

COMPLEMENTO AL

M.M. no. 41 concernente il risanamento e la riorganizzazione societaria dell'autosilo di Piazza Castello del 22 marzo 2010

Locarno, 30 novembre 2010

Al Consiglio Comunale

Locarno

Gentili Signore,
Egredi Signori,

Premessa

Nell'ambito dell'esame del MM no. 41 da parte della vostra Commissione della gestione, dopo avere presenziato ad alcune sedute accompagnati dal nostro consulente prof. Orlando Nosetti, ci sono state sottoposte diverse richieste di approfondimenti legati alla remunerazione del canone di superficie, alle modalità di attuazione dell'eventuale sopraelevazione della struttura e a nuove verifiche della posizione del Comune allo scopo di ridurre nella misura massima possibile gli ulteriori rischi a carico della collettività.

A questo scopo il Municipio si è attivato su più fronti, dapprima rivolgendosi all'azionista di riferimento, signor Johan Breiteneder, con il quale abbiamo intavolato delle trattative che sono durate diversi mesi, in seguito facendo nuovamente capo al consulente già interpellato nella prima fase, ovvero il prof. Orlando Nosetti, e successivamente, per quanto riguarda la fissazione del canone di superficie in previsione della sopraelevazione dell'autosilo, incaricando l'ing. Pascal Brühlhart di determinarne la reale entità, visto e considerato che il contratto originario prevedeva il principio dell'adeguamento senza specificarne l'entità e che nel contratto non erano ancora precisati gli elementi da considerare.

Alla conclusione di questo impegnativo iter, che per la sua complessità si è forzatamente protratto nel tempo, possiamo valutare in modo positivo l'esito di questa ulteriore tornata negoziale che ci permette di proseguire il cammino decisionale nella giusta direzione.

Nel merito

Dobbiamo dapprima ricordare, cosa che del resto era già stata sollevata anche dalla vostra Commissione della gestione, che nel MM no. 96 del 26 gennaio 1999 (vedi pagina 8) avevamo indicato la possibilità della concessione di un diritto di superficie di secondo grado per l'edificazione, sopra l'autosilo, della parte commerciale e direzionale conformemente alle disposizioni edilizie e pianificatorie per il comparto di Piazza Castello.

Le pattuizioni contrattuali concordate al momento della costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente per l'edificazione dell'autosilo, non consentono tuttavia di procedere all'edificazione di questa seconda parte fintanto che non saranno perfezionati ulteriori accordi in modo particolare per quanto riguarda tempi, modalità e remunerazione del diritto concesso. Sia comunque annotato che la successiva edificazione della parte commerciale comporta modifiche dell'attuale diritto di superficie e conseguentemente nuove intavolazioni a registro fondiario.

Siccome a norma dell'art. 675 cpv. 2 CCS non è consentita la costituzione di un diritto di superficie per ogni piano di edificio, e che parimenti un diritto di superficie di secondo rango non può essere concesso per estensioni in senso verticale, l'unica possibilità operativa risiede nella costituzione di una proprietà per piani, e questo tuttavia solo al momento in cui sarà d'attualità la sopraelevazione dell'autosilo, con un progetto e con dei promotori concreti.

Il Municipio ha voluto approfondire tutte le tematiche rimaste ancora aperte nel contratto di costituzione del diritto di superficie precedente con lo scopo di avere una situazione definitivamente codificata anche nel caso di sopraelevazione della struttura. Infatti una delle problematiche rimaste aperte era il calcolo dell'aumento del canone del diritto di superficie in caso di sopraelevazione.

Come detto quindi la continuazione della trattative sulle modalità della riorganizzazione societaria e del risanamento finanziario e l'approfondimento delle tematiche relative alla futura sopraelevazione dell'autosilo, hanno portato all'allestimento di un atto che impegna il Comune, l'Autosilo Piazza Castello SA e la Ticino Parcheggi SA.

Questo documento contiene quindi tutte le pattuizioni vincolanti per le parti per il raggiungimento dei vari obiettivi che avevamo già elencato nel MM no. 41, ovvero il risanamento e la riorganizzazione societaria e nel contempo la fissazione delle condizioni attraverso le quali potrà essere realizzata la sopraelevazione della struttura, che come noto, consente, in base alle norme del PRP-Piazza Castello, l'ulteriore inserimento di ca. 3350 mq SUL con destinazione commerciale, direzionale e artigianale non molesta.

La consulenza dell'ing. Pascal Brühlhart, riprodotta in un corposo documento di studio, ha permesso di determinare, ricorrendo a un complesso sistema di calcolo che tiene conto dei molteplici valori in gioco, l'ammontare del canone di superficie per la parte corrispondente alla sopraelevazione che è stato determinato in 40.- fr/anno/mq SUL (importo indicizzato). Tale importo è valido sia nell'eventualità che la sopraelevazione venga realizzata direttamente dall'Autosilo Piazza Castello, sia nel caso in cui subentri un terzo attore e che si renda quindi necessaria la modifica del diritto di superficie per la costituzione di una PPP.

Dal profilo operativo sono di conseguenza stati determinati i necessari adattamenti all'originario contratto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente. Vale la pena di ricordare che con l'accordo raggiunto il Comune avrà benefici nel caso di buon andamento della gestione finanziaria dell'autosilo, come indicato al punto 3 dell'accordo.

Nel dettaglio quindi il tenore l'accordo è il seguente e prevede:

1. Il diritto di superficie per sé stante e permanente accordato all'Autosilo Piazza Castello SA, oggetto degli atti notarili del 8 luglio 2003 e del 23 ottobre 2003, è modificato nei seguenti punti:

2.1 e 12.14 Oggetto del contratto

Per tutta la durata contrattuale, ovvero fino alla scadenza del diritto di superficie per sé stante e permanente, è autorizzata la gestione di un banner pubblicitario collocato sulla parete est dell'Autosilo. L'autorizzazione rilasciata il 4 maggio 2009 costituisce un'eccezione alla servitù personale di limitazione della destinazione delle aree esterne a carico della beneficiaria e a favore del Comune di Locarno.

3. Canone di superficie

Il canone di superficie per il periodo 2009 – 2013 compresi ammonta a Fr. 6'000.- all'anno.

Il canone di superficie di fr. 12'000.- annui verrà ripristinato a partire dal 1° gennaio 2014 e sarà indicizzato a partire dal 16° anno al costo della vita del mese di dicembre del 15° anno.

Nel caso in cui sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900.000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+200%" a partire dal 1° gennaio 2014 e del "+300%" a partire dal 1° gennaio 2024 e fino alla scadenza del diritto di superficie.

3 e 6.2 Sopraelevazione dell'autosilo

A. Sopraelevazione senza modifica del DS per sé stante e permanente

La sopraelevazione dell'autosilo è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte del Municipio e all'ottenimento dei permessi di costruzione conformemente alla legislazione edilizia.

Il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di superficie valevole per l'autosilo secondo il punto 3 per la parte già edificata.

Per la parte della costruzione sopraelevata con destinazione per attività commerciali, direzionali ed artigianali non moleste è dovuta al Comune concedente un'indennità di superficie supplementare rispetto a quella valevole per l'autosilo, calcolata con criteri commerciali, pari a 40.- (quaranta) fr/mq SUL/anno indicizzata annualmente (indice di riferimento: ottobre 2010).

B. Sopraelevazione con modifica del DS per sé stante e permanente

In considerazione del fatto che un diritto di superficie di secondo grado non è compatibile con il divieto stabilito dall'art. 675 cpv. 2 CCS, la futura edificazione in superficie rispettivamente la sopraelevazione deve avantutto esser rispettosa delle condizioni del piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello. Essa si estende su una superficie di circa 3'350 mq SUL su più piani. Possono essere realizzate costruzioni per attività commerciali, direzionali e artigianali non moleste.

Il DS originario va modificato e adattato sulla base delle seguenti condizioni:

- *La sopraelevazione dell'autosilo è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte del Municipio e all'ottenimento dei permessi di costruzione conformemente alla legislazione edilizia;*
- *Il DS, è modificato nel senso che sullo stesso dovrà essere costituita una proprietà per piani a'sensi degli articoli 712a e ss CCS. La nuova PPP, costituita sul fondo foglio corrispondente al diritto di superficie, dovrà comprendere una quota di comproprietà corrispondente all'attuale Autosilo di Piazza Castello, e una o più quote di PPP derivanti dalla sopraelevazione dell'Autosilo per l'esercizio di attività commerciali, direzionali ed artigianali non moleste, con l'indicazione, per le nuove PPP, che le stesse vengono intavolate prima della costruzione.*
- *Sulla base della nuova situazione la Comunità dei comproprietari riconosce e corrisponde al Comune, sotto il vincolo della solidarietà e dell'ipoteca secondo l'art. 779i CCS, un canone di superficie secondo le seguenti modalità:*
 - a. **PPP costituente l'esistente autosilo:** *l' indennità di superficie è quella prevista al punto 3 del presente atto.*
 - b. **Per la o le PPP corrispondenti alla sopraelevazione:** *l'indennità di superficie, calcolata con criteri commerciali, è pari a 40 (quaranta) fr/mq SUL/anno, e è indicizzata annualmente (indice di riferimento: ottobre 2010). Ogni proprietario di PPP è debitore nei confronti del Comune dell'importo del canone di superficie annuo proporzionalmente alla SUL attribuita alla sua PPP, ritenuto il vincolo di solidarietà con gli altri condomini. Il canone di superficie è dovuto a partire dalla data della concessione del permesso di abitabilità per la parte sopraelevata.*

4. Durata del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie è portata da 50 a 60 anni e scade di conseguenza il 31.12.2063, con possibilità di prolungo. Eventuali domande di prolungo devono essere

formulate dalla beneficiaria con 4 anni di preavviso dalla scadenza, ritenuto che il concedente si impegna a pronunciarsi entro un anno dall'inoltro della domanda.

25.2 altre pattuizioni

- *Il mutuo senza interessi di Fr. 1'500'000.-, è trasformato in un contributo a fondo perso concesso dal Comune di Locarno all'Autosilo Piazza Castello SA per l'edificazione dell'Autosilo.*

- *La fideiussione semplice a norma degli art. 492 e ss CO prestata dal Comune di Locarno con atto 18 gennaio 2006, a favore della Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Vienna per un importo massimo di Fr. 3'500'000.- è annullata.*

2. Le parti convengono inoltre di inserire nell'atto notarile di modifica del diritto di superficie di cui al punto 1 quanto segue:

A. *È garantito l'accesso al pubblico dalla Rotonda alla passeggiata di Via S. Jorio rispettivamente alla Passerella e percorso verso la Città Vecchia, mediante l'utilizzazione degli ascensori all'interno dell'Autosilo, quotidianamente almeno dalle ore 08.00 alle ore 19.00. Si precisa che la disposizione si applica per il transito pedonale mentre che il transito in bicicletta è vietato.*

A tale scopo l'Autosilo Piazza Castello SA autorizza la Città di Locarno ad effettuare controlli anche all'interno della struttura, mentre che la Città si impegna a svolgere i controlli nei limiti dei suoi compiti pubblici secondo necessità. In caso di problemi di sicurezza in seguito dell'apertura al pubblico, tale provvedimento potrà essere revocato di comune accordo.

B. *Il Comune versa all'Autosilo Piazza Castello SA l'importo di fr. 145'000.- quale contributo a fondo perso per la realizzazione della passerella di collegamento tra l'Autosilo e la passeggiata in direzione Città Vecchia, di proprietà del Comune, il quale beneficia di un'apposita autorizzazione cantonale per il transito sopra la strada;*

C. *Il Comune cede all'Autosilo Piazza Castello SA le azioni di nominali fr. 300'000.- da lui detenute nella Ticino Parcheggi SA al prezzo di fr. 1.-;*

D. *Il Comune assume l'impegno nei confronti della Autosilo Piazza Castello SA di non costruire in proprio o per il tramite di terzi, nuovi Autosili/Parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'autosilo fino al 31 dicembre 2024;*

E. *Il Comune concede un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o di un contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, contratto di management, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune*

decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi. L'eventuale costituzione di una società di gestione con capitale a maggioranza appartenente al Comune di Locarno non è considerata come un terzo, qualora alla Autosilo Piazza Castello SA fosse accordata una partecipazione al capitale azionario pari al 25%.

F. L'estensione orizzontale del diritto di superficie per sé stante e permanente è adeguata alla costruzione effettivamente realizzata.

3. La validità delle precedenti pattuizioni è sottoposta alla condizione sospensiva e risolutiva della crescita in giudicato delle decisioni del legislativo comunale sul MM no. 41.

Come potete pertanto constatare il Municipio ha potuto conseguire il risultato di codificare in un documento unitario sottoscritto da tutte le parti l'impegno di risolvere definitivamente la situazione relativa all'Autosilo, che permane comunque delicata e che non si è ulteriormente aggravata solo grazie all'immissione di capitali direttamente da parte dell'azionista di riferimento delle SA.

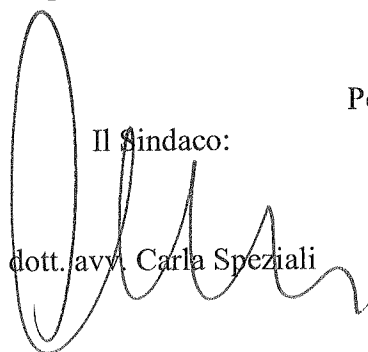
Questa soluzione permetterà di risolvere la situazione dell'autosilo senza ulteriori interventi da parte della collettività, con l'auspicio che a media e a lunga scadenza il Comune possa anche recuperare una parte dei suoi impegni finanziari di cui alla presente richiesta.

Alla luce di tutto quanto precede vi invitiamo pertanto a risolvere:

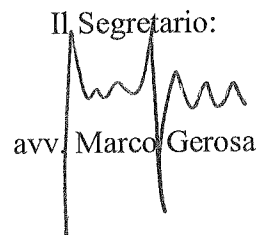
1. È ratificato l'accordo concluso tra Comune, Autosilo Piazza Castello SA e Ticino Parcheggi SA in merito al risanamento e alla riorganizzazione societaria e segnatamente:
 - a) È autorizzata la classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle azioni del Comune della Ticino Parcheggi SA e la loro alienazione all'Autosilo Piazza Castello SA al prezzo di Fr. 1.-
 - b) È autorizzato il prolungamento del diritto di superficie da 50 anni a 60 anni e la concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
 - c) È stabilita la remunerazione del diritto di superficie nel caso di sopraelevazione dell'autosilo come al punto 3 e 6.2.
 - d) È autorizzata la trasformazione del prestito di 1.5 mio. Fr. concesso alla Autosilo Piazza Castello SA in contributo a fondo perso. Per la copertura dell'importo si farà capo al conto "Contributi sostitutivi per posteggi", il cui saldo al 31.12.2009 era di fr. 6'040'652.45.

- e) È autorizzata la rinuncia al prelievo del 50% del canone di superficie durante il periodo dal 2009 al 2013 compresi.
 - f) È annullata la fideiussione semplice a sensi dell'art. 495 CO prestata dal Comune a favore della Banca creditrice.
 - g) È autorizzato il versamento alla Autosilo Piazza Castello SA dell'importo di fr. 145'000.- ricevuto dal cantone per la realizzazione della passerella. Il credito sarà iscritto al capitolo 565.10 "Contributi a istituzioni private".
 - h) È autorizzata la rettifica di confini tra la part. no. 5779 RFD e la part. no. 5894 RFD.
 - i) È autorizzata la concessione di un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o di un contratto di gestione (anche sotto forma di affitto contratto di management ,ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi.
2. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- Accordo preliminare

Questo complemento di messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. /AG/

Locarno, novembre 2010

ACCORDO PRELIMINARE

- Premesso che con Messaggio Municipale no. 41 del 22 marzo 2010 sono state sottoposte al legislativo comunale proposte in merito al risanamento e alla riorganizzazione societaria dell'Autosilo di Piazza Castello a Locarno;
- Premesso che il diritto di superficie per sé stante e permanente accordato all'Autosilo Piazza Castello SA, oggetto degli atti notarili del 8 luglio 2003 e del 23 ottobre 2003, necessita di essere modificato rispettivamente di essere adattato su alcuni punti;
- Premesso che per il conseguimento del risanamento e della riorganizzazione societaria sono necessari ulteriori accordi;
- Premesso che la validità del presente accordo è in ogni caso subordinata alla crescita in giudicato delle decisioni del legislativo comunale sul MM no. 41;
- Premesso infine che la validità del presente accordo è subordinata all'assenso della "Raiffeisen Zentralbank Österreich AG".

il **COMUNE DI LOCARNO**, rappresentato la suo Municipio;

-per una parte

la **AUTOSILO PIAZZA CASTELLO SA, Locarno**

-per una seconda parte

la **TICINO PARCHEGGI SA, Locarno**

-per una terza parte

stipulano e convengono quanto segue:

1. Il diritto di superficie per sé stante e permanente accordato all'Autosilo Piazza Castello SA, oggetto degli atti notarili del 8 luglio 2003 e del 23 ottobre 2003, è modificato nei seguenti punti:

2.1 e 12.14 Oggetto del contratto

Per tutta la durata contrattuale, ovvero fino alla scadenza del diritto di superficie per sé stante e permanente, è autorizzata la gestione di un banner pubblicitario collocato sulla parete est dell'Autosilo. L'autorizzazione rilasciata il 4 maggio 2009 costituisce un'eccezione alla servitù personale di limitazione della destinazione delle aree esterne a carico della beneficiaria e a favore del Comune di Locarno.

3. Canone di superficie

Il canone di superficie per il periodo 2009 – 2013 compresi ammonta a Fr. 6'000.- all'anno.

Il canone di superficie di fr. 12'000.- annui verrà ripristinato a partire dal 1° gennaio 2014 e sarà indicizzato a partire dal 16° anno al costo della vita del mese di dicembre del 15° anno.

Nel caso in cui sono raggiunti i ricavi da ingressi del parcheggio (indicizzati secondo l'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo) previsti nel PEF (base di partenza CHF 900.000.- nel 2013), il Comune parteciperà tramite il diritto di un aumento del canone di concessione pari al "+200%" a partire dal 1° gennaio 2014 e del "+300%" a partire dal 1° gennaio 2024 e fino alla scadenza del diritto di superficie.

3 e 6.2 Sopraelevazione dell'autosilo

A. Sopraelevazione senza modifica del DS per sé stante e permanente

La sopraelevazione dell'autosilo è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte del Municipio e all'ottenimento dei permessi di costruzione conformemente alla legislazione edilizia.

Il beneficiario è tenuto al pagamento del canone di superficie valevole per l'autosilo secondo il punto 3 per la parte già edificata.

Per la parte della costruzione sopraelevata con destinazione per attività commerciali, direzionali ed artigianali non moleste è dovuta al Comune concedente un'indennità di superficie supplementare rispetto a quella valevole per l'autosilo,

calcolata con criteri commerciali, pari a 40.- (quaranta) fr/mq SUL/anno indicizzata annualmente (indice di riferimento: ottobre 2010).

B. Sopraelevazione con modifica del DS per sé stante e permanente

In considerazione del fatto che un diritto di superficie di secondo grado non è compatibile con il divieto stabilito dall'art. 675 cpv. 2 CCS, la futura edificazione in superficie rispettivamente la sopraelevazione deve avantutto esser rispettosa delle condizioni del piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello. Essa si estende su una superficie di circa 3'350 mq SUL su più piani. Possono essere realizzate costruzioni per attività commerciali, direzionali e artigianali non moleste.

Il DS originario va modificato e adattato sulla base delle seguenti condizioni:

- La sopraelevazione dell'autosilo è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte del Municipio e all'ottenimento dei permessi di costruzione conformemente alla legislazione edilizia;
- Il DS, è modificato nel senso che sullo stesso dovrà essere costituita una proprietà per piani a'sensi degli articoli 712a e ss CCS. La nuova PPP, costituita sul fondo foglio corrispondente al diritto di superficie, dovrà comprendere una quota di comproprietà corrispondente all'attuale Autosilo di Piazza Castello, e una o più quote di PPP derivanti dalla sopraelevazione dell'Autosilo per l'esercizio di attività commerciali, direzionali ed artigianali non moleste, con l'indicazione, per le nuove PPP, che le stesse vengono intavolate prima della costruzione.
- Sulla base della nuova situazione la Comunità dei comproprietari riconosce e corrisponde al Comune, sotto il vincolo della solidarietà e dell'ipoteca secondo l'art. 779i CCS, un canone di superficie secondo le seguenti modalità:
 - a. **PPP costituente l'esistente autosilo**: l'indennità di superficie è quella prevista al punto 3 del presente atto.
 - b. **Per la o le PPP corrispondenti alla sopraelevazione**: l'indennità di superficie, calcolata con criteri commerciali, è pari a 40 (quaranta) fr/mq SUL/anno, e è indicizzata annualmente (indice di riferimento: ottobre 2010). Ogni proprietario di PPP è debitore nei confronti del Comune dell'importo del canone di superficie annuo proporzionalmente alla SUL attribuita alla sua PPP, ritenuto il vincolo di solidarietà con gli altri condomini. Il canone di superficie è dovuto a partire dalla data della concessione del permesso di abitabilità per la parte sopraelevata.

4. Durata del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie é portata da 50 a 60 anni e scade di conseguenza il 31.12.2063, con possibilità di prolungo. Eventuali domande di prolungo devono essere formulate dalla beneficiaria con 4 anni di preavviso dalla scadenza, ritenuto che il concedente si impegna a pronunciarsi entro un anno dall'inoltro della domanda.

25.2 altre pattuizioni

- *Il mutuo senza interessi di Fr. 1'500'000.-, é trasformato in un contributo a fondo perso concesso dal Comune di Locarno all'Autosilo Piazza Castello SA per l'edificazione dell'Autosilo.*
 - *La fideiussione semplice a norma degli art. 492 e ss CO prestata dal Comune di Locarno con atto 18 gennaio 2006, a favore della Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Vienna per un importo massimo di Fr. 3'500'000.- é annullata.*
2. Le parti convengono inoltre di inserire nell'atto notarile di modifica del diritto di superficie di cui al punto 1 quanto segue:
- A. *È garantito l'accesso al pubblico dalla Rotonda alla passeggiata di Via S. Jorio rispettivamente alla Passerella e percorso verso la Città Vecchia, mediante l'utilizzazione degli ascensori all'interno dell'Autosilo, quotidianamente almeno dalle ore 08.00 alle ore 19.00. Si precisa che la disposizione si applica per il transito pedonale mentre che il transito in bicicletta è vietato.*
A tale scopo l'Autosilo Piazza Castello SA autorizza la Città di Locarno ad effettuare controlli anche all'interno della struttura, mentre che la Città si impegna a svolgere i controlli nei limiti dei suoi compiti pubblici secondo necessità. In caso di problemi di sicurezza in seguito dell'apertura al pubblico, tale provvedimento potrà essere revocato di comune accordo.
- B. *Il Comune versa all'Autosilo Piazza Castello SA l'importo di fr. 145'000.- quale contributo a fondo perso per la realizzazione della passerella di collegamento tra l'Autosilo e la passeggiata in direzione Città Vecchia, di proprietà del Comune, il quale beneficia di un'apposita autorizzazione cantonale per il transito sopra la strada;*
- C. *Il Comune cede all'Autosilo Piazza Castello SA le azioni di nominali fr. 300'000.- da lui detenute nella Ticino Parcheggi SA al prezzo di fr. 1.-;*

- D. Il Comune assume l'impegno nei confronti della Autosilo Piazza Castello SA di non costruire in proprio o per il tramite di terzi, nuovi Autosili/Parking pubblici entro il raggio di 300 metri dall'autosilo fino al 31 dicembre 2024;*
- E. Il Comune concede un diritto di prelazione per il periodo successivo ai primi 60 anni a favore della società Autosilo Piazza Castello SA per la stipula di un nuovo diritto di superficie o di un contratto di gestione (anche sotto forma di affitto, contratto di management, ecc.) nel caso in cui dopo il periodo dei 60 anni il Comune decidesse di affidare la concessione/la gestione dell'autosilo a terzi. L'eventuale costituzione di una società di gestione con capitale a maggioranza appartenente al Comune di Locarno non è considerata come un terzo, qualora alla Autosilo Piazza Castello SA fosse accordata una partecipazione al capitale azionario pari al 25%.*
- F. L'estensione orizzontale del diritto di superficie per sé stante e permanente è adeguata alla costruzione effettivamente realizzata.*
3. La validità delle precedenti pattuizioni è sottoposta alla condizione sospensiva e risolutiva della crescita in giudicato delle decisioni del legislativo comunale sul MM no. 41.

In fede:

COMUNE DI LOCARNO

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speciali

avv. Marco Gerosa

AUTOSILO PIAZZA CASTELLO SA, Locarno

TICINO PARCHEGGI SA, Locarno