

# La Sicurezza *nel Tempo*





Cassa Pensioni di Lugano  
Via Carducci 4  
Casella Postale 1240

Tel 058 866 7191  
Fax 058 866 7190

[cassapensioni@lugano.ch](mailto:cassapensioni@lugano.ch)  
[www.cpdl.ch](http://www.cpdl.ch)

Per il materiale illustrativo la CPdL  
resta a disposizione nel caso non sia  
stato possibile prendere accordi  
preliminari con i detentori di eventuali  
diritti d'autore.

# Una squadra che guarda al domani

Lucas Bächtold  
Presidente

Nell'anno appena trascorso, il contesto economico europeo ha mostrato un miglioramento rispetto al 2022. La crisi energetica, una delle cause della pressione sui prezzi, è stata fronteggiata da una serie di misure che hanno permesso di sostituire le forniture di gas provenienti dalla Russia con quelle importate da altre regioni del mondo, in attesa di una graduale conversione dei vettori energetici. Il conseguente abbassamento graduale del costo dell'energia durante il 2023, ha contribuito a ridurre la corsa dell'inflazione e a ridare slancio al ciclo economico.

Anche i mercati finanziari hanno mostrato un sostanziale miglioramento, generando importanti performance realizzate malgrado le guerre ancora in atto. Queste ultime rappresentano tutt'ora una minaccia per l'economia globale, visti gli equilibri politici in gioco, e rappresentano un elevato fattore di rischio per tutto il contesto mondiale. Malgrado queste incertezze, la CPdL ha chiuso il conto annuale con una performance positiva e ha potuto comprimere il disavanzo a meno di CHF 14 milioni, portando il grado di copertura al 98.4%, ovvero 3 punti percentuali oltre quello del 2022.

La buona performance annuale ha anche permesso di remunerare gli averi di vecchiaia degli assicurati attivi con un tasso del 2%. Inoltre, per i percettori di rendita, è stata deciso il versamento di una somma *una tantum*, in aggiunta alla rendita di marzo 2024. Si tratta di un intervento già attuato l'anno precedente e molto apprezzato dai pensionati, per far fronte ai costanti rincari subiti soprattutto nella prima parte dell'anno.

A livello previdenziale, nel corso del 2023 sono state studiate delle importanti modifiche al Regolamento di previdenza, che entreranno in vigore dal 1º gennaio 2024. Tra le più rilevanti va ricordato il riconoscimento del partner convivente come beneficiario di una rendita per superstiti, la facoltà di prelevare fino al 100% del capitale al momento del pensionamento e un aumento degli accrediti dello 0.50% per tutte le fasce d'età a parità di contributi versati. Questi interventi, in linea con l'evoluzione della società, tengono conto che negli ultimi decenni, con l'invecchiamento della popolazione e il calo del numero medio di figli per famiglia, è aumentata la percentuale delle economie domestiche composte da una sola persona o da coppie senza figli.

Le riforme del Regolamento di previdenza elaborate negli ultimi anni hanno permesso agli assicurati attivi di incrementare durante la vita professionale il proprio avere di vecchiaia. Questi aumenti hanno lo scopo di compensare, a seconda della fascia di stipendio assicurato, interamente o parzialmente la riduzione del tasso di conversione del capitale in rendite, che avranno il loro effetto gradualmente a partire dal 2026. Tra i miglioramenti proposti, va ancora ricordata la possibilità di optare per due scale contributive supplementari, che ciascun assicurato potrà scegliere alla fine dell'anno per l'anno successivo.

---

Se possiamo quindi guardare all'anno appena chiuso con la certezza di aver conseguito degli ottimi risultati sia dal punto di vista della performance, sia dal punto di vista previdenziale, è altresì opportuno fornire alcuni spunti con lo sguardo orientato al futuro, elencando le principali attività che la CPdL svolgerà nel corso del 2024.

Con l'ausilio di un consulente esterno, sarà realizzata una nuova analisi integrata degli attivi e dei passivi, che consentirà di monitorare la stabilità strutturale della CPdL nel medio e lungo temine, ricalibrare la politica di investimento e rivedere il grado di rischio necessario alla sua attuazione.

Sul fronte dell'offerta previdenziale, dovranno essere analizzati gli impatti dell'introduzione della tredicesima rendita AVS, *de facto* un onere finanziario a carico delle giovani generazioni che potrebbe peggiorare la già precaria solidarietà intergenerazionale. Per la CPdL, si tratta uno stimolo in più per continuare a migliorare l'offerta pensionistica, offrendo piani flessibili e compatibili con le mutate esigenze della terza età. Anche nei prossimi anni ci aspetta quindi un programma intenso e ambizioso, sapendo però che, grazie alle misure già realizzate, le basi su cui si andrà a costruire saranno solide.

Un ringraziamento particolare per il raggiungimento di questi risultati va rivolto alla Direzione e ai suoi collaboratori che quotidianamente si adoperano per realizzare gli obiettivi che il Consiglio direttivo definisce. Con il loro impegno, non solo assolvono alle mansioni che ogni giorno devono essere compiute per il corretto funzionamento della CPdL, ma contribuiscono in modo determinante a promuovere tutte le misure per ottenere risultati concreti e tangibili a favore sia degli assicurati attivi sia dei beneficiari di rendita.

Per la cura del nostro rendiconto, anche quest'anno è stato utilizzato un progetto artistico concepito da Viviana Vergerio. La curatrice ci condurrà in un viaggio intorno al mondo per guardare ai temi della sostenibilità con occhio critico, pronto a cogliere le svariate sfaccettature di un processo in continua evoluzione, che di riflesso coinvolge anche la CPdL.

# Reinventare il fuoco

Viviana Vergerio  
Consulente artistica

La Cassa Pensioni di Lugano (CPdL) pubblica il Rapporto di gestione 2023 accompagnando i capitoli con immagini che si susseguono all'interno di un percorso iconografico pensato, secondo un preciso indirizzo del Consiglio direttivo, per favorire una riflessione intorno al concetto di sostenibilità ambientale e sociale. Il progetto è stato elaborato seguendo una sequenza di immagini che documentano situazioni ambientali e sociali drammatiche, ma anche nuovi approcci e tecnologie già puntualmente applicati che potrebbero innescare nuovi scenari per l'attuazione di un necessario cambiamento. *Reinventare il fuoco* è il titolo di un libro di Amory Bloch Lovins, uno scienziato che da anni studia possibili soluzioni di business orientate alla nuova era energetica. Il fuoco è la prima fonte di energia che l'uomo ha utilizzato rivoluzionando il suo modo di vivere, ma è anche il prodotto della combustione di sostanze fossili, una delle principali cause della crisi climatica.

Soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere quelli della generazione futura è la definizione ufficiale di sviluppo sostenibile. Il compito della CPdL è anche quello di soddisfare i bisogni della generazione futura senza compromettere quelli della generazione presente. Due facce della stessa medaglia che impongono alla CPdL precise scelte sul fronte degli investimenti e una assunzione di responsabilità in termini sociali ed economici, finalizzate a garantire adeguate rendite di vecchiaia ai pensionati di domani.

La scelta delle immagini, di fotografi e di artisti emergenti e noti, è stata pensata secondo un itinerario che parte da una visione locale per estendersi al globale, riflettendo idealmente un percorso espositivo che ingloba aspetti legati all'ambiente, alla società e allo sfruttamento energetico derivante da fonti fossili, a visioni e modi di agire virtuosi, validi per un concreto processo di transizione ecologica e per soluzioni ambientali intelligenti.

La sequenza di immagini che accompagna i capitoli del Rapporto di gestione, costituiscono un immaginario *carnet de voyage* planetario, un invito ad andare oltre la valenza apologetica dello *statu quo* che lo sviluppo sostenibile spesso assume. Dall'arte, ma anche da una semplice immagine catturata in un preciso momento, può nascere una diversa sensibilità nei confronti della crisi ambientale e sociale in corso, un volano che avvia iniziative e prese di posizione per una svolta a favore dell'ambiente e dell'umanità, oltre che per un cambio di paradigma culturale.

Per la copertina, è stata scelta un'opera realizzata nel 2016 dall'artista ticinese Claudia Cantoni, *Folla fossile*, che evoca la riflessione sulla vita terrestre e sul passaggio degli esseri umani sul pianeta.

Il Rapporto della CPdL di quest'anno si apre con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo Sviluppo Sostenibile, un esplicito riferimento alla centralità di questa tematica, anche nel contesto dell'attività che l'Ente previdenziale promuove.

Il passaggio successivo dell'itinerario iconografico conduce a *Rebirth*, opera dell'artista italiano Michelangelo Pistoletto, composta da centonovantatre pietre, una per ciascuno degli Stati Membri dell'ONU. L'installazione scultorea è il simbolo della rinascita, un richiamo alla missione delle Nazioni Unite per la promozione di uno sviluppo inclusivo e sostenibile. L'opera, una riconfigurazione del simbolo matematico dell'infinito, rappresenta il *Terzo Paradiso*, il simbolo di un'umanità in concordia tra

---

natura e artificio, auspicabile per la civiltà planetaria e la propria sopravvivenza. Il *Terzo Paradiso* viene celebrato ogni anno in tutto il mondo con numerose iniziative sociali durante il *Ribirth-day* istituito dallo stesso Pistoletto, a partire dal 21 dicembre 2012. Di questa prima selezione di immagini fa parte una marcia come azione per la campagna di coscienza civile non violenta *Renovate Switzerland*, una forma di sensibilizzazione portate avanti da giovani preoccupati per il futuro del pianeta. A questa prima sequenza fotografica, seguono alcuni esempi iconologici immediati relativi allo sfruttamento energetico da fonti fossili e altri che rivelano aspetti contraddittori, come i drammi sociali causati da inumane condizioni di lavoro per l'estrazione di minerali, tra cui rame e cobalto, basilari per il passaggio al *green*. Tra questi, si può citare la fiamma gigante prodotta durante il processo conosciuto come *gas flaring* ad Añelo, nel cuore della regione petrolifera e del gas scisto Vaca Muerta, in Argentina. Questa procedura, inefficiente energeticamente, è dannosa per l'ambiente e per la salute umana, oltre ad essere responsabile del 40% del carbonio che si è accumulato nell'Artico, causando il progressivo scioglimento della calotta polare. L'opera intitolata *2.8% – 08/01/2022*, tratta dal progetto *Dead Cow Rising* di Andreas Billman, vuole anche mettere in luce il difficile equilibrio fra il rispetto dell'ambiente e la ricerca di profitto, uno dei molti irrisolti problemi che affligge l'Argentina.

Tra le conseguenze del *climate chance* vi è anche il trasferimento di persone in fuga dalla siccità, dalla povertà, dalle guerre e dai regimi totalitari che lo scatto di Daniele Cagnazzo restituisce nella sua drammaticità. La raccolta iconografica del Rapporto di gestione, si conclude con alcuni esempi di soluzioni virtuose per l'intero pianeta grazie alla ricerca e ad un uso accorto della tecnologia.

Nell'ultima sequenza di immagini, è documentata la ricerca portata avanti dall'Università degli Studi di Napoli Federico II, incentrata sullo smaltimento di rifiuti tossici attraverso il fitoranamento, una tecnica basata sull'utilizzo di piante in grado di risanare il suolo e di impedire la dispersione di contaminanti nell'ambiente. Lo scatto realizzato da Davide Monteleone dell'azienda islandese Carbfix a Reykjavik, specializzata nella trasformazione in roccia dell'anidride carbonica catturata, chiude questo *carnet de voyage* planetario, ma non quello intrapreso dalla CPdL per ricercare nuove soluzioni nella definizione di una politica di investimento sempre più attenta ai criteri di sostenibilità.

Desidero ringraziare tutti gli autori delle immagini e gli artisti realizzatori delle opere, con cui ho potuto confrontarmi e maturare l'idea che la creazione di un mondo migliore non dipende solamente dalla formulazione di giusti obiettivi, ma dalla volontà di compiere concreti passi per il bene delle generazioni future. In ordine alfabetico: Andreas Billman, Daniele Cagnazzo, Claudia Cantoni, Patricia Carpani, Davide Monteleone, Michelangelo Pistoletto, André Springer, Renato Tagli.

Questo lavoro è stato possibile grazie alla preziosa collaborazione di Fortunato D'Amico, Cittadellarte - Fondazione Pistoletto, Biella; Professore Massimo Fagnano, Università Federico II, Napoli; Ingegnere Mattia Soldati, Dipartimento del Territorio, Sezione forestale Cantonale, Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti; Arphilein Library, Lugano; Bally Foundation, Lugano; Città di Lugano; Renovate Switzerland.

<b>Indice</b>			
	Considerazioni generali		9
	Conto annuale	Bilancio	22
		Conto d'esercizio	24
	Allegato	<b>1</b> Basi legali e organizzazione	29
		<b>2</b> Assicurati attivi e beneficiari di rendita	33
		<b>3</b> Piano previdenziale e modalità di finanziamento	37
		<b>4</b> Principi di valutazione e di presentazione dei conti	41
		<b>5</b> Copertura dei rischi, regolamenti tecnici e grado di copertura	45
		<b>6</b> Spiegazioni relative agli investimenti	51
		<b>7</b> Spiegazioni relative alle altre poste di bilancio e di conto economico	65
		<b>8</b> Richieste dell'Autorità di vigilanza	69
		<b>9</b> Altre informazioni relative alla situazione finanziaria	71
		<b>10</b> Eventi successivi alla data di bilancio	73
	Applicazione dei principi ESG negli investimenti		77
	Rapporto dell'Ufficio di revisione		83

**106°**

**Rapporto**

**di gestione**

**2023**

Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo Sviluppo Sostenibile

I Paesi membri della Nazioni Unite hanno adottato l'Agenda 2030 per promuovere uno sviluppo sostenibile. I diciassette

obiettivi fissati nell'Agenda costituiscono il quadro di riferimento per il loro raggiungimento entro il 2030



# **Considerazioni generali**

**I dati principali**

	2023	2022
<b>Assicurati attivi</b>	<b>3'163</b>	<b>3'148</b>
<b>Pensionati</b>	<b>1'667</b>	<b>1'631</b>
in milioni di CHF		
<b>Somma di bilancio</b>	<b>863.7</b>	<b>818.4</b>
<b>Risultato netto gestione finanziaria</b>	<b>34.7</b>	<b>-72.8</b>
<b>Risultato netto gestione immobiliare</b>	<b>0.3</b>	<b>3.9</b>
<b>Capitale disponibile</b>	<b>858.8</b>	<b>813.5</b>
<b>Capitale di previdenza</b>	<b>872.8</b>	<b>853.3</b>
<b>Grado di copertura effettivo</b>	<b>98.4%</b>	<b>95.3%</b>

Tasso di conversione delle rendite

Donne a 64 anni	5.81%	5.81%
Uomini a 65 anni	5.85%	5.85%
Tasso di remunerazione degli averi di vecchiaia	2.00%	1.00%
Tasso d'interesse tecnico	2.00%	2.00%

**Le generalità**

Il 2023 ha conosciuto l'acuirsi di crisi internazionali, l'inizio della "terza guerra mondiale combattuta a pezzi", secondo le parole di Papa Francesco. Alla guerra in Ucraina, scoppiata il 24 febbraio 2022 e tutt'ora in corso, ha fatto seguito l'inizio del conflitto armato nella Striscia di Gaza, con l'aggressione di Hamas al cuore di Israele del 7 ottobre 2023.

La mancanza di accesso all'acqua potabile, al cibo, all'assistenza sanitaria di base, all'istruzione e a un lavoro dignitoso, rimandano inesorabilmente al drammatico aumento dei flussi migratori nel mondo. Nel 2023, sulle coste italiane sono sbarcati oltre 155'000 migranti e più di 2'500 persone hanno perso la vita lungo le rotte del Mediterraneo<sup>a</sup>.

Dati allarmanti che impongono, citando ancora il Papa, di comprendere che "le questioni sociali, economiche e di sicurezza sono tutte collegate".

Il corso dei mercati finanziari durante l'anno è stato influenzato da fattori spesso diversi rispetto a quelli citati sopra. Le guerre in atto, fatto salvo momentanee correzioni, non hanno destabilizzato le quotazioni dei principali listini mondiali e gli operatori, durante tutto l'anno, hanno rivolto la loro attenzione alle decisioni delle banche centrali e ai problemi strutturali di portata globale, come quelli della *supply chain* mondiale che determina il funzionamento del sistema globale dei trasporti e dell'approvvigionamento energetico. L'estendersi delle tensioni nelle acque del Mar Rosso, luogo di transito di materie prime e forniture energetiche verso l'Europa, rappresenta infatti motivo di instabilità, che potrebbe avere ripercussioni sui prezzi dei prodotti petroliferi e di riflesso su tutti i listini mondiali.

Durante i primi mesi del 2023, la spirale inflattiva scatenatasi nel corso dell'anno precedente sembrava inarrestabile. Dopo una buona partenza, a marzo tutti i listini azionari, in particolare i titoli obbligazionari e i fondi immobiliari quotati, hanno subito pesanti perdite. Durante i mesi successivi sono rimbalzate notizie contradditorie relative a una possibile recessione mondiale e a un conseguente rallentamento di una politica restrittiva da parte delle banche centrali. Il culmine di questo periodo di incertezza e di alta volatilità dei mercati, complice anche lo scoppio del conflitto nella

a. Fonte: Ministero dell'Interno italiano e Organizzazione Internazionale per le Migrazioni (OIM).

striscia di Gaza, è stato toccato ad ottobre 2023, comportando l'erosione di buona parte degli utili maturati dagli attivi della CPdL da inizio anno. Nell'ultimo trimestre del 2023, si è assistito ad un calo del costo dell'energia e a prezzi al consumo sostanzialmente stabili; di riflesso, l'arresto della spirale inflattiva che attanagliava le principali economie mondiali ha portato all'annuncio di una minore pressione sui tassi da parte delle principali banche centrali. Nella scia di queste notizie i mercati azionari e obbligazionari hanno beneficiato di forti incrementi di valore durante tutto il quarto trimestre 2023. A questo proposito, basta ricordare che, nel periodo citato, la crescita dell'indice azionario mondiale in Dollari statunitensi è stata di oltre l'11%, quasi la metà di quella su base annua.

La ventottesima Conferenza delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, la cosiddetta COP28, si è tenuta negli Emirati Arabi Uniti, il settimo produttore al mondo di petrolio. Nonostante aspetti contraddittori dovuti alla nutrita presenza di grandi produttori di combustibili fossili, la conferenza si è chiusa con un accordo che per molti segna la fine dell'era dei combustibili fossili.

Per la finanza, che secondo la Commissione Europea potrebbe avere il ruolo di "grande facilitatore" per una politica climatica, non sono stati raggiunti i risultati auspicati alla vigilia. La Dichiarazione per un quadro globale di finanza per il clima è stata firmata solo da 13 Paesi, mentre il *Loss & Damage fund*, ha ricevuto fondi per un totale complessivo di USD 700 milioni<sup>b</sup>. Si tratta di una dotazione insufficiente, in quanto un recente studio dell'European Parliamentary Research Service indica che entro il 2030 i fondi necessari alla riparazione di perdite e danni causati dal cambiamento climatico potrebbero superare USD 300 miliardi all'anno.

Nel suo complesso, per l'esercizio 2023, il rendimento del portafoglio globale, composto per il 66% da attivi finanziari e liquidità e per il 34% da immobili, si attesta al 4.26% che fa segnare un incremento degli attivi di CHF 43.8 milioni. Secondo lo studio di settore pubblicato da UBS<sup>c</sup> nel gennaio 2024, tale risultato è inferiore rispetto a quello delle casse pensioni di analoga dimensione, che registrano un risultato medio del 5.35%. Infine, grazie alla performance positiva e alla oculata gestione dei rischi e delle attività correnti della CPdL, il grado di copertura si è attestato al 98.4%, in crescita rispetto al 95.3% del 2022.

Le immagini scelte per questo 106° Rapporto di gestione richiamano l'attenzione ai temi della sostenibilità. Un progetto iconografico intitolato "Reinventare il fuoco", è anche il titolo di uno studio del fisico e ambientalista Amory Bloch Lovins<sup>d</sup>, realizzato con il sostegno di governi, istituzioni internazionali e aziende private di più di sessanta paesi, che delinea un possibile percorso per abbandonare la produzione di energia da fonti fossili e nucleari entro il 2050.

**b.** European Parliamentary Research Service, Understanding Loss and Damage Addressing the unavoidable impacts of climate change, July 2022.

**c.** UBS, Performance des caisses de pension Placements de capitaux en décembre 2022, pubblicazione mensile.

**d.** Amory B. Lovins, Reinventare il fuoco. Soluzioni vincenti per il business della nuova era energetica, 2012.

## La previdenza professionale

La riforma dell'AVS, le cui nuove disposizioni saranno introdotte gradualmente a partire dal 1° gennaio 2024, ha concorso ad accrescere l'interesse degli assicurati nei confronti del sistema pensionistico e, di riflesso, nella conformità del piano previdenziale della CPdL rispetto alle loro necessità al termine della vita lavorativa.

Negli ultimi decenni, con l'invecchiamento della popolazione e il calo

del numero medio di figli per famiglia, è aumentata la percentuale delle economie domestiche composte da una sola persona e da coppie senza figli, mentre è diminuita quella delle economie domestiche con almeno un figlio<sup>e</sup>. Un altro dato significativo del cambiamento della struttura familiare attuale, riguarda i matrimoni, la cui durata media al momento del divorzio, che colpisce due matrimoni su cinque, non supera i quindici anni.

La CPdL, attenta ai mutati orientamenti della società, ha deciso di introdurre le necessarie modifiche al Regolamento di previdenza. Per tenere conto dell'età flessibile di pensionamento AVS, la CPdL ha introdotto le necessarie misure per gestire gli assicurati che hanno concordato con il datore di lavoro di rimanere in servizio oltre l'età di riferimento AVS. In aggiunta, agli assicurati sarà data la facoltà di prelevare fino al 100% del capitale al momento del pensionamento e, seguendo un trend già in atto in molte casse pensioni, a partire dal 2024 anche il partner convivente riconosciuto, avrà diritto ad una rendita per superstite.

Coerentemente con l'impegno della CPdL a stabilizzare nel tempo il livello delle prestazioni erogate e in linea con quanto già avvenuto nel 2022, già a partire dal 2024, gli accrediti di vecchiaia saranno ulteriormente aumentati dello 0.5% per tutte le fasce di età. Si tratta di un intervento strutturale che consentirà il progressivo incremento degli averi di vecchiaia, iniziato con l'introduzione del nuovo Piano previdenziale nel 2021.

Il Consiglio direttivo, in ossequio dell'art. 9 cpv 3 del Regolamento di previdenza, ha deciso di applicare una remunerazione del 2% agli averi di vecchiaia complessivi degli assicurati attivi presenti al 31.12.2023. Inoltre, grazie alla stabilità strutturale della CPdL e dopo un'attenta analisi dei dati relativi al carovita e alle rendite in corso, in aggiunta alla rendita del mese di marzo, verrà attribuita una somma *una-tantum* di CHF 800 a tutti i beneficiari di rendita per limiti d'età, per coniugi superstiti e per invalidità, presenti al 31 dicembre 2023. Per le rendite parziali, l'importo sarà ridotto proporzionalmente.

Data la situazione congiunturale attuale e la sua evoluzione incerta, soprattutto per ciò che attiene l'inflazione, il Consiglio direttivo ha ritenuto che il versamento di una somma *una tantum* costituisse la forma più incisiva e diretta di carovita. Per la quasi totalità dei beneficiari di rendita, questo intervento comporta un incremento reddituale superiore all'incremento dell'indice dei prezzi al consumo registrato nell'anno 2023. Per quanto attiene al futuro, il Consiglio direttivo potrà decidere annualmente, ai sensi dell'art. 29 del Regolamento di previdenza e sulla base della situazione finanziaria strutturale della CPdL, se, con quali modalità e in che misura applicherà un adeguamento all'evoluzione dei prezzi.

Nei primi mesi del 2023, l'inflazione in Svizzera si è mantenuta ancora ai livelli relativamente elevati dell'anno precedente. Grazie però agli interventi della Banca Nazionale Svizzera e all'apprezzamento del Franco svizzero, a partire dai mesi estivi i valori dell'inflazione hanno fatto segnare una contrazione e di riflesso una sostanziale stabilizzazione dei tassi d'interesse.

A questo proposito, basta ricordare che a gennaio 2023, il rendimento a scadenza delle obbligazioni della Confederazione a 10 anni era dell'1.6%, mentre a fine 2023 è sceso allo 0.65%. Il Comitato previdenza, coadiu-

e. Si vedano i dati pubblicati dall'Ufficio federale di statistica.

vato dal Perito in materia di previdenza professionale, grazie alla procedura analitica per la definizione del tasso tecnico, basata su parametri di mercato, su dati oggettivi riferiti alla capacità di rischio strutturale e di finanziamento corrente della CPdL, e coerentemente con le linee guida della direttiva tecnica «FRP / DTA 4», ha proposto al Consiglio direttivo di mantenere invariate le basi tecniche. Il Consiglio direttivo, nella sua seduta del 20 dicembre 2023, ha approvato le raccomandazioni formulate dal Comitato previdenza e dal Perito in materia di previdenza professionale. Per la chiusura del presente esercizio e per il 2024 saranno pertanto mantenuti un tasso tecnico del 2% e le tavole di mortalità generazionali VZ 2020, ovvero le più aggiornate. Tenuto conto delle basi tecniche applicate e della performance positiva degli investimenti, il grado di copertura per il 2023, si è attestato al 98.4%. Inoltre, al 31 dicembre 2023, i beneficiari di rendita sono 1'667, ovvero 36 unità in più rispetto all'esercizio 2022, mentre il numero degli assicurati attivi è passato a 3'163, ovvero 15 unità in più rispetto all'esercizio 2022. Sempre rispetto all'esercizio 2022, l'età media degli assicurati attivi nel 2023 è leggermente aumentata, passando da 44.6 a 45.5, mentre il rapporto fra il loro numero totale e quello dei pensionati è passato a 1.90 rispetto all'1.93 dell'anno precedente. Nel contempo, la percentuale di assicurati che, avendone avuto diritto, hanno deciso di passare al beneficio della pensione anticipata è del 9%, un valore piuttosto contenuto, che si riduce rispetto al valore medio degli ultimi cinque anni (12%).

### **La gestione finanziaria**

Mentre le crisi geopolitiche e le guerre continuavano senza sosta, i mercati finanziari sono stati condizionati per buona parte dell'anno da prospettive di stagflazione e di recessione. In Svizzera, il 19 marzo 2023 si è consumato un fatto che rimarrà nei libri di storia: il Consiglio federale, la Banca nazionale svizzera e l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) sono dovute intervenire senza preavviso per tutelare l'economia svizzera, adottando un pacchetto di misure per permettere l'acquisizione di Credit Suisse da parte di UBS.

Le banche centrali, dopo un ciclo di rialzo dei tassi d'interesse, hanno rivisto al ribasso l'andamento dell'inflazione nella seconda metà del 2023. A supportare questa ipotesi hanno concorso i dati sui prezzi nelle principali economie mondiali; in particolare, la crescita di quelli al consumo negli Stati Uniti si è ridotta a novembre 2023 al 3.1% dal picco del 9,1% di giugno 2022, mentre nell'Eurozona, nello stesso mese, si è portata al 2.4% contro il picco del 10,6% di ottobre 2022. In Svizzera, l'indice dei prezzi al consumo si è attestato al 2.1% per l'intero anno, rispetto al 2.8% del 2022.

Grazie alla generalizzata aspettativa che le banche centrali fossero ormai prossime a sconfiggere la dinamica inflattiva che ha caratterizzato l'economia mondiale dal 2022 e di una possibile riduzione dei tassi d'interesse a partire dal 2024, durante gli ultimi mesi del 2023 si è prodotto gran parte del movimento al rialzo delle quotazioni azionarie, obbligazionarie e dei fondi immobiliari quotati.

Lo Standard & Poor 500, il più importante indice azionario statunitense, ha registrato nel 2023 un rendimento superiore al 20%, spinto in gran parte dai guadagni dei cosiddetti "Magnifici 7" titoli tecnologici, ovvero Apple, Alphabet, Tesla, Meta, Amazon, Microsoft e Nvidia. Il fatto che

---

oltre il 62% della performance di un indice composto da 500 primarie società sia stato prodotto da sette titoli tecnologici apre nuovi scenari sul fronte della politica degli investimenti e sul concetto stesso di diversificazione del portafoglio.

La spinta dei sette titoli tecnologici è stata sostenuta anche dalle potenzialità di sviluppo dell'intelligenza artificiale, divenuta un perno cruciale nei processi industriali e logistici, contribuendo al loro miglioramento anche sul piano della sostenibilità ambientale.

Il rating di sostenibilità, che esprime un giudizio sintetico sull'impegno in ambito ambientale, sociale e di governo di una società, è divenuto parte integrante del processo di selezione dei titoli operato dai gestori. Non stupisce che il settore tecnologico, i cui partecipanti presentano rating di sostenibilità elevati, sia, in questa fase, avvantaggiato rispetto a quelli della *old economy*, notoriamente energivori e inquinanti. La performance dei sette titoli tecnologici che nel 2023 ha raggiunto il 100%, costituisce un ulteriore segnale che l'intelligenza artificiale è la tecnologia che segnerà il nostro modo di vivere e di riflesso le strutture dell'economia e gli orientamenti dell'industria del risparmio nella definizione delle politiche di investimento.

Nei primi mesi del 2023, in previsione di un possibile rintracciamento dei mercati azionari, il Comitato investimenti, ha mantenuto un approccio particolarmente prudente. Le principali azioni di *derisking* realizzate hanno visto il conferimento della liquidità derivante dalla liquidazione degli investimenti in *senior loan* alla Tesoreria della Città e l'inizio di una articolata operazione di riscatto dei due fondi immobiliari quotati, notoriamente penalizzati in un contesto di tassi d'interesse al rialzo, sostituendoli parzialmente con quote di una Fondazione che investe nel settore immobiliare residenziale internazionale.

Preso poi atto del ritorno dei rendimenti delle obbligazioni in Franchi svizzeri a livelli vicini a quelli del tasso tecnico, base di partenza per l'inizio di una progressiva copertura degli impegni per le rendite in corso con titoli ad elevato rating creditizio, il Comitato ha effettuato un incremento del mandato attivo *satellite* su obbligazioni *investment grade* in Franchi svizzeri, riducendo quello in obbligazioni *investment grade* di corporate europee e di titoli del Tesoro americano.

In aggiunta, il Comitato ha colto le opportunità che primarie banche offrivano per le loro necessità di funding e, a complemento del consolidato rapporto con la Tesoreria della Città, la CPdL ha aperto linee operative con due banche del territorio per il piazzamento sui loro bilanci della liquidità secondo un processo dinamico di determinazione delle scadenze.

Il Comitato, coerentemente con l'obiettivo di indirizzare la struttura del proprio portafoglio d'investimenti mobiliari e immobiliari verso riconosciuti criteri ESG (*Environmental, Social, Governance*), ha effettuato un primo tangibile passo nella direzione dell'*impact investing*, ovvero investire in attività che coniugano impatti sociali e ambientali positivi con il rendimento economico. Dopo una approfondita analisi del mercato, la scelta è caduta su un fondo che investe in infrastrutture legate alla transizione energetica e alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Nell'ultimo trimestre del 2023, preso atto della favorevole situazione sui mercati finanziari, il Comitato ha deciso per un ritorno al quasi completo

utilizzo del budget di rischio in applicazione dei margini tattici concessi dal Consiglio direttivo. L'intervento, realizzato attraverso il trasferimento di liquidità nel mandato azionario estero attivo e nel mandato bilanciato passivo, ha concesso di cogliere il forte rimbalzo dei compatti azionari e obbligazionari durante l'ultimo trimestre dell'anno.

La gestione finanziaria della CPdL si è conclusa con un aumento degli attivi rispetto all'esercizio precedente di CHF 43.8 milioni, pari ad un rendimento netto del 4.26%. I costi amministrativi di gestione delle attività del comparto finanziario, comprensive dei fondi e delle fondazioni immobiliari, si sono attestati allo 0.50% del patrimonio (0.71% nel 2022).

## **La gestione immobiliare**

Nel 2023, il Consiglio direttivo è stato chiamato all'analisi e all'approvazione della prima importante fase del progetto relativo alla completa riqualifica energetica del parco immobiliare diretto secondo i riconosciuti parametri fissati nel Certificato Energetico Cantonale degli Edifici (CECE). Si tratta di un importante passo che segna la messa in opera della strategia immobiliare che si svilupperà nell'arco di almeno un quinquennio, coinvolgendo tutti gli immobili detenuti direttamente dalla CPdL.

Il Comitato immobili, coerentemente con il suo ruolo di gestione e controllo dei progetti, ha operato in stretta collaborazione con un team di specialisti appositamente costituito per l'allestimento dei capitolati, dei contratti d'appalto delle opere e per la direzione dei lavori. Il cronoprogramma della prima fase dei lavori, ovvero quella che coinvolgerà gli immobili ex Suisse ed ex Loron situati a Lugano in Via Generale Guisan, prevede che la presentazione delle offerte e la selezione del general contractor siano concluse nel corso del primo semestre del 2024 e di conseguenza, il cantiere potrà essere aperto dopo l'estate.

Sono previsti anche interventi non strettamente legati al miglioramento energetico, ma necessari nel contesto di un piano sincronizzato che consente un efficientamento dei costi e un minore disturbo agli inquilini. In aggiunta, questi interventi supplementari si sono rivelati necessari per migliorare il confort abitativo, garantire il mantenimento del livello delle pigioni e, di conseguenza, del valore dell'immobile.

Il Consiglio direttivo ha posto una particolare attenzione al mantenimento nel tempo del valore e dell'attrattività degli immobili della CPdL. Sulla base di queste indicazioni, i lavori previsti sono stati estesi, fra gli altri, ad interventi finalizzati alla realizzazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, alla facilitazione dell'accesso agli ingressi degli stabili a persone con mobilità ridotta e all'inserimento degli edifici nell'ambito di un progetto relativo alla promozione e allo sviluppo dell'arte pubblica promosso dalla Divisione cultura della Città di Lugano.

Nel 2023 il comparto immobiliare detenuto direttamente ha generato un beneficio netto di CHF 345'868, corrispondente a un rendimento netto dello 0.39% (3.87% nel 2022). La riduzione rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuta alla svalutazione di alcuni degli immobili del portafoglio della CPdL a seguito dell'incremento dei tassi di sconto applicati alle pigioni future e per l'aumento dei costi di manutenzione ordinaria stimati per il futuro dal perito immobiliare. Entrambi i fenomeni sono ampiamente visibili in tutto il settore immobiliare Svizzero e, in modo più marcato, in Ticino.

Quello effettuato è un confronto oggettivo con i dati dell'anno precedente poiché, come previsto dalle norme contabili Swiss GAAP FER 26, annualmente viene realizzata la rivalutazione di tutti gli stabili da parte di una società indipendente, che ha riscontrato un 2023 particolarmente penalizzato dal punto di vista delle valutazioni immobiliari.

La quota del comparto immobiliare complessivo (diretto e indiretto), si è mantenuta leggermente superiore all'esposizione neutrale fissata nella strategia approvata dal Consiglio direttivo (35%).

Anche la CPdL, attraverso il coinvolgimento della controllata Società di amministrazione immobiliare Glpl SA, ha mantenuto il proprio contributo alle famiglie ucraine trasferitesi in Ticino a seguito del conflitto in atto nel loro paese. Nello specifico, in applicazione della procedura di assegnazione attivata dal Cantone, la CPdL ha confermato l'assegnazione di otto appartamenti.

## **L'organizzazione**

Nel settembre del 2023, ai sensi del principio di alternanza fissato nel Regolamento di organizzazione, sono stati designati il nuovo Presidente e il nuovo Vicepresidente per il biennio 2023-2025. A Marika Codoni, in rappresentanza del Municipio della Città di Lugano, è succeduto Lucas Bächtold, in rappresentanza degli assicurati attivi. Ad Athos Foletti, in rappresentanza degli assicurati attivi, è succeduto Giovanni Vergani, in rappresentanza del Municipio della Città di Lugano. Il Consiglio direttivo ha unanimemente condiviso alcuni avvicendamenti in seno ai Comitati per favorire ulteriormente l'eterogeneità del governo della CPdL, mantenendo però inalterata la catena di comando tra il Consiglio Direttivo, la Direzione e le relazioni con gli Enti affilati.

Il coordinamento del Comitato previdenza è passato da Lucas Bächtold a Marika Codoni. In seguito a questo avvicendamento, Lucas Bächtold è passato al Comitato audit con Giovanni Vergani che lascia il suo posto in Comitato previdenza ad Alessia Dolci. Nel Comitato immobili, Paolo Pezzoli sostituisce Alessia Dolci. I coordinatori dei Comitati investimenti, audit e immobili sono rimasti invariati, ovvero Giovanni Vergani, Alessia Dolci e Athos Foletti che però lascia il Comitato audit.

Tutti i membri esterni del Comitato previdenza e del Comitato immobili sono stati confermati. Manuel Pellanda, dopo una lunga e molta apprezzata attività in seno al Comitato investimenti, lascia la carica al termine del 2023 per ragioni prettamente legate alla nuova posizione professionale che assumerà all'inizio del 2024.

Preso atto anche delle accresciute complessità a cui il Comitato investimenti è confrontato, il Consiglio direttivo ha approvato la nomina di Gianluca Pediconi, asset manager di grande esperienza anche nel settore della finanza sostenibile, quale nuovo membro esterno al fianco di Giuseppe Ganci, confermato per l'apprezzata attività svolta.

Per quanto riguarda Glpl SA, la società di amministrazione immobiliare creata dalla CPdL nel 2018 a seguito di uno *spin-off* interno, grazie alle concrete misure assunte per rendere più efficiente la sua azione commerciale in un settore altamente competitivo, nel 2023 ha raggiunto un assetto organizzativo stabile e un livello di *customer satisfaction* in linea con le ambiziose aspettative fissate dal suo Organo di governo.

Il Consiglio direttivo, in applicazione dell'art. 3 del Regolamento di Organizzazione e secondo una consolidata prassi, ha attuato il programmato cambio di società di revisione. Alla società S&A Tax & Audit SA subentra Fideconsul Società di Revisione SA. Il nuovo revisore svolgerà le proprie attività a partire dalla chiusura dell'esercizio 2023.

La CPdL, anche nell'anno appena concluso, ha mostrato una particolare flessibilità nel recepire e implementare i necessari adeguamenti alle esigenze organizzative imposte soprattutto dai cambiamenti di legge, dalle novità introdotte a seguito di modifiche al piano previdenziale e dai potenziali rischi derivanti dall'integrazione di Credit Suisse in UBS. Al raggiungimento di questo risultato ha anche contribuito la gestione per obiettivi di cui si è dotata la CPdL. Questo approccio ha coinvolto tutti i collaboratori nel processo di definizione degli obiettivi, lasciando ad ognuno la possibilità di svolgere con spirito propositivo il proprio lavoro. Il monitoraggio e l'analisi della prestazione e dei progressi compiuti da ogni collaboratore per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, completato dal consolidato sistema di reporting interno messo a punto dalla Direzione per documentare i progetti in corso necessari alla realizzazione del Documento programmatico 2021-2025 di cui il Consiglio direttivo si è dotato, concorrono a migliorare costantemente l'efficienza operativa della CPdL.

In particolare, preso atto che la struttura amministrativa può operare a beneficio di un sempre maggiore numero di assicurati senza generare un incremento dei costi, il Consiglio direttivo ha potuto ridurre le spese amministrative a carico dei Datori di lavoro dall'attuale 1.65% all'1.15% del salario assicurato, a partire dal 2024.

La CPdL intende operare nel quadro di una *governance* condivisa e trasparente e con procedure sempre più snelle e efficienti, nel rispetto del mandato che i propri assicurati attivi e i beneficiari di rendita le hanno conferito. Si tratta di un obiettivo ambizioso che presuppone un costante confronto dello *statu quo* rispetto ad una ideale *best practice* che passa imprescindibilmente dalla analisi delle strutture organizzative, dei sistemi informativi e dei fabbisogni di *content management*, fino ad identificare eventuali soluzioni automatizzate per elaborare prese di posizione relative a questioni anche di natura previdenziale.

Si tratta di un programma ambizioso di medio termine che il Consiglio direttivo intende avviare al più presto ricercando, in un ampio perimetro, quelle risorse, idee e modelli che consentiranno alla CPdL di restare al passo con i tempi.

## **La sostenibilità**

- f. Studio di Copernicus Climate Change Service (C3S), del 9 gennaio 2024

Il 2023 è stato l'anno più caldo mai registrato dal 1850<sup>f</sup>. La febbre del pianeta Terra continua a salire con velocità crescente. L'ultimo mese del 2023 è stato il dicembre più caldo mai registrato a livello globale, con una temperatura media di 13.51°C, ovvero 0.85°C al di sopra della media del periodo compreso tra il 1991 e il 2020.

La Svizzera ha accresciuto gli impegni presi a seguito della ratifica nel 2017 dell'Accordo di Parigi finalizzato a limitare l'aumento della temperatura globale media a un massimo di 1.5°C. Nello specifico, il Consiglio federale raccomanda a tutti gli istituti finanziari che offrono soluzioni di investimento di garantire una trasparenza basata sugli Swiss Clima-

**g.** Consiglio federale, "Swiss Climate Scores Update - Trasparenza delle migliori pratiche per investimenti compatibili con il clima", Berna, dicembre 2023.

**h.** Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament and the Council 27 November 2019 on sustainability-related disclosures in the financial services sector.

**i.** ASIP Association suisse des institutions de prévoyance, Reporting ESG – Norme pour les caisses de pension, 2022.

**j.** Si veda [www.klima-allianz.ch/wp-content/uploads/Klima-Rating-Finanzanlage](http://www.klima-allianz.ch/wp-content/uploads/Klima-Rating-Finanzanlage)

te Scores per tutti i prodotti di investimento e i mandati di gestione patrimoniale<sup>g</sup>. Si tratta di un importante passo per la Svizzera, uno dei maggiori centri di gestione patrimoniale al mondo, per raggiungere l'obiettivo di annullare le emissioni di gas a effetto serra entro il 2050. Gli Swiss Climate Scores costituiscono un approccio più incisivo rispetto alle direttive dell'Unione Europea ai sensi della Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)<sup>h</sup>, basate sul monitoraggio del grado di allineamento con la tassonomia definita e della percentuale del portafoglio in asset sostenibili.

Nel 2023, la CPdL ha intensificato i progetti finalizzati ad indirizzare la struttura del proprio portafoglio d'investimenti mobiliari e immobiliari verso riconosciuti criteri ESG (*Environmental, Social, Governance*).

Nell'esercizio dei mandati loro conferiti, i gestori devono di conseguenza considerare i criteri ESG parte integrante dei rischi e delle opportunità insite negli investimenti effettuati; in concreto significa generare un ritorno finanziario con un impatto ambientale e sociale positivo, monitorato sulla base di dati misurabili e riconosciuti. Da parte sua, il Consiglio direttivo, in virtù del dovere fiduciario assunto nei confronti degli assicurati, assume l'obbligo di analizzare e rendere pubblici questi dati a partire dal 2023.

Questo ambizioso percorso è attualmente in evoluzione. Le principali difficoltà si incontrano nelle classi d'attivi non quotate, *hedge fund* e *private equity*. I dati relativi a questi attivi, ad oggi, non sono disponibili o sono basati su metriche non condivise e univoche in materia di sostenibilità.

La CPdL, coerentemente con il programma di lavoro deciso nel 2022, ha ulteriormente intensificato le progettualità in ambito ESG sia per quanto riguarda gli investimenti mobiliari, sia per quelli immobiliari, tenuto anche conto dell'entrata in vigore del rapporto di sostenibilità secondo lo schema proposto dall'Associazione Svizzera degli Istituti di Previdenza (ASIP)<sup>i</sup>. In aggiunta, per approfondire i principi e le regole relativi alle logiche ESG applicate alla finanza, è stata avviata una collaborazione con l'Università della Svizzera italiana per uno studio finalizzato all'integrazione di parametri ESG nelle scelte di allocazione degli attivi.

La linea strategica dettata dal Consiglio direttivo in ambito ESG rafforza l'impegno sul fronte della responsabilità sociale già confermato dalla CPdL con l'adesione alle piattaforme Ethos Engagement Pool Switzerland (2020) e International (2021) che fa parte dei firmatari dell'iniziativa Climate Action 100+, un pool di oltre 700 investitori per un totale di oltre USD 68 Trilioni e 170 aziende (2023) di tutto il mondo con un'agenda comune, volta a richiedere l'impegno a sottoscrivere concrete misure per ridurre le emissioni di gas serra, migliorare la governance e integrare nelle relazioni d'esercizio le informazioni relative ai criteri di sostenibilità applicati.

Dal punto di vista qualitativo, gli interventi concreti decisi dalla CPdL, in particolare l'ingente investimento previsto per migliorare l'etichetta energetica CECE degli immobili detenuti direttamente e la progressiva applicazione di criteri ESG anche nei mandati di gestione attivi, hanno consentito di mantenere anche nel 2023 un rating di "Good Practice" nello studio promosso da Klima-Allianz Schweiz<sup>j</sup> su centosettanta istituti di previdenza, che rappresentano circa i tre quarti del volume totale di investimenti di settore.

---

Il fatto che anche nel 2023 il rating “*Good Practice*” sia stato assegnato a solo un terzo delle casse pensioni analizzate da Klima-Allianz Schweiz, è la conferma che l’indirizzo varato con largo anticipo dal Consiglio direttivo è stato pagante.

Per quanto attiene le fondazioni e i fondi immobiliari, le informazioni relative ai criteri di sostenibilità da loro raggiunti, provengono dai rendiconti messi a disposizione dai gestori. Per gli immobili diretti, la fonte è costituita dai rilevamenti effettuati nel 2022 dagli Ingegneri Andrea Roscetti e Daniele Palma durante lo studio CECE plus. Rispetto al 2022, questi dati non sono mutati in quanto i primi interventi di risanamento energetico del parco immobiliare diretto saranno realizzati nel corso del 2024 e proseguiranno negli anni a venire.

Anche in futuro la CPdL si impegna per individuare gli strumenti necessari a valutare la reale natura di sostenibilità degli investimenti, escludendo la possibilità di incorrere nel fenomeno del *greenwashing*, con la garanzia del mantenimento del profilo di rischio e rendimento atteso. Questo indirizzo, che sottende anche all’*impact investing*, già iniziato nel 2023 con l’investimento in infrastrutture per la transizione energetica, implica la ricerca di nuove soluzioni nella definizione della politica di investimento della CPdL. La Cassa è anche consapevole che in un prossimo futuro dovranno essere applicati nuovi standard di settore e si sta adoperando per approfondire l’argomento nelle sedi opportune.

I dati di dettaglio così come previsti dall’ASIP sono riportati nel capitolo relativo all’applicazione dei principi ESG negli investimenti, nel quale vengono descritti l’approccio della CPdL all’esercizio del diritto di voto e gli impegni della stessa (*Governance*), nonché l’impatto climatico sia per la parte mobiliare sia per quella immobiliare del portafoglio.



# **Conto annuale**

# Bilancio

## Attivi

in CHF ..... 31.12.2023 ..... 31.12.2022 ..... 22

<b>6.4</b>	<b>Investimenti patrimoniali</b>	<b>861'844'692</b>	<b>818'049'022</b>
	<b>Liquidità</b>	<b>1'848'178</b>	<b>6'826'995</b>
	Cassa	829	1'635
	Banche, conti correnti	1'847'349	5'405'575
	Operazioni a termine	-	1'419'785
	<b>Titoli</b>	<b>553'830'214</b>	<b>475'950'608</b>
	Azioni e fondi azionari	231'556'794	192'447'072
	Obbligazioni e fondi obbligazionari	210'138'807	180'949'536
	Investimenti alternativi	111'991'113	102'410'500
	Partecipazioni	143'500	143'500
	<b>Immobili</b>	<b>293'638'517</b>	<b>309'995'483</b>
	Immobili e partecipazioni immobiliari	293'604'683	309'968'613
	Mobili e attrezzature	33'834	26'870
	<b>Crediti</b>	<b>12'527'783</b>	<b>25'275'936</b>
	Averi presso la Città di Lugano	6'297'317	19'113'016
	Prestiti e ipoteche	2'455'020	2'546'275
	Altri crediti (inclusa imposta preventiva)	3'775'446	3'616'645
<b>6.6</b>	<b>Delimitazioni attive</b>	<b>1'807'494</b>	<b>314'462</b>
	<b>Totale attivi</b>	<b>863'652'186</b>	<b>818'363'484</b>

**Passivi**

in CHF

31.12.2023

31.12.2022

<b>Debiti</b>	<b>4'554'585</b>	<b>3'946'863</b>	<b>7.1</b>
Prestazioni di libero passaggio	2'117'527	2'821'502	
Altri debiti	2'437'058	1'125'361	
<b>Delimitazioni passive</b>	<b>302'028</b>	<b>951'815</b>	<b>7.2</b>
<b>Accantonamenti non tecnici</b>	-	<b>2'496</b>	<b>7.4</b>
<b>Capitali previdenza e accantonamenti tecnico-assicurativi</b>	<b>872'757'592</b>	<b>853'290'984</b>	
Capitale di previdenza assicurati attivi	419'031'145	395'444'567	5.3
Capitale di previdenza beneficiari di rendita	404'823'447	406'592'417	5.6
Accantonamenti tecnico-assicurativi	48'903'000	51'254'000	5.8
<b>Riserva di fluttuazione</b>	-	-	<b>7.6</b>
<b>Fondi liberi/copertura insufficiente</b>	<b>-13'962'019</b>	<b>-39'828'674</b>	
Saldo all'inizio del periodo	-39'828'674	-7'909'523	
Avanzo / disavanzo (-) del periodo	25'866'655	-31'919'151	
<b>Totale passivi</b>	<b>863'652'186</b>	<b>818'363'484</b>	

# Conto d'esercizio

in CHF ..... 2023 ..... 2022 ..... 24

<b>7.7</b>	<b>Contributi e apporti</b>	<b>42'363'832</b>	<b>38'990'238</b>
	Contributi dei dipendenti	16'031'777	15'115'692
	Contributi del datore di lavoro	24'746'581	23'210'581
	Contributi di risanamento del datore di lavoro	800'974	119'453
	Versamenti unici e riscatti	784'500	544'512
	<b>Prestazioni d'entrata</b>	<b>12'466'000</b>	<b>11'088'559</b>
	Apporti di libero passaggio	11'962'927	10'861'449
	Rimborsi versamenti anticipati PPA e divorzio	503'073	227'110
	<b>Totale ricavi da contributi e prestazioni d'entrata</b>	<b>54'829'832</b>	<b>50'078'797</b>
	<b>Prestazioni regolamentari</b>	<b>-34'643'104</b>	<b>-34'077'106</b>
	Rendite di vecchiaia	-24'582'462	-23'568'607
	Rendite ai superstiti	-5'900'865	-5'537'615
	Rendite d'invalidità	-1'465'488	-1'360'116
	Prestazioni in capitale al pensionamento	-2'524'948	-2'817'136
	Prestazioni in capitale per divorzio	-	-
	Liquidazione in capitale al decesso	-169'341	-793'632
	<b>Prestazioni extra regolamentari</b>	<b>-18'489</b>	<b>-22'870</b>
	Rimborsi e recuperi	-	-
	Interessi su prestazioni d'uscita e prelevamenti	-18'489	-22'870
	<b>7.8</b> <b>Prestazioni d'uscita</b>	<b>-9'173'677</b>	<b>-11'472'852</b>
	Prestazioni di libero passaggio in caso di uscita	-7'142'344	-9'078'866
	Versamenti anticipati PPA e divorzio	-2'031'333	-2'393'986
	<b>Totale costi per prestazioni e anticipi</b>	<b>-43'835'270</b>	<b>-45'572'828</b>
	<b>Variazione capitale di previdenza</b>		
	<b>Accantonamenti tecnico-assicurativi e riserve di contribuzione</b>	<b>-19'466'608</b>	<b>32'899'753</b>
	Scioglimento/costituzione (-) capitale di prev. assicurati attivi	-16'030'315	-9'993'881
<b>5.3</b>	Scioglimento/costituzione (-) capitale di previdenza pensionati	1'768'970	27'863'029
<b>5.6</b>	Scioglimento/costituzione (-) accant. tecnico-assicurativi	2'351'000	18'613'000
<b>5.8</b>	Remunerazione capitale di risparmio	-7'556'263	-3'582'395
	<b>Costi di previdenza</b>	<b>-1'887'741</b>	<b>-1'714'065</b>
	Premi assicurativi (premio di rischio)	-1'697'741	-1'544'646
	Contributi al fondo di garanzia	-190'000	-169'419
	<b>Risultato netto della parte assicurativa</b>	<b>-10'359'787</b>	<b>35'691'657</b>

	in CHF	2023	2022
<b>Risultato netto investimenti</b>	<b>35'010'159</b>	<b>-68'943'858</b>	<b>6.7.1</b>
<b>Risultato netto Gestione finanziaria</b>	<b>34'664'291</b>	<b>-72'846'384</b>	
Risultato lordo gestione finanziaria	38'297'720	-67'753'521	
Spese amministrazione patrimonio	-3'633'429	-5'092'863	
<b>Risultato netto Gestione immobiliare diretta</b>	<b>345'868</b>	<b>3'902'526</b>	<b>6.7.2</b>
Risultato lordo gestione immobiliare	582'530	4'166'697	
Spese amministrazione immobiliare	-236'662	-264'171	
<b>Altri ricavi</b>	<b>2'740'736</b>	<b>2'780'893</b>	<b>7.11</b>
Ricavi da prestazioni fornite	5'250	7'000	
Contributo spese amministrative	2'714'942	2'761'718	
Ricavi diversi	20'544	12'175	<b>7.11</b>
<b>Spese di amministrazione</b>	<b>-1'524'453</b>	<b>-1'447'843</b>	<b>7.12</b>
Costi amministrativi	-1'413'564	-1'380'584	
Perito in materia di previdenza professionale	-64'146	-28'600	
Ufficio di revisione	-30'063	-21'540	
Autorità di vigilanza	-16'680	-17'119	
<b>Eccedenza di costi/ricavi prima della costituzione o dello scioglimento della riserva di fluttuazione</b>	<b>25'866'655</b>	<b>-31'919'151</b>	
<b>Costituzione/scioglimento (-) della riserva di fluttuazione</b>	-	-	<b>4.4</b>
<b>Eccedenza di costi/ricavi</b>	<b>25'866'655</b>	<b>-31'919'151</b>	



# **Allegato**

Michelangelo Pistoletto  
*Rebirth*  
2015  
Opera permanente  
Parco del Palazzo delle  
Nazioni, Ginevra  
Foto Enrico Amici

In occasione delle  
celebrazioni del 70°  
Anniversario della Nazioni  
Unite  
Courtesy Cittadellarte –  
Fondazione Pistoletto

Sculpture composed of  
centonovantatre stones,  
one for each member state  
of the UN, arranged according  
to the symbol of the  
*Terzo Paradiso*, which

reconfigures the mathematical  
symbol of infinity  
created by the artist  
which represents the rebirth  
of society and the search for  
dialogue between peoples



29

## **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 un'istituzione di diritto pubblico, con personalità giuridica propria, iscritta al Registro di commercio. 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 (cfr. art. 1, 2, 3 dello Statuto).

1.1

## **Iscrizione LPP e fondo di garanzia**

La CPdL sottostà agli obblighi della LPP, è iscritta al Registro della previdenza professionale e al Registro di Commercio del Cantone Ticino come istituto di diritto pubblico. La CPdL è affiliata al Fondo di garanzia LPP, Berna (Numero registro TI 41).

1.2

## **Indicazione degli atti e dei regolamenti**

Statuto (ultima modifica 13.12.2016)

1.3

Regolamento di previdenza (entrato in vigore l'1.1.2023, valido fino al 31.12.2023, successivamente modificato con effetto dall'1.1.2024)

Regolamento transitorio concernente le misure di risanamento per l'anno 2020 e seguenti (entrato in vigore l'1.1.2020)

Regolamento investimenti (entrato in vigore l'1.1.2022)

Regolamento sugli accantonamenti (entrato in vigore il 31.12.2019)

Regolamento sulla liquidazione parziale (entrato in vigore il 12.5.2020)

Regolamento relativo al calcolo della riserva di fluttuazione dei valori (entrato in vigore l'1.7.2014)

Regolamento d'organizzazione (entrato in vigore il 27.5.2021)

Regolamenti dei comitati:

Audit (entrato in vigore il 23.10.2018)

Previdenza (entrato in vigore il 23.10.2018)

Investimenti (entrato in vigore il 20.12.2018)

Immobili (entrato in vigore il 19.12.2019)

Regolamento di nomina del Consiglio direttivo della CPdL (entrato in vigore il 27.5.2021)

Regolamento di voto per l'elezione dei membri rappresentanti degli assicurati nel Consiglio direttivo della CPdL (entrato in vigore il 27.5.2021)

Regolamento sulla Gestione e organizzazione dei flussi informativi in seno alla CPdL (entrato in vigore il 25.09.2018)

**Consiglio direttivo**

Rappresentanti del datore di lavoro per la Città di Lugano: Giovanni Vergani, Vicepresidente dal 6.9.2023 Marika Codoni, Presidente fino al 5.9.2023	Rappresentanti degli assicurati: Lucas Bächtold, Presidente dal 6.9.2023 Alessia Dolci Athos Foletti, Vicepresidente fino al 5.9.2023
Rappresentante del datore di lavoro per gli enti esterni: Paolo Pezzoli	Rappresentante dei pensionati (consultivo): Franco Greco

**Comitati (composizione al 31.12.2023) (k.)**

- k.** Per i cambiamenti della composizione dei comitati nel corso dell'anno, si rimanda alla sezione sull'organizzazione nella parte introduttiva.

Comitato previdenza: Marika Codoni (coordinatrice) Alessia Dolci Paolo Pezzoli Tito Solari	Comitato investimenti: Giovanni Vergani (coordinatore) Marika Codoni Giuseppe Ganci Gianluca Pediconi
Comitato audit: Alessia Dolci (coordinatrice) Lucas Bächtold Giovanni Vergani	Comitato immobili: Athos Foletti (coordinatore) Paolo Pezzoli Franco Greco (consultivo) Lisa Muscionico Davide Savoino

**Direzione**

Mauro Guerra, CEO Direttore  
Francesco Fierli, CFO Vicedirettore

**Autorizzazioni di firma**

(collettiva a due)

- l.** Firma congiunta con il Presidente o il Vicepresidente.
- m.** Firma congiunta con il Presidente o il Vicepresidente.

Lucas Bächtold, Presidente  
Giovanni Vergani, Vicepresidente  
Mauro Guerra **l.**, CEO Direttore  
Francesco Fierli **m.**, CFO Vicedirettore

---

<b>Autorità di vigilanza</b>	Vigilanza sulle fondazioni e LPP della Svizzera Orientale, Muralto
<b>Perito in materia di previdenza professionale:</b>	Libera AG, Zurigo, Dr. Benno Ambrosini
<b>Ufficio di revisione:</b>	Fideconsul Società di Revisione SA, Chiasso Ufficio di revisione:
<b>Perito immobiliare:</b>	Wüest Partner SA, Lugano e Zurigo
<b>Consulente medico:</b>	Dr. Paolo Städler, Lugano Breganzona

---

<b>Affiliati</b>	Comune di Lugano AIL SA AIL Servizi SA Associazione Bancaria Ticinese Camera di commercio, industria, artigianato del Cantone Ticino Cardiocentro Ticino (parziale) Cassa Pensioni di Lugano Centro Studi Villa Negroni Consorzio della Valle del Cassarate e golfo di Lugano Consorzio depurazione acque Lugano e dintorni Consorzio pulizia delle rive e dello specchio d'acqua del lago Ceresio Consorzio protezione civile Lugano Città Ente ospedaliero cantonale - ORL (parziale) Ente turistico del Luganese Fondazione culture e musei - MUSEC Funicolare Cassarate Monte Bré SA Gestione Immobiliare per Istituzionali SA LAC - Lugano Arte e Cultura LIS - Lugano Istituti Sociali Lugano Musica Museo d'arte della Svizzera italiana, Lugano (MASI) Pro Senectute Ticino e Moesano Trasporti Pubblici Luganesi SA
------------------	--

23\_09\_16 — Slow March  
Sion Renovate Switzerland  
16 Settembre 2016  
Courtesy Renovate  
Switzerland

Una marcia come azione per  
la campagna di coscienza  
civile non violenta allo  
scopo di fare presente al

Consiglio federale svizzero  
l'urgenza di una più incisiva  
azione nell'affrontare il  
cambiamento climatico



# Assicurati attivi e beneficiari di rendita

2

33

## Assicurati attivi

A fine 2023, gli assicurati attivi erano 3'163 unità, ovvero 15 in più rispetto all'esercizio 2022 e comprendevano 1'343 donne (1'334 a fine 2022) e 1'820 uomini (1'814 a fine 2022). Nel calcolo, gli assicurati a tempo parziale sono considerati come unità. L'età media degli assicurati attivi è leggermente aumentata rispetto all'esercizio precedente, passando a 45.5 anni rispetto a 44.6 anni a fine 2022; più precisamente, l'età media è di 44.6 anni per le donne (44.3 anni a fine 2022) e 46.0 anni per gli uomini (45.7 anni a fine 2022).

2.1

### Evoluzione degli assicurati attivi

	2023	2022
Effettivo a inizio periodo	3'148	3'014
Ammissioni	336	415
Dimissioni	-239	-201
Pensionamenti	-63	-67
Invalidità	-9	-7
Decessi	-2	-3
Sospesi	-8	-3
<b>Effettivo a fine periodo</b>	<b>3'163</b>	<b>3'148</b>

Al 31.12.2023, sono da considerare otto casi in sospeso perché in attesa di una decisione da parte dell'Istituto delle assicurazioni sociali sull'erogazione della rendita d'invalidità; gli stessi non figurano più tra gli assicurati attivi.

### Assicurati attivi suddivisi per fasce d'età

Età (anni)	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
18 – 19	2	4	6	7	5	12
20 – 29	149	156	305	163	178	341
30 – 39	417	339	756	405	318	723
40 – 49	497	340	837	517	338	855
50 – 59	568	397	965	555	393	948
60 –	187	107	294	167	102	269
<b>Totale</b>	<b>1'820</b>	<b>1'343</b>	<b>3'163</b>	<b>1'814</b>	<b>1'334</b>	<b>3'148</b>

## Beneficiari di rendita

### Evoluzione dei beneficiari di rendita

		2023	2022
Effettivo a inizio periodo		1'631	1'609
Nuovi beneficiari	Limite d'età	71	67
	Invalidità	10	13
	Per coniugi	23	31
	Per figli	15	11
Uscite	Decesso pensionati	-43	-52
	Decesso di invalidi o passaggio di invalidi al pensionamento per limite d'età	-12	-11
	Decesso coniugi	-16	-21
	Scadenza delle rendite ai figli	-11	-16
	Estinzione della rendita ai coniugi o di invalidità	-1	-
<b>Effettivo a fine periodo</b>		<b>1'667</b>	<b>1'631</b>

A fine 2023, i beneficiari di rendita erano 1'667, ovvero 36 unità in più rispetto all'esercizio 2022. Il rapporto fra il numero totale degli assicurati attivi e quello dei beneficiari di rendita si è leggermente ridotto a 1.90, rispetto all'1.93 della fine del 2022.

Nei pensionati per limite d'età è incluso un beneficiario la cui rendita è stata liquidata in capitale perché inferiore al 10% della rendita intera minima di vecchiaia dell'AVS e un beneficiario di pensionamento parziale, che è compreso anche tra gli assicurati attivi.

### Beneficiari di rendita suddivisi per fasce d'età e tipo di rendita

Età (anni)	Pensionati	Invalidi	Coniugi	Figli	Totale
da 0 a 24 anni	-	-	-	76	76
da 25 a 59 anni	-	61	20	1	82
da 60 a 64 anni	91	34	17	1	143
da 65 a 69 anni	329	-	37	-	366
da 70 a 74 anni	241	-	31	-	272
da 75 a 79 anni	206	-	66	-	272
da 80 a 84 anni	138	-	67	-	205
da 85 anni in poi	137	-	114	-	251
<b>Totale</b>	<b>1'142</b>	<b>95</b>	<b>352</b>	<b>78</b>	<b>1'667</b>

**Composizione delle rendite**

	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Pensionati per limite età	720	422	1'142	718	401	1'119
Invalidi	51	44	95	53	46	99
Per coniugi o divorziati	12	340	352	9	330	339
Per figli	36	42	78	38	36	74
<b>Totale beneficiari</b>	<b>819</b>	<b>848</b>	<b>1'667</b>	<b>818</b>	<b>813</b>	<b>1'631</b>

Andreas Billman  
2.8% — 08/01/2022  
8 gennaio 2022  
Tratta dal progetto  
*Dead Cow Rising*

Immagine di un razzo, la  
fiamma prodotta durante  
il processo di *gas flaring*

ad Añelo nella regione  
petrolifera e del gas scisto  
Vaca Muerta, in Argentina



# Piano previdenziale e modalità di finanziamento

37

## Piano di previdenza

La CPdL è una cassa pensioni a primato dei contributi, semiautonoma, che ha riassicurato il rischio invalidità e superstiti ([→ 5.7](#)).

Età ordinaria di pensionamento  
65 anni per gli uomini e 64 per le donne

### Salario assicurato

Salario annuo sottratta la deduzione di coordinamento che corrisponde al 35% del salario lordo dell'assicurato fino al massimo a 7/8 della rendita di vecchiaia annua massima dell'AVS, ponderata per il grado di occupazione. Il salario assicurato è arrotondato a CHF 100 superiori.

### Accrediti di vecchiaia (dall'1.1.2023)

Età dell'assicurato	Accrediti di vecchiaia		
	Scala 1	Scala 2	Scala 3
Da 18 a 19 anni	nessun accredito	nessun accredito	nessun accredito
Da 20 a 29 anni	13.80%	15.80%	17.80%
Da 30 a 39 anni	16.30%	18.30%	20.30%
Da 40 a 49 anni	19.30%	21.30%	23.30%
Da 50 a 65 anni	23.30%	25.30%	27.30%
Da 66 anni e oltre	23.00%	25.00%	27.00%

Le scale 2 e 3 sono facoltative. In mancanza di comunicazione a riguardo, verrà applicata la scala 1.

### Rendita di vecchiaia:

Avere di vecchiaia al giorno del pensionamento moltiplicato per i seguenti tassi di conversione:

	2023
per gli uomini a 65 anni	5.85%
per le donne a 64 anni	5.81%

L'attuale regolamento prevede sia per gli uomini sia per le donne la possibilità del prepensionamento a partire da 60 anni e la possibilità di posticipare l'età pensionabile fino a 70 anni.

### Rendita d'invalidità

La rendita d'invalidità completa ammonta al 50% del salario assicurato al momento dell'evento assicurato.

### Rendita coniuge o partner registrato superstite

Se il coniuge defunto era attivo, il 60% della rendita annua completa d'invalidità alla quale l'assicurato avrebbe avuto diritto se fosse stato riconosciuto invalido al momento del decesso o il 60% della rendita annua che era assicurata al defunto al momento del decesso, se il coniuge defunto era al beneficio di una rendita per limiti d'età o d'invalidità.

### Rendita figli

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

### Capitale decesso

Versato in caso di decesso di un assicurato attivo o un invalido, è l'avere di vecchiaia acquisito al momento del decesso diminuito dell'importo necessario al finanziamento delle prestazioni a favore dei superstiti e delle prestazioni già versate. L'importo minimo del capitale di decesso è pari all'acquisto di prestazioni effettuate dall'assicurato attivo durante l'assicurazione presso la CPdL e/o della somma di ogni altro contributo facoltativo, dedotti eventuali prelievi anticipati.

#### **3.2 Modalità di finanziamento**

Il finanziamento è basato sui contributi degli assicurati attivi e del datore di lavoro. La ripartizione dei contributi totali tra l'assicurato e il datore di lavoro dipende dalla scelta di quest'ultimo tra la variante **A** e la variante **B** e, per gli assicurati, in base alla scelta delle scale facoltative 2 e 3 (→ **3.1**).

Contributo del datore di lavoro	Variante A	Variante B
Da 20 a 29 anni	13.15%	12.00%
Da 30 a 39 anni	14.55%	13.20%
Da 40 a 49 anni	15.85%	14.35%
Da 50 a 70 anni	17.35%	15.60%
Contributo per spese amministrative	1.65%	1.65%

Contributo dell'assicurato	Variante A			Variante B		
	Scala 1	Scala 2	Scala 3	Scala 1	Scala 2	Scala 3
Da 20 a 29 anni	7.20%	9.20%	11.20%	8.35%	10.35%	12.35%
Da 30 a 39 anni	7.80%	9.80%	11.80%	9.15%	11.15%	13.15%
Da 40 a 49 anni	8.50%	10.50%	12.50%	10.00%	12.00%	14.00%
Da 50 a 70 anni	9.00%	11.00%	13.00%	10.75%	12.75%	14.75%

I contributi per coloro i quali rimangono assicurati oltre l'età di riferimento AVS sono ridotti del contributo per il 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**

- Il Consiglio direttivo della CPdL ha deciso di attribuire un tasso d'interesse sugli averi di vecchiaia degli assicurati presenti al 31.12.2023 del 2% e di non attribuire alcun interesse sugli averi di vecchiaia degli assicurati attivi che realizzano un evento nel 2024.
- I dati sull'inflazione hanno condotto il Consiglio direttivo a decidere per l'attribuzione di una somma *una tantum* di CHF 800 a tutti i beneficiari di rendita per limiti d'età, per coniugi superstiti e per invalidità, presenti al 31.12.2023, da aggiungere alla rendita di marzo 2024. L'importo è ridotto proporzionalmente per le rendite parziali.
- Dall'1.1.2024, il Consiglio direttivo della CPdL ha deciso di ridurre il contributo per le spese amministrative da 1.65% a 1.15% e di aumentare gli accrediti di vecchiaia dello 0.50% per tutte le fasce d'età.



Daniele Cagnazzo  
*Sam Dzong, Upper Mustang,  
pendici dell'Himalaya, Nepal*  
2022

Dal 2015, sulla mappa dell'Himalaya esiste un nuovo villaggio "Sam Dzong", perché gli abitanti hanno dovuto abbandonare le loro

vecchie case a causa della carenza di acqua. Nella fotografia, una donna impegnata a scavare il terreno in cerca di acqua per irrigare i campi



# Principi di valutazione e di presentazione dei conti

4

41

## Swiss GAAP FER 26

I conti sono presentati come prescritto dalle norme Swiss GAAP FER 26, versione 01.01.2014, conformemente all'art. 47 cpv. 2 OPP2

4.1

## 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
Altre partecipazioni:	valore del patrimonio netto
Hedge Fund:	valore di mercato
Strumenti derivati:	valore di mercato
Immobili, terreni e part. immobiliari:	valore venale
Mobili e attrezzature:	valore d'acquisto dedotti gli ammortamenti
Debiti:	valore nominale

4.2

## Principi di valutazione degli immobili

Il valore del portafoglio immobiliare diretto indicato a bilancio è il risultato della perizia allestita da Wüest Partner SA al 31.12.2023. Rispetto al 31.12.2022, il valore di alcuni degli immobili detenuti dalla CPdL è stato rivisto al ribasso, per una riduzione complessiva del valore del portafoglio complessivo di CHF 1'035'000. Per la Lattimer SA, proprietaria dello stabile in via delle Aie 14 - via Mola 7, il valore di perizia dell'immobile è di CHF 8'360'000, rispetto a CHF 8'160'000 di fine 2022, mentre il valore delle azioni riportato a bilancio è di CHF 7'800'430, rispetto a CHF 8'155'640 di fine 2022 e rispecchia il valore del patrimonio netto della società.

Conformemente alle direttive del Regolamento investimenti, relative alla valutazione degli immobili, la perizia viene aggiornata periodicamente dal nostro esperto.

4.2.1

## Valutazione con il metodo del DCF

La stima è eseguita applicando un metodo di valutazione del reddito sulla base di un modello dinamico di attualizzazione dei flussi di cassa (*Discounted Cash Flow*).

L'attuale valore di mercato di un bene immobile è determinato dalla somma di tutti i flussi di cassa attualizzati, ante imposte, interessi, che si prevedono in futuro e senza considerare eventuali imposte per il trasferimento di proprietà, tasse sugli utili immobiliari o imposta sul valore aggiunto nonché altri costi o provvigioni derivanti dalla vendita dell'immobile. I flussi di cassa sono scontati per ciascuna proprietà singolarmente, a seconda delle rispettive opportunità e dei rischi, sulla base delle condizioni di mercato e adeguati al rischio.

Per la valutazione dei terreni è stato utilizzato il metodo dinamico "valore attualizzato".

---

**Tassi applicati**

42

Il tasso di sconto varia per ogni oggetto e tiene conto delle seguenti voci: rischio base, rischio destinazione specifica, macro-situazione, rating comunale, micro-situazione, rischio ricavi, qualità della proprietà, dimensione della proprietà, riserva indici, progetto di sviluppo, diritto di superficie, limitazione di proprietà, mercato. I tassi di sconto utilizzati vanno da un minimo del 2.9% a un massimo del 3.2%.

---

4.3**Piano  
di finanziamento**

Dall'esercizio 2014 viene calcolato il totale del capitale di previdenza in capitalizzazione parziale e vengono stabiliti due tassi di copertura, quello di copertura globale e quello di copertura per gli impegni degli assicurati attivi. Entrambi devono essere mantenuti al grado di copertura iniziale che figura nel piano di finanziamento, definito e attestato dal Perito in materia di previdenza professionale ai sensi dell'art. 72d LPP. L'istituto di previdenza entra in una situazione di sottocopertura qualora uno di questi due gradi di copertura effettivi scenda al di sotto dei gradi di copertura iniziali.

I gradi di copertura iniziali sono riportati nella perizia attuariale allestita nel giugno 2023 dal Perito in materia di previdenza professionale Dr. Benno Ambrosini di Libera AG, che conferma quelli dell'attestato AON Hewitt del 2.6.2014 ai sensi dell'art. 72d LPP. Gli stessi hanno i seguenti valori:

81.40% tasso di copertura iniziale globale

56.10% tasso di copertura iniziale degli assicurati attivi

---

4.4**Modifiche dei principi  
contabili di  
valutazione  
e di presentazione  
dei conti**

Per la chiusura dell'esercizio 2023 non ci sono state modifiche né dei principi contabili di valutazione né di quelli per la presentazione dei conti.



*Ghiacciaio del Basòdino,*

*Cantone Ticino*

2022

Courtesy Dipartimento del  
Territorio - Sezione forestale  
Cantonale

Ufficio pericoli naturali,  
incendi e progetti

Il Basòdino è il ghiacciaio  
più esteso del Ticino.  
In base alle misurazioni  
del suo fronte, eseguite  
dalla Sezione forestale

Cantonale in collaborazione  
con il glaciologo Giovanni  
Kappenberger, si prevede  
che entro dieci anni possa  
scomparire



# Copertura dei rischi, regolamenti tecnici e grado di copertura

5

45

## Copertura dei rischi e riassicurazioni

5.1

La CPdL ha stipulato un contratto di assicurazione con la Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni sulla Vita SA, in vigore dal 1° gennaio 2022, per la copertura dei rischi decesso e invalidità degli assicurati attivi. Con questo contratto di assicurazione, le prestazioni regolamentari sono riassicurate e per la CPdL non risultano costi dai rischi decesso e invalidità degli assicurati attivi oltre ai premi della riassicurazione. Conformemente all'art. 72 a cpv. 1 LPP, la CPdL è un istituto di previdenza di diritto pubblico che deroga al principio del bilancio in cassa chiusa e per questo motivo può avere un grado di copertura inferiore al 100% ai sensi dell'allegato dell'art. 44 cpv. 1 OPP2. Il Comune di Lugano riconosce alla CPdL una garanzia per il pagamento delle prestazioni dovute in conformità alle disposizioni LPP (si veda l'art. 3 cpv. 2 del Regolamento di previdenza).

## Attivi e passivi dei contratti d'assicurazione

5.2

La CPdL non ha contratti di assicurazione in essere che generino attivi o passivi di bilancio.

## Evoluzione e remunerazione degli averi a risparmio con il sistema del primato dei contributi

5.3

Per maggiori dettagli sul tasso di remunerazione → 3.3

in CHF	2023	2022
Capitale all'inizio dell'esercizio	395'444'567	381'868'292
./. Norme minimali secondo l'Art. 17 LFLP	-1'830'172	-2'657'000
Accrediti di vecchiaia	33'388'158	31'607'214
Altri contributi e apporti	784'500	544'512
Apporti del datore di lavoro	24'112	32'366
Apporti di libero passaggio	11'962'927	10'861'449
Rimborsi PPA e divorzio, al netto dei rimborsi non più dovuti	503'073	227'110
Prestazioni di libero passaggio versate	-7'142'344	-9'078'866
Prelevamenti PPA e per divorzio	-2'031'333	-2'393'986
Prestazioni e prelevamenti non coperti da avere di vecchiaia	18'646	123'519
Scioglimento di capitali per pensionati/invalidità/decessi	-21'092'390	-21'102'610
Remunerazione capitale di risparmio	7'556'263	3'582'395
Norme minimali secondo l'Art. 17 LFLP	1'445'138	1'830'172
<b>Capitale alla fine dell'esercizio</b>	<b>419'031'145</b>	<b>395'444'567</b>

<b>Variazione tra capitale alla fine dell'esercizio e capitale all'inizio dell'esercizio</b>	<b>23'586'578</b>	<b>13'576'275</b>
Remunerazione capitale di risparmio	7'556'263	3'582'395
Costituzione capitale di previdenza assicurati attivi	16'030'315	9'993'880

Tasso di remunerazione CPdL applicato	2.00%	1.00%
---------------------------------------	-------	-------

La riduzione della norma minima secondo l'art. 17 LFLP è dovuta principalmente all'aumento degli accrediti deciso per gli assicurati attivi nel 2022 a seguito dei benefici derivanti dalla riassicurazione dei rischi invalidità e superstiti (→ 5.7).

**Sviluppo del capitale di copertura per gli assicurati in primato delle prestazioni**

Il piano di previdenza adottato dalla CPdL è un piano a primato dei contributi ai sensi dell'art. 15 della LFPL del 17 dicembre 1993 e non vi sono assicurati a primato delle prestazioni.

**Totale degli averi di vecchiaia secondo la LPP**

Il totale degli averi di vecchiaia LPP degli assicurati attivi al 31.12.2023 ammonta a CHF 225'669'876 (CHF 216'500'632 al 31.12.2022). Nel corso del 2023, agli stessi è stato applicato un tasso d'interesse dell'1%.

5.6

**Sviluppo del capitale di copertura per i beneficiari di rendita**

	in CHF	2023	2022
Capitale all'inizio dell'esercizio	406'592'417	434'455'446	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per la modifica del tasso tecnico	-	-21'680'163	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per l'aggiornamento delle tavole di mortalità	-	-4'030'330	
Ulteriore costituzione (+) / scioglimento (-)	-1'768'970	-2'152'536	
<b>Capitale alla fine dell'esercizio</b>	<b>404'823'447</b>	<b>406'592'417</b>	

Nel capitale di previdenza dei beneficiari di rendita non viene considerato il capitale di previdenza delle rendite pagate dall'assicurazione Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni sulla Vita SA.

5.7

**Risultato dell'ultima perizia attuariale**

L'ultima perizia attuariale è stata allestita nel giugno 2023 dal Perito in materia di previdenza professionale Dr. Benno Ambrosini della Libera AG, sulla base della situazione finanziaria al 31.12.2022, con l'utilizzo come basi tecniche delle tavole generazionali VZ 2020, del tasso tecnico del 2.0% e secondo le regole di condotta e le direttive della Camera svizzera degli esperti di casse pensioni.  
Il Perito ha attestato che i gradi di copertura iniziali e il piano di finanziamento sono rispettati.

47

**Basi tecniche e altre ipotesi significative sul piano attuariale**

in CHF	2023	2022	5.8
Accantonamenti tecnico-assicurativi all'inizio dell'esercizio	51'254'000	69'867'000	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per condizioni di pensionamento favorevoli	2'800'000	1'670'395	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per avvenimenti speciali	-4'868'000	-3'582'395	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per la modifica del tasso tecnico	-	-18'146'000	
Costituzione (+) / scioglimento (-) per l'aggiornamento delle tavole di mortalità	-	-71'000	
Costituzione per adeguamento delle pensioni al carovita	-283'000	1'516'000	
<b>Accantonamenti tecnico-assicurativi alla fine dell'esercizio</b>	<b>48'903'000</b>	<b>51'254'000</b>	
<b>Variazione degli accantonamenti tecnico-assicurativi</b>	<b>-2'351'000</b>	<b>-18'613'000</b>	

**Modifiche dei principi di base e ipotesi tecniche**

Per la chiusura del 2023, non ci sono state modifiche dei principi di base o delle ipotesi tecniche.

5.9

**Riserve di contribuzione del datore di lavoro senza rinuncia all'utilizzazione**

Nessuna.

5.10

5.11	<b>Grado di copertura secondo l'art. 44 OPP2</b>	in CHF	2023	2022	48
	Totale attivi		863'652'186	818'363'484	
	Debiti		-4'554'585	-3'946'863	
	Delimitazioni passive		-302'028	-951'815	
	Accantonamenti non tecnici		-	-2'496	
	<b>Capitale disponibile</b>		<b>858'795'573</b>	<b>813'462'310</b>	
	<b>Capitale di previdenza</b>		<b>872'757'592</b>	<b>853'290'984</b>	
	Assicurati attivi		419'031'145	395'444'567	
	Beneficiari di rendita		404'823'447	406'592'417	
	Accantonamenti tecnici		48'903'000	51'254'000	
	<b>Scoperto tecnico</b>		<b>-13'962'019</b>	<b>-39'828'674</b>	
	<b>Grado di copertura secondo l'OPP2</b>		<b>98.4%</b>	<b>95.3%</b>	
	<b>Altre informazioni relative al grado di copertura</b>				
	Grado di copertura dei beneficiari di rendita		100.0%	100.0%	
	Grado di copertura degli assicurati attivi		96.7%	90.1%	
	<b>Suddivisione del capitale di previdenza</b>				
		A	B	totale 2023	totale 2022
A	Capitale di previdenza				
B	Accantonamenti tecnici				
	Assicurati attivi	419'031'145	1'113'000	420'144'145	401'425'567
	Beneficiari di rendita	404'823'447	47'790'000	452'613'447	451'865'417
		823'854'592	48'903'000	872'757'592	853'290'984



Davide Monteleone  
Cooperativa COMIAKOL  
di estrazione mineraria  
artigianale. Kolwezi,  
Repubblica Democratica  
del Congo  
Agosto 2023

Veduta di una miniera a  
cielo aperto in Congo.  
L'accordo iniziale prevedeva  
un'opportunità per la  
comunità locale, ma le

nuove condizioni fissate da  
una società intermediaria,  
comportano condizioni di  
lavoro disumane



# Spiegazioni relative agli investimenti

6

51

## Organizzazione e gestione degli investimenti

6.1

- Il Consiglio direttivo approva la strategia e le direttive d'investimento, decide un eventuale ampliamento dell'universo degli investimenti e delega le competenze dell'implementazione della strategia d'investimento al Comitato investimenti.
- Il Comitato investimenti propone al Consiglio direttivo la ripartizione del patrimonio tra i vari gestori patrimoniali in conformità con la strategia d'investimento e i rispettivi margini di fluttuazione. Il Comitato investimenti seleziona e propone i gestori patrimoniali che ritiene adeguati e ne regola le attività sulla base di mandati di gestione accuratamente definiti e di linee guida specifiche.  
Il CFO (Vicedirettore) garantisce che gli obiettivi e le disposizioni inerenti agli investimenti patrimoniali vengano rispettati e assicura un sistema integrato di controllo e reporting dei risultati e dei rischi relativi all'attività di gestione delle risorse finanziarie della CPdL.
- Il servizio di custodia globale è affidato a UBS, che si occupa dei servizi di base concernenti la custodia globale e l'amministrazione dei titoli e della preparazione di tutte le informazioni necessarie al controllo delle attività svolte dai gestori patrimoniali. UBS si occupa anche del servizio di contabilità dei titoli in custodia, del conteggio e della riscossione per conto della CPdL dell'imposta preventiva e, per alcuni gestori, della gestione del bollo federale di negoziazione.

Al 31.12.2023 sono in essere i seguenti mandati:

Gestore	Tipologia di mandato	Autorità di vigilanza
Credit Suisse Asset Management	Bilanciato passivo	FINMA
J. Safra Sarasin	Obbligazionario in Franchi	FINMA
Credit Suisse Asset Management	Obbligazionario valuta estera	FINMA
Union Bancaire Privée	Azioni svizzere	FINMA
J. Safra Sarasin	Azioni mercato estero	FINMA
PRISMA fondazione d'investimento	Alternativi	CAV-PP
Banca del Sempione	Alternativi	FINMA
Partners Group	Private equity	FINMA
Energy Infrastructure partners	Infrastrutture	FINMA
Swiss Finance & Property Funds	Immobili indiretti	FINMA
UBS Asset Management	Immobili indiretti	FINMA
Patrimonium Asset Management	Immobili indiretti	FINMA
Avadis Vorsorge AG	Immobili indiretti	FINMA

I gestori vengono individuati per le loro capacità in settori specifici, così da consentire alla CPdL di comporre una costellazione differenziata nelle componenti, ma coerente nell'insieme per implementare una strategia core-satellite. Questo approccio ha come obiettivo quello di raggiungere, attraverso la gestione attiva di alcune singole classi di investimenti e grazie a una componente core del portafoglio strutturata prevalentemente in mandati bilanciati, un efficiente profilo di rischio/rendimento del portafoglio globale.

6.1.1

**Esposizione effettiva  
nelle Asset Class,  
allocazione  
strategica e margini  
di fluttuazione**

52

	Esposizione al 31.12.2023		Margini tattici			Esposizione al 31.12.2022	
	in CHF '000	in %	Min.	Neutro	Max.	in CHF '000	in %
<b>Categorie d'investimento</b>							
Liquidità	16'183	1.87%	0%	1%	25%	32'417	3.96%
Obbligazioni in CHF	114'794	13.29%	5%	18%	25%	67'692	8.27%
Obbligazioni in VE (hedged)	95'345	11.04%	5%	10%	25%	113'257	13.84%
"Obbligazioni HiHigh Yield e Paesi emergenti (hedged)"	-	0.00%	0%	0%	5%	-	0.00%
<b>Valori nominali</b>	<b>226'322</b>	<b>26.21%</b>		<b>29%</b>		<b>213'367</b>	<b>26.07%</b>
Azioni CH	71'704	8.30%	5%	8%	11%	56'162	6.86%
Azioni Estere	159'853	18.51%	13%	20%	27%	136'285	16.65%
Azioni Paesi emergenti	-	0.00%	0%	0%	3%	-	0.00%
Hedge Funds	75'238	8.71%	3%	6%	10%	71'646	8.75%
Senior Secured Loans	-	0.00%	0%	2%	4%	16'048	1.96%
Private Equity	15'225	1.76%	0%	0%	4%	14'861	1.82%
Materie prime	-	0.00%	0%	0%	4%	-	0.00%
Infrastrutture	21'671	2.51%	0%	0%	4%	-	0.00%
Immobili CH	273'837	31.71%	20%	35%	40%	309'995	37.89%
Immobili Esteri (hedged)	19'802	2.29%	0%	0%	5%	-	0.00%
<b>Beni reali</b>	<b>637'330</b>	<b>73.79%</b>		<b>71%</b>		<b>604'997</b>	<b>73.93%</b>
Totalle	863'652	100.00%		100%		818'363	100.00%

	Esposizione al 31.12.2023		Margini tattici			Esposizione al 31.12.2022	
	in CHF '000	in %	Min.	Neutro	Max.	in CHF '000	in %
<b>Categorie d'investimento aggregate</b>							
Investimento in valuta estera non coperto	85'283	9.87%	8%	16%	30%	60'232	7.36%
Totale azioni	231'557	26.81%	18%	28%	41%	192'447	23.52%
Totale investimenti alternativi	90'463	10.47%	3%	8%	15%	102'554	12.53%
Totale infrastrutture e private equity	36'896	4.27%	0%	0%	6%	14'861	1.82%

<b>Limiti ai sensi dell'art. 55 OPP2</b>	Esposizione al 31.12.2023				Limite OPP2
	in CHF '000	in VE '000	Totale in CHF	in %	
Liquidità e obbligazioni	130'513	95'809	226'322	26.21%	100%
55a - Titoli ipotecari e lettere di pegno	-	-	-	0.00%	50%
55b - Azioni	71'704	159'853	231'557	26.81%	50%
55d - Investimenti alternativi	-	90'463	90'463	10.47%	15%
55f - Infrastrutture	-	21'671	21'671	2.51%	10%
55c - Immobili	273'837	19'802	293'639	34.00% <sup>n</sup>	30%
	476'054	387'598	863'652	100.00%	

n. In applicazione della facoltà di estensione della possibilità d'investimento ➔ 6.2

53

	Total in CHF	in %	Limite OPP2
Investimento in valuta estera	387'598		
Effetto della copertura da derivati	302'316		
55e - Investimenti in valuta estera non coperto	85'283	9.87%	30%

I limiti d'investimento per debitore (Art. 54 OPP2), i limiti per partecipazioni a società (Art. 54a) e i limiti per investimenti in immobili e loro costituzione in pegno (Art. 54b) sono rispettati.

### **Elenco dei Benchmark delle Asset Class strategiche**

6.1.2

Categorie d'investimento	Benchmark
Liquidità CHF	FTSE CHF 3m Eurodeposit
Obbligazioni in CHF	Swiss Bond Index (AAA-BBB) TR
Obbligazioni in VE (hedged)	Bloomberg Global Aggregate hedged in CHF (TR)
Azioni CH	Swiss Performance Index (SPI)
Azioni Estere (hedged)	MSCI World ex CH IMI hedged in CHF (net)
Hedge Funds	Pictet 2000 BVG-40 LPP TR CHF
Senior Secured Loans	Pictet 2000 BVG-40 LPP TR CHF
Immobili CH	KGAST IMMO-Hauptindex

### **Estensione della possibilità d'investimento secondo l'OPP2**

6.2

L'art. 50 cpv. 4 OPP2 stabilisce le modalità di estensione dei limiti d'investimento definiti agli art. 53-56, 56a cpv. 1 e 5, nonché 57 cpv. 2 e 3. In base a quanto previsto dal Regolamento investimenti in vigore presso la CPdL, è stata autorizzata dal Consiglio direttivo la deroga sulla quota investita in immobili (al 31.12.2023 pari al 34%) che può arrivare al massimo (marginе tattico superiore) al 45% del patrimonio totale (40% per gli immobili in Svizzera). In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 50 cpv. 4 OPP2, la CPdL ha migliorato notevolmente la diversificazione di questo tipo d'investimento, estendendo il perimetro geografico all'intera Svizzera negli ultimi cinque anni.

### **Obiettivo di calcolo della riserva di fluttuazione**

6.3

Le raccomandazioni contabili Swiss GAAP RPC 26 ammettono che gli istituti di previdenza costituiscano una riserva di fluttuazione per fronteggiare i rischi specifici di mercato a cui sono esposti gli investimenti patrimoniali e in particolare per far fronte a variazioni dei corsi e oscillazioni dei rendimenti. In caso di disavanzo d'esercizio la riserva di fluttuazione viene sciolta per coprire il disavanzo stesso.

Negli anni in cui l'istituto di previdenza ha generato un avanzo d'esercizio, la riserva di fluttuazione viene costituita fino al raggiungimento del suo valore teorico, calcolato in base alle disposizioni del Regolamento investimenti, considerando l'insieme di attivi e passivi, la struttura nonché l'evoluzione attesa degli assicurati. Il valore teorico della riserva di fluttuazione indica la grandezza che andrebbe raggiunta con un grado di copertura del 100% ai sensi dell'allegato dell'art. 44 cpv. 1 OPP2.

Per la CPdL, al 31.12.2023, il valore teorico della riserva di fluttuazione ammonta al 10.9% del capitale di previdenza, ovvero a CHF 93.13 milioni (CHF 93.55 milioni al 31.12.2022). Ciò significa che, nell'ipotesi di un grado di copertura del 110.9%, la CPdL manterebbe, a fine anno, una copertura dei propri impegni non inferiore al 100% con una probabilità del 97.5%.

6.4

**Dettaglio degli attivi per categoria o ripartizione dei rischi**

	in CHF	2023	2022
<b>Liquidità</b>	<b>1'848'178</b>	<b>6'826'995</b>	
Cassa	829	1'635	
c/c banche in CHF	1'382'781	3'849'428	
c/c banche in valuta estera	464'568	1'556'147	
Operazioni a termine in divisa	-	1'419'785	
<b>Titoli detenuti direttamente</b>	<b>139'590'737</b>	<b>93'421'303</b>	
Azioni svizzere	37'940'037	36'458'506	
Azioni estere	65'332'007	47'119'887	
Obbligazioni in Franchi svizzeri	36'175'193	9'699'410	
Partecipazione in Glpl SA	143'500	143'500	
<b>Titoli detenuti indirettamente</b>	<b>414'239'477</b>	<b>382'529'305</b>	
Azioni svizzere	33'764'041	19'703'877	
Azioni estere	94'520'709	89'164'802	
Obbligazioni in Franchi svizzeri	78'618'986	57'992'850	
Obbligazioni in valuta estera (coperte per il rischio cambio)	95'344'628	113'257'276	
Investimenti alternativi	111'991'113	102'410'500	
<i>di cui hedge funds</i>	75'238'168	71'645'508	
<i>di cui private equity</i>	15'081'545	14'717'178	
<i>di cui infrastrutture</i>	21'671'400	-	
<i>di cui senior secured loans</i>	-	16'047'814	
<b>Immobili e partecipazioni immobiliari</b>	<b>293'638'517</b>	<b>309'995'483</b>	
Immobili diretti	80'844'000	81'879'000	
Partecipazione immobiliare Lattimer SA	7'800'430	8'155'640	
Fondi e fondazioni immobiliari	204'960'253	219'933'973	
Mobili e attrezature	33'834	26'870	
<b>Crediti</b>	<b>12'527'783</b>	<b>25'275'936</b>	
Averi presso il datore di lavoro (Città di Lugano)	6'297'317	19'113'016	
Prestiti e ipoteche	2'455'020	2'546'275	
<i>Mutuo ipotecario a Lattimer SA</i>	1'400'000	1'400'000	
<i>Prestito a Lattimer SA</i>	400'000	400'000	
<i>Prestito a Gestione Immobiliare per Istituzionali SA</i>	450'000	490'000	
<i>Prestiti al Comune (Polizia Comunale)</i>	205'020	256'275	
Altri crediti	3'775'446	3'616'645	
<i>Crediti nei confronti dell'Amministrazione Federale delle Contribuzioni</i>	1'869'122	1'023'711	
<i>Crediti verso gli enti per contributi da versare</i>	1'834'122	2'520'303	
<i>Altri crediti</i>	72'202	72'631	
Totale degli investimenti patrimoniali	861'844'692	818'049'022	
Totale delle delimitazioni attive	1'807'494	314'462	
<b>Totale degli attivi</b>	<b>863'652'186</b>	<b>818'363'484</b>	

L'incremento del comparto azionario e di quello obbligazionario in Franchi svizzeri è dovuto, oltre che all'aumento dei corsi, anche alla decisione del Comitato investimenti di riportare l'allocazione sulle suddette classi di attivi più vicina a quella strategica, con un investimento complessivo di fondi di CHF 63 milioni, distribuito nel costo di tutto l'anno. Tale investimento è stato finanziato con una dismissione dei *senior secured loans* per CHF 16 milioni, una riduzione del comparto obbligazionario in valuta estera per CHF 25 milioni, con la cessione di parte dei fondi immobiliari in portafoglio per altri CHF 16 milioni e con ulteriore liquidità disponibile per CHF 7 milioni.

La cessione dei fondi immobiliari quotati ha anche permesso di sottoscrivere una fondazione immobiliare che investe in immobili residenziali esteri, per circa CHF 20 milioni. Inoltre, nel terzo trimestre del 2023 è stato effettuato il primo investimento in infrastrutture, classificabile anche come *impact investing* e dedicato alla trasformazione delle fonti energetiche, per poco meno di CHF 22 milioni.

#### **Dettaglio degli investimenti immobiliari**

6.4.1

Al 31.12.2023, il portafoglio immobiliare della CPdL era composto dai seguenti immobili:

- Stabile via Carducci, Lugano Centro immobile commerciale/abitativo (anno di costruzione 1929)
- Cà Trevano, Lugano Molino Nuovo immobile abitativo (1955)
- Casa Rondine, Lugano Molino Nuovo immobile abitativo (1958)
- Stabile Via Monte Brè, Lugano Molino Nuovo immobile abitativo (1957)
- Stabile Via del Tiglio, Lugano Cassarate immobile abitativo (1975/2010)
- Stabile ex Suisse, Lugano Viganello immobile abitativo (1962)
- Stabile ex Loron, Lugano Viganello immobile abitativo (1962)
- Stabile Recto Verso, Lugano Molino Nuovo immobile abitativo (2009)
- Palazzo Ceresio, Lugano Pregassona immobile abitativo (1992)
- Casa Bellinzona, Bellinzona immobile abitativo (1960)
- Lattimer SA, Lugano Molino Nuovo immobile abitativo (1970)

Al 31.12.2023, il portafoglio di fondi e fondazioni immobiliari della CPdL era così composto:

- Avadis AST Immobilien Schweiz Wohnen fondazione d'investimento (ISIN CH0009359354)
- Patrimonium AST fondazione d'investimento (ISIN CH0112589673)
- SF Sustainable Property Fund fondo quotato (ISIN CH0120791253)
- UBS AST Immobilien Schweiz fondazione d'investimento (ISIN CH0002875497)
- UBS AST 3 Global Living fondazione d'investimento (ISIN CH1215434361)
- UBS (CH) Institutional Fund 3 – Swiss Real Estate Securities Selection Passive fondo quotato (ISIN CH0042114378)

in CHF	2023	2022
<b>Immobili diretti e partecipazione immobiliare Lattimer SA</b>	<b>88'644'430</b>	<b>90'034'640</b>
<b>Fondi e fondazioni immobiliari</b>	<b>204'960'253</b>	<b>219'933'973</b>
<b>Totale mobili e attrezzature</b>	<b>33'834</b>	<b>26'870</b>
Mobili e attrezzature	3'815	3'815
Merci, attrezzature e installazioni per la gestione immobiliare	30'019	23'055

#### 6.4.2 Dettaglio dei crediti

in CHF	Interesse applicato	2023	2022
<b>Averi presso il datore di lavoro (Città di Lugano)</b>	<b>6'297'317</b>	<b>19'113'017</b>	
c/c ordinario	0.15%	4'307'272	10'528'994
c/c stabili propri	0.15%	1'980'822	5'947'954
c/c gestione finanziaria	0.15%	9'223	2'636'069
<b>Prestiti e ipoteche</b>	<b>2'455'020</b>	<b>2'546'275</b>	
Mutuo ipotecario a Lattimer SA	5.00%	1'400'000	1'400'000
Prestito a Lattimer SA	5.50%	400'000	400'000
Prestito a Gestione Immobiliare per Istituzionali SA	1.50%	450'000	490'000
Prestiti al Comune Polcom (2010-2029)	1.50%	205'020	256'275
<b>Altri crediti</b>	<b>3'701'784</b>	<b>3'616'646</b>	
Debitori enti per contributi		1'834'122	2'520'303
Debitori finanziari (Imposta Preventiva)		1'795'461	1'023'711
Pigioni da incassare		260'625	259'722
./. Delcredere su pigioni da incassare		-188'424	-187'090

57

## **Strumenti finanziari derivati e Securities Lending**

Al 31.12.2023, la CPdL non deteneva né operazioni a termine né altri strumenti finanziari derivati, che nell'esercizio precedente avevano valori di rimpiazzo per un totale di CHF 1.53 milioni, di cui CHF 1.42 milioni attribuibili a operazioni a termine su cambi. Nel corso dello stesso anno non è stata effettuata alcuna operazione di *securities lending*.

6.5

## **Dettaglio delle delimitazioni attive**

	in CHF	2023	2022
<b>Delimitazioni attive</b>		<b>1'807'494</b>	<b>314'464</b>
Transitori attivi per spese accessorie inquilini	152'741	143'788	
Transitori attivi da custodia	98'661	91'069	
Altri transitori attivi legati alla gestione immobiliare	60'058	63'656	
Transitori attivi da vendita immobili	1'485'877	-	
Transitori attivi diversi	10'157	15'951	

6.6

## **Dettaglio del risultato netto degli investimenti**

Nelle pagine seguenti vengono descritte le varie componenti del risultato netto degli investimenti, suddivise per la gestione finanziaria (che include anche il risultato degli investimenti immobiliari indiretti) e quella immobiliare (che include unicamente gli investimenti immobiliari diretti). In particolare viene riportata la composizione del risultato lordo e di quello netto, evidenziando i costi amministrativi per la gestione.

6.7

6.7.1

**Dettaglio della gestione finanziaria**

in CHF

2023

2022

58

**Titoli e liquidità**

<b>Ricavi</b>	<b>86'800'266</b>	<b>39'153'246</b>
Dividendi	4'467'918	3'911'521
Interessi	5'463'567	4'372'216
Utile su corso titoli, realizzato	19'002'003	6'585'359
Utile su corso titoli, non realizzato	55'402'978	15'868'996
Utile su cambi, realizzato	2'445'552	6'640'553
Utile su cambi, non realizzato	18'248	1'774'601

<b>Costi</b>	<b>-48'694'245</b>	<b>-107'041'194</b>
Interessi passivi	-9'783	-35'037
Perdite su corso titoli, realizzato	-34'703'321	-23'702'062
Perdite su corso titoli, non realizzato	-6'414'020	-75'080'318
Perdite su cambi, realizzato	-3'024'874	-5'418'744
Perdite su cambi, non realizzato	-4'542'247	-2'805'033

**Crediti**

<b>Ricavi</b>	<b>191'699</b>	<b>134'427</b>
Interessi attivi c/c Città di Lugano	18'907	27'161
Interessi attivi su altri crediti	172'792	107'266

<b>Risultato lordo</b>	<b>38'297'720</b>	<b>-67'753'521</b>

<b>Costi di amministrazione del patrimonio finanziario (o.)</b>	<b>-3'633'429</b>	<b>-5'092'863</b>
Tasse di bollo e imposte alla fonte	-360'313	-496'386
Commissioni di gestione	-891'060	-692'140
Commissioni di borsa e courtage	-128'593	-134'542
Tassa sul deposito custodia titoli	-120'818	-268'409
Costi d'investimenti trasparenti (TER)	-1'807'951	-3'160'362
Personale e Comitato Investimenti	-248'345	-270'167
Onorari per consulenze finanziarie	-1'831	-11'136
Altri costi della gestione finanziaria	-74'518	-59'721

<b>Risultato netto</b>	<b>34'664'291</b>	<b>-72'846'384</b>

- o. I costi di amministrazione del patrimonio si sono ridotti rispetto all'esercizio precedente a seguito della classificazione della fondazione PRISMA come investimento a costo non trasparente (→ 6.8 e → 6.8.1).

**Dettaglio della gestione immobiliare**

	in CHF	2023	2022
			<b>6.7.2</b>
<b>Ricavi</b>	<b>3'622'733</b>	<b>5'390'625</b>	
Pigioni	3'525'440	4'005'210	
Rimborsi degli inquilini	49'577	53'952	
Incassi lavanderie	23'815	24'752	
Aumento valori immobiliari	-	421'360	
Ricavi da vendita immobili	-	879'345	
Entrate varie	23'901	6'006	
<b>Costi</b>	<b>-3'040'203</b>	<b>-1'223'928</b>	
Sconti su pigioni	-26'006	-1'380	
Diminuzione del valore degli immobili	-1'390'210	-	
Manutenzione ordinaria	-284'811	-393'974	
Manutenzione straordinaria e miglioria	-740'957	-436'267	
Ammortamenti	-6'236	-5'356	
Assicurazione stabili	-46'519	-73'102	
Imposte immobiliari e altre tasse	-369'683	-98'807	
Costi esercizio lavanderia	-29'751	-35'085	
Spese inesigibili	-66'621	-32'319	
Costi non trasferibili agli inquilini	-46'681	-82'246	
Servizio di custodia	-28	3	
Consulenze immobiliari e legali	-362	-36'404	
Altri costi da vendita immobili	-	-	
Altri costi della gestione immobiliare	-32'338	-28'991	
<b>Risultato lordo</b>	<b>582'530</b>	<b>4'166'697</b>	
<b>Costi di amministrazione del patrimonio immobiliare</b>	<b>-236'662</b>	<b>-264'171</b>	
Perizia per la valutazione degli immobili	-13'621	-15'940	
Costo del comitato immobili	-13'191	-16'169	
Spese per la rilocazione	-	-20'048	
Costi gestione immobili come da mandato	-209'850	-212'014	
<b>Risultato netto</b>	<b>345'868</b>	<b>3'902'526</b>	

6.7.3

## Performance e redditi

	in CHF	2023	2022
--	--------	------	------

60

- p.** Il rendimento netto 1 considera come costi le manutenzioni straordinarie e le spese per miglioria. Gli stessi valori non vengono considerati dal rendimento netto 2. Il rendimento lordo rappresenta le pigioni in rapporto al valore dell'immobile.

### Gestione titoli e liquidità

Performance del portafoglio mobiliare	6.33%	-12.63%
---------------------------------------	-------	---------

### Gestione immobiliare

#### Immobili diretti

Rendimento netto 1 <b>(p.)</b>	0.39%	3.87%
Rendimento netto 2 <b>(p.)</b>	1.22%	4.30%
Rendimento lordo	4.06%	5.34%

#### Immobili indiretti

Performance degli immobili indiretti	0.79%	-0.41%
--------------------------------------	-------	--------

### Evoluzione del conto immobili e partecipazioni immobiliari

Valore a inizio periodo	309'968'613	311'852'447
Ricavi da vendita/scambio immobili	-	879'345
Adeguamento del valore degli immobili (Perizia Wüest Partner)	-1'035'000	158'000
Adeguamento del valore delle azioni Lattimer SA	-355'210	263'360
Variazione dovuta alla cessione di fondi immobiliari	-16'375'130	-
Variazione delle quote dei fondi e fondazioni immobiliari	1'401'410	-3'184'539
<b>Valore a fine periodo</b>	<b>293'604'683</b>	<b>309'968'613</b>

### Altri investimenti

	Interessi percepiti	Interessi percepiti
	2023	2022

#### Conti correnti presso il datore di lavoro Città di Lugano (q.)

- q.** Gli interessi dello 0.15% sono remunerati fino ad una giacenza di CHF 50 milioni.

c/c ordinario	0.15%	10'148	13'093
c/c stabili propri	0.15%	6'604	11'736
c/c gestione finanziaria	0.15%	2'155	2'332
<b>Totale</b>	<b>0.15%</b>	<b>18'907</b>	<b>27'161</b>

### Prestiti e ipoteche

Mutuo ipotecario Lattimer SA	5.00%	70'000	70'000
Prestito a Lattimer SA	5.50%	22'000	22'000
Prestito a Gestione Immobiliare per Istituzionali SA	1.50%	7'275	10'653
Prestiti al Comune Polcom (2010-2029)	1.50%	3'844	4'613
Vincolati di tesoreria	Variabile	69'673	-
<b>Totale</b>	<b>6.89%</b>	<b>172'792</b>	<b>107'266</b>

### Performance portafoglio globale

4.26%	-7.77%
-------	--------

61	<b>Dettaglio delle spese di amministrazione del patrimonio</b>	in CHF	2023	2022	6.8
	<b>Trasparenza dei costi</b>	<b>760'637'816</b>	<b>702'709'941</b>		
	Totale degli investimenti a costo trasparente	709'302'771	677'059'877		
r.	Totale degli investimenti a costo non trasparente <i>(r.)</i>	51'335'045	25'650'064		
	Percentuale degli investimenti trasparenti sul totale	93.25%	96.35%		
	<b>Dettaglio dei costi d'amministrazione</b>	<b>3'633'429</b>	<b>5'092'863</b>		
	Tasse di bollo e imposte alla fonte	360'313	496'386		
	Commissioni di gestione	891'060	692'140		
	Commissioni di borsa e courtage	128'593	134'542		
	Tassa sul deposito custodia titoli	120'818	268'409		
	Costi d'investimenti trasparenti (TER)	1'807'951	3'160'362		
	Personale e Comitato Investimenti	248'345	270'167		
	Consulenze finanziarie	1'831	11'136		
	Altri costi	74'518	59'721		
	<b>Costi d'investimenti trasparenti (TER) per categoria</b>	<b>1'807'951</b>	<b>3'160'362</b>		
	Obbligazioni	13'882	30'858		
	Azioni	24'762	21'651		
	Investimenti alternativi	546'080	1'749'836		
	<i>di cui materie prime</i>	-	62'857		
	<i>di cui hedge funds</i>	222'271	807'367		
	<i>di cui private equity</i>	272'976	738'661		
	<i>di cui senior secured loans</i>	17'536	140'951		
	<i>di cui infrastrutture</i>	33'297	-		
	Immobili indiretti	1'223'227	1'358'017		
	<b>Costi in percentuale del patrimonio</b>				
	Valore medio del patrimonio finanziario inclusi i fondi e le fondazioni immobiliari	731'675'111	713'231'627		
	Costi d'amministrazione	3'633'429	5'092'863		
	<b>Costi in percentuale del patrimonio finanziario</b>	<b>0.50%</b>	<b>0.71%</b>		
	Valore medio del patrimonio immobiliare meno i fondi e le fondazioni immobiliari	89'369'887	100'890'922		
	Costi d'amministrazione	236'662	264'171		
	<b>Costi in percentuale del patrimonio immobiliare</b>	<b>0.26%</b>	<b>0.26%</b>		

6.8.1	<b>Lista degli investimenti a costo non trasparente</b>	2023	Quantità	Valore in CHF	62
s.	Fondo d'investimento	PRISMA Alternative Multi-Manager III (CH1248973195) <b>(s.)</b>	51'000	51'335'045	
		<b>Totale</b>		<b>51'335'045</b>	

Nel corso del 2023 è stato realizzato il conferimento degli asset sottostanti il mandato in fondi hedge gestito da Banca del Ceresio, al Gruppo di investimento PRISMA Alternative Multi-manager III della Fondazione PRISMA. Questo gruppo d'investimento, lanciato il 30 giugno 2023, pubblicherà il rapporto sul TER per la prima volta nel luglio 2024.

<b>6.9</b>	<b>Investimenti presso il datore di lavoro e riserve di contribuzione del dipendente</b>	Al 31.12.2023, il rapporto finanziario con il Comune di Lugano ammontava complessivamente a CHF 6.5 milioni (CHF 19.4 milioni al 31.12.2022) e si limitava a giacenze in conto corrente (CHF 6.3 milioni) e ad un prestito per lavori edili anticipati alla Polizia Comunale (CHF 205'020). Alla stessa data, l'ammontare totale era pari allo 0.8% del patrimonio complessivo (2.4% al 31.12.2022). L'art. 58 OPP2 indica che i crediti nei confronti del datore di lavoro devono essere garantiti in modo efficace e sufficiente, indicando che vale come garanzia, tra le altre, anche quella prestata da un Comune, come nella fattispecie in oggetto.
------------	--	--



Patricia Carpani  
*Esodo*  
2017  
Stampa Fine Art

Un'immagine che richiama  
ai grandi flussi migratori.  
Lunghe processioni a cui  
sono condannate persone

che fuggono da povertà,  
guerre, regimi totalitari,  
ma anche a causa dei  
cambiamenti climatici



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

7

65	<b>Debiti</b>	in CHF	2023	2022	7.1
	<b>Prestazioni di libero passaggio</b>		<b>2'117'527</b>	<b>2'821'502</b>	
	Prestazioni di libero passaggio da liquidare		2'117'527	2'821'502	
	<b>Altri debiti</b>		<b>2'437'058</b>	<b>1'125'362</b>	
	Prestazioni in capitale al pensionamento da liquidare		1'035'453	414'625	
	Prelevamenti LPPA da liquidare		167'738	-	
	Prestazioni per divorzio da liquidare		7'943	-	
	Imposta alla fonte per prelevamenti da versare		16'364	-	
	Debiti verso fornitori		133'917	133'148	
	Debiti verso fornitori della gestione immobiliare		530'972	98'864	
	Pigioni anticipate dagli inquilini		207'250	205'846	
	Acconto spese accessorie versato dagli inquilini		310'667	270'727	
	Creditori diversi		26'754	2'152	
Delimitazioni passive	in CHF		2023	2022	7.2
	<b>Transitori passivi</b>		<b>302'028</b>	<b>951'815</b>	
	Transitori passivi della gestione immobiliare		3'405	397'247	
	Altri transitori passivi		298'623	554'568	
	La differenza nei transitori passivi della gestione immobiliare rispetto all'esercizio precedente è legata al conguaglio delle imposte immobiliari che nel 2022 risultava ancora da versare.				
Riserve di contribuzione del datore di lavoro	Nessuna.				7.3
Accantonamenti non tecnici	Gli accantonamenti non tecnici presenti nell'esercizio precedente e legati alle indennità per il trasferimento del personale dalla CPdL alla GIPL SA sono stati completamente utilizzati conformemente allo scopo o sciolti per il venir meno della loro ragione.				7.4
Capitale di previdenza e accantonamenti tecnico-assicurativi	Le informazioni sul capitale di previdenza e gli accantonamenti tecnico-assicurativi sono ripresi dalla perizia tecnica allestita annualmente dal Perito in materia di previdenza professionale, sulla base dei dati forniti dalla CPdL. Per i dettagli sul capitale di previdenza → 5.3/5.6, mentre per gli accantonamenti tecnico-assicurativi → 5.8.				7.5
Riserva di fluttuazione	Dal momento che la CPdL ha un grado di copertura inferiore al 100% ai sensi dell'allegato dell'art. 44 cpv. 1 OPP2, non viene evidenziata nel bilancio alcuna riserva di fluttuazione. Per l'obiettivo di calcolo della riserva di fluttuazione → 6.3.				7.6

7.7	<b>Contributi e apporti</b>	in CHF	2023	2022	66
	<b>Contributi dei dipendenti</b>		<b>16'031'777</b>	<b>15'115'691</b>	
	Ordinari		15'999'645	15'090'110	
	Straordinari		32'132	25'581	
	<b>Contributi del datore di lavoro</b>		<b>25'547'555</b>	<b>23'330'034</b>	
	Ordinari		24'722'469	23'178'215	
	Straordinari		24'112	32'366	
	Di risanamento		800'974	119'453	
	<b>Versamenti unici e riscatti</b>		<b>784'500</b>	<b>544'512</b>	
	Versamenti unici		-	-	
	Riscatti o apporti personali		784'500	544'512	
7.8	<b>Prestazioni d'uscita</b>	in CHF	2023	2022	
	<b>Liberi passaggi in uscita</b>		<b>-7'142'344</b>	<b>-9'078'865</b>	
	Liberi passaggi a istituti di previdenza		-6'923'757	-8'894'327	
	Liberi passaggi da destinare		-218'587	-184'538	
	<b>Versamenti anticipati LPPA/divorzio</b>		<b>-2'031'333</b>	<b>-2'393'986</b>	
	Versamenti LPPA		-1'533'206	-1'783'892	
	Versamenti divorzio		-498'127	-610'094	
7.9	<b>Risultato netto investimenti</b>	➔ 6.7			
7.10	<b>Scioglimento o costituzione di disposizioni non tecniche</b>	➔ 7.4			

67	<b>Altri ricavi</b>	in CHF	2023	2022	7.11
	<b>Ricavi da prestazioni fornite</b>		<b>5'250</b>	<b>7'000</b>	
	Rimborsi spese LPPA		5'250	7'000	
	<b>Ricavi diversi</b>		<b>20'544</b>	<b>12'175</b>	
	Rimborsi LAINF e indennità IPG		-	-	
	Eccedenza IVA		-	191	
	Ricavi diversi		20'544	11'984	
	<b>Spese amministrative</b>	in CHF	2023	2022	7.12
	<b>Spese amministrative</b>		<b>-1'413'564</b>	<b>-1'380'584</b>	
	Consiglio Direttivo		-144'074	-145'770	
	Comitato Audit		-6'818	-6'383	
	Comitato Previdenza		-4'686	-8'632	
	Costi del personale amministrativo		-872'667	-888'326	
	Spese di viaggio, trasferta e rappresentanza		-3'497	-2'902	
	Spese formazione e seminari		-11'485	-6'760	
	Pigione e spese uffici		-70'490	-69'414	
	Informatica		-160'027	-105'654	
	Materiale d'ufficio ed elaboratore		-19'446	-25'032	
	Spese posta, telefono e CCP		-15'305	-12'450	
	Giornali e periodici		-1'908	-1'042	
	Consulenze mediche		-250	-400	
	Spese legali e notarili		-18'601	-11'338	
	Affiliazione ad associazioni		-10'180	-10'372	
	Assicurazione resp. civile e altri rischi dell'amministrazione		-44'971	-28'076	
	Stampa rapporto, statuto e altre spese di pubblicità		-18'356	-21'302	
	Ammortamenti e altri costi dell'amministrazione		-10'803	-36'731	

Renato Tagli  
*Terra — Terra*  
Performance  
Work in progress dal 2011  
Parco Ciani, Lugano,  
Svizzera  
4 giugno 2021

In occasione del World  
Environment Day  
Foto Egle Berruti  
Courtesy Bally Foundation e  
Città di Lugano  
© 2023, ProLitteris, Zurich

L'artista che emerge dal  
suolo circolare ricoperto da  
carbone vegetale richiama  
l'attenzione sull'emergenza

ambientale, stimolando una  
maggiore consapevolezza  
nei confronti dell'equilibrio  
naturale



# Richieste dell'Autorità di vigilanza

8

---

69

---

Nessuna.

André Springer  
*Nebel über Horgen, Zürigo*  
2012

Il teleriscaldamento è divenuto un riconosciuto sistema che consente di riscaldare un numero importante di abitazioni

ottimizzando il ciclo energetico. L'immagine mostra il vapore acqueo prodotto dalla centrale termica



# Altre informazioni relative alla situazione finanziaria

9

71

## Scoperto e spiegazioni sulle misure prese

Il nuovo Regolamento di previdenza, in vigore dal 1° gennaio 2022 → 3.1 prevede una riduzione delle aliquote di conversione graduale dal 2026 fino al 2032, accompagnata da importanti misure compensatorie. Inoltre, i datori di lavoro proseguono con il versamento del contributo straordinario per la riduzione del disavanzo tecnico, che nel 2023 ammontava al 2.0% del disavanzo a fine 2022.

9.1

## Rinuncia per il datore di lavoro della riserva di contribuzione

Nessuna.

9.2

## Liquidazioni parziali

Nessuna.

9.3

## Prestiti su polizze

Nessuno.

9.4

## Separate accounts

Nessuno.

9.5

## Messa in pegno di attivi

Nessuna.

9.6

## Responsabilità solidale e cauzioni

Nessuna.

9.7

## Procedure giuridiche in corso

Nessuna.

9.8

## Operazioni particolari e transazioni sul capitale

Nessuna.

9.9

*Campo di fitoranamento di  
San Giuseppiello, Giugliano  
in Campania  
2023  
Courtesy Università degli  
Studi di Napoli Federico II*

Un'area situata a nord  
di Napoli, nota per lo  
smaltimento illegale di rifiuti,  
è trattata con la tecnica  
del fitoranamento, basata  
sull'utilizzo di piante in

grado di risanare il suolo e  
di impedire la dispersione di  
contaminanti nell'ambiente.  
Questo intervento ha  
ispirato l'artista australiana  
Yasmin Smith per realizzare

*l'opera Terra Dei Fuochi,  
esposta nella mostra  
Rethinking Nature nel 2022  
al Museo Madre di Napoli*



73

A partire dall'1.1.2024, le spese amministrative a carico del Datore di lavoro, saranno ridotte dall'attuale 1.65% all'1.15% del salario assicurato. Sempre a partire dalla stessa data, gli accrediti di vecchiaia saranno ulteriormente aumentati dello 0.5% per tutte le fasce di età.

Dall'1.1.2024 è altresì possibile prelevare fino al 100% del capitale al momento del pensionamento. Inoltre, seguendo un trend già in atto in molte casse pensioni, anche il partner convivente riconosciuto, avrà diritto ad una rendita per superstite. La convivenza è intesa fra due persone maggiorenne e prevede un'unione di legami affettivi di coppia, di reciproca assistenza morale e materiale, allo stesso domicilio ma non vincolata da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da unione domestica registrata.

Le suddette novità sono parte integrante del nuovo Regolamento di previdenza in vigore dall'1.1.2024 e disponibile sul sito [www.cpdl.ch](http://www.cpdl.ch).

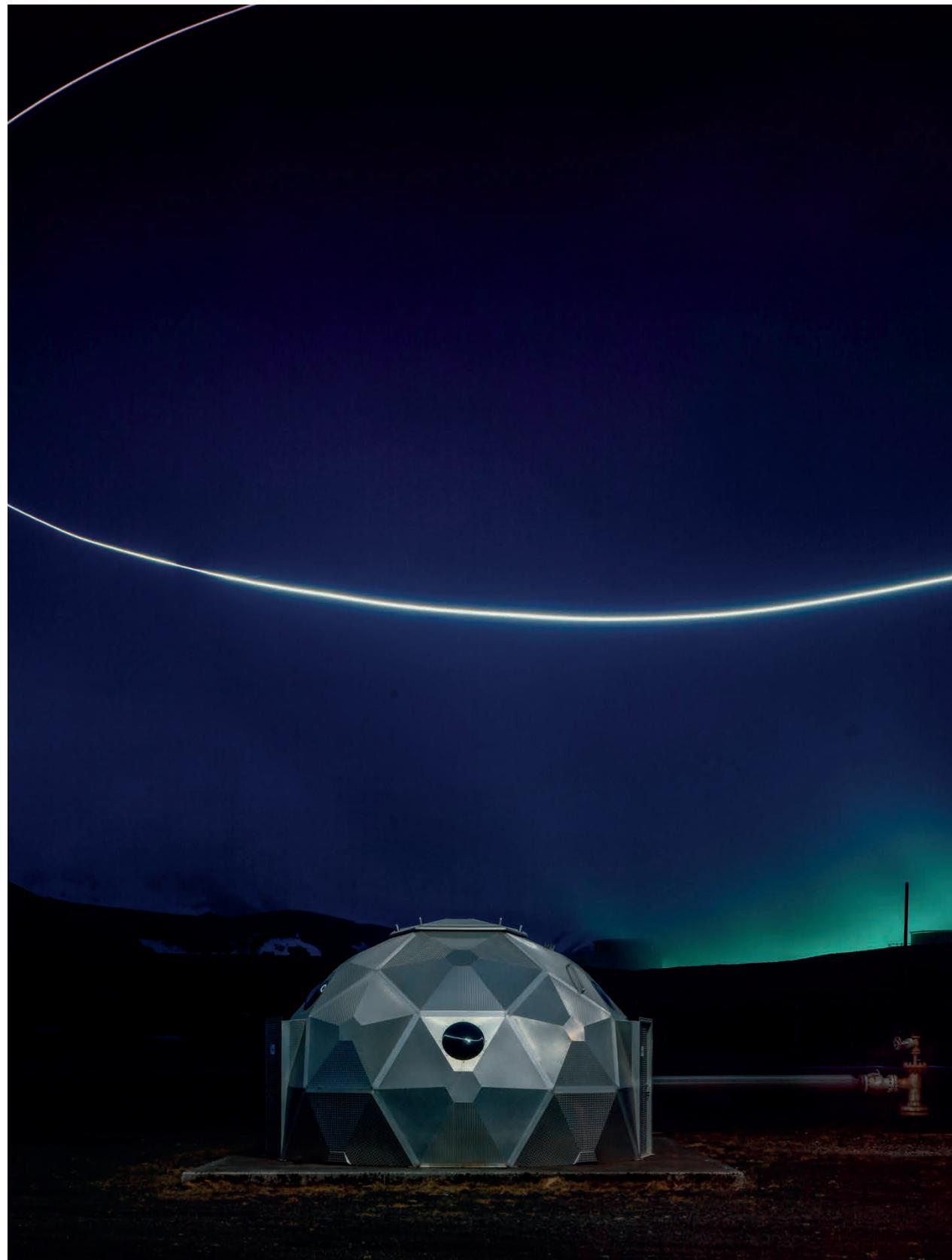


# **Applicazione dei principi ESG negli investimenti**

Davide Monteleone  
Azienda Carbfix. Reykjavik,  
Islanda  
2022

Un igloo geodetico di  
alluminio installato su un  
campo lavico poco distante  
da Reykjavik, in Islanda.  
Al suo interno l'azienda

islandese trasforma in  
roccia l'anidride carbonica  
catturata, una forma  
definitiva di stoccaggio del  
gas serra



# Applicazione dei principi ESG negli investimenti

77

Nel presente allegato si è mantenuta la struttura di base delle raccomandazioni ASIP sul reporting ESG, pubblicate dalla stessa associazione nel documento del 13.12.2022. Sulla base delle conoscenze attuali in merito all'applicazione delle suddette raccomandazioni, la CPdL ha elaborato la migliore interpretazione possibile per garantire la massima trasparenza sul tema in questione che, come noto, è in divenire e oggetto di un costante aggiornamento.

## Governance: esercizio del diritto di voto

L'esercizio dei diritti di voto e di rappresentanza per società Svizzere le cui azioni sono detenute direttamente dalla CPdL (→ 6.4) è stato delegato alla Fondazione Ethos. Per maggiori dettagli su come è stato espresso il diritto di voto nel corso del 2023, si rimanda alla pagina web della CPdL ([www.cpdl.ch](http://www.cpdl.ch)), dove, nella sezione dedicata alla gestione finanziaria, sono pubblicati i rapporti trimestrali sull'esercizio del diritto di voto.

In merito alle azioni svizzere, nel 2023, la Fondazione Ethos ha partecipato a 205 assemblee ordinarie e 20 assemblee straordinarie, esprimendo un voto contrario nel 25.9% dei casi. In rappresentanza della CPdL, la Fondazione Ethos ha partecipato a 41 assemblee ordinarie e 3 assemblee straordinarie, esprimendo un voto contrario nel 16.5% dei casi. La suddetta partecipazione garantisce l'esercizio del diritto di voto per il totale delle aziende svizzere le cui azioni erano detenute direttamente nel portafoglio della CPdL al 31.12.2023.

In merito alle azioni estere, nel 2023, la Fondazione Ethos ha partecipato a 216 assemblee ordinarie e 39 assemblee straordinarie, esprimendo un voto contrario nel 30.0% dei casi. In rappresentanza della CPdL, la Fondazione Ethos ha partecipato a 11 assemblee ordinarie, esprimendo un voto contrario nel 39.7% dei casi. La suddetta partecipazione garantisce l'esercizio del diritto di voto per il 4.2% dell'investimento diretto in azioni estere al 31.12.2023.

Complessivamente, il diritto di voto è esercitato per il 17.0% delle azioni detenute direttamente dalla CPdL al 31.12.2023

## Governance: impegni della CPdL

Per rafforzare il proprio impegno sul fronte della responsabilità sociale, la CPdL ha aderito già dal 2020 alla piattaforma Ethos Engagement Pool Switzerland, che permette l'interazione con il management delle 150 maggiori società svizzere quotate. Sul fronte dell'engagement per le aziende svizzere, si registrano 44 prese di posizione nei confronti di altrettante aziende.

Dal 2021, la CPdL ha aderito anche alla piattaforma Ethos Engagement Pool International, che fa parte dei firmatari dell'iniziativa Climate Action 100+, un pool di 700 investitori di tutto il mondo con un'agenda comune, volta a richiedere l'impegno delle aziende a sottoscrivere concrete misure per ridurre le emissioni di gas serra, migliorare la governance e integrare nelle relazioni d'esercizio le informazioni relative ai criteri di sostenibilità applicati. Sul fronte dell'engagement, per le aziende estere, si registrano 174 prese di posizione nei confronti di altrettante aziende delle 264 detenute direttamente dalla CPdL.

## **Environmental: impatto climatico degli investimenti mobiliari**

Dal 2021, ai sensi del Regolamento d'investimenti in vigore, la CPdL applica 66 criteri di esclusione. In questo ambito, ha chiesto ai gestori responsabili di verificare per ciascun mandato l'allineamento del portafoglio. Sempre dallo stesso anno, il comparto azionario internazionale del mandato bilanciato passivo investe in fondi gestiti con un approccio *best-in-class*.

Per il portafoglio mobiliare, l'impatto climatico è misurato con l'intensità di carbonio (*carbon intensity*), ovvero il rapporto tra le emissioni effetto-serra espresse in tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalente (tCO<sub>2</sub>) su milioni di USD di ricavi aziendali, e con l'impronta di carbonio (*carbon footprint*), ovvero il rapporto tra le emissioni di tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalente prodotte dagli investimenti su USD di capitale investito, suddivisi per classe di attivi.

Al 31.12.2023, la percentuale di investimenti all'interno del perimetro di analisi dell'impatto climatico includeva il 80.6% del totale degli investimenti mobiliari, del quale le informazioni erano disponibili nel 87.4% dei casi. La misurazione dell'impronta di carbonio è stata effettuata sul 80.6% del totale degli investimenti mobiliari, per i quali le informazioni erano disponibili nel 75.8% dei casi. Rispetto all'esercizio precedente, sono stati analizzati anche i titoli governativi, le cui informazioni erano disponibili nel 58.91% dei casi. Ai sensi delle raccomandazioni ASIP, l'impatto climatico di questi titoli è espresso in tCO<sub>2</sub> per milioni di prodotto interno lordo del Paese emittente.

Come confronto, le emissioni dirette (Scope 1)<sup>t</sup> e le emissioni indirette (Scope 2)<sup>u</sup> dell'intensità e dell'impronta di carbonio sono comparate con quella dei benchmark definiti nell'asset allocation strategica, relativi alle classi di attivi considerate (→ **6.1.2**).

### **Portafoglio mobiliare: Intensità di carbonio**

Scope 1 e 2:  
intensità di carbonio  
in tCO<sub>2</sub>/USDmio di fatturato

	Copertura dell'impatto climatico	Scope 1		Scope 2		Scope 1 + 2	
		Portafoglio Benchmark					
<b>Categorie d'investimento</b>	<b>87.41%</b>	<b>36.36</b>	<b>76.05</b>	<b>14.03</b>	<b>18.41</b>	<b>50.39</b>	<b>94.46</b>
<b>Azioni</b>	<b>98.82%</b>	<b>33.69</b>	<b>88.72</b>	<b>16.77</b>	<b>21.69</b>	<b>50.46</b>	<b>110.41</b>
Azioni CH	98.10%	36.86	78.34	9.98	12.43	46.84	90.77
Azioni estere	99.15%	32.26	93.37	19.82	25.84	52.08	119.21
<b>Obbligazioni</b>	<b>65.85%</b>	<b>41.41</b>	<b>52.11</b>	<b>8.84</b>	<b>12.22</b>	<b>50.25</b>	<b>64.34</b>
Obbligazioni in CHF	77.93%	9.43	15.47	3.89	6.34	13.32	21.81
Obbligazioni in VE (hedged)	39.80%	110.39	131.13	19.52	24.92	129.91	156.05

### Portafoglio mobiliare: Impronta di carbonio

Scope 1 e 2:  
impronta di carbonio  
in tCO<sub>2</sub>/USDmio di capitale  
investito

Categorie d'investimento	Copertura dell'impatto climatico	Scope 1		Scope 2		Scope 1 + 2	
		Portafoglio	Benchmark	Portafoglio	Benchmark	Portafoglio	Benchmark
<b>Azioni</b>	<b>98.90%</b>	<b>17.28</b>	<b>42.41</b>	<b>6.02</b>	<b>8.37</b>	<b>23.30</b>	<b>50.78</b>
Azioni CH	98.45%	18.83	47.04	2.14	5.19	20.97	52.23
Azioni estere	99.10%	16.59	40.33	7.76	9.80	24.35	50.13
<b>Obbligazioni</b>	<b>32.08%</b>	<b>20.53</b>	<b>34.82</b>	<b>3.73</b>	<b>6.16</b>	<b>24.25</b>	<b>40.98</b>
Obbligazioni in CHF	31.16%	14.13	23.36	2.39	4.11	16.53	27.46
Obbligazioni in VE (hedged)	34.08%	34.31	59.55	6.60	10.58	40.91	70.13

### Titoli di Stato

Scope 1 e 2:  
intensità di carbonio in tCO<sub>2</sub>/  
USDmio di prodotto interno  
lordo

Categorie d'investimento	Copertura dell'impatto climatico	Scope 1 e 2	
		Portafoglio	Benchmark
<b>Obbligazioni</b>	<b>58.91%</b>	<b>135.30</b>	<b>152.08</b>
Obbligazioni in CHF	26.40%	44.25	44.58
Obbligazioni in VE (hedged)	75.99%	183.13	208.55

Nel contesto degli investimenti mobiliari quotati, l'analisi è stata fatta basandosi sui dati forniti dai gestori in base agli specifici mandati. Ogni gestore ha fornito dati relativi a queste metriche per il totale del loro portfolio. Ciò ha permesso di soppesare ogni metrica in base al portafoglio di investimento della CPdL, facendo una precisa distinzione per mandato, asset class e infine fornendo il valore aggregato.

Ogni dato è stato accuratamente valutato e in caso di incomprensione riguardo ai dati ricevuti, è stato realizzato un preciso lavoro di revisione, correzione e miglioramento nella struttura del dataset. In alcuni casi la CPdL ha operato direttamente con i gestori per la riconciliazione di dati apparentemente disomogenei rispetto a quanto, ad esempio, misurato nel precedente esercizio. MSCI ESG Research è la fonte-dati utilizzata da tutti i gestori.

In tutte le categorie d'investimento, le metriche relative all'ambiente del portafoglio della CPdL sono migliori rispetto a quelle del benchmark. I dati presentati nelle precedenti tabelle non consentono di trarre conclusioni sul conseguimento degli obiettivi di investimento del portafoglio. Le direttive d'investimento per lo sviluppo sostenibile sono fissate nel Regolamento investimenti sulla base di principi di esclusioni settoriali, normative e climatiche. Ciononostante, la CPdL monitora i dati relativi all'intensità e all'impronta di carbonio per singolo mandato di gestione e paragona gli stessi a quelli dei rispettivi benchmark. I suddetti dati non vengono riportati nel presente rapporto, ma sono il punto di riferimento per il controllo dell'attività dei gestori.

## **Environmental: impatto climatico degli investimenti mobiliari**

Per il portafoglio immobiliare, l'impatto climatico è misurato con l'intensità energetica (kWh per m<sup>2</sup> di superficie di riferimento energetico all'anno), con l'intensità di carbonio (Kg di CO<sub>2</sub> equivalenti prodotti per m<sup>2</sup> di superficie di riferimento energetico all'anno). Dall'intensità di carbonio, si ricava la stima delle emissioni di carbonio totali dirette (Scope 1), ovvero le tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalenti (tCO<sub>2</sub>) prodotte dagli immobili detenuti direttamente o indirettamente. Nel secondo caso, si è tenuto conto dell'effettiva superficie di riferimento energetica attribuibile alla CPdL in base alle quote detenute.

Rispetto alla rilevazione precedente, la copertura si è ridotta dal 100% al 91.62% a causa soprattutto della sottoscrizione di una neo-costituita fondazione che investe in immobili residenziali esteri, i cui valori relativi all'impatto climatico saranno noti unicamente a partire dal 2025.

I dati relativi agli immobili direttamente detenuti dalla CPdL non variano rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Questo aspetto deriva dal fatto che le attività di riqualifica energetica previste dall'ambizioso progetto della CPdL saranno avviate nel 2024.

### **Portafoglio immobiliare**

Categoria d'investimento	Superficie energetica di riferimento (m <sup>2</sup> )	Copertura dell'impatto climatico	Intensità energetica (kWh/m <sup>2</sup> )	Intensità CO <sub>2</sub> (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	Emissioni di carbonio del portafoglio in tCO <sub>2</sub>
<b>Immobili diretti più Lattimer SA</b>	<b>26'537.68</b>	<b>100.0%</b>	<b>196</b>	<b>37</b>	<b>995</b>
Fondi e fondazioni immobiliari	37'209.89	87.9%	106	19	710
<b>63'747.57</b>	<b>91.6%</b>	<b>133</b>	<b>25</b>	<b>1'704</b>	

Per rendere comparabile l'intensità energetica e quella di CO<sub>2</sub> tra il patrimonio immobiliare diretto a quella relativa agli immobili detenuti indirettamente, si sono considerate le superfici di riferimento energetico dei singoli immobili detenuti direttamente e dei singoli fondi e fondazioni immobiliari attribuibili alla CPdL. In particolare, sia l'intensità energetica sia quella CO<sub>2</sub> sono ottenute come media ponderata delle intensità dei singoli immobili detenuti direttamente e delle quote dei fondi e delle fondazioni immobiliari attribuibili alla CPdL.

L'impronta di carbonio per il benchmark ([→ 6.1.2](#)) utilizzato per il comparto immobiliare non è attualmente disponibile. La Conferenza degli Amministratori di fondazioni immobiliari che gestisce l'indice sta lavorando con le fondazioni immobiliari che lo compongono per ottenere questo obiettivo in futuro<sup>v</sup>.

Al 31.12.2023, per quanto riguarda le fonti energetiche utilizzate negli immobili diretti e in Lattimer SA, il 76% è alimentato a gas, il 14% mediante teleriscaldamento, il 9% a gasolio e l'1% usa il solare termico.

v. Si veda anche la Circolare 04 del 2022 pubblicata dalla Associazione svizzera di Asset Management <https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>.



# Rapporto dell'Ufficio di revisione



**Relazione dell'Ufficio di revisione al Consiglio direttivo della  
Cassa Pensioni di Lugano, Lugano**

**Relazione sulla revisione del conto annuale**

*Giudizio di revisione*

Abbiamo svolto la revisione del conto annuale del Cassa Pensioni di Lugano, costituito dal bilancio al 31 dicembre 2023, dal conto d'esercizio chiuso a tale data, come pure dall'allegato, che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il conto annuale è conforme alla legge svizzera, all'atto di fondazione e ai regolamenti.

*Elementi alla base del giudizio*

Abbiamo svolto la nostra revisione del conto annuale conformemente alla legge svizzera e agli Standard di revisione contabile (SR-CH). Le nostre responsabilità ai sensi di tali norme sono ulteriormente descritte al paragrafo «Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale» della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'istituto di previdenza, conformemente alle disposizioni legali svizzere e ai requisiti della categoria professionale, e abbiamo adempiuto agli altri obblighi di condotta professionale nel rispetto di tali requisiti.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

*Altri aspetti*

Il conto annuale dell'istituto di previdenza per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato verificato da un altro ufficio di revisione, che il 25 maggio 2023 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale conto annuale.

*Altre informazioni*

Il Consiglio direttivo è responsabile delle altre informazioni. Le altre informazioni comprendono le informazioni riportate nella relazione sulla gestione, a eccezione del conto annuale e della nostra relativa relazione.

Il nostro giudizio sul conto annuale non si estende alle altre informazioni e non esprimiamo alcuna forma di conclusione di revisione al riguardo.

Nell'ambito della revisione contabile, è nostra responsabilità leggere le altre informazioni e, nel farlo, valutare se sussistano delle incoerenze significative rispetto al conto annuale o a quanto da noi appreso durante la revisione contabile, o se le altre informazioni possano contenere in altro modo delle anomalie significative.



Qualora, sulla base del lavoro svolto, dovessimo giungere alla conclusione che vi è un'anomalia significativa nelle altre informazioni, siamo tenuti a comunicarlo. Non abbiamo alcuna osservazione da formulare a tale riguardo.

*Responsabilità del Consiglio direttivo per il conto annuale*

Il Consiglio direttivo è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle disposizioni legali, all'atto di fondazione e ai regolamenti, nonché dei controlli interni da esso ritenuti necessari per consentire l'allestimento di un conto annuale che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori.

*Responsabilità del perito in materia di previdenza professionale per la revisione del conto annuale*

Per la verifica il Consiglio direttivo designa un ufficio di revisione, nonché un perito in materia di previdenza professionale. Per la valutazione degli accantonamenti necessari alla copertura dei rischi attuarii, costituiti dai capitali di previdenza e dagli accantonamenti tecnici, è responsabile il perito in materia di previdenza professionale. La verifica della valutazione dei capitali di previdenza e degli accantonamenti tecnici non rientra tra i compiti dell'ufficio di revisione ai sensi dell'art. 52c cpv. 1 lett. a LPP. Il perito in materia di previdenza professionale verifica inoltre periodicamente, ai sensi dell'art. 52e cpv. 1 LPP, se l'istituto di previdenza offre garanzia di poter adempiere i suoi impegni e se le disposizioni attuariali regolamentari inerenti alle prestazioni e al finanziamento sono conformi alle prescrizioni legali.

*Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale*

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il conto annuale nel suo complesso sia esente da anomalie significative, imputabili a frodi o errori, e l'emissione di una relazione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile eseguita in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH individui sempre un'anomalia significativa, qualora esistente. Le anomalie possono derivare da frodi o errori e sono considerate significative qualora si possa ragionevolmente attendere che esse, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del conto annuale.

Nell'ambito di una revisione contabile svolta in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH, esercitiamo il giudizio professionale e manteniamo uno spirito critico per tutta la durata della revisione. Inoltre:

- individuiamo e valutiamo i rischi di anomalie significative nel conto annuale, imputabili a frodi o errori, definiamo ed eseguiamo procedure di revisione in risposta a tali rischi e acquisiamo elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non identificare un'anomalia significativa dovuta a frodi è più elevato rispetto al rischio di non rilevare un'anomalia significativa derivante da errori, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- acquisiamo una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'istituto di previdenza.
- valutiamo l'idoneità dei principi contabili applicati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, inclusa la relativa informativa, a eccezione dei capitali di previdenza e degli accantonamenti tecnici valutati dal perito in materia di previdenza professionale.



Comunichiamo al Consiglio direttivo, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Il Consiglio direttivo è responsabile dell'adempimento dei compiti legali e dell'applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari in merito all'organizzazione, alla gestione e all'investimento patrimoniale. Abbiamo svolto le verifiche prescritte all'art. 52c cpv. 1 LPP e all'art. 35 OPP 2.

Abbiamo verificato se:

- l'organizzazione e la gestione sono conformi alle disposizioni legali e regolamentari e se esiste un controllo interno adeguato alle dimensioni e alla complessità dell'istituto;
- l'investimento patrimoniale è conforme alle disposizioni legali e regolamentari;
- i conti di vecchiaia LPP sono conformi alle prescrizioni legali;
- sono stati presi i necessari provvedimenti per garantire la lealtà nell'amministrazione del patrimonio e se il rispetto dei doveri di lealtà come pure la dichiarazione dei legami d'interesse sono controllati in misura sufficiente dall'organo supremo;
- i fondi liberi o le partecipazioni alle eccedenze risultanti da contratti d'assicurazione sono stati impiegati conformemente alle disposizioni legali e regolamentari;
- le indicazioni e le notifiche richieste dalla legge sono state trasmesse all'autorità di vigilanza;
- nei negozi giuridici con persone vicine dichiarati sono garantiti gli interessi dell'istituto di previdenza.

Confermiamo che le prescrizioni legali, statutarie e regolamentari applicabili in merito sono state rispettate.

Il conto annuale presenta un'insufficienza di CHF 13'962'019 e un grado di copertura del 98.4%. Siccome la Cassa pensioni di Lugano è gestita in sistema di capitalizzazione parziale e i gradi di copertura iniziali sono superati, non sono necessarie altre misure (cfr. cifra 5.1 dell'allegato al conto annuale).

Raccomandiamo di approvare il presente conto annuale.

Fideconsul Società di Revisione SA

Claudio Moro  
Perito revisore abilitato  
Revisore responsabile

Raphaël Gindrat  
Perito revisore abilitato

Chiasso, 23 aprile 2024



Claudia Cantoni  
*Folla fossile*  
2016  
Acrilico su tela  
200 x 100 cm, dettaglio

L'opera apre una riflessione  
sulla vita terrestre e sul  
passaggio degli esseri umani  
sul pianeta

