

BANDO DI CONCORSO

Cessione del diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2847 RFD Losone

Gentile signora, egregio signore,

Vi ringraziamo per l'interesse dimostrato. A nome del Patriziato di Losone, Contrada San Giorgio 7, CH-6616 Losone, patriziato@patriziatolosone.ch, abbiamo il piacere di fornirle accesso a una copia elettronica della documentazione relativa al concorso pubblico per il diritto di superficie a Losone, in Svizzera.

1) Programma del concorso

Avrete la possibilità di visionare l'immobile, fare domande e richiedere eventuale ulteriore documentazione. Infine avete la possibilità di inoltrare la vostra offerta vincolante allegandone la documentazione richiesta.

Contro il presente bando è data facoltà di ricorso entro il termine minimo legale.

2) Contesto e partner coinvolti

Il diritto di superficie per sé stante e per- manente no. 2847 RFD Losone, gravante la part. no. 2836 RFD Losone, andrà a scadenza il prossimo 31 dicembre 2031. Offriamo ai concorrenti l'interessate l'opportunità di acquistare il diritto di entrata in possesso dal 01 gennaio 2032 e prolungarlo fino al 31 dicembre 2076.

Si tratta di un terreno con una superficie complessiva di 3000 mq sul quale è edificato un capannone.

Il fondo è ubicato sulle sponde del Lago Maggiore in zona industriale "Zandone" in via Rongia 12 a Losone, nel Cantone Ticino.

Il Patriziato di Losone è l'organo civico della comunità di Losone. Fu la prima forma di organizzazione delle comunità rurali fino al 1803, quando il Ticino aderì alla Confederazione Svizzera, dotandosi così di istituzioni comunali formali, incaricate dei compiti amministrativi. Al Patriziato vennero affidate la proprietà e la gestione del patrimonio immobiliare della comunità. La differenza principale tra questi due organi pubblici è che tutti i cittadini svizzeri domiciliati sul suo territorio hanno il diritto di voto attivo e passivo, mentre si può aderire al Patriziato soltanto a determinate condizioni. Ciò per garantire che tutti i membri abbiano un forte legame con il territorio locale.

Il Patriziato mantiene rapporti stretti con il Municipio di Losone e segue i suoi obiettivi di vari progetti a favore della comunità locale.

Entrambi, il Patriziato e il Municipio, sono soggetti alla vigilanza del Consiglio di Stato.

3) Contesto pianificatorio

Oggetto del concorso è il diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2847 RFD Losone, che grava la part. no 2836 RFD Losone, ubicata in zona di piano regolatore destinata ad attività produttive e di servizio "ZAP".

<https://map.geo.ti.ch/s/YndK>

<https://maps.app.goo.gl/Aa8C58uGcu8jSGEp7>

Piano delle zone di Losone

Norme di attuazione del piano regolatore di Losone (Art. 42 a pagina 22)

<https://www.losone.ch/Piano-regolatore-19c5fc00>

4) Contesto giuridico

Registro fondiario e permessi: cresciuta in giudicato la Ratifica della Sezione Enti Locali e concluso il concorso, sarà cura del notaio iscrivere il prolungo, la modifica e la cessione del diritto di superficie nel registro fondiario.

Inizio e durata: l'iscrizione del nuovo beneficiario a Registro Fondiario avrà decorrenza dal 1° gennaio 2032. In conformità agli articoli 779 e seguenti del Codice Civile Svizzero, il diritto di superficie per sé stante e permanente in favore dell'aggiudicatario del concorso pubblico sarà prorogato e iscritto con scadenza il 31 dicembre 2076.

Indennità iniziale e canone annuo per il diritto di superficie: Il canone annuo minimo per la partecipazione al concorso è di CHF 30.00 al metro quadro annuo per un totale annuo minimo di CHF 90'000.-.

Indicizzazione del canone: il canone verrà adeguato all'Indice nazionale dei prezzi al consumo ogni cinque anni, con decorrenza dal 1° gennaio 2032 e non potrà mai in ogni caso essere inferiore a quello pattuito inizialmente.

Riversione ordinaria e straordinaria: per riversione straordinaria o alla scadenza del diritto di superficie, qualsiasi costruzione in essere viene restituita al proprietario del fondo diventa parte integrante della sua particella senza alcuna indennità di riversione. La parte concedente ha tuttavia la facoltà di pretendere, a condizione che ciò venga notificato almeno dodici mesi prima la scadenza mediante lettera raccomandata, che la beneficiaria abbia a rimuovere tutte le costruzioni e riconsegnare il sedime a prato.

Locazioni: l'autorizzazione a sottoscrivere futuri contratti di locazione sarà subordinata all'approvazione dell'Ufficio Patriziale di Losone, riservato il diritto di adeguare unilateralmente il canone del diritto di superficie in proporzione alla superficie in questione e per un importo basato sul valore venale di mercato del momento. Fa eccezione l'eventuale e facoltativo contratto di locazione con l'attuale ditta che occupa l'immobile fino al massimo al 31 dicembre 2036.

Diritto di cessione: il diritto di superficie è cedibile con il consenso del Patriziato di Losone. La cessione può essere rifiutata solo per insolvibilità del beneficiario, per la sussistenza di imputazioni negative gravi e comprovate nei confronti del beneficiario oppure qualora il beneficiario si rifiuti di assumersi gli obblighi del contratto del diritto di superficie.

Diritto di prelazione: il proprietario del fondo e il vincitore del concorso vanteranno diritti di

prelazione reciproci sul diritto di superficie e sugli immobili. Se in caso di una transazione, il proprietario non farà uso di tali diritti, il canone del nuovo beneficiario verrà corretto secondo l'andamento del mercato. Il nuovo beneficiario dovrà comprovare affidabilità economica e finanziaria, perlomeno nella medesima misura del predecessore.

Garanzia: a garanzia del pagamento del canone la beneficiaria costituirà e consegnerà al Patriziato di Losone una cartella ipotecaria al portatore di rango posteriore a quelle che garantirà il credito per gli investimenti dell'immobile del valore nominale di CHF 100'000.00. Il Patriziato e per esso la sua amministrazione sono autorizzati a sostituire questa forma di garanzia con un'altra altrettanto valida.

Aggravi: l'aggravio del diritto di superficie per sé stante e permanente con servitù, oneri fondiari e altri aggravi è ammesso solo se tali oneri decadono con la reversione ordinaria alla scadenza del diritto di superficie per sé stante e permanente. Aggravi che comportano oneri anche obbligazionari per il fondo base anche dopo la reversione, possono essere messi in atto soltanto con il preventivo consenso scritto raccomandato del proprietario.

Consegna: l'area del diritto di superficie per sé stante e permanente così come tutte le infrastrutture e le costruzioni esistenti sono consegnate nel loro stato di fatto attuale, noto alle parti. La superficiaria ha esaminato con attenzione l'area del diritto di superficie per sé stante e permanente, comprese tutte le costruzioni e le infrastrutture esistenti e rinuncia ad ogni garanzia.

5) Procedura

Il Concorso è composto da un'unica fase.

6) Presentazione di un'offerta

Prima di presentare l'offerta finale, vincolante e completa, le parti:

- Possono partecipare alla visita in loco della particella in questione e i dintorni. La visita in loco avrà luogo venerdì 13 febbraio 2026 dalle ore 14.00;
- Hanno la possibilità di richiedere, per iscritto, ulteriori documenti e informazioni entro venerdì 20 febbraio 2026.

Quest'offerta dovrà pervenire in forma cartacea. Per garantire la gestione corretta di tutte le offerte pervenute (p.es. evitare un'apertura prematura), la preghiamo di inviare l'offerta all'interno di una busta chiusa provvista di un'etichetta ben visibile, che ne indichi il contenuto (indicazione minima:

Concorso cessione del diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2847 RFD Losone).

L'originale dell'offerta dovrà essere inviato per posta raccomandata al Patriziato di Losone, all'attenzione del signor Piero Salvan, Contrada San Giorgio 7, CH-6616 Losone, **entro venerdì 13 marzo 2026** (fa stato il timbro postale).

Tutte le offerte trasmesse correttamente saranno aperte martedì 17 marzo 2026 alle ore 10.00 e verbalizzate seduta stante in lingua italiana.

7) Criteri di accettazione

La vostra offerta di partecipazione deve includere i seguenti documenti:

- (A) Dettagli della struttura di capitale della parte interessata;
- (B) Autodichiarazione dettagliata in merito allo scopo, l'istoriato e la struttura aziendale;
- (C) Estratto del Registro di commercio, o simile;
- (D) Estratto del Registro esecuzione e fallimenti, o simile;
- (E) Estratto del casellario giudiziale delle persone rappresentanti nel registro di commercio.

La griglia dei criteri di accettazione per la documentazione ufficiale è la seguente:

Criteri	Punteggio
(A) Struttura del capitale	Si-No
(B) Autodichiarazione dello scopo, dell'istoriato e struttura aziendale	Si-No
(C) Estratto registro di commercio	Si-No
(D) Estratto registro esecuzioni e fallimenti	0-1-2
(E) Estratto casellario giudiziale	0-1-2

Definizione punteggi: (Si=valido; No=non valutabile o non valido; 0= non valutabile o pessimo; 1=precedenti ininfluenti; 2=ottimo)

La documentazione deve essere firmata da soggetti autorizzati (in base al registro di commercio / alla procura).

Saranno accettati solamente coloro che soddisferanno tutti i criteri (A), (B), (C) e nessun punteggio pari a "0" criteri (D) e (E).

8) Criteri di aggiudicazione

L'offerta deve includere i seguenti punti e deve essere strutturata come segue:

- I. Modulo d'offerta compilato in tutti i suoi punti, in particolare il canone annuo del diritto di superficie offerto;
- II. Descrizione sulle considerazioni relative ai fattori di sostenibilità ambientali legate all'eventuale sviluppo o utilizzo riferite all'oggetto del concorso;
- III. Descrizione sulle considerazioni relative ai posti di lavoro e di apprendistato legate all'eventuale sviluppo o utilizzo riferite all'oggetto del concorso; Descrizione sulle considerazioni relative all'istoriato delle relazioni con e sul territorio di Losone e alla volontà di portare/creare la sede fiscale della parte interessata a Losone;
- IV. Citazione di tutti gli elementi rilevanti, di cui la parte concedente il diritto di superficie dovrebbe essere informato prima della valutazione;
- V. Conferma che agisce da solo e non congiuntamente o in veste di agente o intermediario per conto di altre parti e che non ha firmato alcun contratto, accordo o impegno;
- VI. Identità e informazioni sulle persone da contattare all'interno della sua società e/o tra i suoi consulenti in relazione a questa offerta;

VII. L'offerta deve essere trasmessa in italiano.

La griglia dei criteri di aggiudicazione delle offerte è la seguente:

Criteri	Ponderazione	Punteggio
1) Prezzo	49%	1-n
2) Ambientale	17%	0-1
3) Sociale	17%	0-1
4) Territoriale	17%	0-1
Totale ponderato	100%	1-n+3

Definizione dei punteggi per il criterio *Prezzo*: "n" è pari al numero di partecipanti della fase 2. ("1"=ultimo classificato; "2"= penultimo classificato; ..."n-1"=secondo classificato; "n"=primo classificato).

Definizione per i punteggi per i restanti criteri: ["0"=non valutabile / non valido; "1"=valido]

La documentazione deve essere firmata da soggetti autorizzati (in base al registro di commercio / alla procura).

9) Notaio

Tutti i costi connessi con la concessione del diritto di superficie saranno a carico del beneficiario, ritenuto che l'atto notarile sarà rogato da un notaio scelto dal Patriziato di Losone.

10) Riserve

Il Patriziato di Losone si riserva la facoltà insindacabile di interrompere, sospendere o annullare la procedura di concorso in qualsiasi stadio, nonché di modificarne i termini o di intavolare trattative dirette con uno o più offerenti. L'Ente banditore non è vincolato all'accettazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, né all'aggiudicazione di alcuna offerta. I partecipanti non hanno diritto ad alcun rimborso o indennizzo per le spese sostenute per la preparazione delle offerte. Il vincolo contrattuale si perfezionerà esclusivamente con la sottoscrizione formale dell'atto. La validità della procedura e dell'eventuale aggiudicazione è subordinata, in via sospensiva, alla crescita in giudicato della relativa risoluzione dell'Assemblea Patriziale e alla conseguente ratifica da parte della Sezione degli Enti Locali.

11) Contatti

Tutte le comunicazioni devono essere inviate esclusivamente, in forma scritta, per raccomandata a: **Patriziato di Losone, Contrada San Giorgio 7, CH-6616 Losone.**

Patriziato di Losone

Il Presidente

Ambrosini Carlo



Il Segretario

Salvan Piero

Cronoprogramma

Venerdì 09 gennaio 2026	Pubblicazione della documentazione del concorso pubblico
Venerdì 30 gennaio 2026	Termine di download della documentazione
Venerdì 13 febbraio 2026	Sopralluogo ore 14.00
Venerdì 20 febbraio 2026	Scadenza richieste documenti e informazioni
Venerdì 27 febbraio 2026	Circolare di risposta a richieste di documenti e informazioni
Venerdì 13 marzo 2026	Scadenza immissioni offerte vincolanti
Venerdì 17 marzo 2026	Apertura offerte ricevute (ore 10.00 presso il Patriziato di Losone)