

C A P I T O L A T O

D I

C O N C O R S O

**Per investitori concernente la
concessione di un diritto di superficie
sul mappale 565 RFD Mendrisio.**

1. Premessa

Il Municipio di Mendrisio richiamati gli art.li 13 cpv. 1 lett. h), 42 cpv. 2, 180 LOC, conformemente alla risoluzione del Consiglio comunale del sul MM del apre il pubblico concorso per investitori concernente la concessione di un diritto di superficie a carico della part. 565 RFD Mendrisio, alle condizioni stabilite nell'allegato 1.

2. Ente promotore

Ente promotore del concorso è la CITTA' DI MENDRISIO, tramite il suo Municipio.
Indirizzo di contatto per il concorso:

Municipio della Città di Mendrisio
“Concorso Investitori - diritto
di superficie mapp. 565 RFD Mendrisio”

.....
CH – 6850 Mendrisio

Tel. no. – Fax no.

La documentazione del concorso può essere ottenuta unicamente scaricandola dal sito Internet del Comune di Mendrisio al seguente indirizzo:

www.....

3. Procedura del concorso

La procedura del concorso è strutturata in due fasi:

- a) fase di prequalifica (concorso).
- b) fase di trattativa e di conclusione del contratto.

Tutti i documenti di concorso devono essere redatti in lingua italiana. I certificati ufficiali possono essere presentati nella lingua ufficiale della sede del concorrente.

4. Basi giuridiche

Il concorso è sottoposto per la prima fase di prequalifica all'art. 180 LOC, mentre per la seconda fase all'art. 180 cpv. 3 LOC.

5. Condizioni di partecipazione

Al concorso possono partecipare investitori, o gruppi di investitori. I partecipanti possono essere persone fisiche o giuridiche, svizzere o straniere, nel rispetto della legislazione in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) (vedi all. 2).

E' ammessa la partecipazione nella forma del "Consorzio", sotto forma di società semplice fra più persone giuridiche, fra persone giuridiche e persone fisiche, o fra più persone fisiche. In tale eventualità, l'offerente è tenuto a sottoscrivere l'impegno che in caso di concessione a suo favore del diritto di superficie, procederà alla costituzione di una società anonima di costruzione e di gestione, con sede a Mendrisio, che si assumerà la globalità dei diritti e dei doveri del Consorzio offerente.

Il diritto alla partecipazione alla seconda fase non è successibile, né cedibile né trasmissibile per nessun titolo.

6. Situazione catastale e di fatto.

L'oggetto del concorso è la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente, da intavolare quale fondo a carico della part. no. 565 RFD Mendrisio (vedi [all. 3](#)) di complessivi mq 5'239 mq. Il fondo è gravato dalle seguenti servitù:

- onere di tubazione di fognatura e di due pozzetti con accesso per ispezione a favore del Comune di Mendrisio;
- diritto di passo con ogni veicolo a carico delle part. 556, 557 e 558 RFD Mendrisio;
- diritto di divieto di esercizio di cava di sabbia a carico delle part. 556, 557 e 558 RFD Mendrisio.

Il diritto di superficie è costituito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il fondo gravato al momento della sua iscrizione. E' esclusa, per quanto legalmente ammissibile, qualsiasi garanzia del Comune di Mendrisio per difetti materiali o giuridici di qualsiasi genere.

7. Situazione pianificatoria e condizioni

La part. no. 565 RFD Mendrisio è a norma di piano regolatore in zona **R5 - Intensiva** (vedi [all. 4](#)).

I contenuti ammessi sono di tipo **residenziale** (vedi [all. 5](#)).

Il volume costruibile, secondo il piano regolatore, è il seguente ([vedi all. 5](#)):

- **altezza massima delle costruzioni: ml. 16.60**
- **indice di sfruttamento massimo: 1,1**
- **indice di occupazione massimo: 30%**
- **area verde: 20%**
- **distanza minima dai confini: ml. 6.00**

8. Svolgimento della procedura

8.1 Fase di prequalifica (concorso)

La fase di prequalifica consiste nell'individuazione dei gruppi d'investitori in grado di proporre un'edificazione della part. 565 RFD Mendrisio alle condizioni stabilite dall'Ente promotore [nell'allegato 1](#), e di sottoporre un'offerta economica adeguata.

L'inoltro della candidatura da parte degli interessati va accompagnata dalla seguente documentazione, come all'allegato formulario di prequalifica ([all. 7](#)):

- relazione di presentazione dell'investitore, o degli investitori;
- **dichiarazione scritta dell'investitore, o degli investitori, ai fini LAFE ([all. 2](#))**
- estratto attuale del registro di commercio dell'investitore, o degli investitori;
- conti d'esercizio e bilanci 2010 e 2011 dell'investitore, o degli investitori;
- lista delle referenze dell'investitore o degli investitori (almeno 5);
- garanzia bancaria di presentazione del progetto e di offerta definitiva (bid bond) di CHF 10'000.--.

Il Municipio procederà alla scelta del o dei candidati da ammettere alla fase successiva sulla base di una valutazione complessiva delle candidature, che terrà conto delle referenze, dell'affidabilità e della capacità economica dei candidati, e della garanzia di esecuzione dell'opera.

I concorrenti hanno la possibilità di inoltrare all'ente promotore domande di chiarimento che devono essere formulate per iscritto entro il

Le risposte, in forma anonima, saranno contemporaneamente comunicate a tutti coloro che hanno palesato in modo esplicito l'intenzione di partecipare al concorso.

Non è previsto il sopralluogo obbligatorio.

Eventuali richieste di sopralluogo sono da presentare all'indirizzo di contatto entro il Saranno organizzate visite individuali in loco. A eventuali domande scaturite durante il sopralluogo, verrà data risposta scritta secondo le modalità stabilite per le domande di chiarimento.

L'Ente promotore si riserva espressamente la facoltà di rinunciare alla seconda fase (trattativa diretta e aggiudicazione), nel caso di annunci alla fase di prequalifica, da parte di gruppi che non dispongono delle necessarie qualifiche per accedere alla seconda fase.

8.2 Fase di trattativa diretta e di conclusione del contratto

I concorrenti ammessi rispettivamente prescelti per la seconda fase sono invitati a formulare la loro offerta economica per l'acquisto del diritto di superficie, unitamente alla seguente documentazione:

- organizzazione del progetto (promotore, esecutore, ecc.);
- programma di realizzazione;
- piano finanziario, con indicazione specifica dei mezzi propri che i intendono investire nel progetto, rispettivamente dei finanziamenti bancari che verranno richiesti;
- **documentazione** secondo allegato no. 2;
- conferma bancaria di emissione garanzia bancaria di buona esecuzione e di realizzazione in caso di conclusione del contratto;

In seguito è prevista una fase di trattativa diretta allo scopo di approfondire le peculiarità del progetto e di affinare l'offerta economica. In questa fase saranno organizzati incontri con i concorrenti, che potranno essere invitati a completare e/o rettificare la documentazione inoltrata.

A conclusione l'Ente promotore procederà all'attribuzione del diritto di superficie, e alla stipulazione del contratto.

L'Ente promotore si riserva espressamente piena e libera facoltà di rinunciare sia alla fase di trattativa, come pure all'attribuzione del diritto di superficie, nel caso di offerte economiche insufficienti, o di progetti inadeguati per rapporto all'obiettivo perseguito (vedi condizioni di cui all'allegato 1).

9. Termini

Apertura del concorso
e messa a disposizione della documentazione

Inoltro domande di chiarimento in forma scritta

| | |
|--|-------|
| Inoltro delle candidature di prequalifica | |
| Scelta dei concorrenti per la seconda fase | |
| Consegna dell'offerta economica | |
| Fase della trattativa diretta e aggiudicazione | |

10. Rimedi giuridici / Foro

È data facoltà di ricorso contro il capitolato di concorso, entro 15 giorni dall'apertura e messa a disposizione degli atti e dei documenti. Il ricorso, debitamente motivato, deve essere inoltrato in forma scritta al Consiglio di Stato, Residenza governativa, CH-6501 Bellinzona.

Foro esclusivo per qualsiasi controversia o lite di carattere civile derivante da questo capitolato di concorso e dagli atti a esso connessi: quello del luogo di situazione dell'immobile, **Mendrisio**.

11. Approvazione

Il presente capitolato è stato approvato senza riserve dall'Ente promotore.

Per l'Ente promotore:

Il Municipio della Città di Mendrisio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Allegati:

- Allegato 1 Condizioni per la concessione del diritto di superficie, **con relativi allegati (domanda di costruzione 04.06.2012 e licenza edilizia 07.12.2012).**
- Allegato 2 Disposizioni LAFE.
- Allegato 3 Estratto URF part. 565 RFD Mendrisio.
- Allegato 4 Estratto PR Mendrisio - Piano delle zone.
- Allegato 5 Estratto NAPR Mendrisio.
- Allegato 6 Planimetria 1:1000
- Allegato 7 **Formulario di prequalifica (da elaborare successivamente)**

BOZZA 17.09.2014

BOZZA 17.09.2014 ⁷