

**CONDIZIONI**  
**PER LA CONCESSIONE**  
**DI DIRITTO DI SUPERFICIE**  
**PER SE STANTE E**  
**PERMANENTE**  
**AL MAPPALE**  
**565 RFD MENDRISIO**

---

## **I. Condizioni di base**

1. Fondo: part. 565 RFD Mendrisio località Vignalonga di mq 5'239.
2. Proprietario: Comune di Mendrisio.
3. Diritto di superficie: per sé stante e permanente (artt. 775 e 779 e ss CC), da iscrivere a Registro fondiario quale fondo indipendente.
4. Beneficiario: da determinare secondo procedura di concorso.
5. Durata: 60 anni rinnovabili o con facoltà di esercitare diritto di riversione.
6. Canone: almeno CHF 125'000 annui.

## **II. Altre condizioni essenziali<sup>1</sup>**

7. Scopo: realizzare uno stabile d'appartamenti destinati alla locazione da immettere sul mercato quali residenze principali.
8. Obbligazioni positive del superficiario<sup>2</sup>: la realizzazione di uno stabile abitativo di principio di 42 appartamenti come al progetto di cui alla domanda di costruzione 06.06.2012 (All. 1), approvato con licenza edilizia del 07.12.2012 (All. 2) che sarà rinnovata, costruito secondo standard MINERGIE e certificato MINERGIE, e con la tipologia degli appartamenti in tal sede prevista: 8 appartamenti da 2.5 locali; 10 da 3.5; 16 da 4.5 e 8 da 5.5., con facoltà di negoziare con il Municipio una eventuale variante al progetto per allineare il medesimo alle condizioni di mercato.  
Un'eventuale non ripresa del progetto di cui alla suddetta licenza dovrà in ogni caso essere oggetto di trattativa con il Municipio.

Il Comune di Mendrisio ha pattuito i seguenti accordi con il Gruppo di progettazione che ha seguito la prima fase del progetto (nel seguito detto il Gruppo di progettazione):

- i costi di progettazione fino alla domanda di costruzione (ma con le fasi SIA 31 e 32 non integralmente sviluppate), sono stati concordati tra le parti in CHF 250'000.— (IVA esclusa);
- se il superficiario edificherà secondo il progetto di cui alla licenza 07.12.2012 (All. 2), avvalendosi del Gruppo di progettazione anche per le fasi successive di progettazione, e alle ordinarie condizioni finanziarie (Regolamento SIA 102 – 2003 per gli architetti e Regolamento SIA 103 – 2003 per gli specialisti), la prima fase della progettazione sarà offerta a titolo gratuito dal Gruppo di progettazione;
- in tutte le altre ipotesi, e segnatamente se il superficiario non intende avvalersi della licenza 07.12.2012 (All. 2), e quindi eseguire il progetto originale oppure rivedere lo stesso senza ulteriore coinvolgimento del Gruppo di progettazione, il suddetto importo di CHF 250'000.— (IVA esclusa) è a carico del superficiario;
- riservate altre ipotesi di accordo tra le parti (superficiario e Gruppo di progettazione) che non abbiano a comportare conseguenze finanziarie per il Comune di Mendrisio e subordinate in ogni caso all'approvazione del Municipio di Mendrisio.

9. Obbligazioni positive del superficiario<sup>3</sup>: iniziare i lavori di costruzione dello stabile entro 2 anni dall'iscrizione a Registro fondiario del diritto di superficie, rispettivamente entro 2 anni

<sup>1</sup> Altre condizioni minime di base per il Consiglio Comunale (senza delega di trattativa al Municipio).

<sup>2</sup> Da annotare a RF ex art. 779b cpv. 2 CC.

<sup>3</sup> Da annotare a RF ex art. 779b cpv. 2 CC.

dalla crescita in giudicato della licenza di costruzione, nel caso in cui, d'accordo il Municipio, il superficiario abbia l'intenzione di inoltrare una variante al progetto esistente).

10. Obbligazioni positive del superficiario<sup>4</sup>: destinazione degli appartamenti alla locazione, a titolo di residenza principale, a persone fisiche domiciliate o che intendono assumere domicilio a Mendrisio.
11. Il Municipio, in fase di trattativa, fisserà il tasso di rendimento lordo massimo dell'investimento complessivo (terreno e costruzione)<sup>5</sup> sulla base del quale dovranno essere calcolati i canoni di locazione degli appartamenti da realizzare e mettere sul mercato.
12. Adeguamento del canone ogni 4 anni, in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Indice base quello valido per il mese della decisione di aggiudicazione.

### **III. Altre condizioni di massima per le quali è lasciato margine di trattativa al Municipio.**

13. Canone del diritto di superficie: come indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, rispettivamente quello concordato tra le parti dopo trattativa, ma almeno CHF 125'000 annui.
14. Pagamento del canone del diritto di superficie: annualmente, il primo canone annuale alla firma dell'atto di costituzione del diritto di superficie.
15. Situazione di fatto e garanzie: il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'iscrizione; è esclusa, per quanto legalmente ammissibile, qualsiasi garanzia del proprietario del fondo base per difetti materiali o giuridici di qualsiasi genere.
16. Durata: 60 anni dalla concessione; proprietario del fondo base e superficiario intavoleranno trattative per una sua eventuale proroga al più tardi 5 anni prima della scadenza della durata del diritto di superficie, oppure in previsione di una ristrutturazione completa dell'edificazione.
17. Riversione ordinaria: in caso di riversione ordinaria, dopo la scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie, è dovuta un'indennità di riversione al superficiario nella misura del 70% del valore di mercato (coefficiente di ponderazione: 2 x valore di reddito e 1 x valore reale) delle opere devolute.
18. Riversione straordinaria: se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale, o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado due precedenti diffide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata; in tal caso è dovuta un'indennità di riversione al superficiario come nel caso della riversione ordinaria, però al massimo il valore residuo calcolato come segue sugli investimenti intrapresi dal superficiario:
  - per la costruzione grezza: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 2.5% all'anno sul valore iniziale;
  - per le finiture: il valore residuo degli investimenti sulla base di ammortamenti lineari a quote costanti del 7% all'anno sul valore iniziale.

<sup>4</sup> Da annotare a RF ex art. 779b cpv. 2 CC.

<sup>5</sup> Da annotare a RF ex art. 779b cpv. 2 CC.

L'indennità di riversione potrà essere utilizzata dal proprietario del fondo base per svincolare, in tutto o in parte, il diritto di superficie da debiti ipotecari contratti dal superficiario.

19. Definizione delle indennità di riversione (sia ordinaria, che straordinaria) in caso di dissenso: sono da fissare in modo definitivo da un collegio arbitrale di tre esperti; ogni parte nomina un membro del collegio arbitrale, questi nominano comunemente un presidente.
20. Garanzia per ogni obbligazione del superficiario nei confronti del proprietario del fondo base: cartella ipotecaria al portatore in I. rango sul costituendo diritto di superficie di almeno nominali CHF 375'000.--, ma in ogni caso non inferiore a 3 annualità di canone.
21. Garanzie per la realizzazione da parte del superficiario: garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 10% del preventivo approvato dall'Ente promotore per l'edificazione della costruzione prevista e imposta. La garanzia bancaria decade senza rinnovo un anno dopo la completazione dello stabile, con i contenuti indicati nella documentazione di concorso.
22. Limite di aggravio del diritto di superficie con diritti di pegno immobiliare: senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo base, il superficiario può gravare il suo diritto di superficie al massimo con pegni immobiliari in 2. o maggiore rango (dopo precedenza della cartella ipotecaria al Portatore sopra menzionata a favore del Comune di Mendrisio) per importi inferiori al 70% dell'investimento previsto (IVA esclusa). L'importo definitivo ripreso dall'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sarà negoziato tra ente promotore ed aggiudicatario sulla base della stima dei costi presentata dall'aggiudicatario nell'ambito della fase 2 del presente concorso. Il superficiario si impegna a non riutilizzare quale pegno le cartelle ipotecarie una volta che il debito da essa garantito è stato rimborsato, eccezione fatta per nuovi investimenti sullo stabile. I diritti di pegno immobiliare non impegnati dovranno essere depositati, temporaneamente e fiduciariamente, presso una persona comune di fiducia delle parti e potranno essere gravati ulteriormente soltanto con l'accordo del proprietario del fondo base.
23. L'aggiudicatario dovrà garantire, secondo le modalità e sulla base dei documenti che verranno definiti dal Municipio di fase di trattativa, che tutti i lavori di realizzazione dello stabile saranno deliberati solo ad imprese e ditte che operano nel rispetto dei CCL di categoria; a carico delle quali non sussistono oneri sociali e/o imposte insolute, e che danno adeguate garanzie tecniche di esecuzione delle opere di loro competenza a regola d'arte.
24. Il controllo dell'erogazione di eventuali crediti di costruzione, dovrà essere assicurato e garantito dalla banca finanziatrice.
25. Costi di trapasso: tutti i costi notarili, di Registro fondiario, di archivio notarile, di geometra e altri costi necessari per la concessione del diritto di superficie sono a carico del superficiario.
26. La costituzione di diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario avrà luogo se saranno adempite le seguenti condizioni (Cumulative):
  - ottenimento della licenza edilizia, nella misura in cui dovessero essere inoltrate varianti;
  - impegno irrevocabile da parte dell'investitore a realizzare il progetto approvato secondo il programma di realizzazione presentato nella fase 2 del concorso;
  - prestazione della garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 10% del preventivo per l'edificazione;

- attestazione di comprova del finanziamento da parte di una primaria banca svizzera per tutta l'edificazione approvata secondo il programma di realizzazione presentato nella fase 2 del concorso.

In caso di mancato adempimento dei presupposti per la sottoscrizione del diritto di superficie da parte dell'aggiudicatario entro 3 mesi dall'aggiudicazione, rispettivamente entro 3 mesi dalla crescita in giudicato di eventuali varianti al progetto, oppure in caso di rifiuto di sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie, l'ente promotore potrà chiedere all'aggiudicatario una pena convenzionale dell'ammontare di CHF 10'000.--, pari all'ammontare della garanzia di presentazione del progetto e offerta definitiva (bit bond). e chiedere il trasferimento a favore proprio e/o di terzi della proprietà di tutti i diritti immateriali relativi ad eventuali progetti (varianti) approvati, senza alcun diritto ad indennità. Rimane riservato il diritto dell'ente promotore di fare valere l'ulteriore danno.

Allegati:

All. 1: copia domanda di costruzione 04.06.2012 con copia planimetria, copia relazione tecnica 25.04.2012 e copia ..... (i piani completi di cui alla domanda di costruzione sono depositati presso l'UTC e sono messi a disposizione degli interessati che si annunciano per la fase di prequalifica).

All. 2: copia licenza edilizia 07.12.2012.