

M.M. no. 79 concernente il prolungo della durata del diritto di superficie a favore dell'Autosilo Piazza Castello SA con aggiornamento del canone di superficie, l'estinzione della fideiussione semplice e la cessione delle azioni detenute dal Comune nella Ticino Parcheggi SA

Locarno, 19 agosto 2015

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

Premessa:

In merito alla problematica relativa al risanamento e alla riorganizzazione societaria dell'Autosilo di Piazza Castello si fa riferimento al messaggio municipale no. 31 del 28 settembre 2009, ai rapporti di maggioranza della Commissione della Gestione del 7 dicembre 2009 e di minoranza del 10 dicembre 2009 come pure alla decisione del vostro legislativo comunale del 21 dicembre 2009.

Successivamente l'argomento è stato oggetto del messaggio municipale no. 41 del 22 marzo 2010, del relativo complemento del 30 novembre 2010, come pure dei rapporti di maggioranza della Commissione della Gestione del 13 febbraio 2012 e di minoranza del 17 dicembre 2012 ed infine alla decisione del vostro legislativo comunale del 27 febbraio 2012, che pur essendo favorevole alle proposte municipali, non ha tuttavia superato lo scoglio della maggioranza qualificata richiesto per questo tipo di decisioni.

Per i particolari si fa riferimento ai messaggi, ai rapporti e ai verbali del Consiglio comunale pubblicati nel sito internet della Città alle voci Documenti/Messaggi municipali legislatura 2008/2012 e Documenti/verbali Consiglio comunale legislatura 2008/2012.

Nel merito:

Nel corso della nuova legislatura 2012-2016 il Municipio si è preoccupato di prendere contatto con il gruppo azionista di riferimento della Autosilo Piazza Castello SA, proprietaria della struttura, e della Ticino Parcheggi SA, che ha in locazione e in gestione la struttura in quanto tale. Ricordiamo in questa sede che il Comune partecipa quale azionista di minoranza nella società di gestione dell'Autosilo.

Come detto il nuovo Municipio ha esaminato lungo un periodo prolungato di tempo la situazione delle due società, avvalendosi anche della consulenza del Prof. Orlando Nosetti, che ha dettagliatamente analizzato la situazione economico-finanziaria delle due società e i possibili scenari. In questo senso tenuto conto delle diverse opzioni esistenti, il Municipio si è

orientato per la ricerca di una soluzione che prevedesse l'uscita del Comune dalla società di gestione dell'Autosilo, e il suo riassorbimento nell'Autosilo Piazza Castello SA in modo che quale risultato finale unicamente una società avesse ad occuparsi del parcheggio, ovvero la Autosilo Piazza Castello SA.

Sulla scorta di questa premessa si sono intavolate pertanto delle trattative con la società detentrica del pacchetto azionario di maggioranza in vista di una soluzione che tenesse conto dei reciproci interessi.

A questo riguardo desideriamo evidenziare alcuni dati relativi ai rendiconti delle due società (importi in CHF):

<i>Autosilo Piazza Castello SA</i>					
	2014	2013	2012	2011	2010
Ricavi	508'221	505'607	399'975	295'921	179'928
Costi d'esercizio	67'236	56'847	54'796	211'348	258'290
Costi finanziari e imposte	439'931	460'678	442'168	322'993	264'473
Risultato d'esercizio	1'054	-11'918	-96'989	-238'419	-342'834
Capitale proprio al 31.12	-1'433'869	-1'434'923	-1'423'005	-1'426'015	-1'187'596

<i>Ticino Parcheggi SA</i>					
	2014	2013	2012	2011	2010
Ricavi	818'329	739'437	690'715	631'777	619'150
Costi d'esercizio	299'843	303'679	293'576	297'642	307'042
Affitto	500'000	500'000	400'000	296'000	180'000
Costi finanziari e imposte	13'898	13'311	5'100	37'386	5'508
Risultato d'esercizio	4'588	-77'552	-7'961	749	126'600
Capitale proprio al 31.12	88'071	83'483	161'035	168'996	168'247

Nel corso del 2013 e del 2014 le parti hanno avuto diversi incontri in occasione dei quali si sono potute affinare le richieste e le possibilità di intervento nell'ottica del risanamento della situazione finanziaria, rammentando come sino a questo momento si sia potuto evitare la messa in fallimento delle società solo grazie a interventi da parte dell'azionista di maggioranza.

La conclusione di queste trattative è stata ufficializzata nelle scorse settimane sui diversi punti che hanno formato oggetto di discussioni particolarmente approfondite, e che elenchiamo qui appresso nel seguente modo:

1. Durata diritto di superficie: prolungo del diritto di superficie fino al 31 dicembre 2083, ritenuto l'aggiornamento del canone di superficie (vedi punto 2).
2. Canone di superficie: Fr. 12'000.—sino al 20° anno, fr. 12'000.aumentato del 4% sulla cifra d'affari a partire dal 20° anno; aumentato del 5% dal 30° anno, aumentato del 6% dal 40° anno, aumentato del 10% dal 50° anno e aumentato del 15% dal 60° anno sino alla scadenza.
3. Diritto di edificazione della parte superiore dell'autosilo: per la parte edificata direttamente da parte della SA è stabilito un canone di superficie pari a Fr. 60.—/m²SUL/anno indicizzati (indice di riferimento dicembre 2014) a partire dalla messa in esercizio della nuova parte edificata.

4. Affissione: suddivisione degli introiti in ragione di 1/3 ciascuno Comune, Società dell'autosilo e società di affissione, fino alla scadenza della concessione.
5. Il mutuo di Fr. 1.5 mio concesso a suo tempo dalla Città viene rimborsato secondo le seguenti modalità: CHF 150'000.—, entro trenta giorni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale(vedi punto 7) ; per il rimanente importo di CHF 1'350'000.— con rate di rimborso di Fr. 10'000.—/anno dal 2015 al 2024; Fr. 20'000.—/anno dal 2025 al 2034; Fr. 30'000.—/anno dal 2035 al 2044 e di Fr. 50'000.—/anno dal 2045 fino all'estinzione.
6. Fidejussione: estinzione della fidejussione.
7. Società: si concorda per il ritiro delle azioni della Ticino Parcheggi SA rispettivamente per la sua fusione/assorbimento nella Autosilo Piazza Castello SA e per il mantenimento di un'unica società anche per la gestione dell'autosilo.
Per questioni di armonizzazione nei bilanci della Città e della Autosilo Piazza Castello SA, questa cessione avviene al prezzo di Fr. 150'000.—, il cui pagamento dovrà avvenire entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale e sarà successivamente registrato quale ammortamento del mutuo di Fr. 1.5 mio.
8. Diversi altri punti sono accettati e sono già stati posti in esecuzione e segnatamente l'accesso pedonale dalla passerella durante le ore diurne dalle ore 08.00 alle ore 19.00; il riordino fondiario in seguito all'edificazione dell'autosilo, e la segnalazione sul pannello informativo sulla A 13 in entrata alla Città. Per il resto si conferma l'impegno a garantire l'accesso all'autosilo 24 ore su 24, durante tutto l'anno, riservati i casi di forza maggiore.

L'accettazione delle proposte di cui sopra ci permette di allestire il presente messaggio municipale all'attenzione del legislativo comunale che le dovrà pertanto ufficializzare, nei limiti delle sue competenze decisionali.

Come si può dunque constatare con i punti elencati precedentemente vengono risolte diverse situazioni che avevano suscitato in passato diverse contestazioni e obiezioni anche da parte del vostro legislativo.

Va da sé che per l'attuazione di questo piano di risanamento il primo punto fondamentale è rappresentato dal prolungo del diritto di superficie, principio del resto già previsto dal vostro legislativo sin dal momento delle decisioni circa la concessione del diritto stesso, fissandone l'estensione fino al 31 dicembre 2083, unitamente all'adeguamento del canone di superficie aumentato su diversi periodi di tempo anche in funzione della cifra d'affari. Rileviamo che nel messaggio municipale no. 41 del 22 marzo 2010 e nel relativo complemento del 30 novembre 2010 era previsto un canone di superficie di fr. 6'000.00 per il periodo 2009-2013 e di fr. 12'000.00 per il periodo successivo.

Per quanto riguarda l'ulteriore edificazione sopra l'autosilo, si mantiene quanto già previsto attualmente dal contratto di diritto di superficie nel senso che l'edificazione nella parte superiore può essere attuata direttamente dalla società proprietaria dell'autosilo, ritenuto che in questo caso si è ritenuto già sin d'ora di stabilire le remunerazione del diritto come previsto dalle originarie pattuizioni. Pertanto verrà corrisposto un ulteriore canone di superficie relativo alla nuova parte edificata in ragione di Fr. 60.—/mq/SUL/anno, indicizzati, a partire dalla messa in funzione della nuova parte edificata. Rileviamo che nel messaggio municipale no. 41 del 22 marzo 2010 e nel relativo complemento del 30 novembre 2010 era previsto un canone di superficie di Fr. 40/mq/SUL/anno.

Con l'accordo si sono pure appianate le divergenze relative all'entità del mutuo concesso a suo tempo e stabilito in 1,5 milioni di franchi, dando pertanto una risposta anche ai quesiti posti dalla società di revisione in sede di esame dei consuntivi del Comune, stabilendo nel contempo un nuovo piano di ammortamento come indicato nel precedente punto no. 5. Rileviamo che nel messaggio municipale no. 41 del 22 marzo 2010 e nel relativo complemento del 30 novembre 2010 era prevista la trasformazione del mutuo in contributo a fondo perso.

Il tutto si combina con l'annullamento della fideiussione semplice di 3,5 milioni di franchi che il Comune aveva concesso a suo tempo nell'ambito delle decisioni adottate al riguardo dal vostro legislativo.

Il perfezionamento degli accordi prevede infine la cessione alla Autosilo Piazza Castello SA del pacchetto azionario detenuto dal Comune nella Ticino Parcheggi SA, di nominali Fr. 300'000.—, importo completamente ammortizzato a Fr. 1.- nei consuntivi 2007 a causa delle perdite ricorrenti della società di gestione.

Con questa cessione gli azionisti della Ticino Parcheggi SA potranno pertanto procedere con la fusione/ assorbimento di questa società nell' Autosilo Piazza Castello SA che si occuperà quindi anche di tutta la gestione della struttura, semplificando così notevolmente tutti gli aspetti relativi all'amministrazione complessiva dell'autosilo.

Per questioni di armonizzazione nei bilanci della Città e della Autosilo Piazza Castello SA, questa cessione avviene al prezzo di Fr. 150'000.—.

Nei conti della Città l'importo di Fr. 150'000.—sarà contabilizzato dapprima come utile contabile su beni patrimoniali, in seguito registrato come ammortamento di beni patrimoniali (del prestito di Fr. 1'500'000.—).

Per il resto vengono confermati altri accordi raggiunti precedentemente in modo particolare per quanto riguarda i collegamenti tra la parte bassa e la parte alta della Città durante le ore diurne, la segnalazione sul pannello informativo sulla A13 in entrata a Locarno, e la garanzia d'accesso all'autosilo in ogni tempo indipendentemente dalle manifestazioni che potrebbero costituire un ostacolo (Rotonda, Moon & Stars, Festival del Film, ecc.).

Riteniamo pertanto che con l'attuazione dei punti precedentemente elencati si abbia potuto trovare una confacente soluzione, a sgravio anche di possibili coinvolgimenti finanziari del Comune, nel contesto di una situazione che sin dall'inizio si è dimostrata delicata, assai aspra e fonte di attriti tra il Comune e la società costruttrice e quella di gestione dell'autosilo.

Per tutti i motivi precedentemente elencati vi invitiamo pertanto a risolvere:

1. è accordato il prolungo della durata del diritto di superficie a favore dell'Autosilo Piazza Castello SA fino al 31 dicembre 2083;
2. l'ammontare del canone resta stabilito in Fr. 12'000.— aumentato del 4% sulla cifra d'affari a partire dal 20° anno; aumentato del 5% dal 30° anno, aumentato del 6% dal 40° anno, aumentato del 10% dal 50° anno e aumentato del 15% dal 60° anno sino alla scadenza.

3. il canone di superficie per l'edificazione della parte superiore dell'autosilo è stabilito in Fr. 60.—/mq. SUL/anno indicizzati (indice di riferimento dicembre 2014) a partire dalla messa in esercizio della nuova parte edificata;
4. è accettata l'estinzione della fideiussione semplice di 3,5 milioni di franchi;
5. è autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle azioni detenute dal Comune nella Ticino Parcheggio SA.
6. è ratificata la proposta di cessione alla Autosilo Piazza Castello SA delle azioni detenute dal Comune nella Ticino Parcheggio SA al prezzo di fr. 150'000.--;
7. l'utile di fr. 149'999.-- è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "Utili contabili su beni patrimoniali". Il medesimo importo è in seguito registrato come ammortamento del prestito in essere pari a fr. 1'500'000.-- concesso alla Autosilo Piazza Castello SA, capitolo 330 "Ammortamenti dei beni patrimoniali".

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Vice Sindaco:

Il Segretario:

avv. Paolo Caroni

avv. Marco Gerosa

Allegata: Tabella riassuntiva condizioni attuali/proposte 2010/proposte 2015

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della Gestione

AUTOSILO PIAZZA CASTELLO

CONDIZIONI ATTUALI	PROPOSTE COMPLEMENTO AL MM 41 del 30.11.2010	ESITO TRATTATIVE GIUGNO 2015
Durata fino al 27.10.2053 (in base a iscrizione del DS a RF)	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.	Prolungo del diritto di superficie fino al 31 dicembre 2083.
Canone: fr. 12'000.- anno dal 1° anno d'esercizio, indicizzabile a partire dal 16° anno (1.1.2023) Adeguamento del canone a partire dal 20° anno in base all'andamento finanziario	Canone 2009-2013: fr. 6'000.- Canone dal 2014: fr. 12'000.- Indicizzazione dal 16° anno sulla base dell'indice 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.	Canone fr. 12'000.- oltre 4% della CA dal 20° anno; oltre 5% della CA dal 30° anno; oltre 6% della CA dal 40° anno; oltre 10% della CA dal 50° anno; oltre 15% della CA dal 60° anno.
Diritto di edificazione in proprio dell'area sopra l'autosilo (punti 6.2 e 3 del contratto); tuttavia aumento del canone di superficie in caso di edificazione commerciale direzionale, artigianale nell'area sovrastante l'autosilo	<p>Sopraelevazione dell'autosilo</p> <p>Sopraelevazione senza modifica del DS per sé stante e permanente</p> <p>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).</p> <p>Sopraelevazione con modifica del DS per sé stante e permanente</p> <p>In considerazione del fatto che un diritto di superficie di secondo grado non é 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.</p> <p>Il DS originario va modificato e adattato sulla base delle seguenti condizioni:</p>	<p>Eventuale edificazione in proprio dal parte della SA, possibile in base al DS stipulato e quindi senza necessità della modifica del DS ma con nuova fissazione del canone di superficie per la parte di costruzione extra: fr. 60/mq/anno per la parte di SUL realizzata a partire dalla messa in esercizio (indice di riferimento dicembre 2014).</p> <p>Non presa in considerazione della altre varianti (modifica del DS oppure modifica del DS per costruzione in proprio da parte de Comune).</p>

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:

PPP costituente l'esistente autosilo: l'indennità di superficie è quella prevista al punto 3 del presente atto.

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.

Sopraelevazione ad opera del Comune 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 direttamente dal Comune, quale proprietario del fondo base, per sé stesso o a favore di terzi costruzioni per attività di interesse pubblico, culturali, 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;

	<p>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 di interesse pubblico, culturali, commerciali, direzionali ed artigianali non moleste, con l'indicazione, per le nuove PPP, che le stesse vengono intavolate prima della costruzione.</p> <p>Sulla base della nuova situazione la Comunità dei comproprietari riconosce e corrisponde al Comune, sotto il vincolo della solidarietà (limitatamente alle PPP non di proprietà del Comune e ad eccezione della PPP corrispondente all'Autosilo) e dell'ipoteca secondo l'art. 779i CCS un canone di superficie secondo le seguenti modalità:</p> <p>PPP costituente l'esistente autosilo: l' indennità di superficie è quella prevista al punto 3 del presente atto.</p> <p>Per la o le PPP corrispondenti alla sopraelevazione eseguita dal Comune per sé stesso: non è dovuta indennità di superficie. Nel caso in cui il Comune edificasse per conto terzi è dovuta un'indennità a carico del terzo stabilita direttamente dal Comune. 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 (ad esclusione della o delle PPP di proprietà del Comune e della PPP corrispondente all'Autosilo). Il canone di superficie per la parte sopraelevata è dovuto a partire dalla data della concessione del permesso di abitabilità per la parte sopraelevata.</p>	
<p>Divieto di affissione delle superfici e aree esterne</p>	<p>Gestione del banner pubblicitario per tutta la durata contrattuale</p>	<p>Si continua come attualmente con la suddivisione degli introiti in ragione di 1/3 ciascuno Comune, Società dell'autosilo e società di affissione, fino alla scadenza della concessione.</p>
<p>Mutuo senza interessi di fr.1'500'000.- (punto 25.2 contratto 8 luglio 2003). L'ultima rata di fr. 500'000 è stata concessa in ragione di fr. 350'000.- previa compensazione dell'importo di fr. 150'000.- anticipato dal Comune per i la-</p>	<p>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.</p>	<p>Il mutuo di fr. 1.5 mio concesso a suo tempo dalla Città viene rimborsato secondo le seguenti modalità: CHF 150'000.— entro trenta giorni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale sul presente messaggio; per il rimanente importo di CHF 1'350'000.— con rate di rimborso di fr. 10'000.--/anno dal 2015 al 2024; fr. 20'000.--/anno dal 2025 al 2034; fr. 30'000.--/anno dal 2035 al 2044 e di fr. 50'000.--/anno dal 2045.</p>

<p>avori preliminari di progettazione. Mutuo rimborsabile a parire dal 1° anno d'esercizio in rate costanti in base alla durata residua del DS (quindi alme-no in 46 anni).</p>		
<p>Fideiussione semplice massima pari a fr. 3.5 mio fr. con validità di 10 anni e possibilità di proroga/rinnovo in caso di comprovata necessità della beneficiaria.</p>	<p>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.</p>	<p>Estinzione della fideiussione ritenuto che essa scade il 31 dicembre 2015.</p>
<p>Partecipazione al capitale azionario della Ticino parcheggi SA fino ad un massimo di fr. 500'000.- (in realtà solo 300'000.-)</p>	<p>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.-;</p>	<p>Ritiro delle azioni della Ticino Parcheggi SA e fusione/assorbimento nella Autosilo Piazza Castello SA con il mantenimento di un'unica società anche per la gestione dell'autosilo. Per questioni di armonizzazione nei bilanci della Città e della Autosilo Piazza Castello SA, questa cessione avviene al prezzo di fr. 150'000.--.</p>
	<p>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.</p>	<p>Già accettati ed in esecuzione l'accesso pedonale dalla passerella durante le ore diurne dalle ore 08.00 alle ore 19.00; il riordino fondiario in seguito all'edificazione dell'autosilo, e la segnalazione sul pannello informativo sulla A 13 in entrata alla Città. Impegno a garantire l'accesso all'autosilo 24 ore su 24, durante tutto l'anno, riservati i casi di forza maggiore.</p>

	<p>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;</p>	
	<p>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;</p>	
	<p>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%.</p>	
	<p>L'estensione orizzontale del diritto di superficie per sé stante e permanente è adeguata alla costruzione effettivamente realizzata.</p>	

11.08.2015 NS/sb