Pigioni arretrate		1'900.20	7'359.05
Spese accessorie a carico inquilini		17'860.20	16'185.65
		3'406'970.70	3'292'994.69
Passivi			
Creditori		5'269.15	3'630.00
Transitori passivi		20'847.30	22'170.50
Acconti spese accessorie inquilini		35'348.40	34'609.20
Pigioni e spese anticipate		30'134.20	26'899.55
Delcredere		1'048.60	5'000.00
Mutuo ipotecario CPCL		1'400'000.00	1'400'000.00
Prestito CPCL		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		558'805.44	438'326.00
Risultato d'esercizio (utile)		113'637.61	120'479.44
		3'406'970.70	3'292'994.69

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

	2010 CHF	2009 CHF
<i>Secondo proposta del Consiglio d'Amministrazione:</i>		
Risultato d'esercizio	113'637.61	120'479.44
Utile riportato	558'805.44	438'326.00
<i>Utile a disposizione dell'Assemblea Generale</i>	<i>672'443.05</i>	<i>558'805.44</i>
Distribuzione dividendo	-	-
Distribuzione superdividendo	-	-
Assegnazione a riserva legale	-	-
<i>Utile da riportare</i>	<i>672'443.05</i>	<i>558'805.44</i>

Lattimer SA in liquidazione, Lugano ALLEGATO AI CONTI ANNUALI

	2010 CHF	2009 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	4'900'000.00	4'500'000.00
<u>Valore secondo perizia immobiliare:</u>		
. mapp. 1409 RFD Lugano (valore venale)	5'260'000.00	5'260'000.00
<u>Esecuzione di una valutazione dei rischi</u>		
Il CdA ha eseguito una valutazione dei rischi, ma questa non risulta documentata in forma scritta.		

