BANDO DI CONCORSO

Cessione del diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2838 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.

Programma del concorso

La prima fase è una preselezione nella quale prendete atto dell'oggetto del concorso e avete la possibilità di richiedere di poter partecipare alla seconda fase inviandoci la documentazione richiesta.

Nella seconda fase riceverete documentazione aggiuntiva, 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 aggiuntiva richiesta.

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

Contesto e partner coinvolti

Offriamo alle parti interessate l'opportunità di acquistare il diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2838 RFD Losone, gravante la part. no. 2816 RFD Losone, per una durata di 50 anni.

Si tratta di un capannone con una superficie di 3'931 mg e di un terreno non edificato di mg 6'088.

Attualmente l'immobile è totalmente locato a terzi e l'incasso annuo è di ca. CHF 250'000.-.

Il fondo è ubicato sulle sponde del Lago Maggiore in zona industriale "Zandone" 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 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.

Contesto pianificatorio

Oggetto del concorso è il diritto di superficie per sé stante e permanente no. 2838 RFD Losone, che grava la part. no 2816 RFD Losone, ubicata in zona di piano regolatore destinata ad attività produttive e di servizio "ZAP".

Part. no. 2816 RFD e diritto di superficie no. 2838 RFD Losone

https://map.geo.ti.ch/s/xrt8

https://goo.gl/maps/KhuEQnRNAQ43aL1dA

Piano delle zone di Losone

Norme di attuazione del piano regolatore di Losone (Art. 42 a pagina 21.)

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

Contesto giuridico

<u>Registro fondiario e permessi</u>: dopo la conclusione del concorso e dopo la ratifica dalla Sezione Enti Locali, sarà cura del notaio iscrivere la cessione del diritto di superficie nel registro fondiario.

<u>Durata</u>: secondo l'art. 779/779a e seg. del Codice Svizzero delle Obbligazioni, 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:

- l'indennità iniziale minima per la partecipazione al concorso è di fr. 1'650'000.- per l'immobile.
- Il canone annuo minimo per la partecipazione al concorso è di fr. 13.- al metro quadro annuo per il terreno.

<u>Indicizzazione del canone</u>: il canone verrà adeguato all'Indice nazionale dei prezzi al consumo ogni cinque anni, con decorrenza dal 1º gennaio 2024 e non potrà mai in ogni caso essere inferiore a quello pattuito inizialmente.

<u>Riversione ordinaria e straordinaria:</u> per motivi straordinari 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.

<u>Locazioni</u>: fatto salvo dei contratti di locazione in essere alla firma del rogito, l'autorizzazione a sottoscrivere futuri nuovi contratti di locazione sarà subordinata all'approvazione dell'Ufficio Patriziale di Losone.

<u>Diritto di cessione</u>: 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.

<u>Diritto di prelazione:</u> 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.

Fase 1: Preselezione

Nella prima fase le parti interessate possono inviare una richiesta di partecipazione al concorso e avere la possibilità di essere accettati a proseguire nella fase 2 e poter sottoporre un'offerta finale, vincolante e completa per l'acquisto e lo sviluppo del diritto di superficie.

La richiesta di partecipazione alla preselezione della fase 1 dovrà pervenire in forma cartacea. Per garantire la gestione corretta di tutte le richieste (p.es. evitare un'apertura prematura), la preghiamo di inviare la documentazione 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. 2838 RFD Losone)

L'originale della richiesta di partecipazione alla preselezione della fase 1 dovrà essere inviata per posta raccomandata al Patriziato di Losone, All'attenzione del signor Piero Salvan, Contrada San Giorgio 7, CH-6616 Losone, entro venerdì 17 marzo 2023 (fa stato il timbro postale).

Tutte le richieste trasmesse correttamente saranno aperte il 21 marzo 2023, in presenza di un notaio, che supervisionerà la procedura di apertura e che preparerà un verbale scritto in lingua italiana.

La vostra richiesta di partecipazione alla preselezione della fase 1 deve includere i seguenti punti, documenti e commenti, che serviranno quale criterio per la valutazione dell'idoneità della vostra partecipazione alla fase 2 e alla presentazione di un'offerta finale, vincolante e completa:

- (A) Prova di finanziamento: conferma scritta da parte di una banca in merito alla disponibilità del capitale necessario relativo al concorso in oggetto;
- (B) Dettagli della struttura di capitale della parte interessata;
- (C) Autodichiarazione dettagliata in merito allo scopo, l'istoriato e la struttura aziendale;
- (D) Curriculum vitae e altri documenti rilevanti, comprovanti il background professionale delle persone chiave della parte interessata.
- (E) Estratto del Registro di commercio, o simile;
- (F) Estratto del Registro esecuzione e fallimenti, o simile;
- (G) Estratto del casellario giudiziale delle persone rappresentanti nel registro di commercio; La griglia dei criteri di valutazione per la fase 1 è la seguente:

| Punteggio |
|-----------|
| Si-No |
| 0-1-2 |
| 0-1-2 |
| |

CONCORSO PUBBLICO DIRITTO DI SUPERFICIE NO. 2838 RFD LOSONE

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 a proseguire nella fase 2 solamente coloro che soddisferanno tutti i criteri (A), (B),(C),(D),(E) e nessun punteggio pari a "0"criteri (F) e (G).

Fase 2: Presentazione di un'offerta

Il Patriziato di Losone il 29 marzo 2023 invierà ulteriore documentazione ai partecipanti che hanno superato di preselezione.

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 il 4 aprile 2023 e include un incontro con i rappresentanti del Patriziato di Losone;
- Hanno la possibilità di richiedere ulteriori documenti e informazioni entro venerdì 7 aprile 2023.

Qualora, dopo aver ricevuto queste informazioni fosse ancora interessato/a al progetto in questione, invitiamo le parti a presentare un'offerta finale, vincolante e completa.

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. 2838 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 12 maggio 2023 (fa stato il timbro postale).

Tutte le offerte trasmesse correttamente saranno aperte il 16 maggio 2023, in presenza di un notaio, che supervisionerà la procedura di apertura e che preparerà un verbale scritto (in lingua italiana).

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

- 1) Modulo d'offerta compilato in tutti i suoi punti, in particolare l'indennità e il canone annuo del diritto di superficie offerti. La classifica sarà data calcolando il totale dell'indennità iniziale sommata al totale delle 50 indennità dei canoni annui;
- 2) Descrizione sulle considerazioni relative ai fattori di sostenibilità ambientali legate all'eventuale sviluppo o utilizzo riferite all'oggetto del concorso;
- Descrizione sulle considerazioni relative ai posti di lavoro e di apprendistato legate all'eventuale sviluppo o utilizzo riferite all'oggetto del concorso;

CONCORSO PUBBLICO DIRITTO DI SUPERFICIE NO. 2838 RFD LOSONE

- 4) 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;
- 5) Citazione di tutti gli elementi rilevanti, di cui la parte concedente il diritto di superficie dovrebbe essere informato prima della valutazione;
- 6) 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;
- 7) Identità e informazioni sulle persone da contattare all'interno della sua società e/o tra i suoi consulenti in relazione a questa offerta;
- 8) L'offerta deve essere trasmessa in italiano.

La griglia dei criteri di valutazione 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 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).

Notaio

Tutti i costi connessi con la concessione del diritto di superficie saranno a carico del beneficiario, ritenuto che l'atto notarile sarà rogato dallo studio Legale e Notarile Marco Broggini di Ascona.

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 prima dell'inizio della fase 2.

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

Se, dopo aver ricevuto la documentazione, non fosse più interessato/a al progetto, la preghiamo di informarci immediatamente per iscritto e di restituirci la documentazione, comprese tutte le copie in suo possesso o in possesso dei suoi consulenti o di altre persone, conformemente alla dichiarazione di riservatezza, o di confermare di aver distrutto o cancellato (per quanto tecnicamente possibile) tutti i documenti.

Distinti saluti

Patriziato di Losone

Il Presidente

Il Segretario

Ambrosini Carlo XX X XX Salvan Piero

Cronoprogramma

| Fase 1 Preselezio | <u>ne</u> |
|-------------------|--|
| 18.01.2023 | Pubblicazione della documentazione del concorso pubblico |
| 17.03.2023 | Scadenza immissione domande di partecipazione |
| 21.03.2023 | Apertura domande di partecipazione (verbalizzato) |
| 28.03.2023 | Preselezione dei partecipanti idonei per la fase 2 |

Fase 2 Presentazione offerta vincolante 29.03.2023 Invio ulteriore documentazione 04.04.2023 Visita oggetto e incontro con il Patriziato di Losone 07.04.2023 Scadenza richieste documenti e informazioni 10.04.2023-14.04.2023 Circolare di risposta a richieste di documenti e informazioni 12.05.2023 Scadenza immissioni offerte vincolanti 16.05.2023 Apertura offerte ricevute (verbalizzato) 30.05.2023 Comunicazione del vincitore del concorso pubblico