

**M.M. no. 137 concernente la richiesta di un credito complessivo per la progettazione e realizzazione dell'autosilo del quartiere di Locarno Monti, del nuovo centro rifiuti, della nuova fermata bus, della nuova cabina di trasformazione elettrica, del nuovo ascensore e delle opere adiacenti di fr. 5'451'000.-- (iva inclusa) e per la progettazione definitiva della sistemazione del Sagrato della Chiesa SS. Trinità di fr. 60'000.-- (iva inclusa).**

Locarno, 15 aprile 2021

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

**1. Premessa**

Il progetto descritto nel presente Messaggio Municipale, si situa quale tassello fondamentale della pianificazione edificatoria e veicolare del quartiere di Locarno Monti. L'autosilo, con le funzioni annesse e la ridefinizione veicolare del comparto, fungerà da nuova porta d'accesso al quartiere ai Monti e offrendo alla Città nuovi spazi pubblici di qualità.

A seguito della variante di piano regolatore, approvata nel 2011, che attribuisce la funzione di autosilo pubblico al fondo nr. 1245 RFD, è stata presentata la richiesta di credito per indire il concorso d'architettura con procedura su invito descritta nel MM nr. 78 del 10 agosto 2015. Il vincitore del concorso è stato lo studio Michele Arnaboldi di Minusio con il progetto Baldassarre.

La progettazione di massima e definitiva dell'edificio, deliberata allo studio d'architettura vincitore del concorso e allo studio d'ingegneria Pianifica di Locarno, è stata avviata dopo la concessione del credito di CHF 315'000.-- descritto e approvato nel MM nr. 77 del 12 dicembre 2018. Con l'avviso cantonale del 17 novembre 2020, il progetto dell'autosilo ha ottenuto la licenza edilizia comunale il 15 dicembre 2020. L'avviso cantonale è condizionato all'introduzione della zona 30 sugli assi stradali adiacenti. Data la situazione geologica del terreno, saranno necessarie delle particolari opere di sostegno della fossa di scavo. Per poter consolidare il preventivo di costruzione e permettere di richiedere un credito aderente alla realtà, sono state deliberate preventivamente ai progettisti, dopo l'esecuzione e la valutazione dei sondaggi geognostici, le fasi di appalto per l'allestimento delle offerte principali quali le opere di demolizione, scavo e sicurezza di scavo e opere da capomastro.

**2. Progetto autosilo**

Il progetto Baldassarre, vincitore del concorso con procedura ad invito, sostanzialmente ha mantenuto nel suo sviluppo tutte le caratteristiche principali quali la volumetria di ca. 6'500 mc, la disposizione dei posteggi su tre livelli, la materializzazione con le facciate in cemento armato rivestite in pietra naturale nel rispetto delle normative di Piano Regolatore, la distribuzione pedonale e veicolare con i tre accessi differenziati e le funzioni annesse quali il nuovo centro di raccolta dei rifiuti, le caselle postali, la nuova cabina di distribuzione SES, i servizi igienici, il deposito per l'associazione di quartiere e la nuova fermata autobus. La copertura del secondo piano, come previsto nel progetto iniziale, mantiene la sua predisposizione ad area pubblica, la disposizione e la quantità di arredi e piantumazioni saranno da definire durante la prossima fase progettuale esecutiva. I due spazi pubblici sono stati

oggetto, durante le prime fasi progettuali, di approfondimenti per la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato nelle coperture ma, date le necessità del quartiere e grazie alle relazioni architettoniche tra i diversi volumi e la situazione pianificatoria, si è determinato di sviluppare il progetto come da concorso, assegnando i due terrazzamenti ad aree pubbliche pregiate. Nonostante questa decisione, il progetto prevede la posa dei tubi di predisposizione per un eventuale impianto fotovoltaico, questo nell'ottica di un aumento dell'auto consumo della struttura, dovuto a uno sviluppo del mercato di auto elettriche.

A seguito della perizia tecnica, allestita dallo studio d'ingegneria Francesco Allievi SA di Ascona, per la verifica degli accessi e degli stalli, dai 73 posteggi iniziali il progetto definitivo ne prevede 71 posteggi totali, compresi i due stalli esterni e un posto auto per disabili. La creazione del nuovo autosilo determina l'eliminazione dei 7 posteggi attualmente posti sul Sagrato della Chiesa e dei 15 posteggi presenti lungo la via del Tiglio. Durante la progettazione è stata valutata la possibilità d'introdurre nella struttura degli stalli destinati alle motociclette, questa opzione è stata abbandonata per poter massimizzare i posti auto, inoltre il controllo accessi e il relativo pagamento risulterebbe difficilmente controllabile. I posteggi per alcune motociclette potranno trovare posto, se le condizioni progettuali lo consentiranno, nelle adiacenze del Sagrato.

Al piano terra, per gli utenti a pagamento orario, saranno poste delle colonnine di ricarica per auto elettriche, non usufruibili dai proprietari dei posteggi con abbonamenti. I posteggi posti al secondo piano (affitti a lungo termine) saranno dotati di predisposizione elettrica per la posa di eventuali colonnine private di ricarica per auto.

L'impianto ascensore, inizialmente non previsto, collegherà i diversi piani dell'autosilo con la copertura adibita a spazio pubblico e il Sagrato della Chiesa, migliorando sostanzialmente la circolazione pedonale. La realizzazione di questo elemento a disposizione di tutta la comunità, sarà un obiettivo valore aggiunto per tutto il comparto. L'attuale scalinata di collegamento posta a ovest del sedime sarà riproposta e riorganizzata. L'inizio della scalinata sarà arretrato rispetto alla via ai Monti, evitando l'attuale situazione di pericolo e per l'ultimo collegamento tra il Sagrato e la copertura dell'autosilo viene proposta una rampa facilmente accessibile a tutti gli utenti.

L'area della raccolta rifiuti è stata concepita per integrarsi nel nuovo contesto di centro del quartiere: gli impianti proposti sono in linea con le nuove tecniche di costruzione. L'area sarà dotata di cinque contenitori completamente interrati per la raccolta dei rifiuti tra cui due contenitori RSU, una raccolta vetro e una raccolta alluminio. Per il contenitore della raccolta carta si propone una soluzione completamente interrata, comprensiva di un impianto



automatico di compattazione che aumenta il riempimento del contenitore riducendo sensibilmente le vuotature e i relativi trasporti.

La nuova fermata bus che sarà posta lungo la via ai Monti sostituisce l'attuale fermata posta all'incrocio tra via alla Basilica e via ai Monti. La pensilina sarà architettonicamente integrata nella struttura dell'autosilo e saranno rispettate tutte le normative per garantire agli avventori un utilizzo in sicurezza, in particolare per anziani e disabili. Grazie al nuovo marciapiede e all'ascensore, gli spostamenti da e per la fermata saranno facilitati.

L'attuale cabina di trasformazione dell'azienda SES sarà integrata nella struttura al piano terra. Durante la fase di progettazione sono stati coordinati con SES tutti gli interventi necessari per la dismissione dell'attuale cabina, l'esecuzione della struttura temporanea durante la fase di cantiere e l'esecuzione della struttura definitiva. Per la creazione del nuovi impianti a corrente forte, è stata attuata, in collaborazione con la SES, la procedura d'autorizzazione inoltrata all'ispettorato federale degli impianti a corrente forte ESTI.

Date le importanti opere di scavo, necessarie alla realizzazione dell'edificio, è stata ipotizzata la realizzazione di sonde geotermiche per la produzione di calore delle scuole elementari. Questa ipotesi è stata ritenuta non attuabile in quanto la produzione del calore per la parte nuova della scuola avviene con per mezzo di una termo pompa aria acqua, la stessa produzione è stata predisposta anche per la parte più vetusta.



Durante la fase di progettazione definitiva, il progetto è stato condiviso con la Corporazione Borghese di Locarno e con l'associazione di quartiere Pro Monti: gli incontri hanno consentito interessanti momenti di condivisione e proposte di sviluppo del progetto quali per esempio la dotazione sul piano di copertura dell'autosilo di alcuni punti d'installazione da utilizzare in caso di manifestazioni, il posizionamento di un defibrillatore, la posa di una bacheca e la definizione dei posteggi esterni per l'utilizzo dell'ecopunto. Inoltre sono state accolte favorevolmente le proposte di realizzare al piano terra un secondo locale sanitario pubblico e un locale deposito per l'immagazzinaggio del materiale dell'associazione di quartiere.

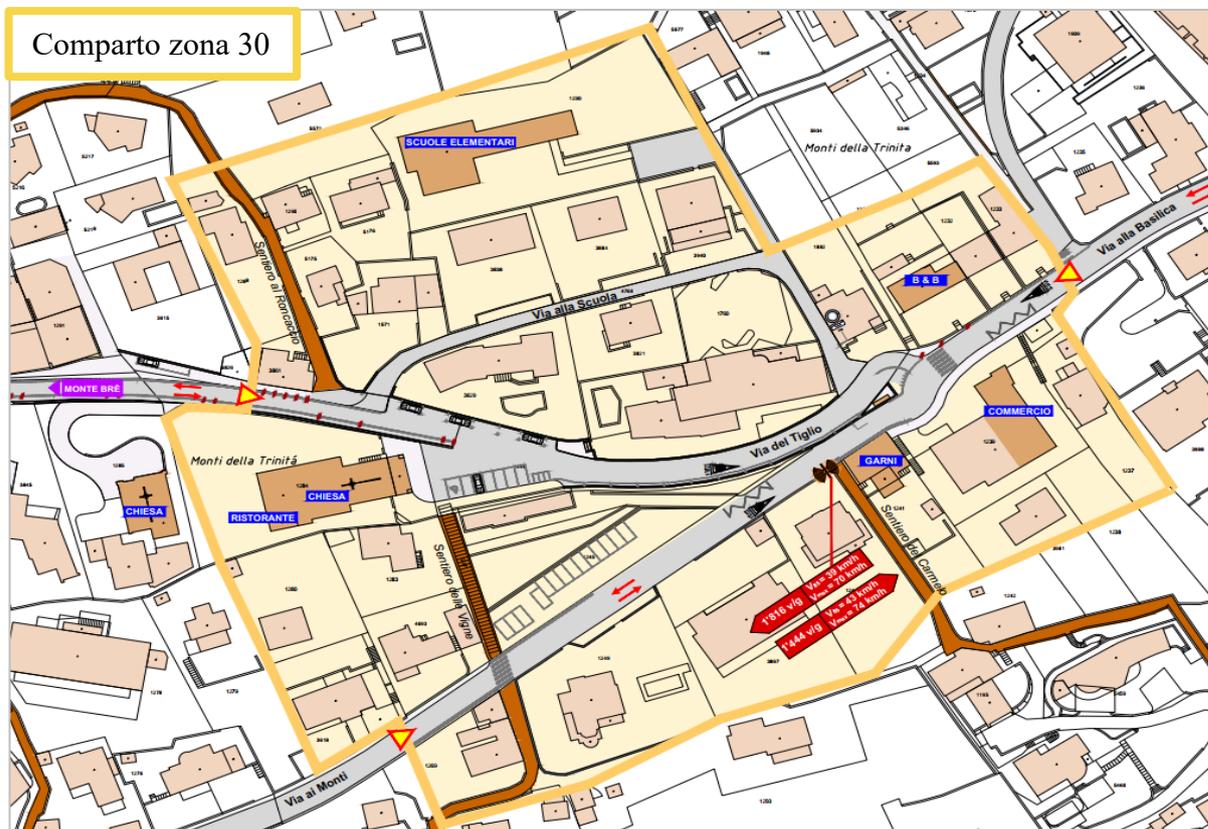
Data la stretta relazione tra i progetti dell'autosilo e del Sagrato, durante le opere di progettazione e realizzazione dell'autosilo, saranno implementate le installazioni elettriche e sanitarie necessarie alla realizzazione del nuovo Sagrato.

### 3. Progetto del Sagrato della Chiesa SS. Trinità e Zona 30km/h

Il Sagrato della Chiesa è, insieme al posteggio posto lungo la via ai Monti, l'attuale spazio aggregativo del quartiere di Locarno Monti. Il progetto vincitore del concorso ha previsto un riassetto di questo spazio mantenendo i tigli presenti, la rivisitazione in chiave contemporanea di una fontana e l'eliminazione dei posteggi. L'attuale pavimentazione in asfalto sarà sostituita con una pavimentazione pregiata lapidea che si collegherà con il nuovo accesso pedonale dell'autosilo e definirà le superfici pedonali e veicolari. L'attuale fermata "scendi e vivi", rivolta allo spostamento degli alunni, la stazione bike sharing ed eventualmente alcuni posteggi per motociclette, saranno disposti nel nuovo assetto di spazi pubblici.

La nuova composizione del Sagrato insieme alle due coperture dell'autosilo saranno il nuovo spazio pubblico sociale del quartiere ai Monti. L'intervento di riassetto urbanistico del comparto via ai Monti e via del Tiglio, oltre a prevedere la realizzazione dell'autosilo e il riassetto del Sagrato, prevede l'adattamento del calibro e della conformazione delle carreggiate nell'ultimo tratto di via ai Monti e l'imbocco di via del Tiglio, adattando la conformazione della carreggiata, implementando una zona 30 a scorrimento lento per la moderazione del traffico. Il progetto, approvato dagli uffici cantonali competenti, prevede il primo tratto di strada cantonale a scorrimento lento del Cantone Ticino.

La perizia redatta dallo studio d'ingegneria Francesco Allievi SA di Ascona prevede di inserire nel perimetro di moderazione del traffico parte della via ai Monti, le diverse attività commerciali disposte all'imbocco di via alla Basilica, le scuole elementari e al centro la Chiesa SS. Trinità con il Sagrato. Il nuovo centro civico del quartiere sarà servito dagli accessi veicolari di via del Tiglio, via ai Monti e via alla Basilica. I sentieri pedonali delle Vigne, Roncaccio e del Carmelo, con il nuovo ascensore posto all'interno dell'autosilo e alla scalinata, collegheranno direttamente la via ai Monti con la via del Tiglio. Il progetto per la moderazione del traffico, insieme al progetto edilizio dell'autosilo, ha ottenuto l'autorizzazione cantonale.



#### 4. Affitto a lungo termine degli stalli

Con la costruzione dell'autosilo, è volontà del Municipio trovare una soluzione alla carenza di posteggi a Locarno Monti e contemporaneamente riuscire a finanziare parte della costruzione con il pagamento di una partecipazione dei privati a tantum anticipato. Durante la fase di progettazione è stata inoltrata ai proprietari dei fondi adiacenti una lettera per sondare l'interesse dei cittadini ad affittare a lungo termine i posteggi: è risultato che diversi proprietari di immobili e sedimi adiacenti al mappale no. 1245 sono interessati ad affittare o acquistare uno stallone.

A seguito di questo sondaggio, apprezzato dalla cittadinanza, è stato richiesto all'avv. G. Dazio di Locarno di valutare la migliore forma contrattuale per l'uso durevole degli stalli da parte di persone che hanno case, appartamenti o attività economiche nel quartiere. Lo studio, caratterizzato dalla stesura di una relazione e in seguito da una bozza di contratto, ha individuato nella costituzione di una servitù prediale a carico del fondo no. 1245 RFD di Locarno e a favore del singolo fondo privato la migliore soluzione per la concessione in uso duraturo dei 22 posteggi posti al secondo piano della struttura.

Dato che l'autosilo serve direttamente all'esecuzione di compiti pubblici, per sua natura è un bene amministrativo: lo studio dell'avv. Dazio, dopo aver consultato la SEL (Sezione enti locali), ha esaminato il principio di alienazione, ritenendo che una servitù prediale della durata di trent'anni, anche se limita l'uso del bene pubblico, non è specificatamente un'alienazione. "La parte finanziaria rimane una sola come bene amministrativo, i pagamenti da parte dei beneficiari delle servitù andranno in riduzione del costo dell'autosilo. L'investimento verrebbe iscritto nei beni amministrativi con valore del costo di costruzione al netto dell'importo versato dai privati quale indennità per la servitù prediale, poi ammortizzato secondo norma (tasso 2.5% - 3%, art. 17 cpv. 2 lett.g RGFCC)."

La servitù sarà strettamente vincolata alla proprietà di un immobile a Locarno Monti e in caso di vendita del fondo, la servitù rimarrà legata al nuovo proprietario. L'uso del parcheggio sarà autorizzato unicamente ai proprietari o familiari del fondo, ai locatari in caso di affitto dell'immobile e nel caso di commerci sarà ad utilizzo esclusivo dei proprietari o lavoratori ma non della clientela. La servitù avrà una durata determinata di 30 anni dalla data di iscrizione a registro fondiario, che coinciderà con l'inizio dell'utilizzo. Tutte le servitù, anche quelle iscritte successivamente, avranno una medesima scadenza. Alla scadenza delle servitù, il Comune di Locarno potrà valutare se continuare con questo sistema tramite un rinnovo della servitù, di cui il proprietario pro tempore beneficia a titolo preferenziale, oppure concludendo l'affitto a lungo termine.

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria saranno amministrate dal Comune, mentre i beneficiari delle servitù consentiranno i lavori e parteciperanno ai costi con il pagamento delle spese di gestione annuali che saranno aggiornati all'indice del costo della vita ogni cinque anni.

Nel caso in cui i richiedenti la concessione della servitù siano in numero superiore ai 22 posteggi messi a disposizione dal Comune, previa verifica degli attuali posteggi della proprietà, i criteri di aggiudicazione potrebbero essere i seguenti:

1. proprietari di abitazioni ad uso residenza primaria;
2. proprietari di abitazioni ad uso residenza secondaria;
3. proprietà di attività economiche.

## **5. Controllo accessi – protezione dei dati**

Durante la fase di progettazione è stata discussa e valutata con la ditta Digitalparking, leader del settore di automazione per il controllo accesso e pagamenti dei posteggi, la possibilità di impiegare un controllo degli accessi alla struttura e il pagamento degli stalli a tariffa oraria tramite un sistema di lettura targhe, senza l'ausilio di barriere in quanto molto dispendiose per i soventi malfunzionamenti. Il sistema si compone di fotocamere poste agli accessi per il rilevamento degli avventori. Esso, elabora la durata di permanenza e l'utente può effettuare il pagamento tramite le casse o una applicazione digitale. Nell'eventualità che degli avventori non paghino l'utilizzo dello stallo, il sistema inoltra questa informazione alla centrale della polizia comunale che provvede inizialmente a sollecitare il pagamento e in caso contrario si procede con l'azione sanzionatoria. Il costo preventivato di questo sistema, non ancora digitalmente sviluppato dalla Digitalparking, è di circa CHF 150'000.--.

La verifica della base legale, per l'utilizzo del sistema di lettura targhe, descritta nel *“Regolamento comunale concernente la videosorveglianza sul territorio giurisdizionale del comune di Locarno”* e nell' *“Ordinanza Municipale concernente la videosorveglianza”* è stata sottoposta all'Ufficio cantonale di protezione dei dati, il quale consiglia di sospendere l'utilizzo di sistemi di lettura targhe in quanto per qualsiasi comune sul territorio Svizzero manca la base legale.

Dati i presupposti negativi e il costo elevato del sistema, in collaborazione con la Polizia comunale, si è deciso di optare per un sistema di pagamento a parchimetro come attualmente già in uso nei posteggi posti lungo la via ai Monti ed un controllo giornaliero della Polizia che può avvenire nel contesto del lavoro di pattugliamento su territorio cittadino.

## **6. Fase di appalto e consolidamento preventivo**

Come descritto nella premessa iniziale, il Municipio ha approvato la delibera ai progettisti della fase di appalto parziale per l'allestimento delle offerte principali quali le opere di demolizione, scavo e sicurezza di scavo e opere da capomastro. Il preventivo delle due opere è di quasi 3.1 Mio di franchi (Iva inclusa).

L'anticipazione parziale della fase di appalto ha avuto il grande pregio di affrontare le tematiche legate alla realizzazione e alle tempistiche che usualmente sarebbero state affrontate solo dopo la presente richiesta di credito. I piani sviluppati possono essere ritenuti esecutivi provvisori. Nella documentazione di gara messa a disposizione delle ditte partecipanti veniva richiesto, quale criterio di idoneità, la presentazione di almeno tre referenze per comprovare l'abilità tecnica e la stabilità finanziaria.

Il risultato della messa in appalto con procedura libera delle opere di demolizione, scavo e sicurezza di scavo avvalora quanto preventivato nel 2019, la media delle offerte ricevute è in linea con il preventivo del committente.

La procedura d'appalto libera per le opere da capomastro ha rilevato che la cifra totale è di circa CHF 200'000.-- inferiore rispetto al preventivo. Questo risparmio è frutto dell'affinamento del progetto.

Tra le clausole del capitolato di concorso è stato specificato che le delibere sono vincolate alla decisione del Consiglio comunale e la validità delle offerte è prolungata a 12 mesi con possibilità di prolungo per permetterci di concludere la procedura della fase di approvazione del credito di costruzione.

## 7. Nuova cabina di trasformazione SES

L'attuale cabina di trasformazione dell'azienda è inserita nella costruzione posta a ridosso del muro in pietra del Sagrato. La realizzazione dell'autosilo richiede alla SES la dismissione dell'attuale cabina e la realizzazione, per la durata delle opere di cantiere, di un impianto temporaneo che sarà posto sul Sagrato della Chiesa.

Il progetto dell'autosilo prevede la realizzazione integrata al piano terra della cabina di trasformazione. Il preventivo di spesa prevede costi realizzativi di circa CHF 136'000.- (Iva esclusa), questa somma contempla tutte le fasi esecutive, come descritto nella tabella successiva.

Data la soluzione integrata nella nuova struttura, è stata concordata con SES la suddivisione dei costi realizzativi. Il comune parteciperà alla realizzazione dell'opera consegnando a SES unicamente la costruzione grezza della nuova cabina di trasformazione. Il costo di questa parte d'opera è di circa CHF 40'700.- (Iva esclusa).

L'azienda si assumerà tutti gli altri costi necessari alla realizzazione dell'opera preventivati in circa CHF 96'500.- (Iva esclusa). Inoltre i costi per la messa in opere delle tubazioni, scavi e rinfianchi necessari all'alimentazione del loro servizio, non contemplati nel presente preventivo, sono di circa CHF 53'800.-. Anche i costi per le attrezzature elettro-meccaniche, completamente a carico dell'azienda, non vengono menzionati in quanto non sono parte integrante della presente richiesta di credito.

La realizzazione della cabina di trasformazione all'interno della struttura comunale, richiede l'iscrizione a Registro Fondiario di una menzione quale elemento precario su suolo comunale. Come descritto nella convenzione tra il Comune di Locarno e la SES, anche se da gennaio 2021 non più in vigore, viene concesso l'occupazione di suolo pubblico a titolo gratuito.

La durata stabilita della menzione è di 99 anni, al termine dei quali il diritto andrà rinegoziato. Qualora l'edificio venisse dismesso prima dello scadere dei 99 anni, il Comune si impegna, per quanto possibile, a concedere sulla medesima particella o nelle vicinanze una superficie analoga a quella attualmente concessa, i costi di quest'ultima saranno a carico della SES. I costi d'iscrizione della menzione a Registro Fondiario sono a carico della SES.

Preventivo - dicembre 2019			
Parte d'opera: CABINA SES			
CCC	Opera		Costo
0	Fondo	CHF	789.23
1	Lavori prep.	CHF	15'682.45
2	Edificio	CHF	89'438.25
3	Attrezzature	CHF	0.00
4	Lavori esterni	CHF	0.00
5	Costi secondari	CHF	31'104.92
<b>Costi a carico SES</b>		<b>CHF</b>	<b>-96'325.00</b>
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		<b>CHF</b>	<b>40'689.86</b>
<b>Iva 7.7%</b>		<b>CHF</b>	<b>3'133.12</b>
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		<b>CHF</b>	<b>43'822.98</b>

## 8. Costi dell'opera

Durante le diverse fasi di pianificazione, i costi dell'opera hanno subito degli aggiornamenti dovuti al grado di approfondimento della fase progettuale. Inizialmente, il rapporto della Commissione della gestione del 5 ottobre 2015 inerente al M.M no. 78 concernente la richiesta di CHF 100'000.-- per l'organizzazione di un concorso d'architettura, indicava l'impegno finanziario per la realizzazione della struttura con 75 stalli e di tutte le funzioni annesse (wc pubblici, magazzini, ecocentro e spazio pubblico sulla copertura) in 2.6 Mio di tetto massimo (Iva esclusa). Il limite di spesa è stato inserito all'interno del bando di concorso ad invito.

I cinque progetti presentati dagli architetti invitati a partecipare al concorso, sono stati verificati economicamente dalla studio d'ingegneria Project Partners di Lugano. La relazione tecnica del 13 luglio 2018 indica che i costi di realizzazione dei progetti sono di molto superiori rispetto a quanto indicato dalla committenza. I preventivi di spesa, calcolati con un grado di precisione del +/- 15%, sono tutti superiori ai 4 milioni di franchi.

Nel rapporto conclusivo del 16 luglio 2015, la giuria di concorso ha preso atto del mancato rispetto del budget e ritiene che il concorso abbia dimostrato l'esigenza di un maggiore impegno finanziario per la realizzazione dell'opera. Il Municipio ha approvato il progetto vincitore, condividendo la posizione espressa dalla giuria. La cifra di 2.6 Mio, descritta inizialmente nel rapporto commissionale, viene ritenuta inattendibile in quanto non tiene conto delle reali e difficili condizioni morfologiche che richiedono la necessità di eseguire importanti opere di scavo valutabili in circa 1 Mio.

Nel M.M no.77 del 12 dicembre 2018, concernente la richiesta di un credito di CHF 315'000.- per la progettazione definitiva del progetto Baldassarre, è stata indicata la cifra di spesa per l'intero progetto in circa 4.3 Mio di franchi (Iva inclusa) sulla base della relazione dello studio d'ingegneria Project Partners.

Con l'approfondimento del progetto e la seguente conclusione della progettazione definitiva, nel dicembre 2019 i progettisti hanno consegnato il preventivo con un grado di approfondimento del +/-15%. La spesa complessiva, comprensiva di tutte le opere annesse, degli onorari già deliberati, della realizzazione totale della cabina SES e senza le riduzioni di costo scaturite dalla fase di appalto è di circa CHF 6'070'000.-- (Iva inclusa).

Nelle seguenti tabelle vengono descritti i costi di realizzazione dell'opera con un grado di precisione del +/-10%. I diversi contenuti della struttura sono stati suddivisi e descritti separatamente. Per definire la richiesta di credito di costruzione, agli importi totali vengono sottratti: gli onorari già eseguiti, le parti a carico di altri enti e le riduzioni di costo scaturite dalla fase di appalto.

## 8.1 Parte d'opera: autosilo

### Confronto tra preventivo definitivo e preventivo di concorso

Nelle due seguenti tabelle vengono descritti unicamente i costi relativi alla costruzione dell'autosilo, essi sono suddivisi secondo il codice dei costi della costruzione CCC.

Nella tabella di sinistra vengono indicati i costi definiti sulla base del progetto definitivo, l'altra tabella indica i costi presupposti sulla base dei piani di concorso dallo studio d'ingegneria Project Partners. Le diverse voci CCC sono state scorporate per definire le opere inizialmente non previste. Le opere, che definiscono la differenza tra i due importi finali, sono le seguenti: l'ascensore, l'impianto evacuazione fumi al piano terra, l'assicurazione di cantiere, il rifacimento della scala pubblica e la sistemazione del muro ovest in pietra esistente e la sottovalutazione delle opere di scavo di circa CHF 200'000.--. Inoltre, i maggiori oneri realizzativi comportano anche dei maggiori oneri progettuali. L'importo di riduzione delle opere da capomastro è basato sull'anticipazione della fase di appalto e sull'offerta della ditta vincitrice del concorso. Le fasi progettuali eseguite fino alla procedura d'autorizzazione sono state ridotte in quanto descritte nel precedente MM nr. 77 del 2018. Gli onorari per le prestazioni d'appalto parziali vengono inserite all'interno della presente richiesta di credito. Nelle due tabelle, l'inserimento del costo degli onorari è diversificato, nel preventivo dei progettisti sono previsti nella voce CCC 5 "Costi secondari", il preventivo di concorso li prevede nella voce CCC 2 "Edificio".

In conclusione, sommando gli importi delle opere precedentemente descritte, la differenza tra i due preventivi di circa CHF 500'000.- è contestualizzata. L'elenco delle opere non computate per l'allestimento del preventivo di concorso vengono descritte dallo studio d'ingegneria Project Partners nel documento di delucidazione del 13 luglio 2018.

Preventivo - dicembre 2019 Parte d'opera: AUTOSILO		
CCC	Opera	Costo
0	Fondo	CHF 29062.21
1	Lavori preparatori	CHF 520'241.41
2	Edificio	CHF 2'921'309.19
	Riduzione appalto capomastro	CHF -185'701.02
	Ascensore	CHF 43'639.74
3	Attrezzature Evaquazione fumi	CHF 31'569.17
4	Lavori esterni	CHF 173'537.60
	Scala e muro ovest	CHF 216'248.84
	Pavimentazioni piazze e parapetti	CHF 122'098.42
	Opera da giardiniere	CHF 104'921.08
5	Costi secondari	CHF 820'334.26
	Onorari deliberati MM nr.77	CHF -292'479.11
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		<b>CHF 4'504'781.80</b>
	<b>Iva 7.7%</b>	<b>CHF 346'868.20</b>
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		<b>CHF 4'851'650.00</b>

Preventivo di concorso - 13 luglio 2018 Parte d'opera: AUTOSILO		
CCC	Opera	Costo
0	Fondo	CHF 0.00
1	Lavori preparatori	CHF 799'723.35
2	Edificio	CHF 2'801'922.65
	Riduzione appalto capomastro	CHF N.P
	Ascensore	CHF N.P
3	Attrezzature	CHF N.P
4	Lavori esterni	CHF 104'670.00
	Scala e muro ovest	CHF N.P
	Pavimentazioni piazze e parapetti	CHF 0.00
	Opera da giardiniere	CHF 143'910.00
5	Costi secondari	CHF 169'561.30
	Onorari deliberati	CHF 0.00
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		<b>CHF 4'019'787.30</b>
	<b>Iva 7.7%</b>	<b>CHF 309'523.62</b>
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		<b>CHF 4'329'310.92</b>

## 8.2 Parte d'opera: ecocentro, cabina SES, fermata autobus

### Preventivo definitivo

Nelle seguenti tabelle vengono definiti separatamente i costi delle diverse parti d'opera annesse e complementari alla struttura dell'autosilo.

Preventivo - dicembre 2019			
Parte d'opera: ECOCENTRO			
CCC	Opera		Costo
0	Fondo	CHF	1'207.06
1	Lavori prep.	CHF	24'011.14
2	Edificio	CHF	97'098.42
3	Attrezzature	CHF	0.00
4	Lavori esterni	CHF	228'412.26
5	Costi secondari	CHF	48'746.52
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		CHF	399'475.39
Iva 7.7%		CHF	30'759.61
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		CHF	430'235.00

#### *Ecocentro*

Il preventivo di realizzazione dell'ecocentro prevede sia la fornitura dei 4 contenitori posti lungo la via ai Monti, sia il contenitore e compattatore della carta. Data la posa totalmente interrata di questi elementi, sono state computate anche le opere di scavo, opere da capomastro per la realizzazione delle vasche contenitrici in calcestruzzo armato, le diverse installazioni elettriche e sanitarie e gli oneri progettuali. I costi di realizzazione sono circa CHF 399'500.- (Iva esclusa). Il numero dei contenitori, rispetto al concorso, è stato aumentato di una unità per poter rispondere in modo commisurato alle esigenze del quartiere.

Preventivo - dicembre 2019			
Parte d'opera: CABINA SES			
CCC	Opera		Costo
0	Fondo	CHF	789.23
1	Lavori prep.	CHF	15'682.45
2	Edificio	CHF	89'438.25
3	Attrezzature	CHF	0.00
4	Lavori esterni	CHF	0.00
5	Costi secondari	CHF	31'104.92
<b>Costi a carico SES</b>		CHF	<b>-96'325.00</b>
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		CHF	40'689.86
Iva 7.7%		CHF	3'133.12
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		CHF	43'822.98

#### *Cabina di trasformazione*

Come descritto al capitolo 7, la realizzazione della cabina di trasformazione prevede la suddivisione dei costi con l'azienda SES. L'onere per la costruzione grezza da mettere a disposizione dell'azienda è di circa CHF 40'700.- (Iva esclusa). L'importo per la realizzazione delle opere a carico dell'azienda è di circa CHF 96'500.- (Iva esclusa).

Preventivo - dicembre 2019			
Parte d'opera: Fermata autobus			
CCC	Opera		Costo
0	Fondo	CHF	232.13
1	Lavori prep.	CHF	11'095.64
2	Edificio	CHF	6'870.94
3	Attrezzature	CHF	0.00
4	Lavori esterni	CHF	89'136.49
5	Costi secondari	CHF	8'820.80
<b>TOTALE Iva esclusa</b>		CHF	116'155.99
Iva 7.7%		CHF	8'944.01
<b>TOTALE Iva inclusa</b>		CHF	125'100.00

#### *Fermata autobus*

La fermata autobus, prevista in calcestruzzo armato, è completamente integrata nell'architettura dell'autosilo. Anche per questa parte d'opera sono stati computati in circa CHF 116'200.- (Iva esclusa) tutti i costi di realizzazione).

### 8.3 Preventivo totale

Come descritto precedentemente, è volontà del Municipio finanziare parzialmente la costruzione dell'autosilo tramite la costituzione di una servitù prediale a carico del fondo nr. 1245 RFD di Locarno e a favore del fondo privato con il pagamento una tantum anticipato per i 22 stalli posti al 2°P della struttura: l'importo definito per singolo stallo ammonta a CHF. 55'800.-- e si fonda su una tariffa mensile di CHF. 155.--, commisurata alla tipologia ed alla posizione del parcheggio. Sottraendo dall'importo preventivato per la realizzazione totale dell'autosilo di CHF 5'451'000.-- i ricavi ottenuti dall'affitto trentennale dei posteggi di CHF 1'227'600.--, risulta che l'edificio comprensivo di tutte le funzioni annesse quali: l'esecuzione di una nuova fermata per i bus, la realizzazione di un nuovo centro rifiuti, di un impianto ascensore e di una nuova cabina di trasformazione costa **CHF 4'223'400.—(Iva inclusa)**.

Questi costi sono in linea con quanto descritto nel M.M per la richiesta del credito di progettazione no. 77 del 12 dicembre 2018, dove veniva indicata la cifra di spesa per l'intero progetto in circa 4 Mio di franchi (Iva escl.).

Nel dispositivo finale del seguente documento sarà proposta l'iscrizione nel fondo di accantonamento dei contributi per i posteggi mancanti, che ammonta a CHF 3'508'886.--, per un importo di CHF 3'400'000.--. La cifra rispecchia quanto previsto da Piano finanziario.

Preventivo - dicembre 2019		
TOTALE DI TUTTE LE PARTI D'OPERA PROGETTATE		
Parti d'opera		Costo (Iva escl.)
<b>Autosilo</b> + ascensore + scala e muro ovest - onorari già deliberati - riduzioni appalto	CHF	4'504'781.80
<b>Ecocentro</b>	CHF	399'475.39
<b>Cabina SES</b> (costruzione grezza)	CHF	40'689.86
<b>Fermata autobus</b>	CHF	116'155.99
<b>TOTALE Iva esclusa</b>	CHF	5'061'103.04
<b>Iva 7.7%</b>	CHF	389'704.93
<b>TOTALE RICHIESTA DI CREDITO Iva inclusa + arrotondamento</b>	<b>CHF</b>	<b>5'451'000.00</b>

Ricavi da affitto a lungo termine servitù prediale - darata 30 anni		
Costo mensile	CHF	155.00
Durata	anni	30.00
Posteggi	nr.	22.00
<b>TOTALE</b>	<b>CHF</b>	<b>1'227'600.00</b>

<b>TOTALE Iva inclusa + arrotondamento</b>	<b>CHF</b>	<b>4'223'400.00</b>
--	------------	---------------------

## 9. Calcolo economico – business plan

Nella politica riguardante i posteggi, il Municipio ha sempre affermato che la realizzazione di strutture Comunali devono potersi autofinanziare. Nella prossimo riquadro viene descritto il calcolo sull'autofinanziamento dell'investimento. Per la valutazione della miglior proposta da offrire alla cittadinanza sono state valutate diverse varianti, giungendo alla seguente suddivisione degli stalli:

Piano terra	23 stalli	sosta oraia
Primo piano	24 stalli	abbonamenti mensile
Secondo piano	22 stalli	affitto trentennale
Esterni	2 stalli	gratuiti, carico scarico

<b>TOTALE</b>	<b>71 stalli</b>
---------------	------------------

Considerando questa suddivisione e la tipologia di affitto degli stalli, il risultato del calcolo economico risulta **positivo**. Il grado d'occupazione si fonda sulle indicazioni della Polcom per rapporto all'attuale utilizzo dei posteggi pubblici esistenti. Le valutazioni non considerano l'utilizzo parziale, come finanziamento, dell'accantonamento contributi sostitutivi posteggi.

Investimento -Iva inclusa-	CHF	4'571'750.00
Durata	anni	50.00

Ammortamento annuo	2.50%	CHF	114'293.75
Interessi annui	1.00%	CHF	45'717.50
Costi d'esercizio annui	1.00%	CHF	45'717.50
Costi amministrativi		CHF	10'000.00
<b>TOTALE Costi</b>			<b>215'728.75</b>

PT - 23 pz. sosta oraria		132'976.80
1°P - 24 pz. Abo. 160 fr/mese		46'080.00
2°P - 22 pz. Abo. 30anni 155 fr/mese	CHF	40'920.00
<b>TOTALE Ricavi</b>	CHF	<b>219'976.80</b>

1 anno = 365 giorni = 8760 ore			
<b>ore giorno</b>	5'840.00	<b>ore notte</b>	2'920.00
% occupaz.	50.00%	% occupaz.	80.00%
tot ore	2'920.00		2'336.00
tot ore x 23 pz.	67'160.00		53'728.00
costo orario CHF	1.50		0.60
Tot CHF	100'740.00		32'236.80

<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>CHF</b>	<b>4'248.05</b>
------------------------	------------	-----------------

La cifra d'investimento iniziale di CHF 4'571'750.--, utilizzata nella tabella soprastante, deriva unicamente dalla struttura dell'autosilo. La scala esterna e l'ascensore non sono stati computati mentre sono state mantenute le riduzioni degli onorari già evasi e la riduzione di costo scaturita dalla fase di appalto anticipata. Le opere annesse, già citate in precedenza, per un totale di circa CHF 880'000.--, non sono state computate nel calcolo di sostenibilità finanziaria in quanto sono indipendenti e non essenziali allo svolgimento della funzione dell'autosilo, ma sono indispensabili per il collegamento della struttura con il contesto circostante, a favore della fruibilità e dei servizi messi a disposizione della cittadinanza.

I costi complessivi e le percentuali esposte appaiono realistici e fondati sull'esperienza. La percentuale di ammortamento rispecchia quanto descritto nella norma RGFCC art 17 cpv. 2 lett.g (Manuale di Contabilità Armonizzato MCA2). I ricavi dei posteggi, suddivisi nelle tre tipologie di messa a disposizione, **indicano come la struttura dell'autosilo sia economicamente sostenibile.**

Gli importi dei diversi affitti dei posteggi, sono stati valutati e discussi con l'Ufficio stima del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

## 10. Onorari progettisti e concorso per la Direzione Lavori

Per il proseguo delle fasi di progettazione esecutiva e direzione specialistica dell'opera, saranno richieste le offerte al team di progettazione composto da architetto e ingegnere civile che ha operato fino alla procedura d'autorizzazione e fase di appalto parziale. In caso di necessità, saranno puntualmente richieste ulteriori prestazioni specialistiche ad altri professioni quali per esempio geologo, ingegnere per la sicurezza antincendio, ecc.

Nell'ambito del contenimento e controllo dei costi in fase realizzativa, il Municipio ha deciso di voler indire un concorso con procedura ad invito per le prestazioni di direzione dei lavori e controllo dei costi. Al concorso sono stati invitati studi d'ingegneria, d'architettura e tecnici della regione, con elevata esperienza nel settore, a garanzia di una prestazione ottimale.

Nella fase esecutiva sarà indispensabile completare il team di progetto con gli specialisti per l'impianto elettrico e per gli impianti RVCS. Nonostante la semplicità della struttura, è necessario poter operare nel rispetto delle vigenti normative settoriali. Tutti questi onorari sono compresi nel preventivo alla base della richiesta di credito.

## 11. Costi per la progettazione del Sagrato e della Zona 30

L'importanza di quest'opera è data non unicamente dall'edificazione della struttura dell'autosilo ma anche dalla sua conformazione urbanistica. Come descritto precedentemente si prevede, contestualmente alla realizzazione dell'autosilo, di sviluppare il progetto stradale delle aree circostanti. La licenza edilizia è stata approvata condizionatamente all'introduzione della Zona 30 del comparto che comprende l'ultima parte di via ai Monti, via del Tiglio, via Tre Tetti, via Patocchi e via Zoppi. Il credito per lo sviluppo della progettazione di massima, definitiva e procedura d'autorizzazione, viene descritto nel presente Messaggio Municipale. Data la correlazione tra l'autosilo e il progetto delle aree pubbliche circostanti, il team di progetto composto da architetto, ingegnere civile e ingegnere del traffico sarà lo stesso che ha operato per l'autosilo.

L'obiettivo di questo progetto è in particolare la valorizzazione dell'area del Sagrato, che diventerà un luogo di aggregazione per il quartiere, insieme agli spazi soprastanti la nuova struttura. Accanto a ciò, si coglierà l'occasione dell'introduzione del nuovo regime viario a Zona 30 per riqualificare anche il campo stradale a ridosso del Sagrato, in modo da accentuare il carattere di spazio pubblico di quest'area.

<b>Progettazione fasi 3 SIA</b>			
Architetto	- Studio d'architettura Michele Arnaboldi Architetti	CHF	22'161.60
Ingegnere civile	- Studio d'ingegneria Pianifica SA	CHF	14'000.00
Ingegnere del traffico	- Studio d'ingegneria Francesco Allievi SA	CHF	18'570.00
<b>TOTALE Iva e spese escluse</b>		<b>CHF</b>	<b>54'731.60</b>
<b>Iva 7.7%</b>		CHF	4'214.33
<b>TOTALE Iva inclusa + arrotondamento</b>		<b>CHF</b>	<b>60'000.00</b>

## **12. Tempistiche d'esecuzione**

### Tempistiche di progetto

In attesa di disporre del credito di realizzazione cresciuto in giudicato, insieme ai progettisti anticiperemo la fase di appalto per le opere necessarie all'inizio del cantiere (impianto rvcs, impianto elettrico, impermeabilizzazioni, ecc...) e la fase di progettazione esecutiva.

Dopo lo stanziamento del credito dobbiamo considerare un lasso di tempo di alcuni mesi per le delibere alle imprese e per la preparazione del cantiere.

### Tempistiche di cantiere

I progettisti hanno valutato le tempistiche d'esecuzione totale in circa 2 anni. La fase iniziale di demolizione e scavo richiede circa 6 mesi, la costruzione grezza dei tre livelli viene eseguita in circa 8 mesi, tutte le finiture interne ed esterne richiedono 8 mesi e in conclusione le finiture e la sistemazione del verde necessiterà circa 2 mesi di lavoro. Durante la fase di delibera delle maggiori opere, saranno discusse insieme alle imprese le tempistiche esecutive.

## **13. Conclusioni**

Questo messaggio rappresenta una tappa fondamentale per il quartiere di Locarno Monti, visto che risponde ad una chiara esigenza funzionale e nel contempo garantisce un evidente incremento della qualità di vita per gli abitanti.

Il Municipio è convinto della bontà del progetto in quanto, grazie alla realizzazione dei 72 stalli, permetterà di eliminare una carenza strutturale, offrendo alla cittadinanza non solo un nuovo autosilo, ma pure la realizzazione di un nuovo comparto commisurato alle aspettative della Città.

### **Sulla scorta di quanto esposto precedentemente, vi invitiamo a risolvere:**

1. è stanziato un credito complessivo di CHF 5'451'000.-- Iva inclusa per la progettazione e realizzazione dell'autosilo del quartiere di Locarno Monti, del nuovo centro rifiuti, della nuova cabina di trasformazione, del nuovo ascensore, e delle opere adiacenti;
2. a parziale copertura del costo per la progettazione e realizzazione dell'autosilo verrà utilizzato l'accantonamento contributi sostitutivi posteggi, conto 282.01 per un importo di CHF. 3'400'000.-- Iva inclusa;
3. a totale copertura della richiesta di credito, il costo di CHF 2'051'000.-- sarà iscritto al conto 503.70 "Autosili";
4. l'iscrizione dei pagamenti una tantum dei 22 posteggi, con iscrizione di una servitù prediale a Registro Fondiario, al conto 669.10 "altri contributi per investimenti";
5. è stanziato un credito complessivo di CHF 60'000.-- Iva inclusa per la progettazione di massima, progettazione definitiva e procedura d'autorizzazione del Sagrato della Chiesa SS. Trinità e Zona 30km/h;

6. il credito sarà iscritto al capitolo 501.10 “strade e marciapiedi”;
7. a norma dell’art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- bozza di contratto per l’uso duraturo dei posteggi;
- piani di progetto.

***Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione.***

-----NEL NOME DEL SIGNORE-----

-----  
Locarno,  
-----

Davanti a me avv. ...., pubblico notaio in Locarno  
-----

si sono oggi personalmente costituiti: -----  
-----

XX  
-----

in rappresentanza del -----  
-----

COMUNE DI LOCARNO, 6600 Locarno -----  
-----

come risulta dalla risoluzione no. .... del ..... del Municipio di  
Locarno, il cui estratto, con l'accordo delle parti, sarà allegato  
all'istanza d'iscrizione a registro fondiario, -----  
-----

per una parte, -----  
-----

YY  
-----

per l'altra parte, -----  
-----

premesso: -----  
-----

che il Comune di Locarno è proprietario dell'autosilo di Locarno-Monti  
part. no. 1245 (milleduecentoquarantacinque) RFD Locarno composto  
da complessivi 72 (settantadue) posteggi + spazi interni diversi,-----  
-----

che il signor YY è proprietario della part. no. .... RFD Locarno (della  
PPP no. .... RFD Locarno),-----

-----  
richiamate: -----

-----  
la decisione del ..... del Consiglio comunale di Locarno, -----

-----  
la risoluzione no. .... del ..... del Municipio di Locarno, -----

-----  
i cui estratti saranno allegati, con l'accordo delle parti, all'istanza  
d'iscrizione a registro fondiario, -----

-----  
i comparenti mi hanno chiesto di far constare da atto pubblico del  
seguito -----

----- **CONTRATTO DI COSTITUZIONE** -----

----- **DI SERVITU' PREDIALE** -----

-----  
mediante il quale: -----

- 1. Il Comune di Locarno (detto in seguito pure il proprietario del  
fondo serviente) e il signor / la signora ..... (detto in seguito  
pure il proprietario del fondo dominante) costituiscono la seguente  
servitù prediale: -----

-----  
Diritto di posteggio a carico della part. no. 1245 (milleduecento-  
quarantacinque) RFD Locarno ed a favore della part. no. .... RFD  
Locarno (ev. PPP no..... RFD Locarno) avente per oggetto l'uso del  
posteggio no. .... situato al II. (secondo) piano nell'autosilo sulla

part. no. 1245 (milleduecento-quarantacinque) RFD Locarno, come indicato sul piano della servitù allegato al presente atto quale inserto A. La servitù comprende l'entrata e l'uscita veicolare e pure l'entrata e l'uscita pedonale. -----  
-----  
-----

2. La servitù è concessa alle seguenti condizioni: -----  
-----

2.1 Il posteggio è riservato al proprietario del fondo dominante, che ne potrà fare un uso per sé e per la sua famiglia o per il suo locatario della casa (o dell'appartamento) tramite contratto di locazione del posteggio vincolato al contratto di locazione dell'abitazione. -----  
-----

Variante

Il posteggio è riservato al proprietario del fondo dominante, che ne potrà fare un uso per la sua attività economica consistente in ..... L'uso del posteggio è pure autorizzato per il personale dell'azienda, ossia per i dipendenti con contratto di lavoro in vigore. L'uso non è autorizzato per i clienti dell'attività economica. -----  
-----

2.2 Il proprietario del fondo dominante è, di principio, autorizzato ad utilizzare liberamente e senza restrizioni il posteggio, nella misura in cui ciò non comprometta l'esercizio degli stessi diritti del Comune di Locarno, degli altri aventi diritto delle servitù di posteggio e degli utenti dell'autosilo e nella misura in cui vengano rispettate le condizioni contrattuali. Ciò vale pure per le persone indicate al precedente punto 2.1. -----  
-----

Sull'area del posteggio è vietato qualsiasi deposito di oggetti e/o materiali. -----  
-----

2.3 Il proprietario del fondo dominante riceverà, al momento della consegna del posteggio, una specifica tessera di identificazione per l'entrata e l'uscita. -----  
-----

2.4 Per la concessione della servitù è stabilita un'indennità una tantum di fr. .... , importo che sarà pagato dal proprietario del fondo dominante direttamente sul conto del Comune di Locarno prima dell'iscrizione della servitù a registro fondiario. -----  
-----

2.5 La servitù ha una durata di 30 (trenta) anni a partire dalla data di iscrizione a registro fondiario (questo per le servitù costituite inizialmente, per le servitù costituite successivamente vale poi la medesima scadenza). -----  
-----

2.6 Il Comune di Locarno amministra e gestisce l'autosilo ed esegue tutti i lavori necessari per la manutenzione ordinaria e per la manutenzione straordinaria come pure per qualsiasi miglioria. I costi di amministrazione e gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioria sono a carico del Comune di Locarno. Il proprietario del fondo dominante partecipa a questi costi con un importo annuo fisso di fr. .... , che dovrà essere versato al Comune di Locarno anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno e che sarà aggiornato ogni cinque anni all'indice del costo della vita, la prima volta il ..... , con indice base quello di ..... -----  
-----

2.7 Il proprietario del fondo dominante acconsente già sin d'ora ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che potrebbero

impedire o limitare per un certo periodo l'uso dell'autosilo. Il Comune di Locarno si impegna già sin d'ora a limitare allo stretto necessario questo periodo, che sarà preannunciato con anticipo di almeno tre mesi. -----  
-----  
-----

3. Il notaio è incaricato di procedere con l'iscrizione della servitù a registro fondiario, subito dopo la consegna del posteggio e dopo il pagamento dell'indennità al Comune di Locarno. -----  
-----  
-----

4. Alla scadenza la servitù decade e sarà cancellata dal registro fondiario. -----  
-----  
-----

Nella misura in cui alla scadenza il Comune di Locarno intenderà continuare con questo sistema di uso dei posteggi, tramite un rinnovo della servitù, al proprietario pro tempore dell'immobile, già beneficiario della servitù, viene concesso il diritto preferenziale di ottenere un'ulteriore costituzione di servitù prediale per il posteggio (o un uso in altro modo e forma), per un periodo da stabilire e previo pagamento dell'indennità pure da stabilire a quel momento. -----  
-----  
-----

5. L'uso della stazione di ricarica pubblica per auto elettriche situata all'interno dell'autosilo è vietato al beneficiario della servitù, proprietario del fondo dominante. -----  
-----  
-----

Negli stalli oggetto della servitù di posteggio sarà predisposto l'allacciamento elettrico per la posa di una colonnina di ricarica per

auto elettriche. Fornitura, posa, tasse e consumi delle stazioni elettriche di ricarica per le auto dei posteggi oggetto della servitù saranno completamente addebitate al beneficiario della servitù, proprietario del fondo dominante, con le spese annue nel conteggio delle spese di manutenzione ordinaria. -----  
-----  
-----

6. Ciascun proprietario conosce le iscrizioni a registro fondiario relative al proprio fondo (estratti dal registro fondiario della part. no. 1245 (milleduecentoquarantacinque) RFD Locarno e della part. no. .... (PPP no.....) RFD Locarno. -----  
-----  
-----

7. I fondi oggetto del presente contratto non fanno parte di un'azienda agricola. -----  
-----  
-----

Il Comune di Locarno è esentato dal pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari. Non vi sono ulteriori imposte e contributi pubblici. -  
-----  
-----

Le parti sono state informate dal notaio del contenuto della legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb). Secondo l'estratto dal registro fondiario il fondo part. no. 1245 (milleduecentoquarantacinque) RFD Locarno non è iscritto nel catasto dei siti inquinati del Cantone Ticino, non essendovi iscritta la corrispondente menzione. -----  
-----  
-----

Le parti sono state rese edotte delle disposizioni della legge federale sul contratto di assicurazione (LCA). Il Comune di Locarno conferma di aver stipulato le necessarie coperture assicurative dell'autosilo. -----  
-----  
-----

-----  
Foro per qualsiasi litigio dipendente da questo contratto è il tribunale competente del luogo di situazione dell'immobile oggetto della vendita. Solo il diritto svizzero è applicabile alla presente fattispecie. -----  
-----

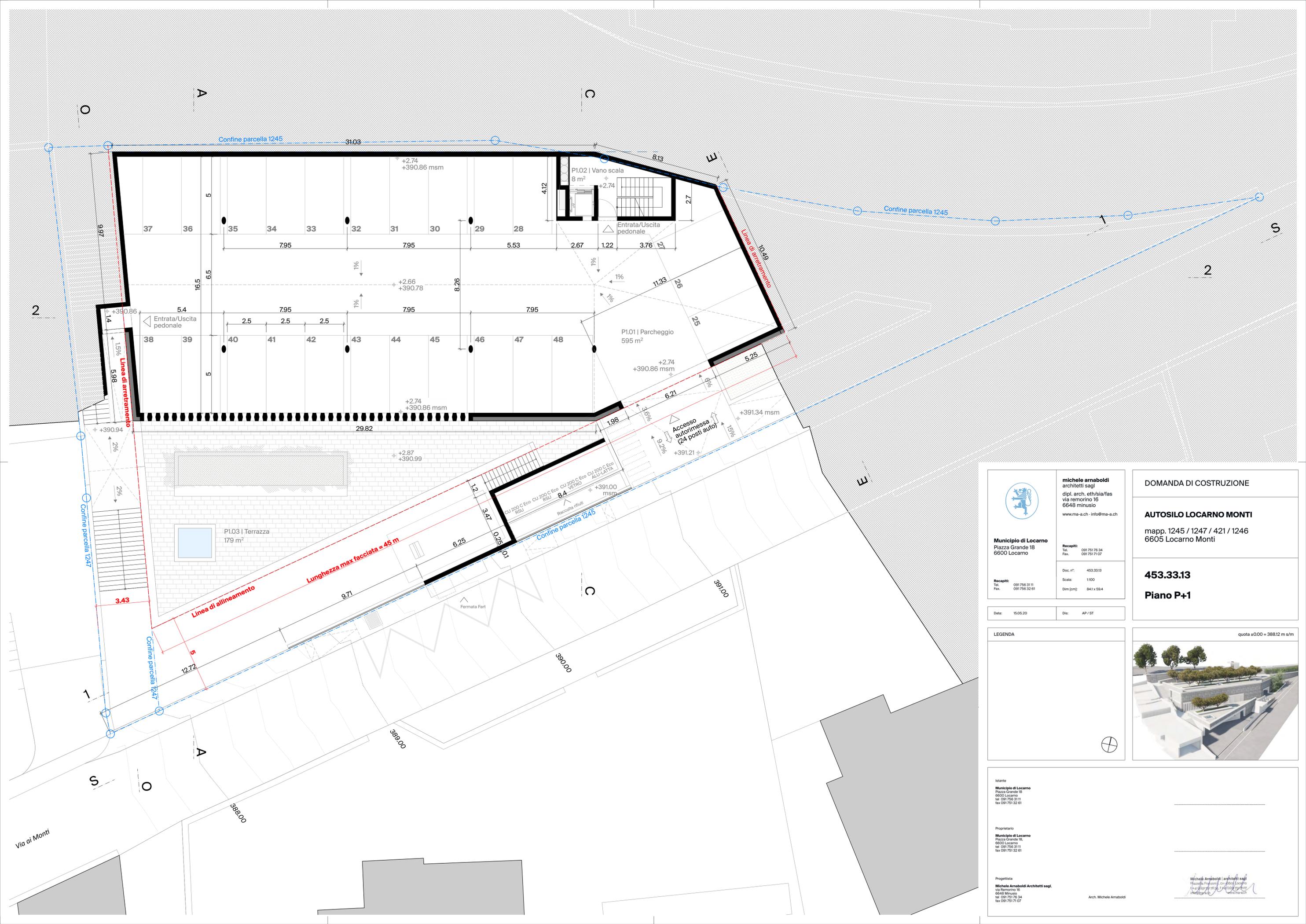
8. Le spese notarili del presente atto (tra cui onorario, spese cancelleria, IVA 7.7%, tassa di bollo e tasse di iscrizione a registro fondiario) ed ogni altra relativa sono a carico del proprietario del fondo dominante. Le parti sono state rese edotte del vincolo di solidarietà nel pagamento delle parcelle notarili. Le parti sono a conoscenza dell'obbligo di versare all'Ufficio del registro fondiario l'anticipo delle tasse, che precede l'iscrizione. -----  
-----

I componenti, facendo uso della facoltà concessa dall'art. 34 LN, hanno scelto la pubblicazione dell'atto mediante lettura personale; le parti riceveranno una copia autentica dell'atto ad avvenuta iscrizione a registro fondiario. -----  
-----

Delle premesse cose mi dichiaro rogato io notaio, che ho reso edotto i componenti delle leggi relative al presente atto e delle conseguenze civili e penali in caso di una falsa dichiarazione del prezzo (indennità per la servitù). I componenti si sono legittimati mediante carta d'identità. -----  
-----

Atto fatto, letto e pubblicato, nel mio studio in ..... a Locarno, alla continua e contemporanea presenza dei componenti e del notaio, i quali si firmano. -----





  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno

**Recapiti:**  
 Tel. 091 756 31 11  
 Fax. 091 756 32 61

**Recapiti:**  
 Tel. 091 751 76 34  
 Fax. 091 751 71 07

**Doc. n°:** 453.33.13  
**Scala:** 1:100  
**Dim [cm]:** 841 x 594

**Data:** 15.05.20 **Dis:** AP / ST

**DOMANDA DI COSTRUZIONE**

**AUTOSILO LOCARNO MONTI**  
 mapp. 1245 / 1247 / 421 / 1246  
 6605 Locarno Monti

**453.33.13**  
**Piano P+1**

**LEGENDA**

quota ±0.00 = 388.12 m s/m



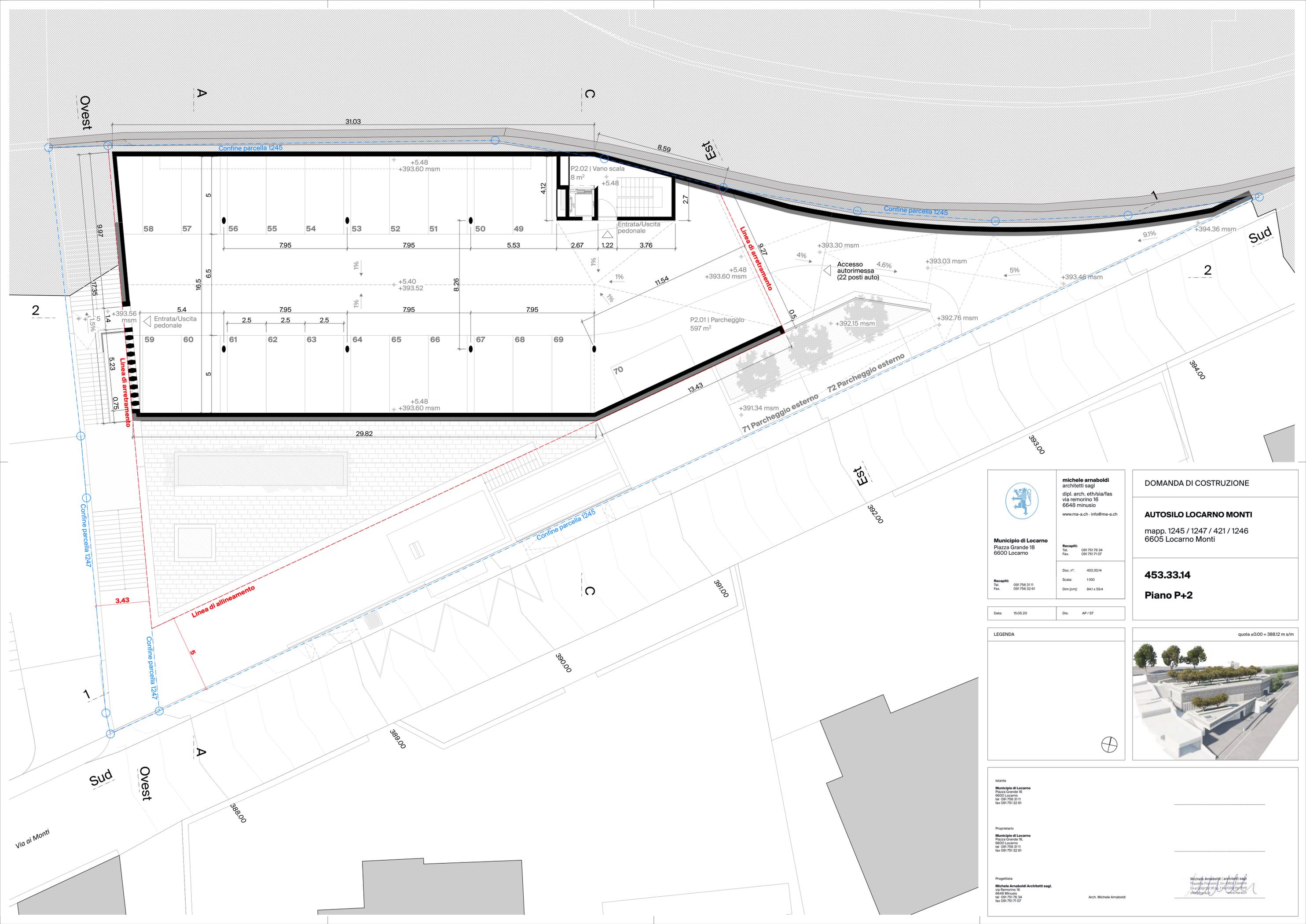
**Istante**  
 Municipio di Locarno  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

**Proprietario**  
 Municipio di Locarno  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

**Progettista**  
 Michele Arnaboldi Architetti sagl.  
 Via Remorino 16  
 6648 Minusio  
 tel. 091 751 76 34  
 fax 091 751 71 07

**Arch. Michele Arnaboldi**

*Michele Arnaboldi | architetti sagl.  
 Piazza Remorino 16  
 6648 Minusio  
 tel. 091 751 76 34  
 fax 091 751 71 07*



  
**michele arnaboldi**  
 architetti sagl  
 dipl. arch. eth/sia/fas  
 via remorino 16  
 6648 minusio  
 www.ma-a.ch - info@ma-a.ch

**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno

Recapiti:  
 Tel. 091 751 76 34  
 Fax. 091 751 71 07

Doc. n°: 453.33.14  
 Scala: 1:100  
 Dim [cm]: 841 x 59.4

Data: 15.05.20      Dis: AP / ST

**DOMANDA DI COSTRUZIONE**

**AUTOSILO LOCARNO MONTI**  
 mapp. 1245 / 1247 / 421 / 1246  
 6605 Locarno Monti

**453.33.14**  
**Piano P+2**

**LEGENDA**

quota ±0.00 = 388.12 m s/m



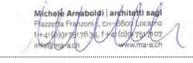


Istante  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

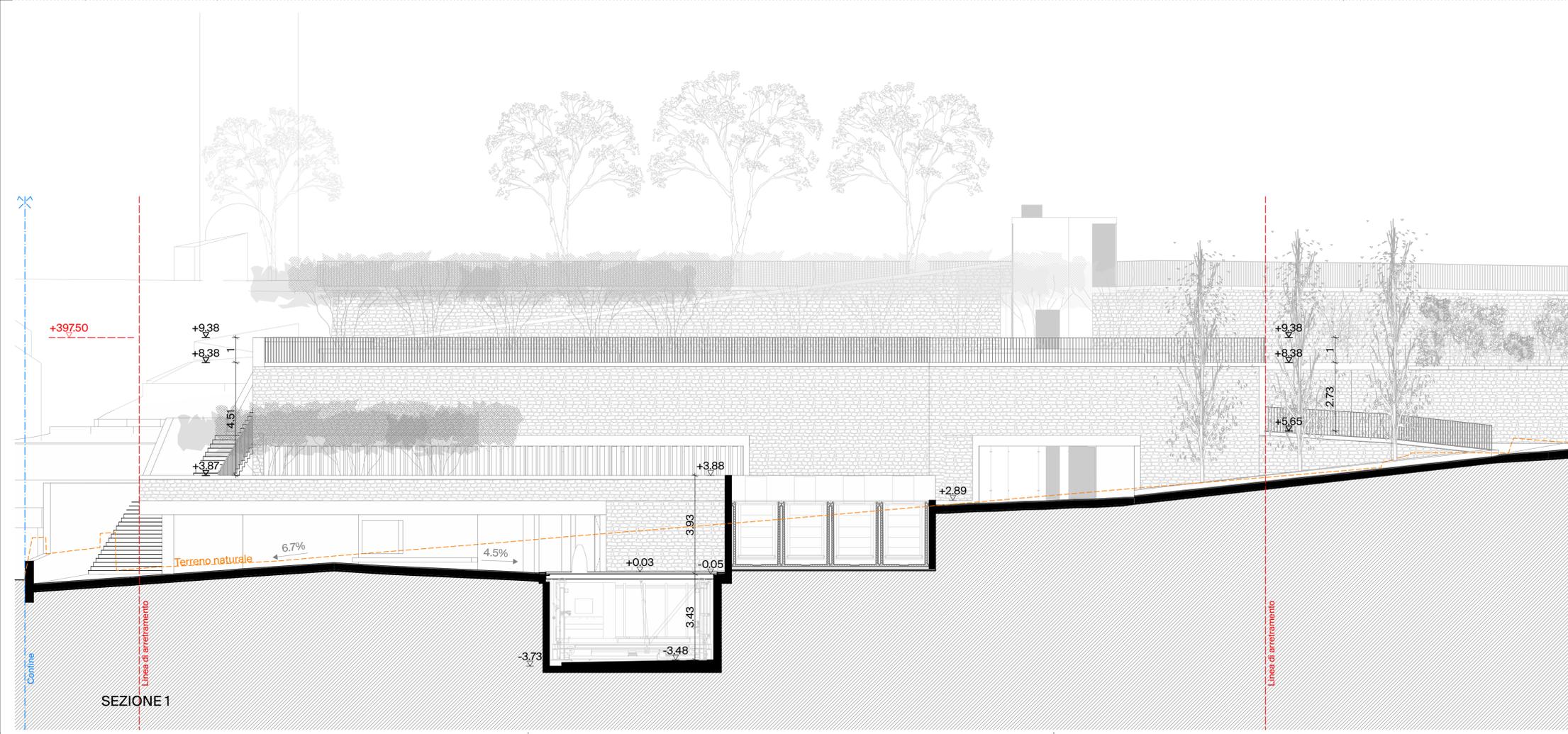
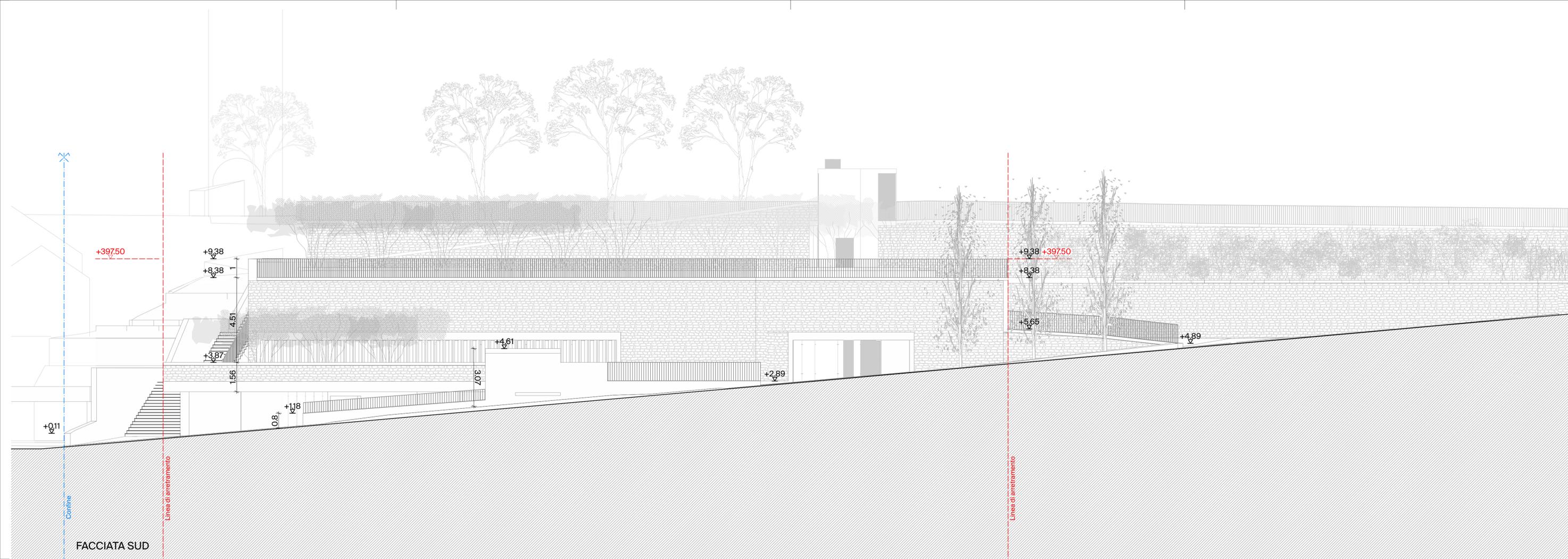
Proprietario  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

Progettista  
**Michele Arnaboldi Architetti sagl.**  
 via Remorino 16  
 6648 Minusio  
 tel. 091 751 76 34  
 fax 091 751 71 07

Arch. Michele Arnaboldi

  
 Michele Arnaboldi | architetti sagl  
 Piazza Grande 18, 6600 Locarno  
 Tel. 091 756 31 11 | Fax 091 751 32 61  
 www.ma-a.ch





  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 Tel. 091 756 31 11  
 Fax. 091 756 32 61

**michele arnaboldi**  
 architetti sagl  
 dipl. arch. eth/sia/fas  
 via remorino 16  
 6648 minusio  
 www.ma-a.ch - info@ma-a.ch

**Recapiti:**  
 Tel. 091 751 76 34  
 Fax. 091 751 71 07

**Doc. n°:** 453.33.16  
**Scala:** 1:100  
**Dim [cm]:** 841 x 59.4

**Data:** 15.05.20  
**Dis:** AP / ST

DOMANDA DI COSTRUZIONE

**AUTOSILO LOCARNO MONTI**

mapp. 1245 / 1247 / 421 / 1246  
6605 Locarno Monti

**453.33.16**

**Facciata Sud / Sezione 1**

LEGENDA

quota ±0.00 = 388.12 m s/m

⊕



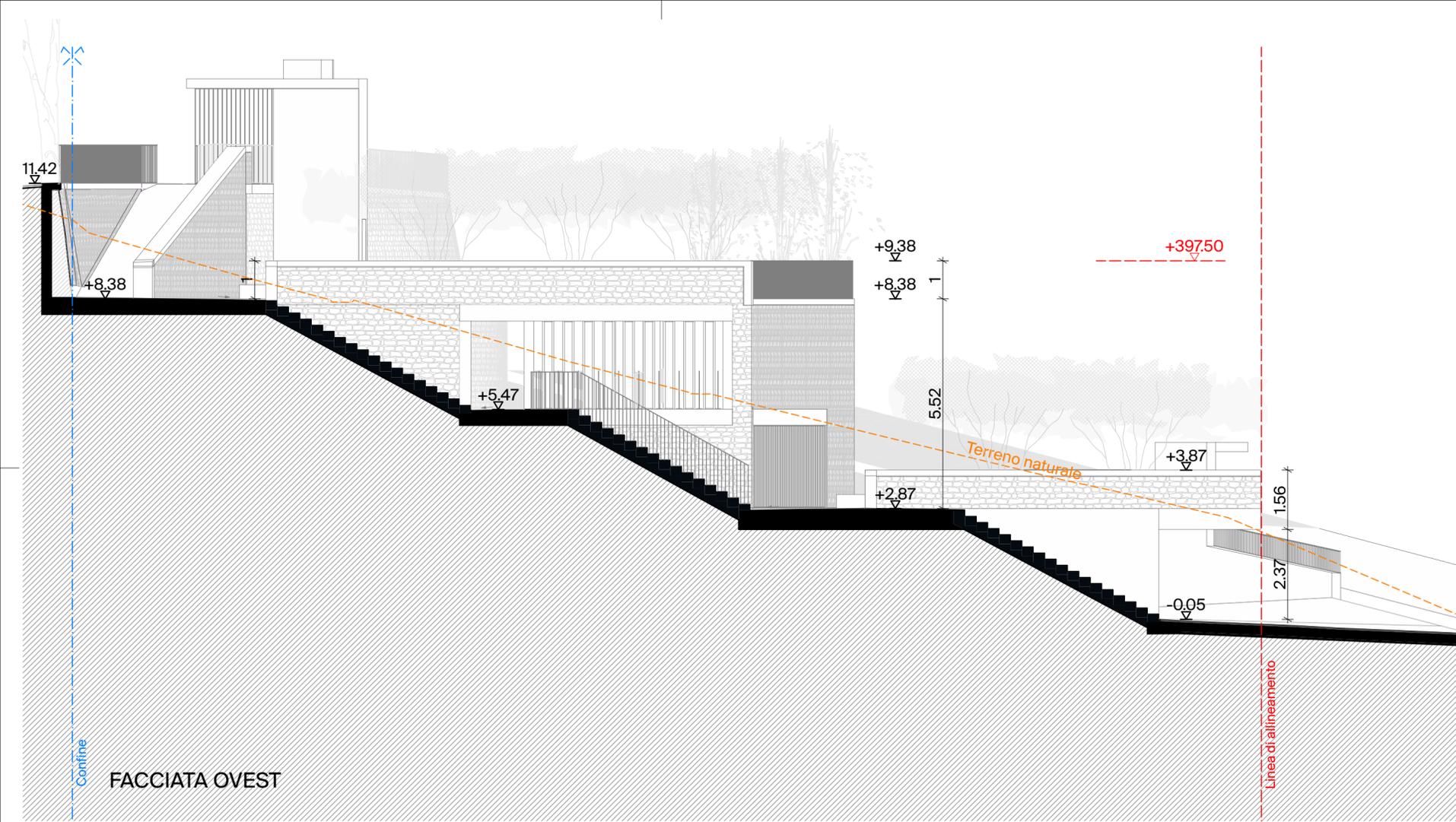
**Istante**  
 Municipio di Locarno  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

**Proprietario**  
 Municipio di Locarno  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

**Progettista**  
**Michele Arnaboldi Architeti sagl.**  
 via Remorino 16  
 6648 Minusio  
 tel. 091 751 76 34  
 fax 091 751 71 07

Arch. Michele Arnaboldi

  
 Michele Arnaboldi | architetti sagl  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61  
 www.ma-a.ch





**Municipio di Locarno**  
Piazza Grande 18  
6600 Locarno

**michele arnaboldi**  
architetti sagl  
dipl. arch. eth/sia/fas  
via remorino 16  
6648 minusio  
www.ma-a.ch · info@ma-a.ch

<b>Recapiti:</b>	<b>Recapiti:</b>
Tel. 091 756 31 11	Tel. 091 751 76 34
Fax. 091 756 32 61	Fax. 091 751 71 07
Doc. n°: 453.33.17	Scala: 1:100
Dim [cm]: 59.4 x 42	

**DOMANDA DI COSTRUZIONE**

**AUTOSILO LOCARNO MONTI**

mapp. 1245 / 1247 / 421 / 1246  
6605 Locarno Monti

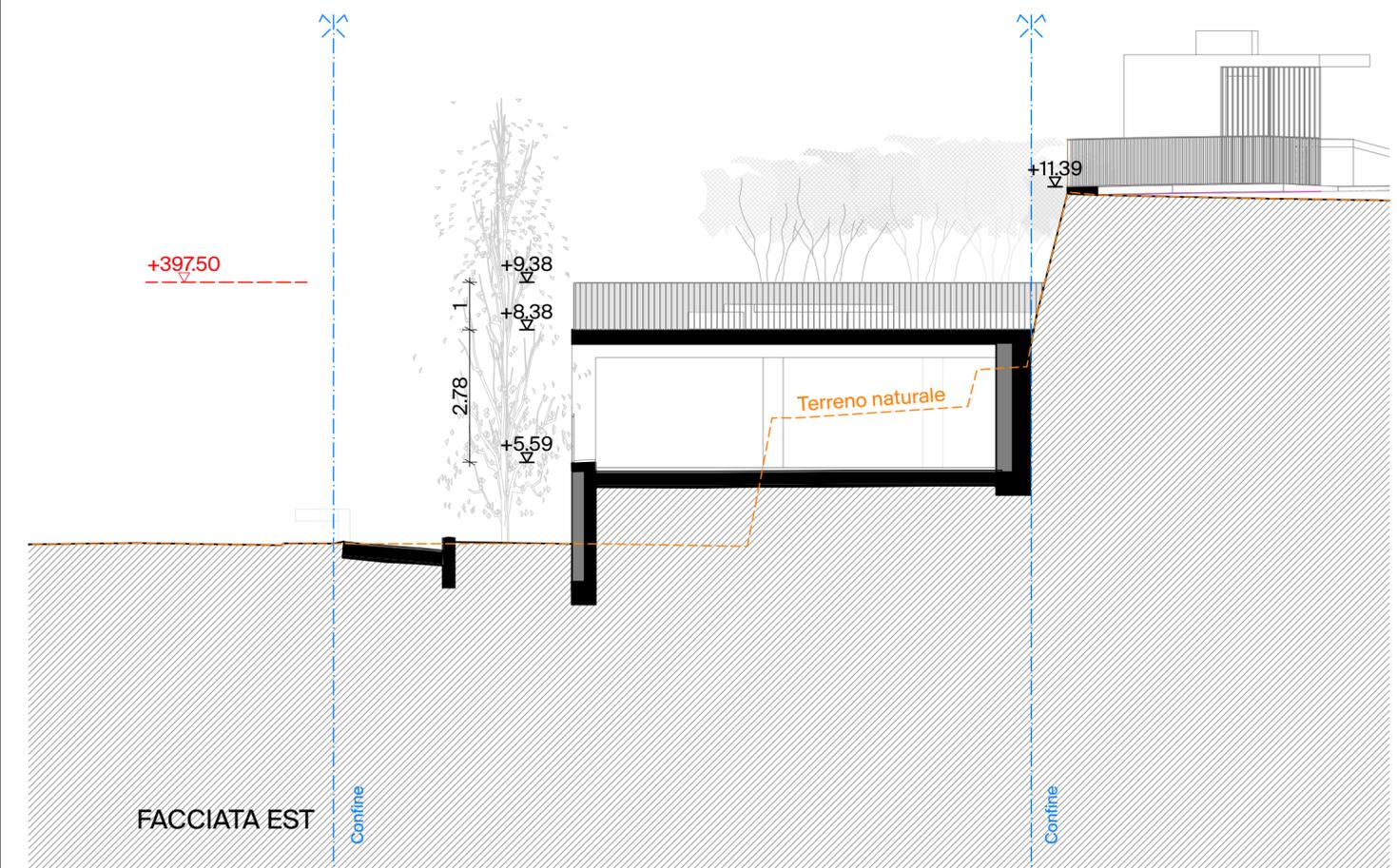
**453.33.17**

**Facciate Est / Ovest**

Data: 15.05.20      Dis: AP / ST

**LEGENDA**

quota ±0.00 = 388.12 m s/m

**Istante**  
Municipio di Locarno  
Piazza Grande 18  
6600 Locarno  
tel 091 756 31 11  
fax 091 751 32 61

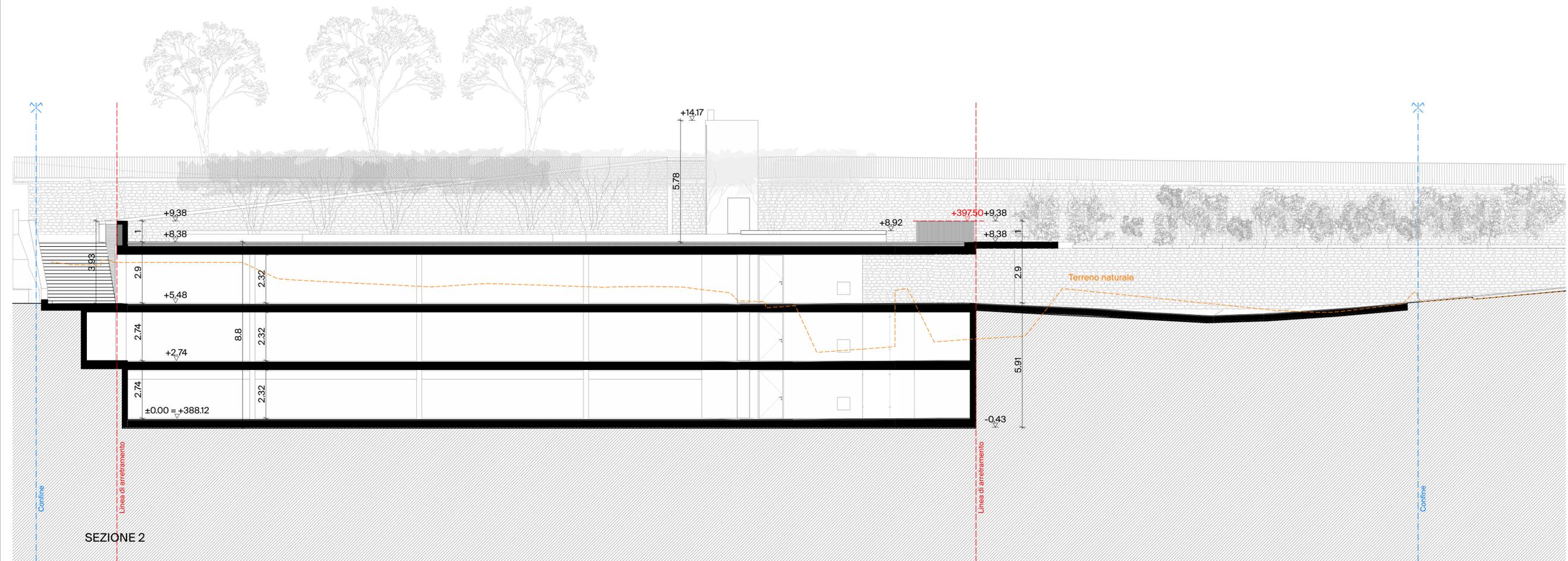
**Proprietario**  
Municipio di Locarno  
Piazza Grande 18,  
6600 Locarno  
tel 091 756 31 11  
fax 091 751 32 61

**Progettista**  
Michele Arnaboldi Architetti sagl.  
via Remorino 16  
6648 Minusio  
tel 091 751 76 34  
fax 091 751 71 07

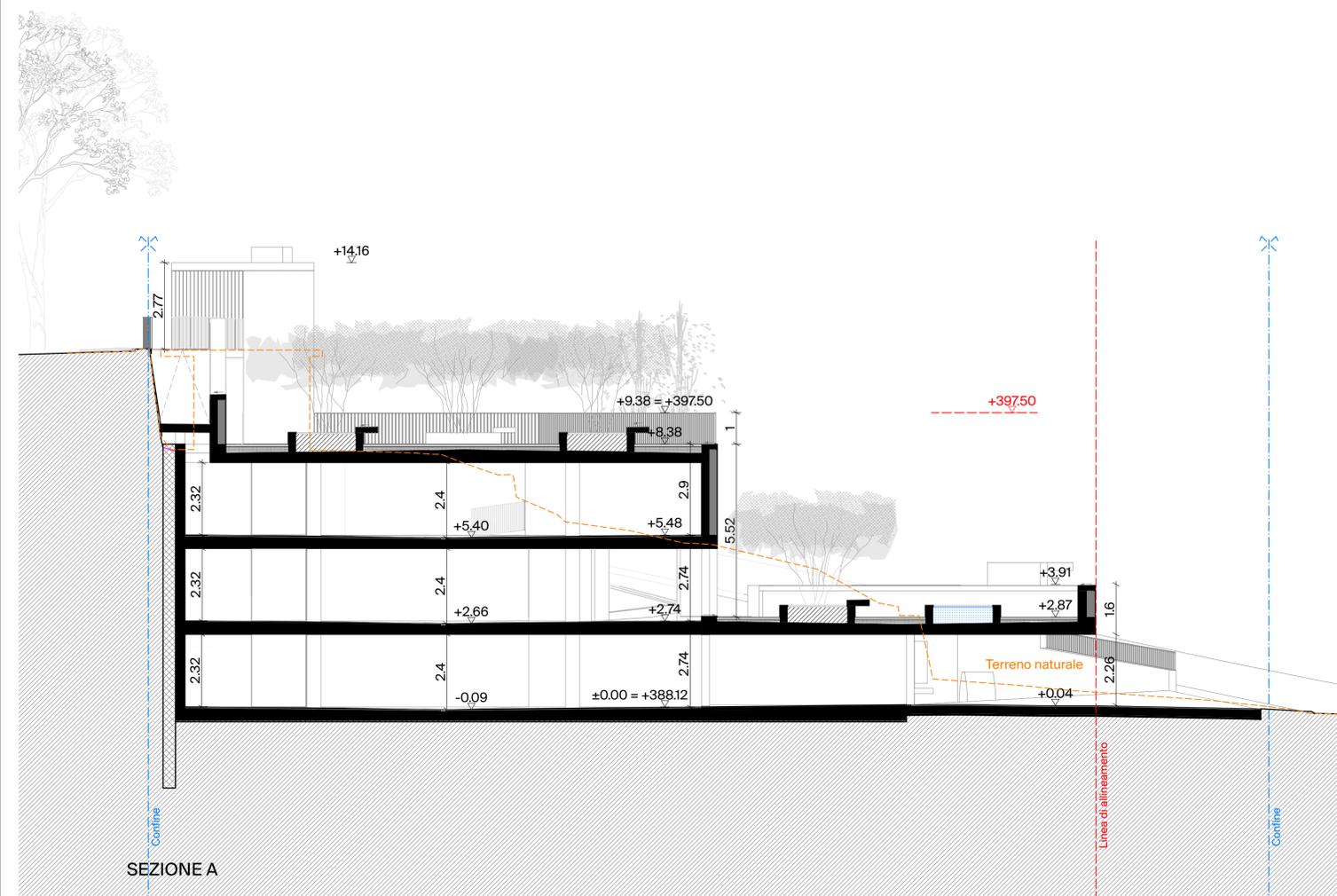
Arch. Michele Arnaboldi



Michele Arnaboldi | architetti sagl  
Piazzetta Frazzioni 1, CH-6600 Locarno  
T+41 (0)91 751 76 34, F+41 (0)91 751 71 07  
info@ma-a.ch      www.ma-a.ch



SEZIONE 2



SEZIONE A

  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno

**michele arnaboldi**  
 architetti sagl  
 dipl. arch. eth/sia/fas  
 via remorino 16  
 6648 minusio  
 www.ma-a.ch - info@ma-a.ch

Recapiti:  
 Tel. 091 751 76 34  
 Fax. 091 751 71 07

Doc. n°: 453.33.18  
 Scala: 1:100  
 Dim [cm]: 841 x 594

Recapiti:  
 Tel. 091 756 31 11  
 Fax. 091 756 32 61

Data: 15.05.20      Disc: AP / ST

**DOMANDA DI COSTRUZIONE**

**AUTOSILO LOCARNO MONTI**  
 mapp. 1245 / 1247 / 421 / 1246  
 6605 Locarno Monti

**453.33.18**  
**Sezioni A / 2**

**LEGENDA**

quota ±0.00 = 388.12 m s/m





Istante  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

Proprietario  
**Municipio di Locarno**  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61

Progettista  
**Michele Arnaboldi Architetti sagl.**  
 via Remorino 16  
 6648 Minusio  
 tel. 091 751 76 34  
 fax 091 751 71 07

  
 Michele Arnaboldi | architetti sagl  
 Piazza Grande 18  
 6600 Locarno  
 tel. 091 756 31 11  
 fax 091 751 32 61  
 www.ma-a.ch

Arch. Michele Arnaboldi