



CONSIGLIO PARROCCHIALE
DI
ASCONA

CAPITOLATO DI CONCORSO

per la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sui fondi part. n.ri 3123 e 3124 RFD di Ascona di proprietà della Parrocchia di Ascona

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE E PARAMETRI EDIFICATORI

La Parrocchia di Ascona, rappresentata dal Consiglio parrocchiale, apre il concorso per la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente – a norma degli art. 675 e 779 ss. del Codice civile svizzero (CCS) – sui fondi part. n.ri 3123 e 3124 RFD Ascona, intestati alla Porzioneria parrocchiale, Ascona il primo, alla Caneparia di San Pietro, Ascona, il secondo.

I fondi a piano regolatore sono inseriti nella zona artigianale (AR) e presentano una superficie totale di 7'980 m2, suddivisi in 4'151 m2 part. no. 3123 e 3'829 m2 part. no. 3124. L'intera area è a disposizione del diritto di superficie.

Per l'accesso ai fondi parrocchiali il Patriziato sarebbe disposto a garantire un'area sufficiente sulla part 3121 RFD di Ascona per formare un adeguato accesso veicolare.

In base a un accordo tra Comune di Ascona Patriziato di Ascona e Parrocchia di Ascona vi è la possibilità di costruzione contigua.

Si allega la relativa scheda tecnica (Allegato 1).

2) DESTINAZIONE E UTILIZZO DELLA CONCESSIONE

Il diritto di superficie è concesso in relazione a edificazioni compatibili con la destinazione di zona, dando preferenza ad attività innovative, che portino un valore aggiunto alla zona, mediante la promozione e l'offerta di servizi originali. La destinazione e l'utilizzo dei fondi dovranno in ogni caso tenere conto della zona residenziale adiacente e rispettare il decoro urbano. Sono in ogni caso esclusi depositi all'aperto.

3) BASI LEGALI E DIRITTO SUSSIDIARIO

Il presente concorso è regolato dal Regolamento della Parrocchia, dal Codice delle obbligazioni e dal Codice civile svizzero.

4) DURATA/ CONDIZIONI/ DISDETTA STRAORDINARIA E RIVERSIONE ANTICIPATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (art. 779/ CC, art. 779 f e seguenti CC).

Il diritto di superficie è concesso per una durata massima di 50 anni a decorrere dalla data di iscrizione a Registro fondiario e cesserà automaticamente senza necessità di notifica di una formale disdetta.

I lavori di costruzione dovranno iniziare al più tardi entro 3 anni dall'iscrizione del diritto di superficie a Registro fondiario ed essere portati a termine entro 2 anni.

Nel caso in cui i lavori non iniziassero entro il termine sopra indicato e/o non fossero portati a termine entro due anni dall'inizio dei lavori per motivi imputabili all'aggiudicatario, come pure nel caso in cui quest'ultimo eccedesse gravemente nell'esercizio del suo diritto reale, la Parrocchia potrà disdire il diritto di superficie, provocando la riversione anticipata e domandare che il diritto di superficie gli venga trasferito. In tal caso, la Parrocchia, dovrà corrispondere al superficiario un'equa indennità per le costruzioni devolute. L'indennità verrà calcolata sulla base del valore venale delle costruzioni devolute, ritenuto come la colpa del superficiario verrà considerata quale motivo di riduzione. In caso di disaccordo sull'entità dell'indennità, quest'ultima verrà definita dalla Pretura di Locarno-Campagna.

Dieci anni prima della scadenza del diritto di superficie è data facoltà alle parti di prorogare o rispettivamente rinnovare il diritto di superficie con nuove condizioni.



CONSIGLIO PARROCCHIALE
DI
ASCONA

5) CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'ammontare annuo del canone per il diritto di superficie non potrà essere inferiore a CHF 15.00/ m² (quindici per metro quadrato). Ogni concorrente ha la facoltà di offrire un importo superiore. Il canone del diritto di superficie è dovuto a partire dalla crescita in giudicato della licenza edilizia e comunque al più tardi trascorsi i tre anni dall'immissione in possesso.

L'ammontare annuo dell'indennizzo per l'occupazione dell'area, a partire dall'immissione in possesso (iscrizione a Registro fondiario), non potrà essere inferiore a CHF 4.00/ m² (quattro per metro quadrato). Ogni concorrente ha la facoltà di offrire un importo superiore.

Il canone annuo del diritto di superficie sarà aggiornato ogni 5 anni all'indice del costo della vita, (la prima volta il 1. gennaio dell'anno successivo all'immissione in possesso, ritenuto come indice base quello del 1. gennaio 2023).

6) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE CON L'OFFERTA

I concorrenti sono tenuti a presentare i seguenti documenti:

1. Modulo d'offerta completo e firmato (Allegato 2)
2. Estratto del casellario giudiziale (in originale) dei concorrenti (per le persone giuridiche, estratto degli amministratori iscritti al Registro di commercio ed elencati nel modulo d'offerta).
3. Estratto dell'Ufficio esecuzione e fallimenti (in originale) da cui non risultano esecuzioni in corso e atti di carenza beni (per le persone giuridiche, estratto della persona giuridica ed estratto degli amministratori iscritti al Registro di commercio ed elencati nel modulo d'offerta).
4. Estratto del Registro di commercio (per le persone giuridiche e per le persone fisiche iscritte come ditta individuale)
5. Proposta dettagliata ed esaustiva di utilizzo delle particelle oggetto del concorso.

La Parrocchia ha la facoltà di assegnare un termine perentorio di 7 giorni per l'invio dei documenti mancanti e/o per il loro eventuale aggiornamento. Il mancato invio entro il termine perentori comporta l'esclusione dell'offerta nella procedura di aggiudicazione.

7) ALTRE CONDIZIONI

Con la sottoscrizione del modulo di offerta, l'offerente dichiara di accettare le seguenti ulteriori condizioni che saranno riprese nel contratto del diritto di superficie:

1. A garanzia del pagamento del canone del diritto di superficie e degli obblighi contrattuali (art. 779i CC) verrà prestata contemporaneamente alla firma del contratto del diritto di superficie la garanzia del pagamento pari all'ammontare del canone del primo anno in ragione del 100% mediante garanzia di primaria banca svizzera oppure mediante deposito su conto bancario (in sostituzione della garanzia bancaria). La somma della garanzia verrà adeguata al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia con l'importo che corrisponde al canone annuo dell'importo pieno dell'aggiudicazione.

Lo scopo della garanzia è di assicurare alla Parrocchia che i lavori di edificazione di cui alla licenza che il beneficiario dovrà ottenere, verranno eseguiti nel rispetto degli scopi previsti e delle condizioni poste nel presente capitolato, rispettivamente che il beneficiario rispetti condizioni e termini del contratto stipulato. In caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, la Parrocchia avrà diritto di chiedere alla banca emittente il pagamento dell'importo garantito.

Nel caso in cui entro il termine di quattro anni dall'iscrizione del diritto di superficie a Registro fondiario, l'aggiudicatario non avrà iniziato i lavori, la Parrocchia sarà libera di concedere l'esercizio del diritto di superficie ad un altro offerente o di ripubblicare il bando di concorso.

2. Il diritto di superficie dovrà essere esercitato di principio dal beneficiario. È esclusa la cessione a terzi.



CONSIGLIO PARROCCHIALE
DI
ASCONA

3. Al termine del contratto il fondo dovrà di principio essere consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della sottoscrizione del diritto di superficie.
4. Per tutto quanto non previsto dal contratto del diritto di superficie valgono le disposizioni degli art. 675 e 779 e seguenti del CC, ritenuto che detto contratto dovrà essere ratificato dall'Assemblea parrocchiale e avallato dalla Sezione degli enti locali.
5. L'aggiudicatario dovrà sostenere a proprie spese i costi notarili per la costituzione del diritto di superficie.

8) TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere spedite alla Parrocchia in busta chiusa a mezzo invio postale raccomandato con la dicitura esterna "Concorso diritto di superficie sui fondi part. n.ri 3123 e 3124 RFD di Ascona" entro il 24 marzo 2023 (fa stato il timbro postale).

Offerte tardive non saranno prese in considerazione.

9) APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura delle offerte avrà luogo in seduta pubblica il giorno 28 marzo 2023 alle ore 17:00 presso il Centro San Michele (sala pianterreno), Via Muraccio 21, 6612 Ascona.

10) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La decisione di aggiudicazione è di esclusivo giudizio della Parrocchia. Vale il principio di deliberare ai migliori offerenti, salvo che a giudizio della Parrocchia (tramite il Consiglio parrocchiale) l'offerta migliore non presenti sufficienti garanzie.

La Parrocchia ha fissato i seguenti criteri e le seguenti percentuali:

- a) canone annuo per il diritto di superficie/ indennizzo per l'occupazione dall'immissione in possesso offerti = 70%.
- b) Descrizione dettagliata di utilizzo e di destinazione = 30%

11) RICORSO

Contro gli atti del concorso, segnatamente contro il capitolato di concorso, è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro il termine di trenta giorni dalla ricezione da parte degli interessati della documentazione del concorso (capitolato di concorso e modulo d'offerta).

Il ricorso non ha effetto sospensivo.

Il capitolato di concorso, non impugnato diventa definitivo e non potrà più essere messo in discussione.

Allegati:

Allegato 1: Scheda tecnica del 12 maggio 2022 dei fondi part. n.ri 3123 e 3124 RFD Ascona (Studio 3G architetti SA)

Allegato 2: modulo di offerta