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, 30 maggio 1985

On.do
Consiglio Comunale

Locarno

Onorevoli signori presidente e consiglieri,

1) Premessa

Da diverso tempo il vostro Municipio, in collaborazione con gli urbanisti, è alla ricerca di ubicazioni che potrebbero entrare in considerazione per la realizzazione degli autosili.
Verso la fine del 1980 venivano fatte le scelte di massima che indicavano, quali ideali, le soluzioni di Largo Zorzi e di Piazza Castello.
Contemporaneamente venivano riallacciati contatti con la General Parking, Società anonima per la costruzione di autoparcheggi, Ginevra - Tenero, intesi ad ottenere che la società in questione avesse a costruire un primo autosilo, nonchè a provvedere alla sua gestione.
Dopo una prima riunione informativa la General Parking presentava nel giugno del 1981 un'analisi delle ubicazioni possibili che concordava con quelle degli urbanisti.
Successivamente, dopo ulteriori verifiche, specie per quanto attiene alle priorità di realizzazione, nel gennaio del 1984 il Municipio confermava alla General Parking di riconoscerla quale interlocutrice nell'ambito della promozione dell'autosilo sotterraneo di Largo Zorzi.
Questa scelta, ovviamente, non esclude, la realizzazione di un altro autosilo in Piazza Castello o quantunque sul lato ovest del centro città, in prossimità della città vecchia: anzi, il Municipio sta esaminando la soluzione più idonea per assicurare questa infrastruttura alla parte alta della città.

Largo Zorzi è stato scelto in via prioritaria in quanto costituisce la soluzione immediatamente realizzabile mentre quella di Piazza Castello dipende dalla realizzazione della zona di ristrutturazione, in particolare dalla creazione, in prossimità del Castello Visconteo, di un'ampia area pubblica.
Occorre precisare, a questo proposito, che gli studi sono praticamente ultimati e che quindi, anche per questo settore della Città si potranno proporre adeguate soluzioni di parcheggio nel prossimo futuro.
La General Parking, facendo capo ad uffici d'ingegneria e di architettura locali presentava nell'agosto del 1984 un primo progetto di massima unitamente ad una domanda preconsultiva di costruzione.
Tale progetto veniva discusso e successivamente perfezionato tenuto conto di tutti i problemi pianificatori e di viabilità da esso coinvolti per giungere al presente oggetto della convenzione che vi sottoponiamo per ratifica.

2) L'ubicazione

Come già detto l'ubicazione scelta è scaturita da valutazioni di ordine urbanistico e da considerazioni di natura politica-amministrativa quali le possibilità di riservare le aree necessarie e la necessità di garantire una realizzazione dell'opera in tempi relativamente brevi.
La forma allungata dell'autosilo è stata determinata dalle strutture edilizie, tecnologiche e di carattere ambientale esistenti nella zona quali:

- la camera di sollevamento e il collettore principale del CDL a nord;
- il fabbricato del Kursaal e i giardini pubblici a sud.

La vicinanza dell'autosilo all'asse principale di traffico regionale permette dei rapidi collegamenti con lo stesso ed evita nel contempo inutili movimenti veicolari con le relative immissioni all'interno delle zone più densamente costruite dalla Città.

3) L'accesso veicolare

L'entrata veicolare è situata sul lato est del Kursaal. Le automobili giungeranno all'autosilo percorrendo Via Cattori; in uscita, il percorso

interessa ancora Via Cattori e Via Ciseri, con svolta a destra, e Via della Pace.
Il transito su Via Cattori, in direzione di Via delle Monache è assicurato mediante una terza corsia a lato della rampa di entrata. La realizzazione di questa corsia, con la larghezza di 3,50 m, è possibile senza dover eliminare gli alberi in Via Cattori, di fronte al Kursaal.
Le ripercussioni della nuova struttura sul traffico veicolare, in particolare l'incremento determinato dai percorsi in arrivo e partenza dall'autosilo, sono state verificate dallo studio d'ingengeria Richter, consulente del Municipio per i problemi di traffico.
I percorsi di accesso e le entrate all'autosilo sono stati fissati secondo le direttive tecniche ricevute.

4) Gli accessi pedonali

Sono previsti i seguenti accessi pedonali:

- un accesso di fronte all'albergo Du Lac;
- un altro, tra il prolungamento di Via delle Monache e Largo Zorzi, che permette un favorevole collegamento con la zona commerciale di Piazza Grande;
- un ultimo accesso è previsto di fronte all'ufficio informazioni dell' Ente turistico e servirà anche come uscita principale di collegamento con il Lungolago e le costruzioni di questa zona.
  Tutti gli accessi sono situati a 197 m sul livello del mare, quota considerata di sicurezza in caso d'inondazione. Questa quota può essere ulteriormente elevata mediante paratie smontabili.
- un ulteriore accesso pedonale è previsto a lato della rampa che adduce all'autosilo, al terminale di Via Cattori, verso Largo Zorzi.

5) Disposizione planimetrica

L'autosilo ha la forma di una parallelepipedo che si sviluppa su 3 piani interrati. La capienza è di 345 posteggi. In tutto l'autosilo si prevede un traffico a senso unico. Il dimensionamento delle superfici di posteggio e le corsie di traffico rispettano le direttive in materia.

Per limitare al minimo la larghezza dell'autosilo e di riflesso l'intervento nell'area dei giardini pubblici, è stata scelta la disposizione dei posteggi a 60°.
Un sistema di rampe che si sviluppa in senso longitudinale nell'asse maggiore dell'autosilo assicura i collegamenti veicolari tra i diversi piani. Quelli pedonali sono assicurati da tre corpi scale, due con ascensori, distribuiti in modo che nessun punto dell'autosilo si trovi ad una distanza maggiore di 35-40 ml dall'uscita più vicina. Le scale sono previste con una larghezza minima di ml 1.30.
Il corpo scale e lift situato tra il prolungamento di Via delle Monache e Largo Zorzi, contiene ripartiti sui diversi piani sotterranei i locali tecnici dell'impianto elettrico e la presa per l'aria fresca.
Al primo livello interrato sono inoltre ubicati:

- il locale del sorvegliante con i relativi vani di servizio per gli impiegati;
- il locali WC e i ripostigli vari;
- il posto sanitario;
- il locale per l'impianto di nebulizzazione anti-incendio (sprinkler).

6) La sistemazione della superficie

Essa dovrà tener conto dell'impostazione del piano della zona di ristrutturazione ZCP.

Per tale ragione il Municipio ha imposto alla General Parking di elaborare il progetto in collaborazione con gli urbanisti incaricati dell'elaborazione del piano particolareggiato ZCP. In tal modo è stata assicurata la corrispondenza di massima tra piano ZCP e impostazione del progetto di autosilo.

Particolare attenzione sarà pure riservata all'inserimento dei corpi tecnici dell' autosilo nel disegno urbano. Il progetto sarà quindi verificato e confrontato con le proposte del piano ZCP, anche per quanto attiene le scelte architettoniche di dettaglio in superficie.
Il corpo dell'entrata prospiciente l'albergo Du Lac è inserito in mezzo ai platani esistenti.
Si prevede che il fabbricato avrà una struttura leggera di metallo e vetro.
L'espulsione dell'aria viziata avverrà nell'ambito del corpo d'entrata prospiciente il Debarcadero.
Questa uscita verso il Lungolago è integrata nella costruzione per l'informazione turistica, all'angolo di Largo Zorzi con il Lungolato.
La parte dei giardini pubblici sovrastante l'autosilo sarà rifatta nelle dimensioni attuali.

7) Problemi particolari

Il pericolo delle periodiche inondazioni del Quartier Nuovo ha determinato la scelta degli accessi a quota 197.
Sotto il sedime stradale di Largo Zorzi esistono attualmente una tubazione di scarico del troppo pieno della stazione di pompaggio (vecchia fognatura), una tubazione per l'erogazione dell'acqua potabile, il tubo della posta pneumatica.
Queste condotte, unitamente alle linee telefoniche, elettriche ed eventualmente del gas che interessano l'area dell'autosilo, saranno spostate su nuovi tracciati prima dell'inizio dei lavori.
Gli alberi pregiati (ginko biloba, magnolie, platani), saranno conservati.

8) I tempi, i costi di realizzazione e le soluzioni di traffico durante la chiusura di Largo Zorzi

Dall'approvazione della convenzione si prevedono due anni di tempo prima di dare avvio ai lavori. Durante questo periodo saranno perfezionati i piani e le pratiche relative al finanziamento dell'opera e al rilascio della licenza di costruzione. I costi per la realizzazione di questa infrastruttura sono stati valutati in fr. 10,5 Mio.

Largo Zorzi sarà poi chiusa al traffico per due anni circa, periodo di tempo valuto per la finitura dei lavori grezzi.
La chiusura integrale di largo Zorzi è dettata dal fatto che una costruzione a tappe, mantenendo aperte una o due corsie di traffico, risulterebbe troppo onerosa e protrarrebbe ulteriormente i tempi di esecuzione. D'altra parte occorre tener presente che, in questi due anni, si potrà ovviare, almeno parzialmente, agli inconvenienti di questa chiusura, con la scelta di percorsi alternativi attuabili in Via Naviglio Vecchio.
A lavori grezzi conclusi si dovrà contare ancora su un periodo di circa 6 mesi per la finitura e la messa in esecuzione definitiva dell' autosilo.

9) La convenzione

Gli elementi essenziali della convenzione che vi sottoponiamo per la ratifica e che costituisce parte integrante del messaggio municipale sono i seguenti:

- il diritto di superficie è prevalentemente limitato al sottosuolo di Largo Zorzi, salvo per quanto attiene alle parti necessariamente emergenti e costituite dalle uscite pedonali e dai corpi di ventilazione.

- La durata del diritto, di anni 50, è valutata in modo da permettere alla beneficiaria un usuale ammortamento degli impianti. Alla scadenza le infrastrutture passeranno gratuitamente in proprietà al Comune.

- Per il diritto di superficie il comune percepirà le seguenti indennità:
  - dalla messa in esercizio dell'autosilo allo scadere del quinto anno: nessuna indennità;
  - dall'inizio del sesto anno allo scadere del decimo: fr. 25'000.-;
  - dall'inizio dell'undicesimo allo scadere del quindicesimo anno: fr. 50'000.-;

- dall'inizio del sedicesimo anno al termine della concessione: fr. 50'000.- adattati all'indice del costo della vita del mese di dicembre del decimo anno.

- La beneficiaria provvederà alla sistemazione della superficie sovrastante l'autosilo che, ovviamente, rimarrà di uso pubblico.

- Il Comune, dal canto suo, provvederà alla parziale eliminazione dei posteggi in superficie, nelle zone circostanti l'autosilo, risolvendo tanto problemi di viabilità quanto probelmi di natura ambientale.

- Le tasse d'utilizzazione e i periodi di sosta nell'autosilo saranno concordate tra il Municipio e la General Parking, tenendo conto di un coordinamento con quelli per i parcheggi in superficie.

- Al Comune è inoltre assicurato almeno un rappresentante in seno al Consiglio di amministrazione della costituenda società anonima indipendentemente dall'ammontare della quota di partecipazione al capitale sociale.

  Qualora il Municipio ritenesse opportuna la partecipazione del Comune alla gestione dell'autosilo, tramite un contributo al finanziamento dell'opera, verrà presentato un messaggio municipale separato per la relativa richiesta di credito.

10) Conclusioni

Per le considerazioni dianzi esposte vi invitiamo a voler risolvere:

1. E' concesso un diritto di superficie per sè stante e permanente alla General Parking, Società anonima per la costruzione di autoparcheggi Ginevra - Tenero, per la costruzione e l'esercizio di un autosilo pubblico in Largo Zorzi" a carico della part. no. 199 RFD Locarno, di proprietà del Comune, come a annessa planimetria, per la durata di anni 50.

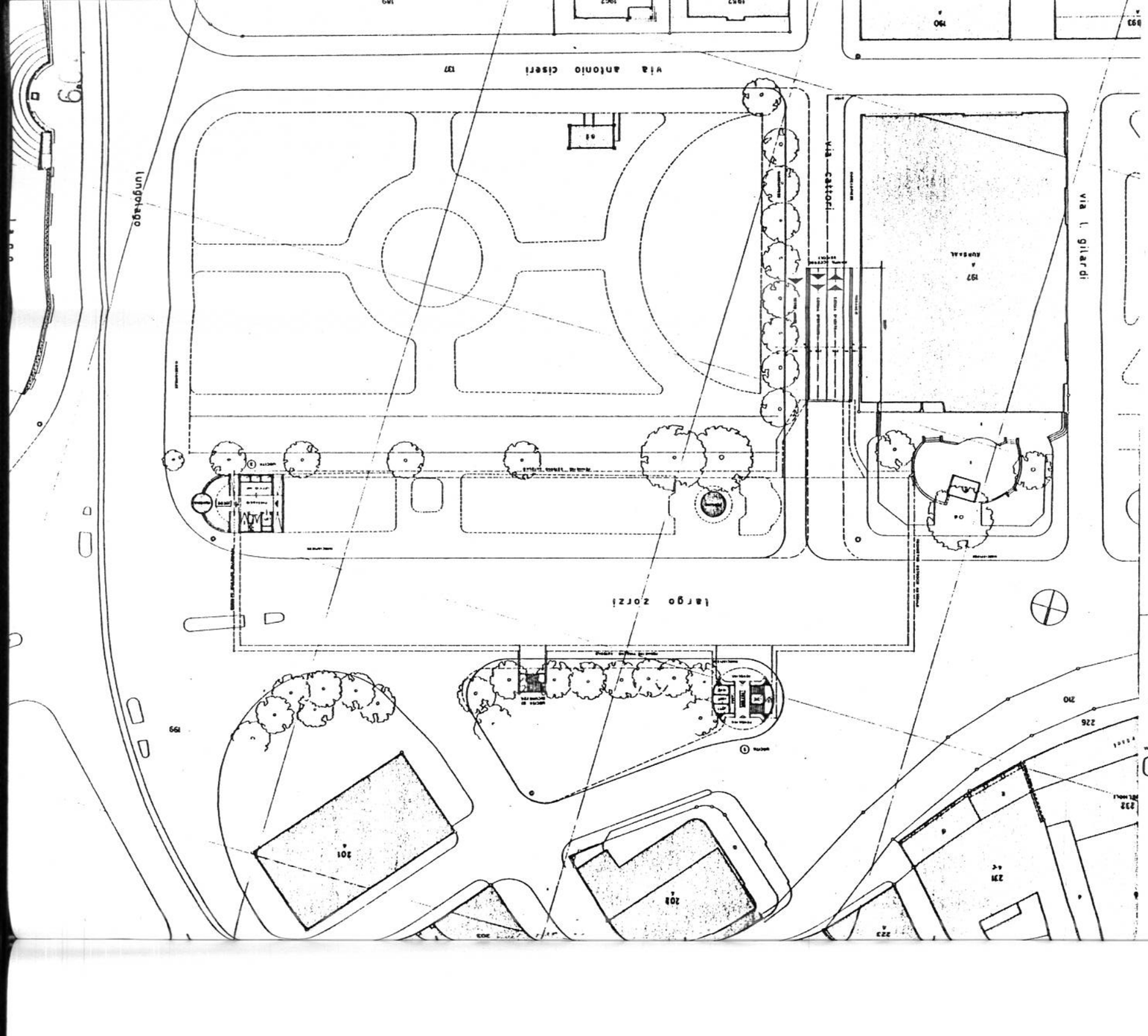
2. E' ratificata la relativa convenzione tra la General Parking, Società anonima per la costruzione di autoparcheggi ed il Comune, come al testo di cui ai considerandi.

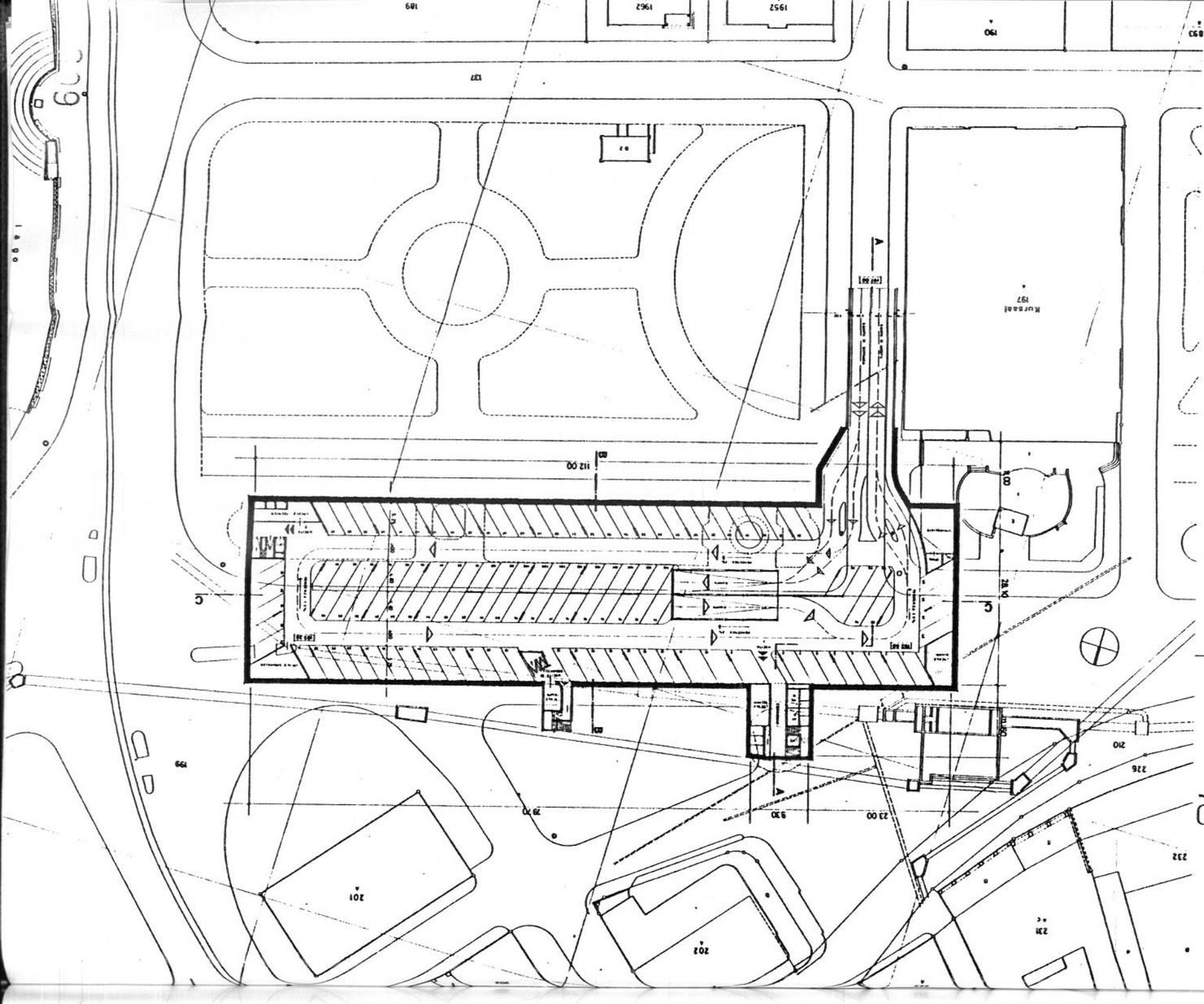
Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

Annessi: progetto di convenzione
planimetrie.


Largo Zorzi
Via Cattori
Via L. Girardi
Via Antonio Ciseri
Lungolago
GENERAL PARKING
PROGETTO DI MASSIMA
UTOSILO LARGO ZORZI
LOCARNO
PIANO DI SITUAZIONE
1:200



PROGETTO DI MASSIMA

UTOSILO LARGO ZORZI

LOCARNO

PRIMO PIANO SOTTERRANEO

1:200

GENERAL PARKING

455 / 81 / 14

PROGETTO DI MASSIMA

AUTOSILO LARGO ZORZI
LOCARNO

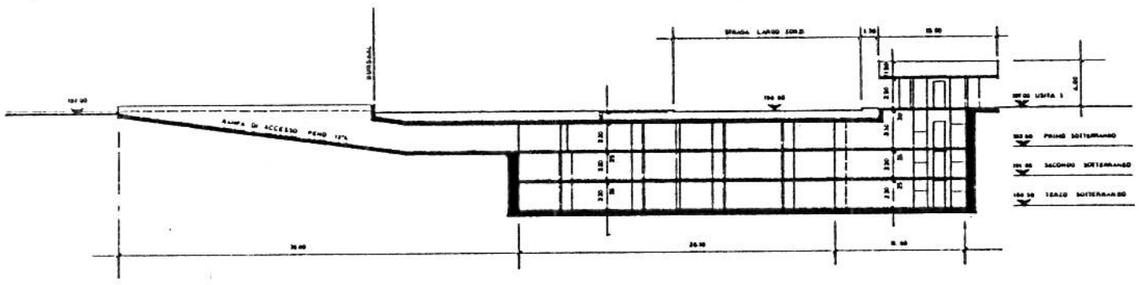
SEZIONI

1:200

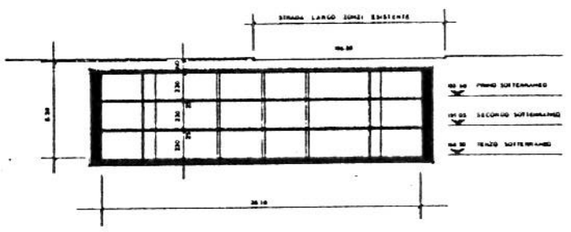
GENERAL PARKING

ARCHITETTO	Marco Bernasconi arch dipl ETH SIA OTIA via Luini 7 - 6600 Locarno
INGEGNERE CIVILE	SA Ufficio di ingegneria Maggia via S. Francesco 3 - 6601 Locarno
PROGETTISTA IMP SANITARIE E VENT.	Marco De-Carli ing dipl ETH SIA OTIA via Varenna 2 - 6600 Locarno
PROGETTISTA IMP ELETTRICI	Indevra SA 6982 Bedio - Lavorgo
IMPRESA GENERALE	SA Conrad Zschokke Piazza del Sole 6301 Zugo
Allegato no.	Locarno maggio 1985

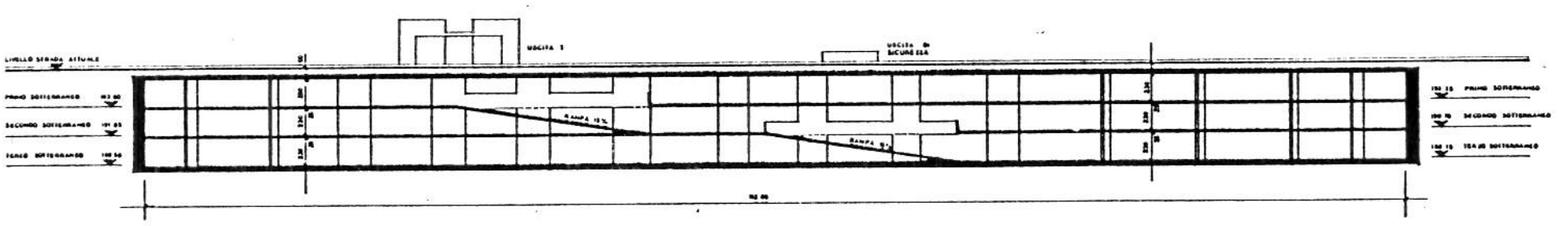
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



9

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 sottosuolo 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.

6[illegible]

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.
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 saranno oggetto di accordi speciali tra il Municipio e la superficiaria.

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.

60

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 parificata 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'obblito 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 adattati all'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.

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 della costituenda Società anonima, indipendentemente dall'ammontare della quota di partecipazione al capitale sociale.

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, istallazioni 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 partico-

lare 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 sè 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.li 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: