

Parrocchia di

GRAVESANO



Concessione di un diritto di superficie

Mapp. 384 RFD Gravesano

Gennaio 2019

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

1.	INFORMAZIONI DI BASE		1
2.	OGGETTO DEL CONCORSO		1
3.	EDIFICABILITÀ DEL FONDO		1
	3.1	<i>PR VIGENTE</i>	1
	3.2	<i>PR IN FORMAZIONE</i>	2
4.	SCOPO		3
5.	RIVERSIONE		3
6.	DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE		3
7.	INDENNITÀ E CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE		3
8.	CONDIZIONI DEL CONCORSO		3
	8.1	<i>CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE</i>	3
	8.2	<i>CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE</i>	4
9.	CRITERI DI AGGIUDICAZIONE		6
10.	SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, ISCRIZIONE A REGISTRO FONDIARIO E TRAPASSO DEL POSSESSO		8
11.	INFORMAZIONI		8
12.	SCADENZA DEL CONCORSO		8
13.	APERTURA DELLE OFFERTE		8
14.	VALIDITÀ DELL'OFFERTA		8
15.	DELIBERA		8
16.	RICORSO		9

1. INFORMAZIONI DI BASE

- Fondo: part. 384 RFD Gravesano, località Novreta, di mq 5'036, di cui 4'306 oggetto del presente bando.
- Proprietario: Beneficio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Gravesano.
- Diritto di superficie: per sé stante e permanente (artt. 775 e 779 e ss CC), da iscrivere a Registro fondiario quale fondo indipendente.
- Beneficiario: da determinare secondo procedura di concorso.

2. OGGETTO DEL CONCORSO

Il proprietario mette a concorso la cessione in diritto di superficie parte della particella 384 RFD Gravesano (4'306 mq).

Le informazioni inerenti l'estratto del piano delle zone, la mappa catastale e la documentazione fotografica sono contenute nel rapporto allegato (Allegato 2).

Il proprietario intende cedere in diritto di superficie parte della particella 384 RFD Gravesano con lo scopo di realizzare appartamenti a pigione sostenibile¹ ai sensi della Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (LPrA) e relativa ordinanza e da destinare a residenze principali.

3. EDIFICABILITÀ DEL FONDO

3.1 PR VIGENTE

L'edificabilità del fondo oggetto del presente concorso è retta dal Piano regolatore del Comune di Gravesano, il quale stabilisce che detto fondo è attribuito a zona per alloggi economici a destinazione vincolata (AE) e in parte a posteggio pubblico P3 (superficie non oggetto del presente bando). Come indicato dall'art. 45 NAPR, la zona è destinata alla costruzione di alloggi (abitazioni) economici e si applicano i seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|----------------------------------|-------|---|
| – indice di sfruttamento | 0.7 | |
| – altezza massima del fabbricato | 10.00 | m |
| – altezza massima del colmo | 12.00 | m |
| – distanza dal confine (minima) | 4.00 | m |
| – distanza tra fabbricati | 8.00 | m |

L'edificazione deve avvenire in base ad un progetto unitario in cui siano in particolare risolti in modo adeguato l'assetto e l'arredo degli spazi liberi e degli accessi pedonali in particolare; le strutture di svago all'aperto ed all'interno degli edifici. Le superfici non occupate dalle costruzioni devono di regola essere mantenute a verde e la pavimentazione ridotta al minimo.

¹ O moderata, ai sensi della LPrA. Nel presente bando ogni riferimento a pigione sostenibile è da ricondurre al concetto di pigione moderata ai sensi LPrA.

3.2 PR IN FORMAZIONE

Il PR di Gravesano è attualmente in fase di aggiornamento. Nuove norme sono state di recente adottate dal Consiglio comunale ed attendono l'approvazione da parte del Consiglio di Stato. Il nuovo articolo normativo che reggerà il comparto in oggetto prevede che almeno 2/3 della SUL complessiva siano destinati ad alloggi a pigione sostenibile e che per la SUL restante siano ammesse costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi (a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico). I parametri edilizi proposti dalla variante di PR sono i seguenti:

– indice di sfruttamento massimo	0.8	
– indice di sfruttamento minimo	0.6	
– indico di occupazione massimo	30	%
– altezza massima	10.00	m alla gronda
	12.00	m al colmo
– altezza minima	8.00	m alla gronda
	10.00	m al colmo
– distanza minima da confine	4.00	m
– area verde minima	40	%

È ammessa la contiguità e in presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche di particolare qualità, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima (per parti di fabbricato) e all'arretramento dall'area pubblica.

L'edificazione deve adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta
- edificazione integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio
- disegno qualificato e apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago
- tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e con i percorsi comunali
- aree veicolari ridotte al minimo
- razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori. L'accesso all'autorimessa interrata deve avvenire da via S. Pietro, attraverso il posteggio pubblico
- sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale
- criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

4. SCOPO

Realizzare appartamenti a pigione sostenibile ai sensi della Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (LPrA) e relativa ordinanza da immettere sul mercato immobiliare del Luganese.

Con lo scopo di favorire i nuclei famigliari giovani e le persone anziane, sarà necessario realizzare almeno:

- il 25% degli appartamenti) da destinare ad abitazioni di 2.5 locali o più piccoli;
- il 25% degli appartamenti) da destinare ad abitazioni di 4.5 locali o più grandi.

Le restanti superfici abitative possono essere strutturate in modo libero.

5. RIVERSIONE

v. contratto, allegato 1

6. DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

v. contratto, allegato 1

7. INDENNITÀ E CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Da concordare, ritenuto che l'ammontare del canone del diritto di superficie non potrà essere inferiore a CHF 80'000/anno.

8. CONDIZIONI DEL CONCORSO

8.1 CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE

Con la sottoscrizione del presente capitolato di concorso, l'offerente dichiara di accettare tutte le condizioni in esso contenute e in particolare quelle esposte nel contratto di diritto di superficie allegato al presente.

L'offerente deve in particolare presentare i seguenti documenti:

- a. lettera di motivazione
- b. descrizione del profilo del candidato, ragione sociale, statuto
- c. referenze rispetto a lavori/progetti già eseguiti e realizzati, in particolare di progetti analoghi
- d. testo e tabella di esposizione del modello di calcolo delle pigioni sulla base dei costi di realizzazione previsti, indicazione in merito alla politica di ammortamento e di accantonamento in vista di interventi straordinari nel corso della durata del diritto di superficie, con stima risultante dell'ammontare della pigione media espressa in fr./m2 abitabile/anno, ritenuto conforme alla definizione di pigione sostenibile esposta nella LPrA e relativa ordinanza

- e. estratto del registro di commercio (per le persone giuridiche e per le persone fisiche iscritte come ditta individuale);
- f. dichiarazione di solvibilità dell'offerente, comprovata con la presentazione dell'estratto aggiornato dell'ufficio esecuzione e fallimenti da cui non risultano esecuzioni in corso né attestati di carenza beni (per le persone giuridiche partecipanti al concorso fa stato l'estratto UEF della persona giuridica e degli amministratori iscritti a registro di commercio);
- g. indicazione dell'ammontare del canone del diritto di superficie offerto, ritenuto che lo stesso non potrà essere inferiore a CHF 80'000/anno.
- h. bilanci e conti perdite e profitti come pure ogni altra documentazione comprovante la situazione finanziaria del candidato;
- i. dichiarazione di buona condotta dell'offerente, comprovata con la presentazione dell'estratto dal casellario giudiziale (per le persone giuridiche partecipanti al concorso fa stato l'estratto degli amministratori di gestione di commercio);
- j. dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni del bando di concorso, comprese le altre condizioni di cui al contratto di diritto di superficie. (Allegato 1);
- k. se necessario: dichiarazione di impegno a istituire entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione un ente di pubblica utilità senza scopo di lucro riconosciuto dalla Confederazione nella politica della promozione degli alloggi a pigione sostenibile ai sensi della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e relativa ordinanza e conferma di obbligo a corrispondere al proprietario una pena convenzionale dell'importo di CHF 100'000 in caso di mancato tempestivo adempimento di tale impegno.

La preferenza sarà data a enti di pubblica utilità senza scopo di lucro. Possono partecipare al concorso anche persone fisiche o giuridiche non assimilabili a enti di pubblica utilità senza scopo di lucro. Tuttavia, in caso di aggiudicazione del bando di concorso, il vincitore dovrà dare seguito all'impegno di cui alla lettera k. che precede.

In caso di mancanza di uno o più documenti indicati, il Consiglio Parrocchiale assegnerà un termine perentorio di 5 giorni per la loro consegna. La mancata consegna entro il termine perentorio comporterà l'esclusione dell'offerta nella procedura di aggiudicazione.

8.2 CONDIZIONI PER LA STIPULA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

In aggiunta alle condizioni di aggiudicazione di cui al punto 8.1, prima di procedere alla stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie, l'offerente prescelto dovrà:

- (a) Nel termine perentorio di 6 mesi dalla data di aggiudicazione: se necessario, istituire un ente di pubblica utilità senza scopo di lucro riconosciuto dalla Confederazione nella politica della promozione degli alloggi a pigione sostenibile ai sensi della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e relativa ordinanza. Lo statuto dell'ente di pubblica utilità senza scopo di lucro dovrà precisare che è compito dell'ente la realizzazione e gestione di alloggi a pigione sostenibile ai sensi della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e relativa ordinanza. In assenza di tale precisazione, non sarà possibile sottoscrivere il contratto di diritto di superficie. In caso di mancato tempestivo adempimento di tale condizione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere al proprietario l'importo di CHF 100'000 a titolo di pena convenzionale.

- (b) Nel termine perentorio di 2 anni dalla data di aggiudicazione: (i) disporre di una licenza edilizia cresciuta in giudicato e (ii) consegnare al proprietario una garanzia bancaria incondizionata esigibile a prima richiesta emessa da una primaria banca svizzera dell'importo di CHF 500'000.00 ("garanzia bancaria"). La garanzia bancaria dovrà avere una durata minima di 2 anni e, qualora entro la prima data di scadenza l'aggiudicatario non dovesse avere ancora ricevuto il permesso di abitabilità dell'intero edificio, la stessa andrà rinnovata e dovrà mantenere la propria validità fino a sei mesi dopo il conseguimento del permesso di abitabilità dell'intero edificio. La garanzia bancaria è intesa a garantire il proprietario a che l'edificio di cui alla licenza edilizia venga costruito nel rispetto degli scopi previsti e delle condizioni poste dal presente capitolato e dal contratto allegato (cfr. allegato 1): in caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, il proprietario avrà il diritto di chiedere alla banca emittente il pagamento dell'importo garantito. Tale diritto potrà essere esercitato dal proprietario cumulativamente con l'esercizio del diritto di riverzione anticipata. In caso di mancato conseguimento della licenza edilizia cresciuta in giudicato e/o della mancata consegna della garanzia bancaria al proprietario nel termine di 2 anni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una penale mensile di CHF 4'000. Tale obbligo diventa effettivo a partire dal 24. mese dalla data di aggiudicazione e si estingue con l'adempimento delle condizioni di cui a questa lettera (b). Il mancato tempestivo pagamento della penale mensile comporterà l'immediata decadenza dell'aggiudicazione: in tale evenienza il proprietario sarà libero di affidare l'edificazione del terreno ad un altro offerente o di ripubblicare il bando di concorso a sua discrezione. In caso di mancato tempestivo pagamento della penale mensile l'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere al proprietario l'importo di CHF 100'000 a titolo di pena convenzionale.
- (c) Nel caso in cui entro il termine perentorio di 6 anni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario non dovesse disporre di una licenza edilizia cresciuta in giudicato e/o non dovesse aver consegnato al proprietario la garanzia bancaria, l'aggiudicazione decadrà con effetto immediato: in tale evenienza il proprietario sarà libero di affidare l'edificazione del terreno ad un altro offerente o di ripubblicare il bando di concorso a sua discrezione.

In aggiunta alla pena convenzionale pattuita, in tutti i casi suesposti rimane espressamente riservato il diritto del proprietario di fare valere l'ulteriore danno patito.

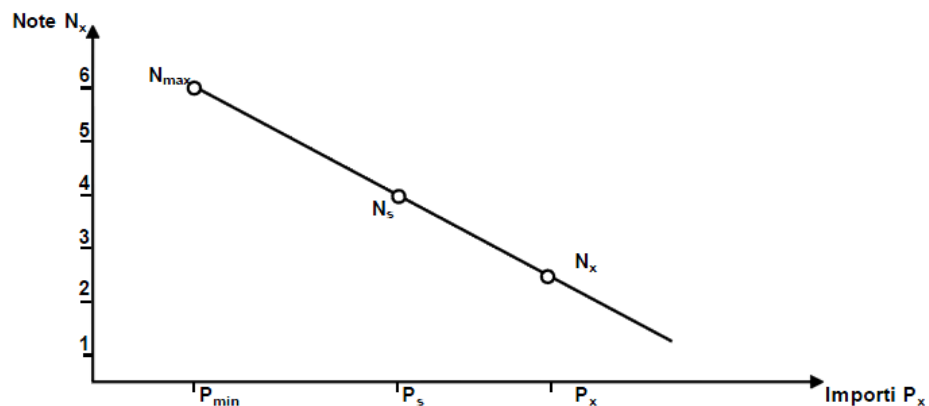
9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà fatta a giudizio del Consiglio Parrocchiale al concorrente che avrà presentato tutta la documentazione richiesta ed avrà adempiuto al meglio i seguenti criteri:

- A. L'ammontare della pigione media espressa in fr./m2 abitabile/anno, ritenuto conforme alla definizione di pigione sostenibile esposta nella LPrA e relativa ordinanza. L'ammontare deve essere esposto in una tabella in cui risultino evidenti e motivati i parametri ed il modello di calcolo utilizzati. Il riferimento temporale dei parametri utilizzati è la data di consegna dell'offerta. come al punto 8d.

Ponderazione 40%

La nota è assegnata secondo la seguente funzione:



Legenda:

Note:

1	nota minima N_{min}
4	sufficienza N_s
6	nota massima N_{max}
N_x	nota per un importo P_x

Importi:

P_{min}	importo dell'offerta più bassa
P_s	importo corrispondente alla nota 4
P_x	importo di un'offerta x

$$P_s = P_{min} * \left(1 + \frac{S\%}{100}\right)$$

Limiti: S% percentuale limite per la sufficienza

La pendenza della retta è data dal rapporto fra la differenza (nota massima - nota sufficiente), e la differenza (importo corrispondente alla nota sufficiente P_s - importo minimo P_{min}).

$$N_x = N_{max} - \frac{N_{max} - N_s}{P_{min} * S\%} * (P_x - P_{min})$$

A dipendenza delle differenze di prezzo, si possono ottenere anche note inferiori a 1! In questi casi si assegna la nota 1.

Percentuale limite per la sufficienza $S=20\%$

- B. Referenze (esperienza e capacità e affidabilità per la durata prevista) a costruire e gestire abitazioni a pigione sostenibile.

Ponderazione complessiva 40%

di cui 15% Referenze di costruzione per edificazione di dimensione e costi simili

0 referenze 1 punto, 1 referenza 2.5 punti, 2 referenze 4.5 punti, 3 referenze e più referenze 6 punti.

di cui 15% Referenze di gestione per edifici di dimensione e struttura di pigione simili

0 referenze 1 punto, 1 referenza 2 punti, 2 referenze 3 punti, 3 referenze 4 punti, 4 referenze 5 punti, 6 e più referenze 6 punti.

di cui 10% Organigramma

Presenza nell'organico del concorrente di personale qualificato per la costruzione e la gestione di alloggi a pigione sostenibile.

Nessun organigramma 1 punto, organigramma articolato con personale qualificato in ogni posizione 6 punti

- C. Solidità finanziaria (valutazione dei bilanci degli ultimi tre anni)

Ponderazione 10%

Valutazione del grado di indebitamento (Capitale dei terzi / Capitale totale)

CT > 70% 1 punto, CT 40-70% 3 punti, CT < 40% 6 punti

- D. Qualifica dell'offerente al momento dell'inoltro dell'offerta

Ponderazione 10%

Ente a scopo di lucro 1 punto, Ente non a scopo di lucro 6 punti

10. SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, ISCRIZIONE A REGISTRO FONDIARIO E TRAPASSO DEL POSSESSO

La sottoscrizione del contratto per la costituzione del diritto di superficie a sé stante e permanente e l'iscrizione a registro fondiario avranno luogo entro 30 giorni dal cumulativo avverarsi delle seguenti due condizioni: (a) crescita in giudicato della licenza edilizia per la costruzione dello stabile e (b) consegna della garanzia bancaria al proprietario. Fino alla sottoscrizione del contratto per la costituzione del diritto di superficie a sé stante e permanente valgono le condizioni del presente bando e della decisione di aggiudicazione del Consiglio Parrocchiale.

Il trapasso del possesso avrà luogo con l'iscrizione a registro fondiario.

11. INFORMAZIONI

Eventuali informazioni di qualsiasi genere relative al concorso sono da richiedere per iscritto al Consiglio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Bedano, Gravesano e Manno c/o Sig. Giacomo Bronner, via Quadrella 6, 6928 Manno, entro martedì 12 febbraio 2019.

Il Consiglio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Gravesano risponderà a tutti i concorrenti mediante pubblicazione sul proprio sito internet (<http://parrocchia-gravesano.ch>) entro martedì 5 marzo 2019.

12. SCADENZA DEL CONCORSO

L'offerta, in forma cartacea, completa con tutta la documentazione richiesta dovrà essere inoltrata, in busta chiusa con la dicitura esterna "Concorso diritto di superficie mapp. 384 RFD Gravesano", al Consiglio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Bedano, Gravesano e Manno c/o Sig. Giacomo Bronner, via Quadrella 6, 6928 Manno, entro lunedì 15 aprile 2019 alle ore 14.00.

Non fa stato il timbro postale.

Offerte pervenute tardivamente e/o mancati della dicitura esterna "Concorso diritto di superficie mapp. 384 RFD Gravesano" non saranno prese in considerazione.

13. APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura delle offerte avrà luogo in seduta pubblica presso il Centro Parrocchiale adiacente la Casa del Consiglio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Bedano, Gravesano e Manno, Via S. Pietro, 6929 Gravesano, lunedì 15 aprile 2019 alle ore 14.15.

14. VALIDITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta resta valida fino alla scadenza del termine per la delibera.

15. DELIBERA

La delibera avrà luogo entro 45 giorni dall'apertura delle offerte.

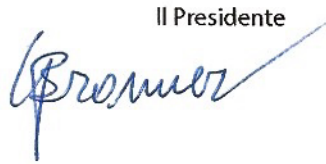
16. RICORSO

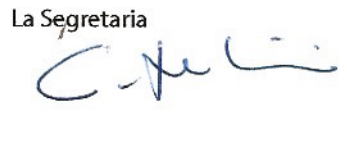
Contro gli atti del concorso, segnatamente contro il bando di concorso, è data facoltà di ricorso alla Commissione di ricorso contro le decisioni degli organi parrocchiali in termine di 30 giorni dalla data della sua pubblicazione.

Il ricorso non ha effetto sospensivo.

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

Per il Consiglio Parrocchiale

Il Presidente


La Segretaria


Allegati:

1 – contratto per la costituzione di diritto di superficie per sé stante e permanente

2 – documentazione mapp. 384

ALLEGATO 1

CONTRATTO PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÈ STANTE E PERMANENTE -----

in forza del quale -----

1. Oggetto -----

La Parrocchia dei SS. Pietro e Paolo, in seguito proprietario o concedente, costituisce a favore della ZX , in seguito superficiario, un diritto per sé stante e permanente, conformemente agli art. 675, 779, 779a - I CC gravante 4306 mq della particella n. 384 RFD di Gravesano, di sua proprietà, di complessivi mq 5036 e così descritta a Registro fondiario: -----

- A Edificio mq 51 -----
- NE Superficie non edificata mq 4985 -----
- rivestimento duro -----
- humus -----

Il diritto di superficie per sé stante e permanente, in virtù art. 779 cpv. 3 e 943 cpv. 1 cifra 2 CC, sarà intavolato a registro fondiario come segue: -----

Foglio n. ... -----
in base a quanto previsto dal piano di mutazione n. del dell' ing., allegato al presente atto come Inserto A. -----

La particella è messa a disposizione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, noto alla superficiaria, con le servitù, gli oneri fondiari, menzioni e annotazioni risultanti da Registro fondiario, per cui

ogni e qualsiasi obbligo di garanzia del proprietario del fondo è esclusa. -----

2. Scopo e costruzioni autorizzate -----

Il superficiario ha il diritto e l' obbligo di costruire, mantenere e gestire sui fondi gravati dal diritto di superficie degli stabili abitativi a pigione sostenibile ai sensi della Legge federale che promuove un' offerta di alloggi a pigione a prezzi moderati (LPrA) e relativa ordinanza da destinare a residenze principali, e meglio come previsto nella licenza edilizia, nei piani e nella specifica tecnica allegati al presente quale Inserito B. -----

Una quota del 25% (venticinque per cento) degli appartamenti deve essere destinata ad abitazioni di 2.5 (due punto cinque) locali o più piccoli; una quota del 25% (venticinque per cento) degli appartamenti deve invece essere destinata ad abitazioni di 4.5 (quattro punto cinque) locali o più grandi. -----

Le restanti superfici abitative possono essere strutturate in modo libero. -----

Il superficiario si impegna a prevedere delle misure di risparmio energetico applicando agli edifici vettori energetici innovativi, al minimo lo standard MINERGIE certificato. -----

Modifiche alla licenza edilizia e/o ai piani e alla specifica tecnica (Inserito...), e conseguentemente all' edificio e al contenuto della presente servitù, saranno possibili solo con la preventiva approvazione

da parte del proprietario e a condizione che tali modifiche siano conformi alle leggi applicabili. -----

3. Durata, condizioni, disdetta straordinaria e riversione anticipata

3.1. Durata -----

Il diritto di superficie è concesso per una durata di 80 anni a decorrere dalla data di iscrizione a registro fondiario e cesserà automaticamente senza necessità di notifica di una formale disdetta. -----

Eventuali domande di rinnovo dovranno essere formulate dal superficiario in forma scritta al più tardi tre anni prima della scadenza del diritto di superficie, ritenuto l' obbligo per il concedente di pronunciarsi entro 12 mesi dalla data di ricezione della domanda di proroga. -----

3.2 Condizioni -----

I lavori di costruzione dovranno iniziare al più tardi entro due anni dall' iscrizione a Registro fondiario del diritto di superficie ed essere portati a termine entro due anni dall' inizio dei lavori. I lavori si riterranno portati a termine al momento in cui verrà rilasciato il permesso di abitabilità dell' intera costruzione. Rimangono riservati i diritti di terzi nonché le restrizioni della proprietà fondate sul diritto pubblico quali quelle risultanti dal piano regolatore e dalle relative norme di attuazione non menzionate a registro fondiario. -----

3.3. Disdetta straordinaria e riversione anticipata -----

Nel caso in cui i lavori non iniziano entro il termine sopra indicato o non sono portati a termine entro due anni dall' inizio dei lavori in

ragione di motivi imputabili al superficiario, come pure nel caso in cui il superficiario ecceda gravemente nel suo diritto reale o violi degli obblighi contrattuali previsti al punto 8 del presente atto, il concedente può disdire in via straordinaria il presente diritto di superficie, provocando la riversione anticipata e domandare che il diritto di superficie gli venga trasferito. In tal caso il concedente dovrà corrispondere al superficiario un' equa indennità per le costruzioni devolute al proprietario. Tale 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 dai tribunali ordinari competenti. -----

4. Immissione del possesso -----

L' immissione del possesso del terreno oggetto della presente convenzione avverrà con l' iscrizione del presente atto a Registro fondiario. -----

In deroga all' art. 197 CO il concedente non assume alcuna garanzia sulla natura del suolo. -----

La superficiaria è autorizzata a costituire a sue spese sulla particella oggetto della presente convenzione tutte le servitù necessarie alla realizzazione delle costruzioni di cui alla licenza edilizia (Inserito B). ----

5. Costi di costruzione e delle migliorie -----

Al fine di determinare le indennità che potrebbero essere dovute al superficiario ai sensi del punto 3.3, esso comunicherà al concedente, con l' appoggio dei relativi documenti giustificativi e nel termine di

tre mesi dal rilascio del permesso di abitabilità, il costo reale delle opere realizzate ossia delle e delle parti costitutive ai sensi dell' art. 642 CC così come i costi per le migliorie ulteriormente realizzate. Sono costi di miglioria tutte le spese che generano un maggior valore della costruzione, ad esclusione delle spese di manutenzione. -----

6. Cedibilità e trasmissibilità-----

Il diritto di superficie oggetto della presente convenzione è di principio cedibile e trasmissibile. -----

Ogni cessione, ivi comprese trasformazioni, scissioni e fusioni a norma della LFus, può essere conclusa solo con il consenso del concedente che deve essere informato per iscritto e che potrà opporsi validamente a proposte di cessione nei seguenti casi: -----

- se il beneficiario non è un' organizzazione di pubblica utilità senza scopo di lucro; -----
- se il beneficiario non è solvibile, -----
- se il beneficiario non garantisce di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione e dai patti successivamente stipulati. -----

Il concedente ha l' obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro quattro mesi dalla data di presentazione della domanda di cessione. --

Il proprietario potrà opporsi, per le medesime ragioni sopra menzionate, anche all' eventuale costituzione di un diritto di superficie di secondo grado. -----

7. Canone del diritto di superficie -----

La superficiaria verserà al concedente un canone annuale di CHF XX . -

Il canone è pagato in 12 rate mensili da versare in via anticipata, entro il 5 di ogni mese, la prima volta pro rata temporis dall' iscrizione a Registro Fondiario del diritto di superficie. -----

In caso di ritardo nel versamento del canone il superficiario è tenuto al pagamento di un interesse annuo del 5%. -----

Il canone è indicizzato annualmente sulla base dell' indice nazionale dei prezzi al consumo, dove l' indice di riferimento corrisponde a quello della data del rilascio del permesso di abitazione. La prima indicizzazione avverrà a partire dall' occupazione del primo appartamento. -----

In virtù dell' art. 779i CC il superficiario consente sin d' ora all' iscrizione di un' ipoteca legale costituita sul diritto di superficie in favore del concedente dell' importo corrispondente a tre annualità piene ovvero a CHF XX al fine di garantire il pagamento del canone annuo. -----

8. Altri obblighi del superficiario -----

Durante tutta la durata del diritto di superficie, il superficiario si impegna a: -----

- 8.1 mantenere per tutta la durata del contratto la forma di organizzazione di pubblica utilità senza scopo di lucro; -----
- 8.2 non cambiare destinazione delle costruzioni oggetto del diritto di superficie; -----
- 8.3 rispettare da subito e in caso di lavori ulteriori i criteri di costruzione previsti al punto 2 del presente atto; -----
- 8.4 mettere a disposizione del concedente due parcheggi coperti contro pagamento della medesima pigione prevista per gli inquilini della costruzione edificata dal superficiario e provvedere alla demolizione a proprie spese dell' esistente autorimessa, attualmente iscritta a Registro Fondiario quale sub. A e a sottoscrivere la necessaria documentazione affinché tale diritto sia iscritto a Registro Fondiario una volta edificato il fondo; -----
- 8.5 provvedere a una corretta e costante manutenzione delle costruzioni, delle parti costitutive e del terreno e degli spazi circostanti; -----
- 8.6 trasmettere e far assumere ad ogni eventuale successore in diritto gli obblighi personali che gli incombono in virtù della presente convenzione, nonché gli eventuali debiti ipotecari gravanti il diritto di superficie in accordo con i creditori; -----
- 8.7 far puntualmente fronte a tutti gli impegni che deve assicurare in virtù del presente contratto; -----
- 8.8 pagare regolarmente e nei termini previsti gli interessi ipotecari e i rimborsi previsti contrattualmente per i crediti garantiti da pegni immobiliari gravanti il diritto di superficie ritenuto l' obbligo di estinguere il debito ipotecario entro la scadenza

del diritto di superficie con facoltà del proprietario di controllare periodicamente l' esecuzione di questa obbligazione ; -----

8.9 pagare regolarmente gli eventuali contributi pubblici federali e cantonali così come i premi per le assicurazioni e altri oneri periodici relativi al diritto di superficie e alle costruzioni e installazioni fisse; -----

8.10 sottoporre preventivamente all' approvazione del concedente ogni trasferimento economico del diritto di superficie risultante, in particolare, dal passaggio da un tipo di società o di persona morale ad un 'altra, d' apporti a una società o a una persona morale, di ripresa di beni, di fusione del superficario ect. rispettivamente l' eventuale costituzione di un diritto di superficie di secondo grado; -----

8.11 non dare l' opera in subaffitto o a cederne la gestione senza il consenso scritto preventivo della concedente; -----

8.12 stipulare le congrue assicurazioni per l' immobile e avere sufficiente copertura, in particolare in materia di responsabilità civile; -----

8.13 destinare gli appartamenti alla locazione, a titolo di residenza principale, a persone fisiche domiciliate o che intendono assumere domicilio a Gravesano; -----

8.14 effettuare gli ammortamenti annuali sugli investimenti in modo che gli stessi siano ammortizzati totalmente entro la scadenza del diritto di superficie; -----

Il superficiario si impegna a far riprendere gli elencati obblighi a ogni acquirente del diritto di superficie che deve essere approvato dal superficiario. -----

9. Estinzione del diritto di superficie e riversione ordinaria-----

Se alla scadenza della presente convenzione o successivamente il diritto di superficie non sarà più prolungato, il concedente diverrà proprietario di tutte le costruzioni. -----

In contropartita il concedente verserà al superficiario un' indennità di CHF 1. -----

10. Responsabilità civile del superficiario -----

Il superficiario prende a suo esclusivo carico tutte le responsabilità e gli obblighi di diritto privato che derivano dalle costruzioni e dall' esercizio di tutto quanto contemplato in questo diritto di superficie, in particolare delle relative parti costitutive e accessorie. ----

Egli risponde nei confronti dei terzi di qualsiasi eccesso in materia di diritto di vicinato di cui all' art. 679 CC. -----

Il superficiario procederà, a sue spese, rischio e pericolo, allo spostamento e alle modifiche di tutte le attrezzature pubbliche o private (livellamenti, canalizzazioni, ripiene, raccordi, reti di alimentazione ecc.) resesi necessari direttamente o indirettamente dai lavori di costruzione. -----

11. Diritto di controllo -----

Il concedente si riserva il diritto di visitare i luoghi in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto della presente convenzione. ---

12. Diritto di prelazione -----

Il diritto di prelazione secondo l' art. 682 cpv. 2 CC è soppresso nei confronti della superficiaria, la quale non potrà dunque avvalersi di tale diritto nel caso di vendita del fondo da parte del proprietario. -----

13. Annotazione delle clausole speciali a registro fondiario -----

Le clausole menzionate ai punti 6, 7, 8, 9, e 12 saranno oggetto di un' annotazione a Registro fondiario. -----

Il notaio è in particolare autorizzato e incaricato di far iscrivere il diritto di superficie e di procedere a tutte le iscrizioni, annotazioni e menzioni registrabili a Registro fondiario anche non in concomitanza con l' intavolazione del diritto di superficie per sé stante e permanente costituito con il presente atto. -----

14. Controversie -----

Ogni controversia che dovesse insorgere sull' interpretazione e l' esecuzione della presente convenzione e che non può essere regolata di comune accordo sarà sottoposta ai tribunali ordinari competenti. -----

Il foro è Lugano e sono applicabili le leggi svizzere. -----

15. Spese -----

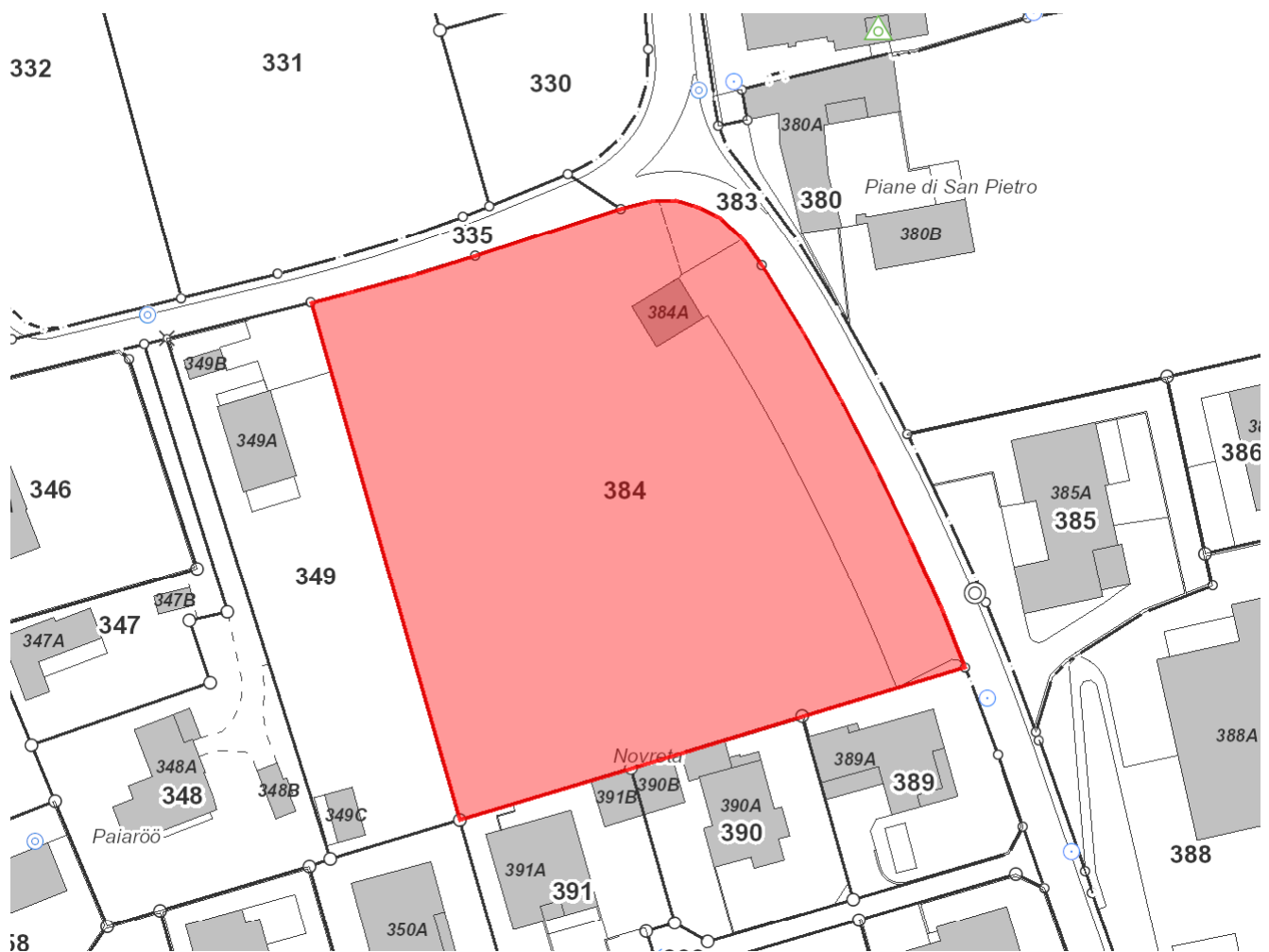
Le spese del presente atto, le tasse di Registro fondiario e la tassa di bollo, così come ogni spesa in relazione alla costituzione, al prolungamento o all' estinzione del diritto di superficie così come i diritti di mutazione saranno a carico della superficiaria. -----

ALLEGATO 2

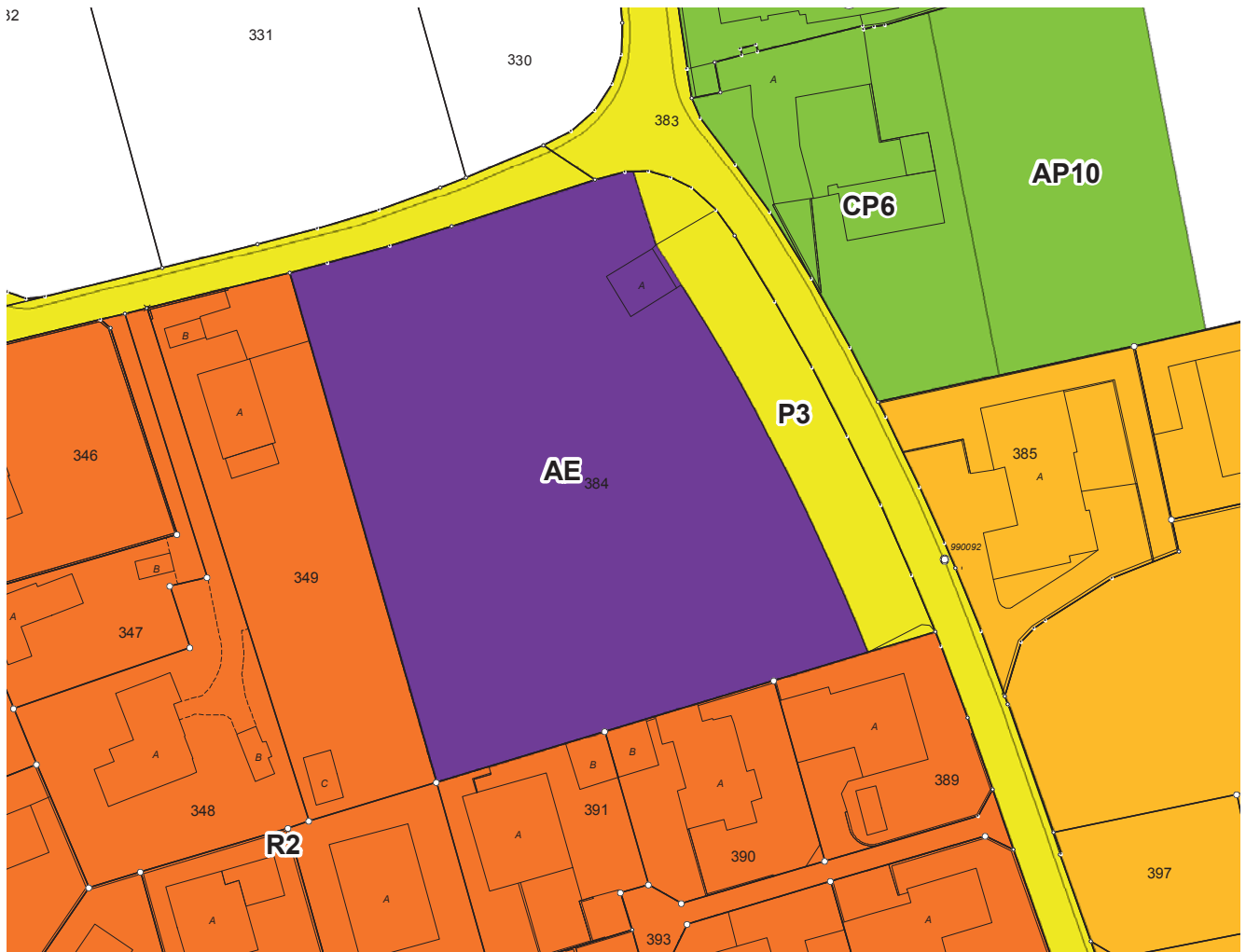
DOCUMENTAZIONE MAPP. 384

Informazioni di base

- Fondo: part. 384 RFD Gravesano, località Novreta, di mq 5'036, di cui 4'306 oggetto del bando di concorso. La superficie non oggetto del bando di concorso è vincolata, in base al PR vigente del Comune di Gravesano, a posteggio (P3).
- Proprietario: Beneficio Parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo di Gravesano.

Estratto della misurazione ufficiale (scala 1:1'000)

Estratto del PR vigente (scala 1:1'000)



Documentazione fotografica



Informazioni di base

