

Rapporto della Commissione della gestione sul M.M. No. 50 concernente la convenzione della costituzione di un diritto di superficie per sè stante e permanente alla General Parking, Società anonima per la costruzione di autoparcheggi

Locarno, 18 giugno 1985

Onorevoli colleghi,

Locarno, come tutte le città, non sfugge alla necessità di confrontarsi con il problema del traffico e, conseguentemente, dei posteggi.

L'impossibilità di far ricorso di continuo ad aree pubbliche da destinare a tale uso, crea non pochi inconvenienti: di qui la necessità, in un certo senso, di far ricorso ad una infrastruttura completamente sotterranea. La commissione della Gestione ritiene che, in un momento di particolare impegno finanziario (settore culturale, canalizzazioni, strade, sala multiuso, settore degli alloggi ...) l'esecutivo abbia fatto bene ad accettare la collaborazione con il privato, senza l'intervento del quale sarebbe stato impossibile anche solo intraprendere lo studio di tale realizzazione.

La ditta interessata, la General Parking SA di Tenero/Ginevra, attiva dal 1963, ormai veterana in fatto di simili costruzioni (attualmente sta eseguendo l'autosilo presso l'ospedale San Giovanni di Bellinzona) offre ampie garanzie per il nostro caso avendo già costruito un autoparcheggio analogo sotto il livello del lago di Ginevra.

La commissione della Gestione condivide l'operato del Municipio che, considerate le varie possibili ubicazioni (in particolare Piazza Grande e Piazza Muraccio) ha privilegiato Largo Zorzi, zona sulla quale i lavori possono essere iniziati in tempi brevi, non frapponendosi ostacolo alcuno. Tale scelta non annulla né accantona la costruzione di un secondo autosilo da realizzare in Piazza Castello o, comunque, nelle immediate vicinanze della Città Vecchia, dopo aver completato gli studi pianificatori, che questa Commissione sollecita affinché vengano portati a termine quanto prima.

Giova anche precisare che, come si evince dalla convenzione stipulata tra il Comune di Locarno e la General Parking SA, gli alberi pregiati (ginkgo biloba, magnolie, platani) non saranno toccati, che "la parte dei giardini pubblici sovrastante l'autosilo sarà rifatta nelle dimensioni attuali" e che l'Ente pubblico non corre alcun rischio, poiché la ditta appaltatrice si assumerà ogni eventuale maggiore onere dei costi. La sola contropartita della ditta appaltatrice potrebbe essere la richiesta di un prolungamento della durata del diritto di superficie (vedi punto 2 della convenzione). La superficie sarà ovviamente sistemata tenendo in considerazione l'impostazione della zona di ristrutturazione ZCP: del resto, il progetto è nato in collaborazione con gli urbanisti addetti all'elaborazione del piano particolareggiato ZCP.

La totale chiusura al traffico di Largo Zorzi, per la durata di due anni, sarà l'inevitabile scotto che si dovrà pagare: una costruzione a tappe, con un'apertura di una o due corsie, risulterebbe troppo onerosa e rinvierebbe sicuramente i tempi di esecuzione.

Saranno perciò sfruttati percorsi alternativi.

Per un esame particolareggiato dei riscontri tecnici - che la commissione della Gestione ha ampiamente esaminato, ritenendoli validi - si rinvia alla lettura del M.M.

Vantaggiosa per il Comune appare la convenzione di cui è parola, specialmente per quanto attiene all'indennizzo per il diritto di superficie: è prevalso infatti il convincimento che fosse da preferire un introito garantito e sicuro ad una partecipazione all'utile non facilmente quantificabile e comunque procrastinato nel tempo. Anche per questo argomento si rinvia alla lettura della convenzione citata, punto 7.

La commissione della Gestione precisa che, nell'ambito della discussione sulla convenzione stessa, ha operato alcuni emendamenti, riunendo in un unico testo la convenzione e la norma di attuazione (vedi allegato).

La commissione della Gestione, per concludere,

- ritenuto che la costruzione dell'autosilo in Largo Zorzi non comporta alcun onere finanziario per il Comune;
- che la ditta appaltatrice, General Parking SA, offre tutte le garanzie possibili;
- che l'immagine della zona non viene minimamente sconvolta;
- che i problemi connessi alla costruzione (alberi, collegamento del traffico regionale con l'autosilo stesso, l'accesso e il transito, la sistemazione della superficie, la deviazione del traffico durante la fase dei lavori ecc.) sono stati adeguatamente risolti

i n v i t a

gli onorevoli colleghi a voler risolvere:

1. E' concesso un diritto di superficie per sé stante e permanente alla General Parking, Società anonima per la costruzione e l'esercizio di autoparcheggi Ginevra - Tenero, per la costruzione e l'esercizio di un autosilo pubblico in Largo Zorzi a carico della part. N. 199 RFD Locarno, di proprietà del Comune, come a annessa planimetria, per la durata di anni 50.
2. E' ratificata la relativa convenzione tra la General Parking, Società anonima per la costruzione di autoparcheggi ed il Comune, come al testo di cui ai considerandi.

Con la massima stima.

(f.to)

Piero Casetta
Raimondo Rossi
Alvaro Mellini
Angelo De Martino
Diego Erba
Bruno Ceschi
Carlo Gerosa
Paola Capiaghi
Dario Scaffetta
Tiziano Vannini

C O N V E N Z I O N E

PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SE' STANTE

E PERMANENTE

Tra

il COMUNE DI LOCARNO; rappresentato dal suo Municipio

e la

GENERAL PARKING, SOCIETA' ANONIMA PER LA COSTRUZIONE DI AUTO-PARCHEGGI, Ginevra/Tenero, delegata dal gruppo di studio "Associazione Autosilo Largo Zorzi, Locarno" come alla procura allegata, detta in seguito superficiaria.

SI CONVIENE

1. Oggetto della servitù

Il Comune di Locarno costituisce a favore della superficiaria un diritto di superficie per sè stante e permanente, conformemente agli art.li 675, 779, 779 a - 1 CCS, gravante la particella no. 199 RFD di sua proprietà, per circa 4'100 m2 così ripartiti: 4'000 m2 nel sotto-suolo e ca. 100 m2 in superficie.

La particella è messa a disposizione nello stato nel quale essa si trova, libera da servitù, alla data della firma della presente convenzione; la superficiaria dichiara di esserne perfettamente a conoscenza.

1.1 Elenco eventuali servitù

La superficiaria procederà, a sue spese, rischio e pericolo, ma d'intesa con gli organi competenti del Comune di Locarno, allo spostamento e alle modifiche di tutte le attrezzature pubbliche o private (per esempio livellamenti, canalizzazioni, ripiene, raccordi, reti di alimentazione, ecc.) resisi necessari direttamente o indirettamente dai lavori progettati.

2. Durata

Il diritto di superficie è concesso per una durata di cinquant'anni, decorrenti dalla data d'iscrizione a registro fondiario.

Se alla scadenza del termine di 50 anni dovesse risultare che alla superficiaria non fu possibile, a causa di risultati di esercizio conseguiti, rendere redditizi e ammortizzare i suoi investimenti indicizzati, il Municipio non potrà opporsi al rinnovo per una durata minima di 10 anni, del diritto di superficie concesso.

Eventuali domande di rinnovo dovranno essere formulate dalla superficiaria entro tre anni prima della scadenza, ritenuto l'obbligo per il Municipio di pronunciarsi entro l'anno che segue la domanda.

3. Scopo

La superficiaria ha il diritto e l'obbligo di costruire, mantenere e gestire sui fondi gravati dal diritto di superficie, un autosilo sotterraneo di tre piani di parcheggio pubblico con gli accessi in conformità della licenza di costruzione che sarà rilasciata e di eventuali varianti successivamente approvate. La domanda di costruzione del 29 maggio 1985 è intesa quale parte integrante della presente convenzione.

Le sistemazioni esterne, la modifica degli accessi, la segnaletica relativa verranno eseguite secondo le seguenti disposizioni:

3.1 Il ripristino dello strato di riempimento sopra l'autosilo compreso le pavimentazioni, il ripristino di marciapiedi e recinzioni di parchi pubblici.

3.2 La segnaletica per il traffico da e per l'autosilo studiato in collaborazione con le competenti autorità cittadine.

3.3 Il rifacimento dei tombini e delle condotte per l'acqua piovana dal lato dell'autosilo, compreso eventuali condotte di canalizzazione.

3.4 L'allargamento di Via Cattori con la rispettiva pavimentazione.

3.5 Le tasse d'occupazione previste per l'area di cantiere.

4. Immissione del possesso

L'immissione del possesso del terreno oggetto della presente convenzione sarà definita dalle parti non appena la decisione del Consiglio comunale avrà assunto valora di cosa giudicata.

Il Comune non assume alcuna garanzia sulla natura del suolo.

La superficiaria è autorizzata a costituire sulle particelle oggetto della presente convenzione, tutte le servitù necessarie alla realizzazione del progettato autosilo.

5. Costo della costruzione e delle migliorie

Alfine di determinare le indennità che potrebbero essere dovute alla superficiaria, essa farà conoscere al Municipio, con l'appoggio dei documenti giustificativi relativi, nel termine di un anno dalla fine dei lavori, il costo reale delle opere realizzate.

6. Cedibilità

6.1 Il diritto di superficie oggetto della presente convenzione è cedibile e trasmissibile, riservate le disposizioni dell'art. 682 cpv 2 CCS e dei seguenti punti 6.2 e 6.3, a una costituenda SA con sede a Locarno.

6.2 Ogni cessione - la fusione a' sensi degli art. 748 e 749 CO è pa-

rificata a una cessione - può essere conclusa solo con il consenso del Municipio.

6.3 Il Municipio potrà opporsi validamente a proposte di cessione nei seguenti casi:

- se la cessione riveste un aspetto manifestamente speculativo;
- se il beneficiario non è solvibile;
- se il beneficiario intende modificare la natura dello sfruttamento e la gestione;
- se il beneficiario non offre, a giudizio del Municipio, un interesse economico equivalente a quello offerto dall'attuale superficiaria. E' parificato a interesse economico equivalente il fatto di avere una sede fiscale imponibile a Locarno;
- se non garantisce di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione e dai patti successivamente stipulati.

6.4 Il Municipio ha l'obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro quattro mesi dalla data di presentazione della domanda di cessione.

In caso di mancata risposta da parte del Municipio si ammette tacitamente il suo consenso.

7. Indennità per il diritto di superficie

La superficiaria si impegna a versare al comune le seguenti indennità:

- dalla messa in esercizio dell'autosilo alla scadenza del quinto anno: nessuna indennità;
- dall'inizio del sesto allo scadere del decimo anno: fr. 25'000.- annui;
- dall'inizio dell'undicesimo anno allo scadere del quindicesimo: fr. 50'000.- annui;
- dall'inizio del sedicesimo anno al termine della convenzione fr. 50'000.- annui indicizzati annualmente sulla base dell'indice del costo della vita del mese di dicembre del decimo anno.

8. Ammortamenti

La superficiaria è obbligata a effettuare gli ammortamenti annuali sugli investimenti in modo che gli stessi siano ammortizzati totalmente entro la scadenza del diritto.

Le costruzioni, le attrezzature e le installazioni devono essere ammortizzate dalla superficiaria per annuità almeno 5 (cinque) anni prima della scadenza del diritto, riservate le disposizioni dell'art. 2.

Inoltre i crediti garantiti da oneri ipotecari a carico del diritto di superficie dovranno essere rimborsati per annuità almeno 3 anni prima della scadenza del diritto.

9. Tariffe

Per l'ordinamento tariffale, così come per ogni ulteriore modifica, il Municipio deve essere preventivamente consultato.

10. Altri obblighi della superficiaria

La superficiaria si impegna inoltre:

10.1 a iniziare i lavori di costruzione entro due anni dall'iscrizione della presente convenzione a registro fondiario e a portarli a termine al più tardi entro cinque anni, riservati i casi di forza maggiore. I lavori non possono tuttavia essere iniziati prima che la superficiaria abbia dato prova di disporre di tutti i mezzi tecnici e finanziari necessari alla realizzazione dell'opera;

10.2 a dare la priorità nell'assegnazione degli incarichi alle imprese della regione del Locarnese, in via subordinata ticinese, nella misura in cui esse siano concorrenziali nella qualità, bontà, prezzi e nella misura in cui garantiscano l'osservanza dei termini;

- 10.3 a non cambiare destinazione delle costruzioni oggetto del diritto di superficie;
- 10.4 a provvedere a una corretta manutenzione delle costruzioni in questione ritenuto che, per quanto concerne gli accessi, la manutenzione spetta alla superficiaria entro i limiti del terreno concesso in diritto di superficie.
Il Municipio si riserva il diritto di fare ispezionare ogni costruzione in qualsiasi momento;
- 10.5 a far puntualmente fronte agli impegni finanziari di cui agli art. 7/8 e verso terzi;
- 10.6 a non interrompere durevolmente l'esercizio dell'autosilo se non in casi di forza maggiore;
- 10.7 a stipulare le assicurazioni per l'immobile, nonché quelle di responsabilità civile per danni a terzi;
- 10.8 a trasmettere al suo eventuale successore in diritto gli obblighi personali in virtù della presente convenzione, nonché i debiti ipotecari gravanti il diritto di superficie;
- 10.9 a non dare l'opera in subaffitto o a cederne la gestione senza il consenso preventivo del Municipio;
- 10.10 ad assumere la responsabilità di ogni danno causato al Comune di Locarno o a terzi durante la costruzione e la gestione dell'opera.
- 10.11 a tenere informato il Municipio di ogni azione di terzi in relazione all'esecuzione dei lavori e della gestione dell'autosilo.
- 10.12 ad assicurare al Comune almeno un suo rappresentante in seno al consiglio di amministrazione e all'ufficio di revisione della costituenda Società anonima.

11. Estinzione del diritto di superficie

Se alla scadenza della presente convenzione o successivamente il diritto della superficiaria non sarà più prolungato, il Comune di Locarno diverrà proprietario di tutte le costruzioni, installazioni tecniche, meccaniche e d'esercizio in perfetto stato di manutenzione (art. 10), libere da ogni onere senza obbligo di rifondere alcuna indennità. Lo stato di manutenzione sarà verificato da uno o più periti, designati dalle parti. La superficiaria si impegna ad eseguire quei lavori che fossero ritenuti necessari dal o dai periti.

Questa disposizione vale quale autorizzazione della superficiaria al Comune di Locarno per la cancellazione del diritto iscritto a registro fondiario.

12. Diritto di riversione

Il Comune di Locarno potrà esercitare il diritto di riversione in conformità degli art. 779 f e 779 g CCS, mediante preavviso di tre mesi, in particolare:

12.1 se la superficiaria, malgrado gli avvertimenti, non esegue gli obblighi di carattere personale o reali della presente convenzione, o se non si adatta alle istruzioni che il Municipio ha diritto di dare;

12.2 se la superficiaria, senza l'autorizzazione scritta del Municipio, modifica le particelle gravate dal diritto di superficie in modo tale che la loro utilizzazione non sia più compatibile con lo scopo per il quale la presente convenzione è stata sottoscritta;

12.3 se, in caso di cessione del diritto di superficie, la superficiaria non trasmette al suo successore in diritto gli obblighi personali che le incombono in virtù della convenzione;

12.4 se il successore della superficiaria non si assume gli obblighi personali, nonché i debiti ipotecari gravanti i beni oggetto del diritto di superficie;

12.5 se la superficiaria non paga, al più tardi entro sei mesi dalla loro scadenza, gli interessi ipotecari, nonché i rimborsi pattuiti sui prestiti ipotecari o sugli altri crediti;

12.6 se la superficiaria è in ritardo di sei mesi con il pagamento dell'indennità dovuta in applicazione dell'art. 7;

12.7 se la superficiaria cessa la sua attività o non la esercita conformemente allo scopo definito nell'art. 3 della presente convenzione;

12.8 se la superficiaria viola gli obblighi particolari di cui all'art. 10 della presente convenzione.

13. Riversione anticipata per cause di pubblico interesse

Il Municipio avrà la facoltà di chiedere la riversione anticipata se il terreno ceduto in diritto di superficie sarà oggetto di una causa di espropriazione per interesse pubblico.

In tal caso dovrà essere rispettato un termine di preavviso di due anni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza.

L'indennizzo per la società sarà definito in conformità della legge cantonale di espropriazione.

14. Riversione anticipata in caso di violazione degli obblighi contrattuali

In caso di violazioni gravi o ripetute da parte della superficiaria degli obblighi da essa assunti con la presente convenzione, in particolare quelli di cui all'art. 10 della stessa, il Comune avrà la facoltà, dopo diffida e previo preavviso di tre mesi, di chiedere la riversione anticipata, documentando il trasferimento a sé del diritto di superficie.

In questo caso l'indennità massima dovuta dal Comune alla superficiaria è uguale al costo della costruzione originale (vedi art. 5) dedotto un ammortamento annuo del 2% e di un'eventuale riduzione per deperimento anormale per lo stato di manutenzione delle costruzioni.

Se la superficiaria non rispetta i termini previsti dall'art. 10.1 della presente convenzione, il Comune potrà sciogliere la convenzione dopo aver diffidato la superficiaria a averle concesso un ultimo termine adeguato per l'esecuzione. In questo caso il Comune di Locarno potrà o riprendere la parte già eseguita delle opere, senza obbligo di rifusione di indennità alcuna, o esigere la demolizione di quanto costruito a spese e responsabilità della superficiaria con la riconsegna del terreno nello stato quo ante.

15. Responsabilità civile della superficiaria

La società prende a suo esclusivo carico tutte le responsabilità e gli obblighi di diritto privato che le derivano dalla costruzione e dall'esercizio di tutto quanto contemplato in questo diritto di superficie, in particolare delle relative parti costitutive e accessorie.

16. Contribuzioni diverse

Ogni imposta, tassa e contribuzione di diritto pubblico gravante la proprietà oggetto del diritto di superficie, è a esclusivo carico della società.

17. Diritto di prelazione

Il diritto di prelazione secondo l'art. 682 cpv. 2 CCS:

- è riconosciuto al Comune;
- è soppresso nei confronti della superficiaria.

18. Posteggi pubblici in zona

Prima del rilascio della licenza definitiva di costruzione il Municipio di Locarno elaborerà, insieme alla superficiaria, un piano per l'esercizio ed eventualmente la parziale soppressione dei posteggi pubblici in superficie, nelle aree del centro città adiacenti l'autosilo.

Ogni cambiamento di questo piano avverrà solamente di comune accordo tra il Municipio e la superficiaria.

19. Annotazione delle clausole speciali a registro fondiario

Le clausole menzionate sotto gli art.11 1/2/10/11/12/13/14/18 saranno oggetto di un'annotazione a registro fondiario.

20. Controversie

Ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione e che non può essere regolata di comune accordo, sarà sottoposta ai tribunali ordinari competenti.

Il foro è Locarno e sono applicabili le leggi svizzere.

21. Spese

Le spese del presente atto, le tasse di registro fondiario, così come ogni spesa in relazione alla costituzione, al prolungamento o all'estinzione del diritto di superficie, così come i diritti di mutazione saranno a carico della superficiaria.

22. La presente convenzione dovrà essere approvata dal consiglio comunale.

Locarno,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Per la General Parking: