PUBBLICAZIONE ALBO PATRIZIALE & FOGLIO UFFICIALE

Concorso per la costituzione di un nuovo diritto di superficie per sé stante e permanente no. 3652 RFD Losone gravante parte del fondo 449 RFD Losone

1. Proprietario del diritto di superficie e del fondo gravato

Patriziato di Losone, Contrada San Giorgio 7, 6616 Losone.

2. Oggetto del concorso

La costituzione di un nuovo diritto di superficie per sé stante e permanente no. 3652 RFD Losone, gravante parte della particella no. 449 RFD Losone.

3. Obiettivi della procedura

La procedura ha per obiettivo la scelta di un investitore a cui dare in beneficio un nuovo diritto di superficie, attualmente costituito da un terreno e un piccolo manufatto in zona pianificatoria destinata ad attività artigianale-commerciale.

4. Durata del diritto di superficie

50 anni, con inizio 1° gennaio 2026.

5. Base d'asta

La base d'asta fissata dal Patriziato di Losone è di CHF 20.- al mq quale canone annuale per 805 mg per un totale di CHF 16'100. - annui.

6. Termine invio per la presentazione delle offerte

Data: lunedì 11 agosto 2025.

7. Inoltro documentazione raccomandata al seguente indirizzo:

Patriziato di Losone, Contrada San Giorgio 7, 6616 Losone.

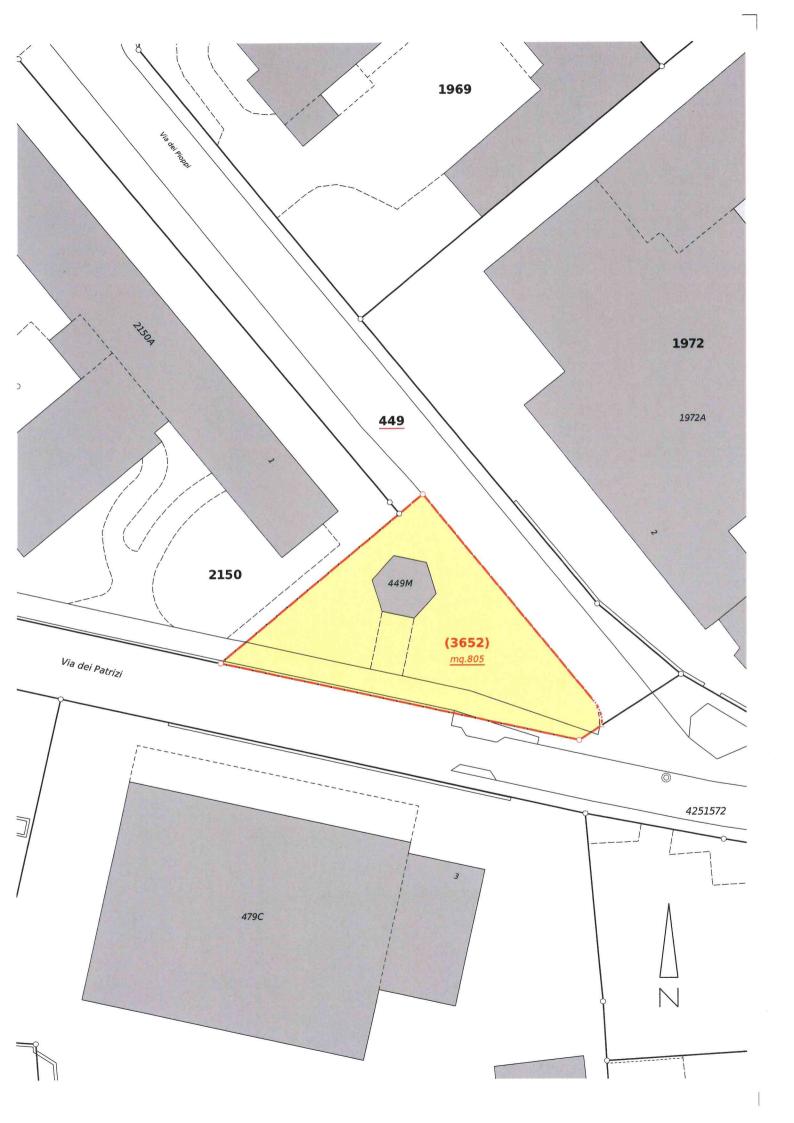
8. Data di apertura delle offerte vincolanti

Giovedì 14 agosto 2025 ore 14.00 presso la sede del Patriziato di Losone in Contrada San Giorgio 7, 6616 Losone.

9. Documentazione

Bando di concorso scaricabile dal sito www.patriziatolosone.ch.

Losone, 20 giugno 2025.



Comune di LOSONE

CdL:

01.425.0253

Mutazione no.

17787

Piano originale no.

Piano di mutazione

COSTITUZIONE DPSSP

STATO ATTUALE				NUOVO STATO					
Partice	ella	Superficie	Proprietario	Sup. ceduta	Particella 5		Superficie	Copertura	ura
No.	Sub.	Mq.			No.	Sub.	Mq.	del suolo	Proprietario
449	A A1 A2 B C D E F G H I K M N P Q NE 01	74 75 1 58 20 20 83 63 24 7 88 72 52 10 112 8 192881 (572)	Vedi situazione a registro fondiario definitivo		449	A A1 A2 B C D E F G H I K M N P Q NE	74 75 1 58 20 20 83 63 24 7 88 72 52 10 112 8 192881	Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio	Vedi situazione a registro fondiario definitivo
					(3652) DPSSP	M NE	E PERMAN SUPER (52) (753) (805)		Vedi situazione a registro fondiario definitivo

N.B.: Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.

193648

	Il geometra revisore: ing. Michele Martinoni
Iscrizione Registro Fondiario:	

193648

BANDO DI CONCORSO

Costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente no. 3652 RFD Losone gravante la particella 449 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 la costituzione di un nuovo diritto di superficie a Losone, in Svizzera.

1. Programma del concorso

Avrete la possibilità di visionare il sedime, 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

Offriamo alle parti interessate l'opportunità di costituire un nuovo diritto di superficie per sé stante e permanente che sarà intavolato con il no. 3652 RFD Losone, gravante la part. no. 449 RFD Losone, per una durata di 50 anni.

Si tratta di un appezzamento di terreno ad angolo con una superficie complessiva di 805 mq sul quale attualmente sorge un manufatto in disuso.

Il fondo è ubicato sulle sponde del Lago Maggiore in zona industriale "Saleggi" nella località di 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 obiettivi e 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 la costituzione di un nuovo diritto di superficie per sé stante e permanente che sarà intavolato con il no. 3652 RFD Losone, che graverà la part. no 449 RFD Losone, ubicata in zona di piano regolatore destinata ad attività artigianale-commerciale "AR-CO".

https://map.geo.ti.ch/s/BKfK

CONCORSO PUBBLICO DIRITTO DI SUPERFICIE NO. 3652 RFD LOSONE

https://maps.app.goo.gl/Axy4xuJjVLtK6p5BA

Piano delle zone di Losone

Norme di attuazione del piano regolatore di Losone (Art. 41 a pagina 21.)

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

4. Contesto giuridico

Registro fondiario e permessi: dopo la conclusione del concorso e dopo la cresciuta in giudicato della ratifica della Sezione Enti Locali, sarà cura del notaio costituire e iscrivere il nuovo diritto di superficie nel registro fondiario.

Durata: secondo l'art. 779/779a e seg. del Codice Civile Svizzero, il diritto di superficie, visto il carattere come diritto di superficie per sé stante e permanente, sarà iscritto al registro fondiario come proprietà irremovibile per una durata di 50 anni.

Indennità iniziale e canone annuo per il diritto di superficie:

Il canone annuo minimo per la partecipazione al concorso è di CHF 16'100.- annuo (pari a CHF 20.- al mq annuo).

Indicizzazione del canone: il canone verrà adeguato all'Indice nazionale dei prezzi al consumo ogni cinque anni, con decorrenza dal 1º gennaio 2026 e non potrà mai in ogni caso essere inferiore a quello pattuito inizialmente.

Riversione ordinaria e straordinaria: per motivi straordinari o alla scadenza del diritto di superficie, qualsiasi costruzione in essere viene restituita al proprietario del fondo base diventandone parte integrante senza alcuna indennità di riversione. La parte concedente ha tuttavia la facoltà di pretendere, a condizione che ciò venga notificato almeno due anni prima la scadenza mediante lettera raccomandata, che la beneficiaria abbia a rimuovere le costruzioni e gli impianti da essa eretti (edifici, capannoni, ecc.).

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.

Diritto di prelazione: il proprietario del fondo e il vincitore del concorso vanteranno diritti di prelazione reciproci sul diritto di superficie. Se in caso di una transazione, il proprietario del fondo base 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 richiesta dal 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 30'000.00. Il Patriziato e per esso la sua amministrazione sono autorizzati a sostituire questa forma di garanzia con un'altra altrettanto valida.

CONCORSO PUBBLICO DIRITTO DI SUPERFICIE NO. 3652 RFD LOSONE

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 riversione 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 riversione, 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 04 luglio 2025 alle ore 09.00 e include un incontro con i rappresentanti del Patriziato di Losone;
- Hanno la possibilità di richiedere per iscritto in forma raccomandata ulteriori documenti e informazioni entro lunedì 07 luglio 2025.

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 costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente no. 3652 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 lunedì 11 agosto 2025 (fa stato il timbro postale).

Tutte le offerte trasmesse correttamente saranno aperte il 14 agosto 2025 alle 14.00 presso la sede del Patriziato di Losone.

7. Criteri di accettazione

La vostra offerta 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:

Si-No
Si-No
Si-No
0-1-2
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" per i criteri (D) e (E).

8. Criteri di aggiudicazione

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

- 1) Modulo d'offerta compilato in tutti i suoi punti, in particolare il canone annuo del diritto di superficie offerto;
- Descrizione sulle considerazioni relative ai fattori di sostenibilità ambientali legate all'eventuale sviluppo o utilizzo riferite all'oggetto del concorso;
- 3) 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;
- 4) Citazione di tutti gli elementi rilevanti, di cui la parte concedente il diritto di superficie dovrebbe essere informato prima della valutazione;
- 5) 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;
- 6) Identità e informazioni sulle persone da contattare all'interno della sua società e/o tra i suoi consulenti in relazione a questa offerta;
- 7) 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- <i>n</i>	
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. ("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)

CONCORSO PUBBLICO DIRITTO DI SUPERFICIE NO. 3652 RFD LOSONE

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 il diritto di modificare la procedura del concorso pubblico, ritirare la presente richiesta di offerte, mettere fine alle trattative in qualsiasi momento e negoziare con una o più parti in qualunque maniera. Il Patriziato di Losone non è inoltre tenuto ad accettare l'offerta più alta né ad accettare comunque un'offerta. Il Patriziato di Losone non si fa carico dei costi e delle spese sostenuti dalle parti interessate o dai loro consulenti. L'accettazione di un'offerta vincolante avverrà soltanto attraverso la conclusione formale di un contratto senza obblighi da parte del Patriziato di Losone fino alla conclusione di un accordo formale.

Il Patriziato di Losone si riserva comunque il diritto di interrompere temporaneamente o permanentemente la procedura in qualunque momento.

Patriziato di Losone

Il Segretario

Salvan Piero

11. Contatti

Tutte le comunicazioni devono essere inviate esclusivamente a: Patriziato di Losone, Contrada San Giorgio 7, CH-6616 Losone; patriziato@patriziatolosone.ch / +41.91.791.13.77

Ambrosini C

Pag. **5** a **6**

Cronoprogramma

20.06.2025	Pubblicazione della documentazione del concorso pubblico
04.07.2025	Visita oggetto e incontro con il Patriziato di Losone
07.07.2025	Scadenza richieste documenti e informazioni
11.07.2025	Circolare di risposta a richieste di documenti e informazioni
11.08.2025	Scadenza immissioni offerte vincolanti
14.08.2025	Apertura offerte ricevute (verbalizzato)
22.08.2025	Comunicazione del vincitore del concorso pubblico

MODULO D'OFFERTA

BENEFICIARIO OFFERENTE PERSONA/E RESPONSABILE/I (da riprendere nel contratto del diritto di superficie) (se persone giuridiche indicate esattamente gli amministratori ed allegare un estratto dal registro di commercio aggiornato) CANONE ANNUO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE OFFERTO CANONE ANNUO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE OFFERTO (da indicare in cifre ed in lettere) (canone annuo minimo arrotondato secondo il bando: CHF 16'100.-, che può essere aumentato di un multiplo di fr. 100.-): Confermo (confermiamo) di accettare il contenuto del bando di concorso, segnatamente le condizioni che saranno riprese nel contratto del diritto di superficie, e di adempiere ai criteri necessari per la partecipazione al concorso, per cui mi impegno (ci impegniamo) a sottoscrivere il relativo contratto di diritto di superficie. Firma del beneficiario offerente (per le persone giuridiche firma degli aventi diritto di firma secondo l'iscrizione a registro di commercio): Luogo e data: