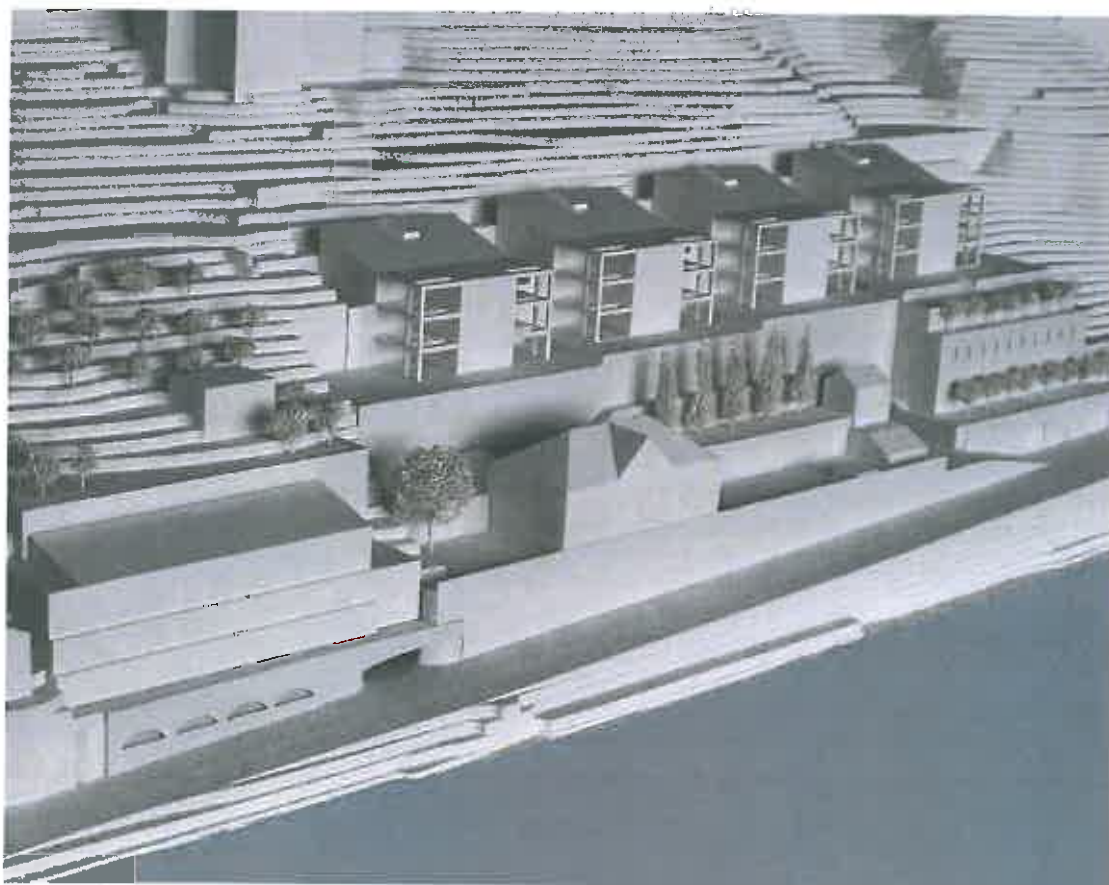


COMUNE DI MORCOTE

NUOVO AUTOSILO DI GARAVELLO

Messaggio municipale no. 914

concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 4'500'000.-- per la sottoscrizione di un diritto di compera immobiliare della PPP no. 22, quota di valore di/ millesimi di comproprietà del fondo base part. no. 951 (Autosilo di Garavello)



INDICE

	Pagina
1. Istoriato	3
2. Caratteristiche tecniche autosilo	4
3. Inserimento del paesaggio	4
4. Organizzazione interna e circolazione	5
5. Descrizione tecnica strutturale	7
6. Offerta di acquisto M Two Solution SA	8
7. Valutazione dell'offerta	9
8. Diritto di compera e regolamento d'amministrazione d'uso	11
9. Proposta di acquisto proprietà da parte del Comune	12
10. Esercizio diritto di compera	14
11. Edificazione sul terreno portale d'entrata	14
12. Conseguenze finanziarie	14

6922 Morcote, 26 ottobre 2012

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con la presentazione del presente messaggio il Municipio chiede un credito di fr. 4'500'000.--, per la sottoscrizione di un diritto di compera per l'acquisto dell'autosilo di Garavello, dove la M Two Solution SA sta realizzando lo scavo per l'edificazione del condominio sul mappale 951.

1. Istoriato

In data 12 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Messaggio municipale no. 907, "concernente la richiesta di un credito di fr. 950'000.-- per la verifica della fattibilità della realizzazione di autosilo in roccia sui mappali no. 951, 713, 715 e 712".

Con lo stanziamento di questo credito il Municipio è stato incaricato di verificare che le condizioni tecnico istituzionali di base per la realizzazione di quest'opera fossero adempiute e in particolare:

- l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con lettera del 23 dicembre 2011, ha confermato che se la società promotrice si assume il rischio imprenditoriale legato alla realizzazione dell'opera (in questo caso il Comune sottoscrive solo un diritto di compera con la facoltà di esercitare in un secondo tempo tale diritto per l'acquisto e posto lo stanziamento del relativo credito da parte del Legislativo), la costruzione dell'autosilo non soggiace alla Legge Cantonale sulle commesse pubbliche. **(allegato 1)**
- Il Consiglio di Stato, in data 24 gennaio 2012, ha confermato il sussidiamento, ritenuto un importo massimo di fr. 13 mio, in ragione del 48% del costo di costruzione o di acquisto dell'autosilo. **(allegato 2)**
- Il Dipartimento del territorio, nell'ambito dell'esame preliminare, in data 24 febbraio 2012 ha preavvisato favorevolmente la variante di piano regolatore, oggetto del presente messaggio municipale.

Ottenute queste prime conferme, in data 28 marzo 2012 il Consiglio Comunale ha approvato il messaggio municipale no. 910 "concernente la variante di Piano regolatore inerente la nuova ubicazione dell'autosilo di Garavello".

La variante è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 17 ottobre 2012 (**allegato 3**). Nell'ambito dell'adozione dei nuovi piani da parte del Cantone è stata in parte modificata la decisione del Consiglio Comunale, nel senso che l'estensione del nucleo sulla particella no. 713 è stata ridotta alle dimensioni del previgente piano regolatore.

La M Two Solution SA in data 28 giugno 2012 ha presentato la domanda di costruzione per l'ampliamento dell'autosilo. A seguito dell'approvazione della variante di PR, nelle prossime settimane potrà essere rilasciata la necessaria licenza edilizia.

2. Caratteristiche tecniche autosilo

Il nuovo autosilo, della capienza di 306 posteggi suddivisi su 4 piani, è previsto all'entrata del nucleo vecchio, nel versante sud-est sulla strada proveniente da Melide, in zona Sasso del Gobbo. Il progetto si sviluppa su quattro particelle, andando ad "abbracciare", a monte della strada cantonale di accesso a Morcote, la proprietà Bombelli al mapp. no. 768.

Sulle due particelle no. 713 e no. 712 (dove attualmente è situata un'abitazione da demolire), verrà inserito l'ingresso al nuovo autosilo e, al di sopra di quest'ultimo, un nuovo edificio abitativo il cui studio di fattibilità è stato affidato all'arch. Edy Quaglia (su incarico del Municipio di Morcote).

Le altre due particelle sono la no. 715 a monte e la particella no. 951 che si sviluppa longitudinalmente sul fronte della strada. Su quest'ultima è in fase di realizzazione (al momento in sospeso) un'edificazione di quattro stabili abitativi, autorizzata con Licenza Edilizia del 18 settembre 2007 e successivo rinnovo del 17 dicembre 2009.

3. Inserimento del paesaggio

La riva del lago di Lugano, lungo il comprensorio di Morcote, è caratterizzata da muri di sostegno realizzati in pietra naturale.

Quest'ultimi avevano la funzione di ottenere dei terrazzamenti destinati ad uso agricolo e creare vie d'accesso alle abitazioni rurali e agli orti a monte del nucleo affacciato sul lago.

Altro elemento caratteristico del Comune di Morcote, realizzato sempre con muri in pietra, è la scalinata che porta dalla riva del lago ad un terrazzo panoramico dove sorge la Chiesa di Santa Maria del Sasso.

Con il progetto si è cercato, nel limite del possibile e nel rispetto di tutte le esigenze di funzionalità, di trovare una soluzione che riproponga l'idea di terrazzamento, al fine di "rompere" la verticalità del nuovo impianto volumetrico.

I muri di rivestimento saranno realizzati in pietra naturale "tipo a secco", riprendendo le tipologie di quelli tipici di Morcote, come i muri a secco dei quali anche il Consiglio Comunale si è recentemente occupato stanziando un credito di fr. 300'000.-- per la ricostruzione di quelli franati sul pendio tra la Chiesa di Santa Maria del Sasso e la Scuola Infanzia. È inoltre prevista la realizzazione di una terrazza panoramica.

Con la collaborazione dell'architetto paesaggista Niccardo Righetti, è stato approfondito il tema riguardante il tipo di vegetazione da inserire sui terrazzamenti.

Lo studio prevede l'utilizzo di piante di ulivo, di cipresso e della vigna canadese che ricoprirà parte dei muri in pietra, armonizzando la nuova costruzione con il paesaggio naturale.

La vigna canadese rampicante avrà il pregio di variare il colore e perdere le foglie con il cambiamento delle stagioni, intercalando la vista dei muri in pietra a secco con il verde/giallo/rosso della vite.

In futuro è inoltre previsto un collegamento pedestre a monte del nucleo che unirà l'uscita, posta sulla terrazza panoramica, con il complesso monumentale della Chiesa di Santa Maria del Sasso. Questo percorso longitudinale riqualificherà i vecchi orti di Morcote con l'inserimento nei sedimi pubblici di uliveti e vigneti.

4. Organizzazione interna e circolazione

Il concetto organizzativo e di circolazione si sviluppa in tre elementi ben distinti:

- il "blocco entrata" verso il nucleo, di risalita verticale;
- il "blocco centrale" di collegamento e di transito in una sola direzione;
- il "blocco uscita" di discesa verticale verso l'uscita in direzione di Melide.

"blocco entrata"

Il "blocco d'entrata" del nuovo autosilo è situato nelle immediate vicinanze del nucleo vecchio di Morcote.

Il nuovo accesso al livello 0, comprende un portale d'entrata veicolare ed un'entrata pedonale separata, quest'ultima collegata ai due ascensori e al vano scala che porta ai vari piani. Nella zona dell'atrio d'entrata si trovano anche i servizi igienici adibiti all'autosilo, composti da un servizio uomini, un servizio donne ed un servizio disabili.

Salendo la prima rampa i posteggi sono riservati ai disabili (6 posteggi).

Ai piani superiori (livelli 1, 2 e 3) nel "blocco entrata", oltre alla rampa di salita, si trovano dei posteggi sia a monte che a valle posti lateralmente al vano scala.

Al livello 4 si accede ai parcheggi riservati all'edificazione residenziale sulla particella no. 951, inoltre il vano scala e un ascensore permettono l'accesso al livello 5, dove si trova l'uscita che collega l'autosilo alla terrazza panoramica e da lì al sentiero pedonale esistente "Sentée da la Vigna" e ai futuri vigneti e uliveti oggetto dello studio paesaggistico in atto, che renderà anche più agevole l'accesso al complesso monumentale.

"blocco centrale"

Il "blocco centrale" oltre a contenere i posteggi, collega i due blocchi laterali ai diversi piani. Al centro si trova un vano scale di collegamento dei diversi livelli che serve quale uscita di sicurezza. Al livello 2 il vano scala apre su un cunicolo di sicurezza che porta all'esterno dell'edificio.

"blocco uscita"

Il "blocco d'uscita" del nuovo autosilo è situato verso Melide.

Al livello 0, il blocco comprende un portale d'uscita veicolare e un'uscita pedonale separata dal vano scala e dall'ascensore che collegano i diversi piani.

Inoltre a lato delle uscite viene ricavato uno spazio adibito ai parcheggi riservati alla proprietà del mappale no. 768.

Ai piani superiori (livelli 1, 2 e 3) nel "blocco uscita" oltre alla rampa di discesa, si trovano dei posteggi sia a monte che a valle posti lateralmente al vano scala.

Al livello 4, si situano i parcheggi riservati all'edificazione residenziale prevista sulla particella no. 951.

5. Descrizione tecnica strutturale

Struttura generale

- Le strutture portanti del nuovo autosilo quali platea di fondazione, pareti perimetrali, pareti portanti interne, solette e pilastri centrali verranno realizzati in calcestruzzo armato.
- Le pareti perimetrali a vista verranno rivestite in pietra.
- Tutte le strutture interrate verranno adeguatamente impermeabilizzate.
- Impianto elettrico completo e nel rispetto delle normative vigenti.
- Impianto con indicazione libero-occupato dei singoli posti auto.
- Impianto evacuazione CO2 secondo relazione ditta AirCond (impianto di ventilazione).
- Impianto antincendio tramite rilevatori Sprinkler, secondo la relazione dell'Istituto di Sicurezza.
- Impianto sanitario per nuovi servizi al livello 0.
- Impianto ascensori completo e a norma per disabili.
- Pavimentazione posteggi, vie di circolazione e rampe eseguite in asfalto fuso.

Canalizzazioni

Acque scure

Le acque di scolo delle autovetture vengono convogliate ai lati dei vari piani e portate in colonna al livello 0.

Al livello 0 esse vengono raccolte e convogliate al dissabbiatore, e quindi al separatori oli per il trattamento, ed in seguito immesse nella canalizzazione comunale esistente sulla strada cantonale.

Le acque scure dei nuovi servizi vengono pure allacciate tramite pozzetto alla condotta delle acque scure.

Acque chiare

Nelle acque chiare vengono immesse le acque provenienti dai pluviali di raccolta superficiale (livello 5) e di drenaggio, le quali verranno collegate alla canalizzazione comunale esistente sulla strada cantonale o se possibile immesse direttamente nel lago.

6. Offerta di acquisto M Two Solution SA

Il primo preventivo di massima presentato lo scorso anno e alla base della richiesta di credito oggetto del MM 907, indicava una spesa complessiva di fr. 22'000'000.-- per la realizzazione di 246 posteggi (fr. 21'000'000.- stima costi autosilo + fr. 1'000'000.- indennizzo occupazione terreno).

Successivamente, considerato che dal profilo tecnico-geologico è emersa la possibilità di realizzare un piano in più, dietro richiesta del Municipio e tenuto conto del nuovo calcolo del fabbisogno di posteggi allestito dallo studio d'ingegneria Brugnoli e Gottardi (approvato dal Consiglio comunale nell'ambito dell'approvazione della variante di PR durante l'ultima seduta del 28 marzo 2012), M Two Solution SA ha presentato in data 10 ottobre 2012 un'offerta per l'acquisto di 306 posteggi distribuiti su 4 livelli di complessivi fr. 29'324'370, IVA compresa.

Dal profilo formale si tratta di una proposta per l'acquisto di un'unità di proprietà per piani (PPP), composta unicamente dai predetti 306 posteggi coperti, dalle relative rampe d'accesso, dai vani e dai corpi tecnici e dai servizi. Inoltre, oltre all'edificio dell'autosilo vero e proprio, l'offerta comprende tutti i lavori esterni, fra i quali il rivestimento dei muri in pietra naturale "tipo a secco", la realizzazione della terrazza panoramica, i giardini con le piantagioni pregiate richieste dal Cantone, tutti i sistemi di sicurezza (in particolar modo antincendio) e di ventilazione, nonché il sistema di gestione del traffico interno (impianti di rilevazione e conteggio per posto auto, casse, ecc.).

Bisogna a questo punto osservare che la fase di allestimento del dossier della domanda di costruzione, che ha coinvolto i promotori da un lato e il Municipio e le Autorità cantonali dall'altro (in particolare Ufficio beni culturali, ufficio natura e paesaggio, sezione protezione aria e acqua e suolo) è stata caratterizzata con un accentuarsi di richieste, soprattutto da parte dei competenti Uffici cantonali, che hanno inevitabilmente avuto ripercussioni sui costi.

Questa offerta è stata vagliata dal consulente del Comune, ing. Luigi Brenni, il quale ha indicato un margine di trattativa collocato in una forchetta oscillante dai 1.5 ai 2 mio di franchi.

Il Municipio ha quindi discusso con i rappresentanti della società promotrice i termini dell'offerta, e, dopo trattativa, la stessa è stata ridotta a fr. 27'369'000.--.

Successivamente, posto che il Municipio intende proporre al Consiglio comunale l'acquisto di un autosilo sì funzionale e perfetto, in termini di realizzazione e sicurezza, ma sempre rispettoso di una giusta razionalità, è stato chiesto ai promotori di presentare un'offerta che tenesse conto dell'eventuale rinuncia all'esecuzione di determinate opere e all'installazione di particolari impianti che il Municipio ha ritenuto inizialmente non indispensabili. Tuttavia tali rinunce, che qui non occorre elencare, avrebbero portato ad un risparmio di soli fr. 90'000.--, ragion per cui il Municipio ha deciso di soprassedere. In ogni caso quest'ultimo contatto con i promotori ha permesso di arrotondare leggermente verso il basso l'offerta d'acquisto, che è stata fissata in fr. 27'300'000.--.

Va inoltre detto che, essendo il predetto importo comprensivo dell'IVA, la stessa potrà essere successivamente recuperata almeno nella misura del 50% (di circa fr. 1 mio.).

Inoltre, si deve ricordare che, nel caso in cui il Consiglio Comunale dovesse approvare il presente Messaggio municipale e poi di seguito decidere di esercitare il diritto di compera, le spese di fermo cantiere e di progettazione finora sostenute andranno in deduzione del prezzo di vendita.

L'importo di fr. 27'369'000 (prima dell'arrotondamento) è così suddiviso: **(allegato 4)**

Costi costruzione autosilo	fr. 25'585'600.-- (IVA compresa)
Costi secondari	fr. <u>1'783'400.--</u> (IVA compresa)
Totale	fr. 27'369'000.-- (IVA compresa)

Iaddove i costi secondari sono composti dall'indennizzo per l'utilizzo del terreno di proprietà della M Two Solution SA e da altri indennizzi a terzi.

7. Valutazione dell'offerta

Come compiutamente esposto in precedenza, l'offerta pervenuta di complessivi fr. 27'369'000.- (IVA compresa) è relativa all'acquisto dell'autosilo con relativi impianti e costruzioni accessorie, composto da 306 posti auto ed avente volume complessivo di 36'000 mc.

Ne viene che il costo al mc risulta essere di **760.-- fr./mc** mentre che il costo al posto auto di **89'441.-- fr./parcheggio**.

Il costo al mc risulta essere in linea con altre opere simili (autosili interrati), mentre che il costo al parcheggio risulta essere leggermente superiore alla media. Ciò è però dovuto al contesto difficile e particolare nel quale i promotori dovranno operare, ovverossia praticamente al confine con il nucleo storico di Morcote, cosa che ha sensibilmente fatto accrescere le esigenze d'ordine paesaggistico. Non si deve infatti dimenticare che nel costo al parcheggio sono compresi i costi per i rivestimenti in pietra naturale delle facciate e la realizzazione della terrazza panoramica e relativi giardini con le piantagioni pregiate.

Si deve inoltre considerare che i costi dell'autosilo sono plafonati al costo definito nell'atto del diritto di compera e che non entrano in considerazione eventuali aumenti di spesa dovuti ad imprevisti. Ciò rende questa operazione per il Comune particolarmente sicura dal punto di vista finanziario, siccome tutti i rischi sono assunti dai promotori.

Ciò nonostante, facendo un esame comparato con la prima offerta (di massima) pervenuta nell'ottobre 2011, malgrado l'aumento dei numeri di posto e le accresciute esigenze di natura estetica e funzionale, l'offerta ricevuta risulta essere vantaggiosa rispetto alla precedente.

Infatti l'offerta 2011 prevedeva 246 posti auto e una volumetria di 31'000 mc. Se si considera che l'offerta pervenuta a suo tempo di fr. 22'000'000.- non era comprensiva dei costi per la sistemazione esterna, aggiungendo tale posta, il costo al mc che ne derivava era di 777.-- fr./mc e il costo al posto auto di 97'960.-- fr./parcheggio.

Ne viene che l'aumento dei parcheggi richiesti e le accresciute esigenze di natura estetica e funzionale sono state compensate da un risparmio generale che ha permesso di ottimizzare le risorse e che ha fatto diminuire di 17.-- franchi il costo al mc e di 8'519.-- franchi il costo al parcheggio.

Alla luce di queste considerazioni il Municipio valuta positivamente l'offerta pervenuta (nel frattempo arrotondata a fr. 27'300'000.--) e giudicandola sostenibile, ritiene di potervi dar seguito proponendo al Consiglio comunale di sottoscrivere il diritto di compera nei termini che verranno presentati in appresso.

8. Diritto di compera e regolamento d'amministrazione d'uso

Nel frattempo l'avv. Giacomo Talleri ha preparato il progetto d'istromento per la costituzione di un diritto di compera immobiliare sulla PPP no. 22 (**allegato 5**) i cui punti principali possono essere così riassunti:

- Valore diritto di compera: fr. 4'500'000.--.
- Durata diritto di compera: 30 giugno 2015.
- L'importo di fr. 4'500'000.-- sarà computato nel prezzo finale di acquisto e varrà come acconto, nel caso di esercizio del diritto di compera, mentre in caso di mancato esercizio sarà definitivamente acquisito dalla venditrice a titolo di caparra.
- Il diritto di compera potrà essere ceduto unicamente alla società Autosili Comunali di Morcote SA.

Inoltre la parte venditrice, prima della sottoscrizione del diritto di compera da parte del Municipio, dovrà garantire tramite una polizza assicurativa, che l'importo dell'acconto versato dal Comune, nel caso i cui la società promotrice dovesse fallire o non dovesse realizzare l'opera, sarà interamente restituito.

Si osserva che la PPP è costituita in via provvisoria, non essendo ancora edificata e che il progetto di regolamento d'uso prevede che i costi di amministrazione, gestione, manutenzione e rinnovo delle altre PPP (condominio "Laguna d'oro") non saranno in nessun caso posti a carico della PPP 22 e quindi del Comune.

Per quanto riguarda il fondo base si osserva che con il Cantone è stato raggiunto un accordo espropriativo concernente la part. no. 715 RFD Morcote che sarà raggruppata con la part. no. 951 RFD Morcote. Appena ratificato l'accordo dal Tribunale d'espropriazione, sarà possibile eseguire il raggruppamento e di conseguenza definire la quota di millesimi della PPP no. 22. Ragione per cui nel presente messaggio non abbiamo ancora potuto indicare la cifra esatta.

9. Proposta di acquisto proprietà da parte del Comune

Il Municipio, così come richiesto da questo Consiglio Comunale, ha pure valutato la fattibilità di acquistare l'intera operazione immobiliare per cercare di limitare l'impatto architettonico che la prevista edificazione avrà su questo comparto di territorio. A tal proposito sono state prese in considerazione 2 varianti (**allegato 6**).

Variante 1 (acquisto autosilo come da offerta pervenuta e successivo acquisto delle restanti PPP)

Acquisto altre PPP	fr. 13'500'000.--
Acquisto autosilo	fr. 27'369'000.--
Totale	fr. 40'869'000.--

Con questa variante l'autosilo verrebbe costruito dalla M Two Solution SA e venduto al Comune come esposto in precedenza, con l'aggiunta che il Comune, con lo scopo di evitarne l'edificazione, diverrebbe successivamente proprietario delle restanti PPP costituenti le future palazzine.

Il Comune disporrebbe, una volta acquistato il tutto, della soletta dell'autosilo che andrebbe destinata ad un nuovo utilizzo.

Il Municipio ha fatto allestire una perizia interna per calcolare la somma che si potrebbe ricavare dalla vendita di questa superficie. Partendo dal presupposto che volendo mettere a disposizione di terzi detta superficie, la stessa dovrà presentare dei vincoli per impedire la realizzazione di ingombri simili a quelli attuali, dalla perizia è emerso che i costi rimanenti a carico del Comune sono compresi in una forchetta che varia dai 3 ai 6.5 milioni. Questo importo è valutato come eccessivo dal Municipio, motivo per cui non ritiene proponibile l'operazione immobiliare.

Di seguito una tabella con il riepilogo dei costi:

Variante	Indice di sfruttamento attuale	Riduzione 25%	Riduzione 50%
Acquisto diritti altre PPP	13'500'000.00	13'500'000.00	13'500'000.00
./ Costi di scavo già eseguiti	3'467'903.00	3'467'903.00	3'467'903.00
./ Vendita terreno	7'000'000.00	5'250'000.00	3'500'000.00
Totale vendita	10'467'903.00	8'717'903.00	6'967'903.00
Costo di vendita al m2 (5'321 m2)	1'967.30	1'638.40	1'309.50
Rimanenza a carico del Comune	3'032'097.00	4'782'097.00	6'532'097.00

Tenuto conto di queste cifre il Municipio è dell'avviso che questa soluzione non è praticabile in quanto troppo onerosa.

Tuttavia dal punto di vista formale, se dovessero essere nel frattempo reperite le necessarie risorse finanziarie, considerato che si andrebbe ad acquistare le singole PPP, questa variante potrebbe ancora essere attuata in futuro, ammesso e concesso che la società promotrice sia disposta a mantenere la propria offerta.

Variante 2 (acquisto mappale no. 951)

Con questa variante si acquisterebbe direttamente la proprietà interessata per fr. 14'500'000.--. Il Comune dovrebbe aprire la fase per la messa a pubblico concorso dell'intera opera dell'autosilo, cosa che comporterebbe il posticipo, di almeno un anno, della costruzione dell'autosilo, con l'aggiunta dei relativi costi. Inoltre non è escluso che la procedura di pubblico concorso sia soggetta a eventuali ricorsi degli offerenti non aggiudicatari, cosa che farebbe notevolmente aumentare i tempi di realizzazione.

Ammesso e concesso che con l'apertura di un pubblico concorso si potrebbe risparmiare 1 milione di franchi sulla realizzazione dell'autosilo, ritenute valide, anche per questa variante, le considerazioni fatte per la precedente, l'onere a carico del Comune sarebbe pure comunque elevato e si situerebbe in una forchetta che va dai 3 ai 6.5 milioni.

Per questo motivo anche questa variante è stata accantonata da parte del Municipio.

Variante	Indice di sfruttamento attuale	Riduzione 25%	Riduzione 50%
Acquisto terreno	14'500'000.00	14'500'000.00	14'500'000.00
./. Costi di scavo già eseguiti	3'467'903.00	3'467'903.00	3'467'903.00
./. Vendita terreno	7'000'000.00	5'250'000.00	3'500'000.00
Totale vendita	10'467'903.00	8'717'903.00	6'967'903.00
Costo di vendita al m2 (5'321 m2)	1'967.30	1'638.40	1'309.50
Rimanenza a carico del Comune	4'032'097.00	5'782'097.00	7'532'097.00
Deduzione risparmio concorso pubblico (1 mio)	3'032'097.00	4'782'097.00	6'532'097.00

10. Esercizio diritto di compera

Come accennato in precedenza il diritto di compera scade il 30 giugno 2015. Entro questo termine il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi nuovamente per decidere se acquistare o meno l'autosilo. Qualora il Legislativo decidesse di non esercitare il diritto di compera, l'autosilo resterebbe di proprietà della M Two Solution SA e la caparra di fr. 4'500'000.-- versata dal Comune andrebbe persa.

Per contro, in caso di esercizio, la caparra e le spese di fermo cantiere sostenute fino ad ora saranno conteggiate quale acconto.

11. Edificazione sul terreno portale d'entrata

Durante l'esame della variante di PR da parte dell'Autorità cantonale, sono emerse perplessità sugli indirizzi suggeriti dall'arch. Edy Quaglia circa la prospettata edificazione sul portale d'entrata. Il Consiglio di Stato, ponendo i necessari correttivi in sede di approvazione della variante di PR, impedisce in diritto la realizzazione di quanto ipotizzato e il progetto Quaglia (che lo si ricordi, non era comunque oggetto della domanda di costruzione per l'autosilo) dev'essere di fatto abbandonato.

Il Municipio ha già a tal proposito preso contatto con i proprietari della part. 713 RFD di Morcote per definire una nuova edificazione su tale particella che tenga conto dei disposti sanciti dall'Autorità cantonale.

12. Conseguenze finanziarie

Il Municipio ha dato mandato alla società BDO Fidirevisa SA di completare con i nuovi dati il business plan relativo all'autosilo di Garavello dal quale emerge come l'opera è sostenibile sia in termini di investimento sia per quanto riguarda i costi di gestione.

Con l'approvazione di questo messaggio municipale il credito sarà stanziato a nome del Comune di Morcote. Prima dell'esercizio del diritto di compera bisognerà decidere se cedere l'impianto alla Autosili Comunali di Morcote SA, che si occuperebbe in questo caso della gestione dell'autosilo, divenendone proprietaria.

Il Municipio sarebbe propenso di adottare questa possibilità, che permetterebbe di ammortizzare il manufatto a dei tassi minori rispetto a quanto prevede la Legge organica comunale (minimo del 6% e massimo del 15%). Questa valutazione sarà tuttavia oggetto dell'eventuale Messaggio che il Municipio licenzierà per chiedere il credito per esercitare il diritto di compera.

* * *

Ritenuto in conclusione come con la richiesta di credito in rassegna si intenda compiere un nuovo importante e decisivo passo verso la realizzazione del piano viario di Morcote, restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede d'esame, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. E' concesso un credito straordinario di fr. 4'500'000.-- per la sottoscrizione di un diritto di compera immobiliare della PPP no. 22, quota di valore di .../ millesimi di comproprietà del fondo base part. no. 951 (Autosilo di Garavello).**
- 2. È approvato il progetto di istromento per la costituzione di un diritto di compera immobiliare avente per oggetto il foglio PPP 22, quota di valore di .../ millesimi di comproprietà del fondo base part. no. 951 (Autosilo di Garavello). Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il relativo istromento.**
- 3. Il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune.**
- 4. Il diritto di compera è cedibile unicamente alla società Autosili Comunali di Morcote SA, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.**
- 5. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2015.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Nicola Brivio

Luca Cavadini

Allegati: 1 Conferma Uff. lavori sussidiati e appalti costruzione non soggetta a LCPubb.
2 Consiglio di Stato conferma sussidiamento.
3 Consiglio di Stato approvazione variante di PR.
4 Offerta d'acquisto.
5 Progetto d'istromento per la costituzione del diritto di compera immobiliare.
6 Offerta di vendita proprietà con diritto di compera.
7 Piani dell'autosilo.

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
•	•

Approvato con risoluzione municipale no. 501 del 24 ottobre 2012.

telefono
fax
e-mail

Viale Stefano Franscini 17
091 814 36 71
091 814 14 89
dt-uls@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

Funzionario
incaricato

Antonio Meucci

Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti
6501 Bellinzona

telefono
e-mail

091 816 36 76
antonio.meucci@ti.ch

Al
Municipio del comune
di Morcote
6922 Morcote

Bellinzona

23 dicembre 2011

Ns. riferimento

Vs. riferimento

MEU/no Morcote

Morcote / Nuovo autosilo comunale

Egregi signori,

In risposta alla vostra lettera del 20 dicembre 2011 e a quanto discusso nel corso della riunione del 13 dicembre 2011 vi confermiamo che, viste le condizioni quadro poste dal promotore ed in particolare ritenuto che lo stesso si assume il rischio imprenditoriale legato alla realizzazione dell'opera, considerato inoltre che la promotrice immobiliare ha già aggiudicato tutte le commesse relative all'esecuzione dell'opera e che pertanto un rallentamento del cantiere potrebbe comportare maggiori oneri finanziari, questa procedura non è retta dai disposti della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Alfine comunque di prevenire eventuali abusi sul cantiere vi rendiamo attenti sulla necessità di verificare che le ditte operanti nello stesso siano in regola con i disposti degli art. 34 e 39 del RLCPubb/CIAP.

Siamo volentieri a disposizione per eventuali ulteriori informazioni.

L'occasione ci è gradita per esternare un pensiero di serenità verso le imminenti festività natalizie.

Per i Servizi generali:
Il Capo:

Vinicio Maffanti

Per l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti:
Il Capoufficio:

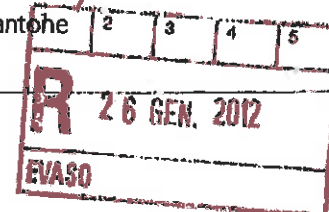
Antonio Meucci

Copia:

- Direzione Dipartimento del Territorio, residenza.

numero			Bellinzona
379	fr	6	24 gennaio 2012

Repubblica e Cantone
Ticino



Il Consiglio di Stato

Municipio del Comune
di Morcote
Riva da Sant Antoni
6922 Morcote

Piano viario di Morcote

Signor Sindaco,
signori Municipali,

con riferimento all'incontro del 18 novembre 2011 tra i vostri rappresentanti, la Direttrice del DFE, il Direttore del DT e i rispettivi collaboratori, come pure al vostro scritto del 7 dicembre 2011, vi possiamo comunicare quanto segue.

Autosilo

Prendiamo atto della volontà del Municipio di perseguire una nuova variante che chiameremo "interrata", da realizzare nell'ambito di un'edificazione privata, in alternativa all'autosilo sommerso, i cui costi risultano insostenibili alla luce delle offerte ricevute.

Il Cantone, e per esso lo scrivente Consiglio, si impegna a:

- garantire un supporto nell'ambito delle diverse procedure amministrative con l'obiettivo di una celere evasione, in particolare riguardo il Piano regolatore,
- sostenere finanziariamente le opere necessarie e cioè l'estensione e /o l'ampliamento del costruendo condominio (limitatamente a quanto imputabile alla necessità dell'autosilo pubblico), gli accessi a esso dalla strada cantonale (per quanto necessario all'autosilo pubblico) e le opere viarie collaterali (rotonde); la quota di sussidiamento per i tre elementi sarà del 48%, l'importo effettivo sarà stabilito in base ai consuntivi ritenuto un importo massimo totale di 13 mio di franchi.

Ribadiamo che il sussidio rappresenta un contributo alla realizzazione della soluzione del problema viario di Morcote, esso sarà finanziato in misura dell'85% (massimo 11 mio CHF) dal settore stradale e del 15% (massimo 2 mio CHF) ai sensi della Legge sul turismo e versato ratealmente sull'arco di 8 anni (indicativamente 1.5 mio CHF annui).

Per i tempi e le modalità del versamento sarà per altro possibile precisarne i termini una volta consolidate le procedure.

Ricordiamo inoltre che il finanziamento cantonale dovrà essere oggetto di una richiesta di credito al Gran Consiglio, dopo che l'operazione sarà stata approvata dalle autorità comunali e resta pertanto subordinato alla decisione del Parlamento cantonale.

Anticipo costruzione rotonde e chiusura strada cantonale

In merito, la Divisione delle costruzioni si era già espressa con lettera del 22 febbraio 2010 (allegata).

In sintesi, confermiamo che nel caso specifico non è possibile introdurre le restrizioni di cui al punto 1) del vostro scritto.

Anche per quanto attiene l'anticipo delle due rotonde, si richiama quanto contenuto nel citato scritto della Divisione delle costruzioni; sarebbe opportuno approntare il progetto stradale (ai sensi della LStr) prima di stabilire tempi e modi di realizzazione coordinati con il futuro autosilo interrato.

Per quanto attiene gli ulteriori sviluppi nell'immediato, gli uffici competenti sono a disposizione per domande o chiarimenti.

Vogliate gradire, signor Sindaco e signori Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

La Presidente:

L. Sadis

Il Cancelliere:

G. Gianella

Allegato (1)

Copia:

- Direzione del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Residenza
- Direzione del Dipartimento del territorio, Residenza
- Divisione delle costruzioni, Residenza
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità, Residenza
- Servizi generali del DT, Residenza

numero	sb	26	datazione
5681			17 ottobre 2012

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

viste le varianti relative all'autosilo comunale Garavello,

trasmesse per approvazione dal Municipio di Morcote il 10 luglio 2012,

richiamato l'art. 29 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 (RL 7.1.1.1),

considera quanto segue.

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 della Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1899 (RS 101, Cost.), *"la pianificazione territoriale è volta a un'appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e a un ordinato insediamento del territorio"*.

Questo postulato è sviluppato dalla Legge federale del 22 giugno 1879 sulla pianificazione del territorio (RS 700, LPT). Giusta l'art. 1 LPT il suolo deve essere utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. A tal fine la pianificazione deve tenere conto delle condizioni naturali come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia. Con misure pianificatorie è poi necessario sostenere in particolare gli sforzi tesi a

- proteggere le basi naturali della vita (come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio – pure tutelati dagli art. 73, 74, 76, 77 e 78 Cost.);
- creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- promuovere la vita sociale, economica e culturale nelle singole parti del Paese e decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Paese e la difesa nazionale.

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Nel sistema della LPT, il processo pianificatorio si svolge in tre tappe, corrispondenti ad altrettanti livelli decisionali: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione.

Il piano direttore (PD), che, giusta l'art. 22 LALPT (art. 16 Lst), vincola solo le autorità e non (direttamente) i privati, è lo strumento strategico per eccellenza a livello cantonale. E' in questo piano che, previa procedura d'informazione o partecipazione (art. 4 LPT, 15 LALPT, 4 e 5 Lst), si stabiliscono le grandi linee dell'organizzazione del territorio cantonale in un'ottica di sviluppo sostenibile e si assicura il coordinamento delle attività di rilevante incidenza territoriale (art. 12 lett. b LALPT, 8 cpv. 1 Lst).

Il piano regolatore (PR), è adottato nell'ambito di una procedura nella quale è garantita la protezione giuridica (art. 33 seg. LPT) e la partecipazione democratica (art. 4 LPT). La sua funzione principale è stabilire scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, in maniera commisurata alla capacità finanziaria del Comune (art. 18 Lst). Il territorio comunale deve essere suddiviso, giusta l'art. 14 LPT, almeno nella zona edificabile (art. 15 LPT), agricola (art. 16 LPT) e protetta (art. 17 LPT). Al diritto cantonale è poi conferita la facoltà di prevedere altre zone (art. 18 LPT), in particolare elencate all'art. 20 Lst. Tutto quanto sopra deve avvenire in conformità con il PD (art. 6 e 26 LPT).

Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione e di vincoli da osservare nell'edificazione o di riservare le superfici necessarie per la rete delle vie di comunicazione e per le altre attrezzature di interesse pubblico (cfr. art. 21 Lst). Oltre a ciò, si osserva che il PR rende vincolante verso i privati il

contenuto del piano direttore (art. 21 cpv. 1 LPT) e permette di concretare alcuni precetti della legislazione sulla protezione dell'ambiente. Si rimanda al proposito al seguente punto 2.4.

Infine, il permesso di costruzione non è uno strumento pianificatorio vero e proprio ma, in quanto subordinato alla conformità con la zona di PR (art. 22 LPT), è uno degli strumenti attraverso i quali il PR trova concreta attuazione.

1.3. L'ASSEGNAZIONE ALLE ZONE

Giusta l'art. 15 LPT le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni.

A norma dell'art. 16 LPT le zone agricole comprendono invece i terreni idonei all'utilizzazione agricola o all'orticoltura o i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura.

Le zone protette comprendono infine i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive, i paesaggi particolarmente belli e quelli con valore naturalistico o storico-culturale, i siti caratteristici, i luoghi storici e i monumenti naturali e culturali, i biotopi per gli animali e i vegetali degni di protezione (art. 17 LPT).

Con specifico riferimento alla zona edificabile, si osserva che l'art. 15 LPT pone le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al di sotto di questa soglia l'azzoneamento è escluso a priori.

Non basta, per converso, che i requisiti legali siano tutti dati, e in modo chiaro e incontrovertibile, perché l'inserimento in zona edificabile si imponga: un'area, infatti, può avere caratteristiche fisiche tali da poter rispondere alla definizione legale di più zone. Ad esempio, può prestarsi sia all'edificazione, sia all'agricoltura o può contenere valori naturali e paesaggistici che ne impongano la protezione a dispetto delle altre idoneità.

Bisogna inoltre considerare che, per la loro funzione eminentemente pianificatoria, i criteri enunciati, di regola, possono riferirsi solo a interi comparti, e non a singole particelle; essi intervengono in una prospettiva generale, d'ordine superiore, che li rende inadeguati a risolvere i problemi attribuiti di terreni isolati.

Oltre a quanto sopra esposto, si osserva che le zone edificabili devono anche soddisfare le esigenze poste dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 21 ottobre 1987 (RS 814.01, LPAmb), e specificatamente dall'art. 23 LPAmb. Si veda al proposito il seguente punto 1.4.

1.4. PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Le legislazioni federali sulla protezione dell'ambiente e sulla pianificazione del territorio chiariscono la connessione fra protezione dell'ambiente e pianificazione del territorio, connessione che già si desume dall'art. 73 Cost.

Con specifico riferimento ai piani di utilizzazione si osserva quanto segue. Con l'Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1988 (RS 814.41, OIF) il Consiglio federale ha stabilito per la protezione della popolazione dai rumori valori limite di incidenza; fra questi vi sono i valori limite delle immissio-

ni (art. 13 e 15 LPAmb), i valori di pianificazione (art. 23 LPAmb), inferiori ai precedenti, ed i valori di allarme, superiori ai primi (art. 19 LPAmb). Questi valori sono presentati in modo differenziato a seconda della fonte di rumore, del giorno e della notte e dei diversi gradi di sensibilità dati alle singole zone d'utilizzazione

Ciò presuppone che alle zone d'utilizzazione vengano assegnati appositi gradi di sensibilità, e più precisamente il grado di sensibilità I alle zone che richiedono una protezione fonica elevata (zone ricreative), il grado di sensibilità II alle zone in cui non sono ammesse aziende moleste (zone destinate all'abitazione e per edifici e impianti pubblici), il grado di sensibilità III alle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste (zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e zone agricole) e infine il grado di sensibilità IV alle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste (zone industriali) (art. 43 OIF).

Il compito di provvedere affinché nei regolamenti edili o nei piani di utilizzazione dei Comuni siano assegnati i gradi di sensibilità alle zone d'utilizzazione incombe ai Cantoni (art. 44 OIF). In Ticino questa esigenza è stata recepita dall'art. 30 cpv. 1 cifra 7 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst) del 20 dicembre 2011 (RL 7 1.1.1.1), secondo il quale il regolamento edilizio attribuiscono appunto alle zone di utilizzazione i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.

Nei piani di utilizzazione, ed in particolare nelle nuove zone edificabili, devono essere rispettati i valori di pianificazione fissati nella OIF dal Consiglio federale (art. 23 LPAmb e art. 29 OIF). di conseguenza nuove zone edificabili e nuove zone che richiedono una protezione fonica elevata possono essere delimitate soltanto nelle regioni in cui le emissioni foniche non superano i valori di pianificazione o nelle quali questi valori possono essere rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (art. 24 cpv. 1 LPAmb).

1.5. COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR è lo strumento principe della pianificazione a livello comunale. Esso è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 24 cpv. 1, 34 cpv. 1 LALPT, 27 cpv. 1 Lst).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PR comunali (art. 37 cpv. 1 LALPT, art. 29 Lst), dispone di un pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie, ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997 (RL 1.1.1.1, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui dev'essere lasciato "il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti".

1.6. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è garantita dall'art. 26 cpv. 1 Cost. Tale garanzia non è tuttavia assoluta: in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost.).

Giusta l'art. 36 Cost., una limitazione della garanzia della proprietà è possibile, a condizione che abbia una base legale (restrizioni gravi devono essere previste dalla legge) (cpv. 1), che sia giustificata da un interesse pubblico (cpv. 2) e che sia proporzionata allo scopo (cpv. 3). L'essenza della garanzia della proprietà è intangibile (cfr. cpv. 4).

a) Base legale

In adempimento dell'art. 75 Cost., il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone e stabilendo le norme di attuazione concernenti sia le singole zone sia l'intero territorio. Le relative disposizioni, norme astratte e generali, adottate dal legislatore comunale e soggette a referendum, costituiscono la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà.

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza ristretta, considerato che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, ogni interesse pubblico è fondamentalmente atto a giustificare una limitazione della proprietà, nella misura in cui lo scopo profeso non è di natura esclusivamente fiscale o contrario ad altre norme di rango costituzionale.

c) Proporzionalità

Per quanto concerne il criterio della proporzionalità, si osserva che, secondo la giurisprudenza, una limitazione della proprietà non può eccedere ciò che è necessario per raggiungere l'interesse pubblico perseguito. Se lo scopo può essere raggiunto con misure meno incisive, adottarne di più ampia portata significherebbe violare il principio della proporzionalità e di conseguenza pure il disposto costituzionale di cui all'art. 36 cpv. 3 Cost.

1.7. PARITÀ DI TRATTAMENTO

In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. È quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

2. PREMESSE FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- a) In applicazione degli articoli 4, 5 e 26 Lst si è tenuta, in data 17 gennaio 2012, una serata pubblica informativa relativa alla presentazione della proposta di variante riguardante il cambiamento di ubicazione dell'autosilo Garavello. La documentazione è stata successivamente resa pubblica e consultabile dal 18 gennaio 2012 per un periodo di 30 giorni,

- b) in data 17 febbraio 2012, il Municipio di Morcote ha inviato le proposte di modifica riguardanti l'autosilo comunale in località Garavello al Dipartimento del territorio (DT) per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 della Lst che è stato formalizzato con lettera del 24 febbraio 2012;
- c) nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione, il Municipio di Morcote ha indetto una seconda serata informativa il giorno 28 febbraio 2012, durante la quale sono state nuovamente illustrate le modifiche relative all'autosilo Garavello così come le risultanze dell'esame preliminare del Dipartimento del territorio. La documentazione è stata successivamente resa pubblica e consultabile dal 29 febbraio 2012 per un periodo di 10 giorni;
- d) le proposte di modifica sono state trasmesse con messaggio municipale n. 810 del 6 marzo 2012 al legislativo comunale per le sue competenze. La Commissione della legislazione e petizioni ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio comunale che, nella seduta del 28 marzo 2012, ha adottato le modifiche del Piano regolatore proposte dal Municipio;
- e) in seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione delle modifiche del PR è stata regolarmente annunciata nel Foglio Ufficiale n. 40 del 18 maggio 2012, agli atti comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la cancelleria comunale di Morcote, dal 23 maggio al 21 giugno 2012, conformemente alla Lst (art. 27 cpv 2);
- f) entro i termini di pubblicazione previsti dalla Lst, non sono stati inoltrati ricorsi al Consiglio di Stato contro il contenuto delle varianti (art. 28 Lst);
- g) in data 10 luglio 2012 il Municipio di Morcote ha trasmesso al Consiglio di Stato due copie degli atti che compongono le modifiche di Piano regolatore in oggetto, accompagnate dalla documentazione che documenta il rispetto della procedura di adozione prevista dalla Lst.

Alla luce dell'iter procedurale esposto, si ritiene che il Comune abbia ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 25 ss. Lst.

2.2. ATTI TRASMESSI PER APPROVAZIONE

Oggetto della presente decisione governativa è un fascicolo, datato 28 marzo 2012, costituito dal Rapporto di pianificazione, dagli elaborati grafici che illustrano le modifiche pianificatorie nonché dalle modifiche alle NAPR. Gli atti sono altresì integrati con il documento, datato febbraio 2012, relativo all'analisi del fabbisogno dei posteggi nella zona del nucleo redatto dallo studio Brugnoli e Gottardi.

3. CONSIDERAZIONI DI MERITO

3.1. VERIFICA DELLE VARIANTI DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO

Sono stati consultati i seguenti Servizi per una loro definitiva presa di posizione e per la verifica degli aspetti di dettaglio che non si sono potuti valutare o approfondire in sede di esame preliminare.

- Ufficio dei beni culturali 14.09.2012
- Ufficio della natura e del paesaggio 20.09.2012 e 04.10.2012

Le considerazioni dei citati servizi sono riprese, per quanto necessario, nel seguito.

3.2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE E CONSIDERAZIONI GENERALI SULLE VARIANTI

Il Comune di Morcote dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 5 febbraio 2002. Lo stesso è stato successivamente oggetto di alcune varianti puntuali.

Riguardo al tema viario e degli stazionamenti pubblici, l'assetto codificato nel Piano regolatore del Comune di Morcote in vigore è finalizzato a risolvere convenientemente il problema costituito sia dal traffico di transito sia dalla sosta dei veicoli sulle strade cantonali che, da molto tempo, assilla le istanze comunali.

In particolare le misure introdotte mirano a:

- eliminare il traffico di transito di fronte al nucleo e recupero delle sue qualità spaziali e urbanistiche mediante l'elaborazione di un Piano particolareggiato;
- costruire due autosili alle estremità del nucleo, uno sommerso nel lago in località "Garavello" e l'altro, interrato, in località "Pilastrì" nelle vicinanze del Parco Scherrer;
- eliminare tutti i posteggi pubblici lungo la strada cantonale allo scopo di recuperare dal profilo paesaggistico e ambientale la zona riva lago di fronte al nucleo.

L'opportunità e l'interesse pubblico dell'autosilo in località Garavello è quindi stata verificata e condivisa nell'ambito della revisione del PR comunale, approvata dal Consiglio di Stato nel 2002.

Dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'autosilo sommerso, la fase del concorso pubblico ha però evidenziato dei costi di costruzione superiori alle aspettative.

Preoccupato da tale situazione il Municipio ha preso spunto da una procedura edilizia in corso, volta alla realizzazione di un complesso residenziale con relativo autosilo interrato, per verificare la possibilità di ampliare la struttura privata inglobandovi i posteggi pubblici previsti nell'autosilo sommerso.

Appurata la disponibilità dei proprietari privati di accedere alla soluzione citata, i successivi approfondimenti approntati dal Municipio di Morcote al riguardo

hanno effettivamente dimostrato la fattibilità dell'operazione che permetterebbe al Comune di ridurre l'investimento per la realizzazione dell'autosilo Garavello.

Con la variante oggetto della presente risoluzione governativa, il Comune intende quindi modificare il Piano regolatore con lo spostamento del vincolo relativo all'autosilo di Garavello, ora previsto nell'ubicazione sommersa all'inizio del nucleo, collocandolo in roccia sotto il complesso residenziale privato in costruzione.

3.3. CONSIDERAZIONI PUNTUALI SULLE VARIANTI

Come detto in precedenza, visti gli alti costi di realizzazione, il progetto dell'autosilo Garavello immerso nel lago è stato abbandonato a favore di una ubicazione in roccia. Tale alternativa è stata colta grazie al nuovo complesso residenziale in fase di costruzione sul fmn 951 il quale prevede la realizzazione di un parcheggio interrato in roccia al servizio delle nuove abitazioni. In quest'ottica il Municipio ha verificato, in maniera più dettagliata tramite uno studio di fattibilità, che si possono realizzare, oltre a quello dedicato all'abitazione privata, un massimo di 4 piani interrati, con una capienza indicativa per piano di circa 75 posti auto. Questo studio ha permesso di individuare una vera e propria alternativa all'autosilo immerso nel lago.

Benché dunque il corpo principale dell'autosilo abbia cambiato posizione, passando dall'ubicazione sommersa nel lago a quella, dirimpetto, interrata nella montagna, il suo punto d'accesso è stato mantenuto in corrispondenza dei fmn 712 e 713. La novità su tali fondi è la possibilità di edificare, sopra al portale di accesso, ulteriori piani con contenuti residenziali.

Lo studio sul fabbisogno dei posteggi nel nucleo, opportunamente aggiornato ai cambiamenti intercorsi negli anni dalla precedente analisi (ca. 15 anni), è stato eseguito in maniera dettagliata. Esso tiene convenientemente conto dei contenuti e delle attività presenti, oltre che della qualità del trasporto pubblico e delle possibili sinergie tra i diversi contenuti. Lo stesso conferma la carenza di stalli. La stima del fabbisogno effettivo corrisponde a 430 posteggi rispetto ai 199 dell'offerta attuale. Di questi, 300 stalli confluiranno nel nuovo autosilo Garavello in roccia, 80 nell'autosilo Pilastri, mentre una cinquantina di posteggi manterranno la loro ubicazione attuale nelle aree di posteggio esistenti per le quali non è prevista l'eliminazione. La riduzione da 120 a 80 posti dell'autosilo Pilastri trova la sua giustificazione in aspetti tecnici legati alla modifica delle norme VSS e di arretramento dai corsi d'acqua; ciò ha portato a una riduzione degli spazi a disposizione.

Il Consiglio di Stato, nel comprendere le preoccupazioni d'ordine finanziario del Comune di Morcote e i suoi intenti, volti a ridurre la spesa pubblica per la costruzione dell'autosilo in località Garavello, ritiene che la proposta in oggetto contribuisca altresì a ridurre l'impatto paesaggistico che la struttura sommersa inevitabilmente genererebbe, in quanto elemento estraneo e non funzionale al lago.

Al fine di garantire un inserimento attento e confacente al delicato contesto territoriale di riferimento, lo scrivente Consiglio si è quindi concentrato soprattutto nella verifica delle misure pianificatorie e urbanistiche proposte dal Co-

mune, così come delle relative disposizioni normative e della loro efficacia al perseguimento dei citati obiettivi.

Dalla documentazione trasmessa all'Esecutivo cantonale emerge come il Comune di Morcote abbia considerato attentamente la questione paesaggistica, ponendo l'accento sulla ricerca di un inserimento attento e rispettoso dei dintorni. Le disposizioni normative mirano al perseguimento di tali obiettivi; sintomatico della consapevolezza del Comune della delicatezza del contesto paesaggistico di riferimento e del suo impegno nella ricerca di soluzioni ottimizzabili, è l'obbligo di coordinare al meglio l'intero progetto del nuovo autosilo Garavello, dai manufatti, ai corpi tecnici, agli accessi pedonali, ecc.

Già non di meno, il proseguimento dei lavori di affinamento del progetto ha evidenziato alcune problematiche che non possono essere ignorate.

Successivamente all'esame preliminare sostanzialmente positivo, il Municipio di Morcote ha dato avvio alla procedura edilizia in maniera tale da abbreviare, per quanto possibile, i tempi di realizzazione dell'opera. Con l'affinamento del progetto edilizio vero e proprio, è stato possibile far emergere con maggiore precisione l'incidenza del nuovo autosilo sul contesto paesaggistico e territoriale di Morcote. In particolare si è potuto appurare come il nuovo progetto di autosilo non comporti unicamente una modifica paesaggistica sui fmn 712, 713 e 715 dove avrà luogo l'accesso, ma come l'affaccio a lago verrà modificato su tutta la lunghezza del manufatto, che di fatto risulterà visibile nel suo complesso ed avrà altresì due sporgenze alle estremità corrispondenti alle rampe di accesso, rispettivamente di uscita dalla struttura. Aspetti tecnici realizzativi e planificatori non consentono, infatti, il completo interrimento del manufatto dell'autosilo.

L'Ufficio e la Commissione dei beni culturali, così come l'Ufficio della natura e del paesaggio e relativa Commissione hanno potuto visionare il modello e i progetti del nuovo autosilo Garavello, appurandone il sensibile impatto sul territorio. Con particolare riferimento all'ISOS (Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere), le raccomandazioni per l'area interessata dalla costruzione prescrivono che "...*Le fasce ad orti e giardini (I) deve sottostare a un rigido vincolo di non edificabilità*", postulando altresì una particolare attenzione per i muri di sostegno a vigne, orti e parchi. Nel contempo occorre tener conto della volontà delle autorità comunali di riqualificare e valorizzare l'area retrostante l'insediamento storico, già espressa nell'ambito del documento planificatorio preliminare.

La presa di coscienza degli importanti aspetti sopra esposti ha imposto al Consiglio di Stato un'attenta e approfondita riflessione sull'insieme del progetto, coinvolgendo anche il tassello con contenuti abitativi sopra al portale di accesso dell'autosilo.

In particolare, dopo aver visionato il modello relativo al progetto dell'autosilo e del complesso residenziale soprastante, l'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP), la Commissione del paesaggio, così come l'Ufficio (UBC) e la Commissione dei beni culturali, sono giunti alla conclusione che sopra il portale di accesso previsto sui fmn 712 e 713 sia opportuna una sistemazione "a verde", riprendendo quanto previsto per il fmn 715 (AP1a - giardino e parco pubblico); ciò al fine di ottenere un'area verde di stacco, che dovrà essere attentamente disegnata e risolta con una confacente successione di giardini terrazzati, tra il tessuto edificato dell'insediamento storico e il complesso di tipo residenziale

adiacente. L'edificazione di un tassello edilizio con contenuti residenziali, delle dimensioni proposte dal Comune di Morcote, sopra l'accesso del nuovo autosilo provocherebbe, invece, un congiungimento tra l'edificazione tradizionale del nucleo, che qualifica l'affaccio storico a lago, e l'edificazione residenziale, meno qualificata, che sorge sui fondi adiacenti in zona R2, ciò dovrebbe essere assolutamente evitato. L'effetto congiungente è aggravato dalla continuità del muro in sasso dell'autosilo che, come detto, estende le sue parti visibili su tutta la lunghezza del manufatto, così come dallo stesso tassello edilizio il quale, pur essendo inserito in zona nucleo, avrà un linguaggio contemporaneo.

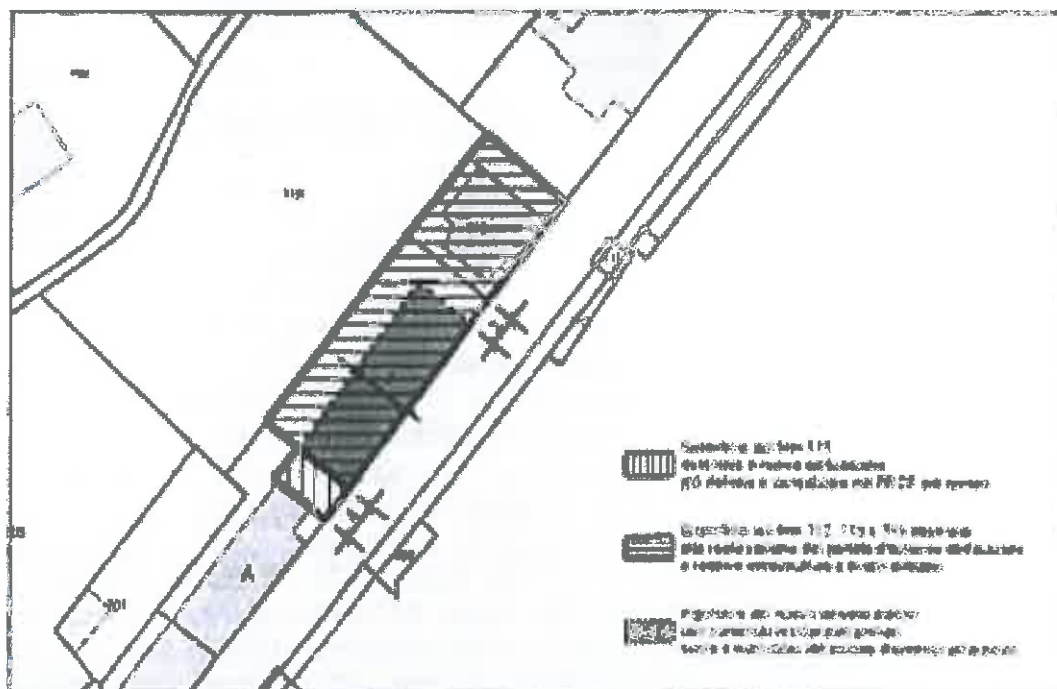
Confrontato con le prese di posizione sopra esposte, contrapposte all'interesse pubblico dell'opera e comunque al miglioramento del quadro territoriale e paesaggistico rispetto all'autosilo sommerso, lo scrivente Consiglio è stato chiamato a svolgere un'attenta ponderazione di interessi. Il collegio governativo, infatti, è dell'avviso che, nel rispetto dei principi della proporzionalità e della sostenibilità ambientale ed economica, sia necessario individuare una soluzione di edificazione ridotta del tassello con contenuti residenziali posto sopra il manufatto di accesso dell'autosilo. L'obiettivo è di risolvere la conclusione dell'edificazione del fronte del nucleo storico oggi poco qualificata (aspetto questo non messo in discussione da UNP e UBC) e, nel contempo, di evitare l'inopportuno effetto di congiungimento tra l'agglomerato storico e il complesso residenziale adiacente.

In quest'ottica, pur confermando l'ingombro al livello stradale destinato ad accogliere il portale d'entrata e le relative infrastrutture, il Consiglio di Stato riduce quello superiore, con contenuti residenziali, sia in larghezza che in profondità.

La nuova volumetria ricavata andrà a costituire, per forma, dimensioni e strutturazione, il nuovo tassello edilizio in grado di concludere in maniera consona l'agglomerato storico di Morcote. In quest'ottica, al fine di ottenere un risultato ottimale, è necessario intervenire anche sull'edificio esistente sul fmn 713 (sub. A). Lo stesso costituisce, infatti, un elemento anomalo ed estraneo alla tipologia presente che è necessario correggere per conseguire il risultato d'insieme promosso con le modifiche introdotte all'ingombro del tassello sopra il portale. Si tratta, in particolare, di introdurre nelle normative di PR delle disposizioni che obbligano a conformare l'altezza, la struttura e l'andamento delle falde del tetto a quella del fronte lago, ciò in occasione dei primi interventi edilizi sostanziali sullo stesso. Una misura, questa, considerata necessaria e comunque rispettosa del principio di proporzionalità, giacché l'obbligo di intervenire sull'edificio esistente sub. A del fmn 713 intercorre unicamente allorché il proprietario opererà interventi edilizi sostanziali sullo stesso.

Le dimensioni scelte (lunghezza) per il nuovo tassello edilizio, derivanti dal modulo medio dalle facciate degli edifici limitrofi sul fronte stradale ai quali occorre rapportarsi, e la tipologia che riprende i caratteri architettonici degli edifici del nucleo (materiali, aperture, tetto) sono, a giudizio del Consiglio di Stato, misure in grado di assicurare un'adeguata conclusione dell'agglomerato storico di Morcote. Questa soluzione riconferma, per altro e a grandi linee, quanto era già previsto dal Piano regolatore cantonale di protezione che disciplinava gli interventi nel nucleo sino alla modifica del Piano regolatore introdotta dal Comune nel 2002.

L'estratto planimetrico illustra quanto precede.



Il Consiglio di Stato non condivide quindi l'ingombro del tassello edilizio con contenuti residenziali in corrispondenza dei fmp 712, 713 (parz.) e 715 (parz.) sopra il portale di entrata dell'autosilo e relative infrastrutture così come proposto dal Comune di Morcote, ma unicamente entro i limiti sopra descritti e illustrati nell'estratto planimetrico. Gli atti di Piano regolatore sono pertanto modificati d'ufficio.

Le disposizioni normative adottate dal Comune, devono pure essere modificate per riprendere ed adeguarsi ai concetti edificatori e di intervento sopra esposti. Tali modifiche interessano anche la sistemazione del terreno sopra il portale di accesso all'autosilo, come pure il versante retrostante il nuovo tassello con contenuti residenziali privati, misure queste pure indispensabili per garantire un'adeguata sistemazione dell'intera opera ed integrarla nel contesto morfologico e funzionale particolarmente delicato.

Le parti aggiunte o modificate sono indicate in **grassetto**, quelle eliminate a carattere **barate**.

art. 37 Zona NP, nucleo di protezione cantonale

omissis

3. La normativa del PR cantonale di protezione del nucleo di Morcote è la seguente:

...omissis...

Art.2 ...omissis...

Nuove costruzioni sono ammesse nei seguenti casi:

- sulla parte del fmn 713 (tratt. verticale), addossata all'edificio esistente Sub. A, per una larghezza di 4.0 m ed una profondità di 7.0 m;

- in corrispondenza dell'area indicata graficamente sul fmn 713 sul fondo (tratteggio orizzontale) n° 712-713 e parte del 715 per quanto necessario alla realizzazione dell'autosilo, e del suo relativo portale d'accesso e relative infrastrutture (livello strada) in roccia (al pian terreno) e di appartamenti residenziali (ai piani superiori). L'opera requirerà l'andamento del fronte degli edifici limitrofi e dovrà inserirsi convenientemente nel particolare contesto paesaggistico. È necessaria la ricerca architettonica di qualità per la nuova edificazione sui mappali appena menzionati.

- sopra il manufatto di accesso all'autosilo con contenuti residenziali primari all'interno dell'area delimitata nel Piano delle zone, pari ad una profondità di 7.0 m. Verso il fmn 712 è da rispettare una distanza del confine di 3.0 m.

Obbligo di contiguità con l'edificazione ammessa entro l'area del fmn 713 indicata con tratteggio verticale. L'altezza della costruzione deve rapportarsi confacentemente all'andamento del fronte del nucleo, definito dalle edificazioni esistenti.

L'edificazione dovrà essere concepita con un linguaggio architettonico adeguato ad un corretto inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico circostante. In particolare, la sua facciata del fronte a lago dovrà essere interamente intonacata, senza soluzione di continuità fino al livello stradale, ad essere ritmata in analogia alle facciate degli edifici limitrofi che compongono il fronte del nucleo.

Deve essere garantita la qualità architettonica per l'insieme delle edificazioni sui fmn 712, 713 e 715.

In occasione di primi interventi edilizi sostanziali all'edificio limitrofo esistente sul fmn 713 (sub. A), sarà fatto obbligo di conformarne l'altezza, la struttura e l'andamento delle falde del tetto a quelle del fronte a lago del nucleo di Morcate.

~~sull'area in questione vige il vincolo di residenza primaria;~~

- sulla parte tratteggiata del fondo (tratteggio verticale) mappale n° 529 e 713, nel rispetto delle caratteristiche volumetriche e tipologiche delle case del nucleo tradizionale, e delle seguenti distanze:

> verso un fondo adiacente: a confine o a m. 1,50;

> verso un edificio senza aperture: in continuità o a m. 3,00;

> verso un edificio con aperture: a m. 4,00.

- ...omissis...

art. 52 Zona AP-EP Privata e di interesse pubblico

...omissis...

5. Per quanto riguarda l'autosilo interrato sul fronte "Montada del sass dal Gobb" in località Garavello ed il relativo portale e relative strutture di accesso a livello stradale valgono i seguenti dati:

- la zona AP-EP comprende i mappali 712 e 715;
- numero di posteggi massimo: 300;
- corpo principale dell'autosilo su quattro livelli interrati (mappale 715 e 951);
- portale d'entrata e relative infrastrutture d'accesso in corrispondenza dell'area indicata graficamente sul accesso tramite i mappali n. 712, 713 e parte del 715 (tratt. orizzontale) (portale d'entrata, vedi art. 37 NAPR);
- uscite tramite il mappale 951;
- altezza massima della struttura del portale d'entrata ml. 3.50 misurato dalla quota del piano stradale;
- sul mappale 715 sviluppo di giardino pubblico sistemazione a giardino pubblico (AP1a) del fmn 715, così come del fmn 712 sopra il manufatto di accesso all'autosilo. La sistemazione avrà un andamento terrazzato con formazione degli opportuni accessi pedonali di collegamento alla rete viaria comunale. Essa dovrà essere di buona qualità, integrarsi e coordinarsi correttamente con l'edificazione sul fmn 713;
- obbligo di disciplinare un inserimento armonioso e controllato dei corpi tecnici e l'individuazione dei percorsi pedonali e di collegamento alla rete viaria esistente (mappali 715 e 951);
- obbligo di presentare una domanda di costruzione preliminare per coordinare coi servizi cantonali l'intero progetto (inclusi i manufatti, i corpi tecnici e accessi pedonali) e garantire un inserimento armonioso nel contesto;
- obbligo di coordinare, con un architetto paesaggista, ogni tipo di intervento (pubblico e privato) conservando e mantenendo gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio.

Le altre proposte di modifica delle NAPR presentate in questa sede sono approvate.

Dal profilo delle destinazioni d'uso, la soluzione individuata dallo scrivente Consiglio comporta altresì degli adeguamenti. In particolare l'attribuzione alla zona del nucleo del fmn 712 e parte del fmn 715 (fascia a confine con il fmn 768) non appare più giustificata, giacché tali superfici non risultano più essere interessate da contenuti residenziali ma unicamente destinate ad accogliere, a livello stradale, il portale di accesso dell'autosilo e relative infrastrutture con sistemazione a giardino soprastante. In tal senso il Consiglio di Stato modifica

l'azzoneamento delle superfici dei fondi citati da zona nucleo tradizionale (NP) a zona AP1a - giardino e parco pubblico.

Per contro l'inclusione nel perimetro del nucleo della piccola porzione del fmn 715, fascia ubicata tra il fmn 712 e il fmn 768, anch'essa destinata al portale d'accesso nell'ambito della presente variante, è approvata e attribuita d'ufficio alla zona AP1a.

Quanto precede è frutto di una approfondita riflessione e ricerca. La soluzione che ne è scaturita, assieme alle relative misure pianificatorie e urbanistiche, è ritenuta dal Consiglio di Stato, ancorché restrittiva, coerente alla particolare e delicata situazione dei luoghi di riferimento. Ciò sia nel rispetto dell'interesse pubblico di vedere realizzato l'autosilo, di veder salvaguardato e valorizzato l'insediamento storico di Morcote, sia nell'interesse privato di godere di adeguate potenzialità edilizie.

Allo scopo di ottenere e garantire un risultato finale ottimale e coordinato di tutti gli interventi edificatori, lo scrivente Consiglio chiede al Municipio di Morcote che faccia tutto il necessario per ottenere a breve la sistemazione dell'area soprastante l'accesso dell'autorimessa, che deve essere realizzata e conclusa in concomitanza con la conclusione della costruzione dell'autorimessa stessa. In questo quadro operativo diviene pressoché inevitabile che anche l'edificazione privata sia realizzata e conclusa nei tempi esecutivi dell'autosilo.

In conclusione, lo scrivente Consiglio ritiene di dover altresì puntualizzare e ribadire come il concetto viario di Morcote, consolidato nel Piano regolatore in vigore e le cui misure contemplano soprattutto la realizzazione di due autosili alle estremità del nucleo, dovrà essere affiancato da un progetto di recupero urbanistico di tutto il comparto fronte lago antistante l'agglomerato tradizionale mediante la soppressione della maggior parte degli stalli pubblici esistenti individuati e indicati nell'analisi dello studio Brugnoli e Gottardi. Tale obiettivo, posto come condizione per la realizzazione dell'autosilo sommerso, deve essere ritenuto sempre valido, anche per la nuova ubicazione qui in oggetto. In tal senso il Dipartimento del territorio verificherà che tale aspetto sia opportunamente considerato e perseguito nel processo di concretizzazione degli autosili comunali di Morcote, se del caso indicando le condizioni nell'ambito dell'avviso cantonale sulle licenze edilizie.

4. RIASSUNTO DELLE DECISIONI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DELLE VARIANTI

4.1 MODIFICHE D'UFFICIO

- a) Modifica che riduce l'ingombro massimo della nuova edificazione sopra il manufatto del portale di accesso all'autosilo (vedi estratto grafico a pag. 11 della presente risoluzione);
- b) Cambiamento di destinazione da zona nucleo tradizionale (NP) a zona AP1a - giardino e parco pubblico dei fondi 712 e 715 (v. pto 3.3);
- c) Modifiche agli articoli 37 e 52 NAPR conseguenti alla riduzione dell'ingombro massimo della nuova edificazione sopra il manufatto del por-

taie di accesso all'autosilo, nonché volle a meglio perseguire un inserimento architettonico e paesaggistico confacente dell'intero complesso edilizio dell'autosilo (v. pto 3.3).

5. DISPOSITIVO

Visto quanto precede

su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione delle varianti di PR

Sono approvate con le modifiche e le considerazioni di cui al pto 2 del dispositivo, le varianti attinenti allo spostamento dell'autosilo comunale Garavello, illustrate nei documenti descritti al pto 2.2 della presente decisione.

2. Modifiche d'ufficio

Sono decretate le modifiche d'ufficio indicate al capitolo 4.1 della presente risoluzione, riguardanti l'ingombro massimo della nuova edificazione sopra il manufatto del portale di accesso all'autosilo (estratto grafico a pag. 10 della presente risoluzione) e alcune disposizioni degli art. 37 e 52 delle Norme di attuazione.

3. Pubblicazione e notificazione

3.1 Il dispositivo di questa risoluzione è pubblicato nel Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato, agli albi comunali da parte del Municipio; la risoluzione è notificata per esito tramite invio raccomandato al Municipio di Marcote ed ai proprietari dei fmn 712, 713 e 715 direttamente interessati dalle modifiche d'ufficio.

3.2 Il Municipio di Marcote deve pubblicare la presente risoluzione al più presto e non oltre 45 giorni dalla sua intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio della pubblicazione agli albi comunali, nel FU e nei quotidiani del Cantone a norma dell'art. 27 cpv 2 Lst.

4. Remedi di diritto

4.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

4.2 Il ricorso è da presentare in tre copie:

- a. entro 30 giorni dalla notificazione per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
- b. entro il termine di pubblicazione di cui al pto 3.2 negli altri casi.

4.3 Sono legittimati a ricorrere:

- a. il Comune;
- b. relativamente alle modifiche d'ufficio di cui al precedente punto 2, ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

 M. Borradori

Il Cancelliere

G. Gianella

6. INTIMAZIONE

Invio raccomandato

- al Municipio di Morcote;
- ai proprietari toccati dalle modifiche d'ufficio:
 - Eredi Bernasconi Carla, c/o Bernasconi Cristina, Via Foletti 1B, 6900 Massagno (fnn 713)
 - Caratti Giacomo, Riveta da la Tor 20, 6922 Morcote (fnn 713)
 - Caratti Giulia, Riveta da la Tor 20, 6922 Morcote (fnn 713)
 - Eredi Sergio Caratti, c/o Avv. Paolo Caratti, CP 1011, 6900 Bellinzona (fnn 713)
 - Castiglioni Gianfranco, Via Bottogno 8, 6962 Viganello (fnn 713)
 - Galli Clara, Via Dott. G. Polz 24, 6932 Breganzona (fnn 713)
 - Comune di Morcote, 6922 Morcote (fnn 713)

7. COMUNICAZIONE

- al Municipio di Morcote (5);

Dipartimento del territorio

- alla Sezione dello sviluppo territoriale
 - Ufficio della pianificazione locale (5);
 - Ufficio della natura e del paesaggio (2);
 - Ufficio dei beni culturali;
- alla Sezione della mobilità
- alla Divisione delle costruzioni
- all'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali

Dipartimento delle istituzioni

- al Servizio del ricorso del Consiglio di Stato (2);
- al Tribunale cantonale amministrativo (3);
- al Tribunale di espropriazione;
- alla Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 3.1



COMUNE DI MORCOTE

Mappale 951

OFFERTA D'IMPRESA GENERALE Autosilo Comunale di Morcote



Sono da inserire i costi in CHF nelle caselle in giallo

		3 cifre	2 cifre	1 cifra
1	LAVORI PREPARATORI			2.643.275
11	Sgombero, prearazione del terreno		65.300	
112	Demolizioni, rimozioni	65.300		
12	Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie		9.400	
121	Misure di assicurazione per opere esistenti	9.400		
17	Fondazioni speciali		2.568.575	
172	Opere di sostegno della fossa di scavo	238.800		
174	Ancoraggi	2.329.775		
19	Onorari		0	
190	Tutti gli onorari compresi in 29 (Edificio)	0		
2	EDIFICIO			20.359.775
20	Fossa		3.213.700	
201	Scavo generale	3.213.700		
21	Costruzione grezza 1		8.006.035	
211	Opere da impresario costruttore	8.006.035		
22	Costruzione grezza 2		1.055.425	
221	Finestre, porte esterne	28.890		
222	Opere da lattoniere	7.100		
224	Coperture di tetti	413.100		
225	Sigillature e isolamenti speciali	606.335		
23	Impianti elettrici		2.309.350	
231	Apparecchi corrente forte	120.000		
232	Impianti a corrente forte	658.180		
233	Apparecchi per illuminazione+lampade	523.860		
235	Apparecchi a corrente debole, Sistema antincendio	308.570		
236	Impianto a corrente debole	510.000		
237	Sistema di gestione dell'edificio	118.100		
238	Impianti provvisori	41.000		
239	Diversi	29.640		
24	Impianti riscaldamento e ventilazione		775.300	
244	Impianti di ventilazione	632.800		
247	Impianti speciali	71.400		
249	Diversi	71.100		
25	Impianti sanitari		358.540	

251	Apparecchi sanitari usuali	18.090	
252	Apparecchi di alimentazione e scarico	48.260	
254	Condotte sanitarie	21.020	
255	Isolamento di installazioni sanitarie	6.000	
259	Diversi	265.170	
26	Impianti di trasporto		600.200
261	Ascensori	308.200	
266	Impianti di parcheggio	292.000	
27	Finiture 1		640.365
272	Costruzioni metalliche	367.690	
275	Dispositivi di chiusura, serrature	17.990	
279	Diversi	254.685	
28	Finiture 2		1.208.740
281	Pavimenti	882.290	
282	Rivestimenti pareti	67.300	
285	Trattamento superfici interne	207.950	
287	Pulizia dell'edificio	7.100	
289	Diversi	44.100	
29	Onorari		2.192.120
291	Architetto	1.650.000	
292	Ingegnere civile	286.230	
293	Ingegnere elettrotecnico	110.000	
294	Ingegnere RVC	45.000	
295	Onorari specialisti, di progetto	44.390	
296	Geologo, geotecnico	50.000	
298	Tecnico polizia del fuoco	6.500	
4	LAVORI ESTERNI		1.216.890
40	Sistemazione terreno		651.370
401	Movimenti di terra	651.370	
41	Costruzione grezza		178.740
411	Opere da impresario costruttore	178.740	
42	Giardini		326.590
421	Costruzione di giardini (verde e piantagioni)	326.590	
44	Impianti		27.000
443	Impianti elettrici illuminazione esterna	27.000	
45	Raccordo alle condotte di allacciamento		33.190
452	Canalizzazioni, elettricità e acqua	33.190	
49	Onorari		0
491	Tutti gli onorari compresi in 29 (edificio)	0	

5	COSTI SECONDARI			203.180
---	------------------------	--	--	----------------

51	Autorizzazioni, tasse (senza IVA)			113.490
----	--	--	--	----------------

511	Modinature	3.500		
-----	------------	-------	--	--

512	Contributi per allacciamenti	109.990		
-----	------------------------------	---------	--	--

52	Campioni, riproduzioni			62.690
----	-------------------------------	--	--	---------------

524	Riproduzioni	60.800		
-----	--------------	--------	--	--

529	Rilievi, prospezioni geologiche	1.890		
-----	---------------------------------	-------	--	--

53	Assicurazioni			27.000
----	----------------------	--	--	---------------

531	Assicurazioni per i lavori in corso	27.000		
-----	-------------------------------------	--------	--	--

	Totali	24.423.120	24.423.120	24.423.120
--	---------------	-------------------	-------------------	-------------------

RIEPILOGO

1	LAVORI PREPARATORI			2.643.275
---	---------------------------	--	--	------------------

2	EDIFICIO			20.359.775
---	-----------------	--	--	-------------------

4	LAVORI ESTERNI			1.216.890
---	-----------------------	--	--	------------------

5	COSTI SECONDARI			203.180
---	------------------------	--	--	----------------

	TOTALE senza IVA			24.423.120
--	-------------------------	--	--	-------------------

	Sconto 3 %			732.694
--	-------------------	--	--	----------------

	TOTALE con sconto 3 % senza IVA			23.690.426
--	--	--	--	-------------------

	IVA 8.0 %			1.895.234
--	------------------	--	--	------------------

	TOTALE IVA compresa			25.585.660
--	----------------------------	--	--	-------------------

56	Altri costi secondari (IVA 8% inclusa)			1.294.400
----	---	--	--	------------------

569	Contributo terreno mapp. 951	1.000.000		
-----	------------------------------	-----------	--	--

	Convenzione mapp. 768	252.400		
--	-----------------------	---------	--	--

	Formazione e modifica proprietà per piani	42.000		
--	---	--------	--	--

6	INSTALLAZIONI E COSTI GENERALI DELL'IG			489.000
---	---	--	--	----------------

61	Installazioni e costi generali dell'Impresa generale		489.000	
----	---	--	----------------	--

611	Installazioni e costi generali dell'Impresa Generale	489.000		
-----	--	---------	--	--

	TOTALE IVA INCLUSA			1.783.400
--	---------------------------	--	--	------------------

Data : Pregassona, 10 ottobre 2012

... (progetto 05.12.2012)

1

Nel nome del Signore.-----

L'anno duemiladodici, questo giorno di ... , ... del mese di novembre, in Lugano, Cantone Ticino, Svizzera.-----

----- Lugano, ... novembre 2012

Avanti a me notaio avv. Giacomo Talleri, con residenza notarile in Lugano, sono personalmente comparse le seguenti persone: -----

FRIGERIO Massimo, di Floriano, da Morbio Inferiore in Silvaplana (GR), coniugato, sesso maschile, legittimatosi con la carta d'identità n. C23540 emessa a Coira, Svizzera, in corso di validità, persona a me nota, a rappresentare, quale vice-presidente del Consiglio di amministrazione, con firma individuale, la spettabile **M Two Solution SA**, via Maraini 15A, 6963 Lugano (Pregassona) (CH-514.3.007.736-6; IDI CHE-108.359.830); -----

----- quale concedente e venditrice;

Comune di Morcote, Riva da Sant Antoni, 6922 Morcote, rappresentato dal Municipio e per esso dall'On. Sindaco signor BRIVIO Nicola Matteo Amilcare, fu Riccardo, 29.4.1973, da Lugano in Morcote, celibe, sesso maschile, legittimatosi con la carta d'identità svizzera n. E1248802, emessa a Bellinzona, Svizzera, in corso di validità, persona a me nota e dal Segretario comunale signor CAVADINI Luca Remo, di Gianni, 26.1.1971, da Onsernone in Ponte Capriasca, coniugato, sesso maschile, legittimatosi con la carta di identità svizzera n. C6177117, emessa a Bellinzona, Svizzera, in corso di validità, persona a me nota; in virtù delle facoltà di rappresentanza concesse dalla legge organica comunale (LOC), dal regolamento comunale e come da verbale del Consiglio comunale del 19.12.2012, autorizzante il Municipio ad acquistare le proprietà immobiliari e risoluzione municipale n. 501 del 24 ottobre 2012, delegante l'On. Sindaco ed il Segretario comunale a comparire all'atto pubblico, prodotti con l'istanza di iscrizione a Registro fondiario; -----

-----quale beneficiario ed acquirente;

i quali hanno chiesto a me notaio di voler far constare per pubblico istromento
il seguente atto di -----

----- **COSTITUZIONE DI DIRITTO DI COMPERA IMMOBILIARE** -----

1. **M Two Solution SA**, come sopra rappresentata, dichiara di costituire e concede, in favore del **Comune di Morcote**, come sopra rappresentato, che dichiara di accettare ed acquista, quale beneficiario e futuro acquirente, un diritto di compera immobiliare, secondo gli artt. 216a e 216b CO, non frazionabile, né esercitabile parzialmente, ma cedibile unicamente alla spett. Autosili Comunali di Morcote SA, Morcote (CH-501.3.012.361-4; IDI: CHE-114.736.065) sul seguente immobile, di proprietà esclusiva della concedente, sito nel territorio del **Comune di Morcote**: -----

- 1.1. **Fol. PPP n. 22 (ventidue)**, quota di valore di 10/1000 (dieci millesimi) di comproprietà del fondo-base part. n. 951 (novecentocinquantuno) RFD Morcote, con diritto esclusivo sull'autorimessa n. 2 composta da: ---
- a. autorimessa, posteggi biciclette, 3 (tre) servizi, deposito, casse, 73 (settantatre) posteggi, dal n. 1 (uno) al n. 73 (settantatre), rampa + parte ai livelli -01, -02, -03, al livello -04; -----
 - b. autorimessa, 76 (settantasei) posteggi, dal n. 74 (settantaquattro) al n. 149 (centoquarantanove), rampa + parte ai livelli -01, -02, -04, al livello -03; -----
 - c. autorimessa, 76 (settantasei) posteggi, dal n. 150 (centocinquanta) al n. 225 (duecentoventicinque), rampa + parte ai livelli -01, -03, -04, al livello -02; -----

- d. autorimessa, silenziatori, 76 (settantasei) posteggi, dal n. 226 (duecentoventisei) al n. 301 (trecentouno), rampe + parte ai livelli -02, -03, -04, al livello -01;-----
e meglio come al piano di ripartizione, noto alle parti ed allegato, in estratto al presente atto quale **inserto A.**, parti colorate in giallo. -----

- 1.2. Al beneficiario ed acquirente viene altresì concesso l'utilizzo delle parti comuni, non concesse in uso riservato, e meglio quelle descritte nel piano di ripartizione (lift, scale) e colorate in azzurro nell'**inserto A.**-----
In conformità al piano di assegnazione delle parti comuni, allegato n. ... al Regolamento d'amministrazione d'uso (comproprietà ordinaria) (d.g. 28232/11.12.2007), le scale ed il lift ai livelli -04, -03, -02 e -01, costituiscono parte comune, non assegnata in uso riservato. -----

2. Il beneficiario ed acquirente dichiara di conoscere ed accettare l'atto costitutivo della proprietà per piani, il piano di ripartizione, il piano di assegnazione delle parti comuni e la tabella dei millesimi. Esso **conosce** e si impegna altresì a rispettare il Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP (d.g. 28230/11.12.2007) così come quello d'amministrazione e d'uso della comproprietà ordinaria (d.g. 28232/11.12.2007) e successive loro modifiche, segnatamente in ordine alla sopportazione delle spese di amministrazione e comuni.-----

- 2.1. Il beneficiario ed acquirente prende atto della menzione di costituzione della PPP prima della costruzione (d.g. 28231/11.12.2007) e che quindi, in sede di iscrizione definitiva della PPP, il piano di ripartizione, il piano di assegnazione delle parti comuni, come pure la tabella dei millesimi potrebbero subire dei cambiamenti, che verranno votati e deliberati nelle maggioranze previste dalla legge e dal regolamento. -----
La concedente e proprietaria mantiene il diritto di decidere autonomamente, senza coinvolgere il beneficiario, ogni modifica sulle

altre PPP, ancora in suo possesso e che non siano quella oggetto del presente atto, come pure ogni modifica relativa agli spazi comuni, non ancora assegnati, che non siano quelli assegnati alla PPP oggetto del presente atto. In ogni caso, il consenso del beneficiario, qualora richiesto dal Registro fondiario, si da come già sin d'ora concesso in questa sede. -----

- 2.2. In virtù della soppressione del diritto di prelazione legale della comproprietà ordinaria fra condomini e/o fra comproprietari, annotato a RFD (d.g. 28233/11.12.2007) dell'assenza di altro diritto di prelazione o di opposizione nel Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP (d.g. 28230/11.12.2007, §. 38), non risulta necessario recuperare il consenso degli altri comproprietari ai fini dell'annotazione e successivo esercizio del presente diritto di compera. -----

3. L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova e non altrimenti, ossia con tutte le servitù, menzioni, annotazioni e osservazioni risultanti a Registro fondiario, di cui l'estratto viene esibito ai comparenti dal notaio rogante, dispensato da ulteriori indagini al riguardo, in particolare libero da ogni aggravio ipotecario, siccome precedentemente svincolato dal pegno collettivo, costituito dalla cartella ipotecaria al portatore di nominali Fr. 19'000'000.00 (diciannove milioni), in I. (primo) rango con diritto di subingresso, interesse 10% (dieci per cento) (d.g. 10952/11.05.2009). -----

4. In considerazione del fatto che l'immobile deve ancora essere costruito, la concedente e venditrice si impegna a costruire e consegnare il bene conformemente alla relazione tecnica, che viene allegata al presente atto quale **inserto B.**, quale parte integrante del presente contratto. ----

5. Il prezzo di vendita è convenuto a corpo (e non a misura) in complessivi **Fr. 27'300'000.- (ventisette milioni trecentomila)**, pagabili e soluti come segue: -----

- 5.1. Fr. 4'500'000.- (quattromilioni cinquecentomila) sono già stati versati dal beneficiario ed acquirente sul conto-clienti del notaio rogante, non fruttiferi di interessi e verranno da questo pagati alla concedente e venditrice, sul conto da essa indicato, al momento dell'annotazione del diritto di compera nel Registro fondiario. -----
Il predetto importo verrà computato nel prezzo e quindi vale quale acconto, in caso di esercizio del diritto di compera, mentre in caso di mancato esercizio resterà definitivamente acquisito alla venditrice, a titolo di caparra, ragione per cui il notaio rogante potrà accreditarglielo, non appena ricevuta conferma dell'annotazione del diritto di compera da parte del Registro fondiario. -----

- 5.2. Fr. 22'800'000.- (ventidue milioni ottocentomila) a saldo del prezzo di vendita, verranno versati dal beneficiario ed acquirente sul conto-clienti del notaio rogante al momento della dichiarazione di esercizio del diritto di compera e riversati alla venditrice, sul conto da quest'ultima indicato, nei modi e nei tempi, che verranno successivamente pattuiti tra le parti. Sull'importo dovuto alla venditrice quale saldo verrà trattenuta la somma necessaria a far fronte al pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari. Il saldo residuo sarà accreditato alla venditrice ad opera del notaio rogante, come sopra indicato. -----

- 5.3. In caso di esercizio del diritto di compera, dal predetto importo Fr. 22'800'000.- (ventidue milioni ottocentomila), verranno inoltre dedotti gli importi per complessivi Fr. 340'000.00 (trecento quarantamila) già versati dal Comune di Morcote alla concedente e venditrice a titolo di indennizzo di fermo cantiere, che conformemente a precedenti accordi

presi, sono da considerare eseguiti a titolo di acconto in caso di esercizio del diritto di compera.-----

6. La concedente ha già fornito al Comune di Morcote una garanzia assicurativa, fornita dalla rispettabile AXA Winterthur, per complessivi Fr. 2'500'000.00 (duemilionicinquecentomila) ed una cartella ipotecaria per complessivi Fr. 2'000'000.00 (duemilioni), gravante in primo rango la PPP n. 22 (ventidue), garanzie atte a garantire l'importo versato di Fr. 4'500'000.00 (quattromilionicinquecentomila). -----

7. La venditrice – quale imprenditore totale – risponde verso l'acquirente, in applicazione delle norme SIA 118 sul contratto d'appalto, affinché l'opera sia priva di difetti.-----

La venditrice risponde dunque per tutti i lavori effettuati nell'opera, comprese le prestazioni d'architetto, degli ingegneri e degli imprenditori (artigiani) conformemente alla responsabilità in materia di contratto d'appalto.-----

La venditrice e l'acquirente sono quindi a conoscenza, perché li hanno espressamente letti, degli articoli da 165 a 182, in particolare degli artt. 169 e 181 della norma SIA 118, norma a cui le parti hanno sottoposto la responsabilità della venditrice per eventuali difetti.-----

Le parti danno inoltre atto che il periodo di garanzia inizia a decorrere dal giorno del collaudo dell'opera o di parte di essa.-----

8. La concedente e venditrice assumerà tutte le necessarie assicurazioni durante la fase della costruzione e con la consegna dell'opera gli obblighi assicurativi passeranno al beneficiario e acquirente, salvo la ripresa per quota della polizza assicurativa per l'intera PPP. -----

9. Il trapasso della proprietà e l'immissione in possesso avvengono con l'iscrizione a Registro fondiario dell'esercizio del diritto di compera. -----

Da quel momento gli utili, i rischi, nonché tutte le **spese**, pubblici tributi, contributi di miglioria, imposte e quant'altro afferenti i beni qui venduti, verranno assunti dall'acquirente. -----

10. Il presente diritto di compera inizia con l'annotazione a Registro fondiario e durerà sino al **30 (trenta) giugno 2015 (duemilaquindici)**. -----

Qualora non fosse esercitato entro tale data, tramite dichiarazione scritta del beneficiario, da far tempestivamente pervenire al notaio rogante, preceduta dal versamento del saldo di cui al patto n. 5.2., decadrà automaticamente e lo stesso dovrà farlo cancellare a sue spese. -----

11. L'immobile dovrà essere consegnato al beneficiario ed acquirente entro il 30 (trenta) giugno 2015 (duemilaquindici). In deroga al predetto punto 10., nel caso in cui la concedente e venditrice dovesse essere in ritardo con la consegna del bene, il presente diritto di compera sarà prorogato fino alla successiva data pattuita per la consegna, escluso a tale riguardo ogni possibile pregiudizio per l'ente pubblico. In caso di ulteriore ritardo, l'atto di diritto di compera sarà nuovamente prorogato fino all'effettiva consegna del bene compravenduto. Le parti prendono atto che il notaio rogante le ha avvertite circa la necessità di stipulare la proroga del presente diritto di compera nella medesima forma autentica, valida per la sua costituzione e, conseguentemente, si impegnano a comunicare tempestivamente al notaio rogante tale necessità di proroga, con un termine di preavviso di almeno 3 (tre) mesi, rispetto alla scadenza del diritto. Esse verranno di conseguenza riconvocate per la stipula della proroga. -----

12. In caso di ritardo con la consegna dell'immobile, ovvero sia dopo il 30 (trenta) giugno 2015 (duemilaquindici), la concedente e venditrice riconoscerà al beneficiario ed acquirente una penale di Fr. 20'000.00

(ventimila) al mese fino ai primi tre mesi di ritardo, di Fr. 30'000.00 (trentamila) al mese per i successivi tre mesi di ritardo e di Fr. 50'000.00 (cinquantamila) al mese in caso di ritardo superiore ai sei mesi. Questi importi potranno essere dedotti dal saldo dovuto dal beneficiario alla concedente, conformemente al patto n. 5.2. qui sopra e conseguentemente trattenuti dal notaio rogante, se già corrisposti dal beneficiario, ed a questi riversati. -----

-
13. Per tutta la durata del diritto di compera la concedente si impegna a non compiere alcun atto di disposizione, di costituzione di oneri, servitù, pigni immobiliari e quant'altro, oltre a quelli già iscritti, a carico del succitato fondo, se non con l'esplicito consenso del beneficiario.-----

-
14. In caso di contestazioni inerenti la costruzione dell'opera che si verificassero sia durante l'edificazione, sia alla consegna che successivamente, le stesse saranno risolte in via definitiva mediante arbitrato secondo il Regolamento Svizzero d'Arbitrato Internazionale dell'Istituzione Arbitrale delle Camere di Commercio Svizzere in vigore dalla data in cui la richiesta di arbitrato è depositata secondo il suddetto regolamento. Il numero di arbitri sarà di 3 (tre). Ogni parte designerà un arbitro di formazione tecnica di sua scelta, i quali designeranno il terzo arbitro presidente di formazione giuridica. La sede dell'arbitrato è Lugano. Il procedimento arbitrale si svolge in lingua italiana. Quale diritto materiale verrà applicato unicamente il diritto svizzero. -----

-
15. Le parti comparenti incaricano congiuntamente il notaio rogante dell'annotazione a Registro fondiario del presente diritto di compera, nonché dell'iscrizione del trapasso di proprietà all'esercizio dello stesso, come pure della cancellazione in caso di mancato esercizio e di ogni altra operazione relativa all'attuazione del presente contratto, nei termini riferiti nel presente atto. -----

16. La concedente dichiara, sotto forma di autocertificazione, che il fondo compravenduto non costituisce parte integrante di un'azienda agricola, non è affittato a terzi per scopi agricoli e non è adibito per lo svolgimento di attività agricola, ai sensi della LDFR. -----

17. Per le spese vale quanto segue: -----

17.1. Le spese e gli onorari notarili, la tassa di trapasso immobiliare, la tassa per l'annotazione del diritto di compera, la tassa di bollo notarile, come pure ogni altra spesa di aggiornamento e decisione, sono a carico esclusivamente del beneficiario ed acquirente. -----

17.2. La tassa sugli utili immobiliari (TUI), qualora dovuta, è a carico esclusivamente della concedente e venditrice, alla quale io notaio ho consegnato il formulario per la dichiarazione e le relative istruzioni in conformità dell'art. 215 cpv. 4 LT, che si impegna ad inoltrare nei termini di legge. A garanzia del pagamento della tassa il notaio rogante è autorizzato a trattenere la somma di Fr.....(....) dal saldo dovuto alla venditrice, sino al comprovato pagamento della tassa o alla sua esenzione. -----

17.3. Ai fini dell'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario, della tassa di bollo dell'archivio notarile e degli onorari notarili, fa stato il prezzo espresso nell'atto. -----

18. Le parti danno atto che il notaio le ha avvertite, secondo gli art. 215 e 254 LT: -----

a) dell'obbligo loro incombente di indicare nell'atto il prezzo effettivamente pattuito e pagato; ed esse confermano che quello di cui al superiore punto 3. è il vero e reale valore della presente contrattazione; -----

- b) delle conseguenze civili, amministrative e penali connesse con l'eventuale violazione del predetto obbligo, segnatamente in base alla normativa di cui all'art. 253 CP;-----
 - c) dell'obbligo a carico dell'alienante di pagare l'imposta sugli utili immobiliari, ove ne siano dati gli estremi in questa transazione; -----
 - d) dell'obbligo, pure a carico dell'alienante, di notificare il presente contratto all'autorità di tassazione entro trenta giorni dall'iscrizione a Registro fondiario, per il che il notaio le ha rimesso il relativo formulario ufficiale; -----
 - e) della sussistenza sul bene compravenduto, a garanzia dell'imposta di cui ad c) e d), di un'ipoteca legale valida senza iscrizione a Registro fondiario e di rango prevalente ad ogni altro pegno immobiliare; -----
 - f) dell'estensione di tale garanzia, giusta l'art. 183 LAC, pure al pagamento dei crediti del Cantone e dei Comuni per le imposte anche non scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile, nonché dei crediti consortili per contributi di miglioramento del suolo, raggruppamenti, ecc.;-----
 - g) della loro responsabilità fino a concorrenza del 3% (tre per cento) del prezzo di acquisto per le imposte dovute da un commerciante o da un mediatore senza domicilio fiscale in Svizzera per l'attività mediatrice prestata al compratore o al venditore; -----
 - h) dell'obbligo per il contribuente domiciliato all'estero di costituire domicilio fiscale nel Cantone Ticino; -----
 - i) della necessità dell'ottenimento di un nullaosta da parte dell'autorità tributaria (Ufficio esazione e condoni), rispettivamente del pagamento della garanzia dell'imposta federale diretta dovuta dalla venditrice residente o domiciliato all'estero. -----
- Con la firma del presente i comparenti dichiarano di aver sentito e compreso quanto sopra e l'alienante di aver ricevuto il formulario di cui ad d). -----
-

19. Del presente atto verranno rilasciate le rituali copie autentiche, di cui quella per le parti ad avvenuta annotazione del diritto di compera nel Registro fondiario. Le parti dichiarano di eleggere domicilio presso il sottoscritto notaio per le notifiche del Registro fondiario.-----

Di quanto sopra mi dichiaro rogato io notaio, non avendo motivo di dubitare della piena capacità civile, di disporre e di contrarre dei comparenti, da me resi edotti delle leggi applicabili al presente atto. -----

Fatto, letto e pubblicato, alla continua e contemporanea presenza delle parti e di me notaio, mediante lettura ad alta e chiara voce ad opera di me notaio, comparenti, che con me si firmano nel mio studio di via Bossi 10 (dieci) al I. (primo) piano. -----



COMUNE DI MORCOTE

OFFERTE DI VENDITA / DIRITTO DI COMPERA



COMUNE DI MORCOTE

**Offerta di vendita Proprietà per Piani autosilo
mappali 951 e 715 Comune di Morcote**





Propone e realizza spazi per progredire

M Two Solution SA

Via Maraini 15a
Casella postale 204
CH-6963 Lugano-Pregassona

Lodevole
Municipio di Morcote
Riva da Sant'Antoni 10
6922 Morcote

Pregassona, 11 ottobre 2012

Offerta di vendita Proprietà per Piani (autosilo sui mappali 951 e 715, Comune di Morcote)

Egregi Signori,

Come da vostra richiesta, sottoponiamo la nostra offerta per la definizione di un diritto di compera di una PPP da realizzarsi sui mappali nr. 951 e 715 nel Comune di Morcote.

La PPP di specifica realizzazione prevede un autosilo come da nostra offerta del 10 ottobre 2012, come si evince dai relativi piani e dalla relazione tecnica già in vostro possesso.

1. Condizioni

- 1.1 sottoscrizione di un diritto di compera sulla PPP "prima della costruzione" entro il 30.11.2012 (nuova PPP da iscriversi, a carico vostro) alle usuali condizioni,
- 1.2 acconto di CHF 4'500'000.- sul prezzo di vendita, a valere quale penale di recesso, da accreditarsi a nostro favore alla firma del diritto di compera,
- 1.3 scadenza del DC il 31 giugno 2015
- 1.4 addebito a vostro carico degli interessi che ci verranno addebitati sul conto costruzione durante l'edificazione di quest'opera,
- 1.5 atto notarile e spese relative, RF, a carico dell'acquirente.

2. Prassi

- a. iscrizione del piano di mutazione mappali nr. 951 e 751, inclusa la rettifica dei confini sui mappali 712 e 713 come da progetti già illustrati,
- b. firma ed iscrizione a RF della modifica della Proprietà Per Piani "prima della costruzione" sul fondo base 951 (raggruppato 751) come da bozza preparata da parte del notaio Avv. Giacomo Talleri, in vostro possesso,
- c. firme e relativa iscrizione del diritto di compera PPP "Autosilo" come a punto 1.

In attesa della vostra gradita conferma, porgiamo i nostri più cordiali saluti.

M Two Solution SA
Massimo Fregio

COMUNE DI MORCOTE

Offerta di vendita terreno mappale 951
Comune di Morcote e esecuzione General Contractor
Autosilo Comunale come da Vostra offerta del 10 Ottobre 2012





Propone e realizza spazi per progredire

M Two Solution SA

Via Maraini 15a
Casella postale 204
CH-6963 Lugano-Pregassona

Lodevole
Municipio di Morcote
Riva da Sant'Antoni 10
6922 Morcote

Pregassona, 11 ottobre 2012

Offerta di vendita del terreno al mappale nr. 951, unitamente all'esecuzione in General Contract dell'autosilo comunale (Come da nostra offerta del 10 ottobre 2012)

Egregi Signori,

Come da vostra richiesta, sottoponiamo le nostre pretese per la cessione del mappale nr 951 nel Comune di Morcote unitamente alla costruzione di un autosilo come da offerta in oggetto, e dai relativi piani e relazione tecnica già in vostro possesso.

Mappale nr 951 - Comune di Morcote:

CHF 13'500.000.00

Edificazione autosilo (offerta del 10 ottobre 2012)

CHF 27'369'000.00 (IVA 8% inclusa)

1. Condizioni

- 1.1 atto di compravendita mappale nr 951 entro il 31 dicembre 2012, con caparra 10% entro il 30 novembre 2012
- 1.2 pagamento autosilo con acconto da concordare e susseguenti versamenti in corso d'opera secondo il programma lavori; contratto generale d'appalto da sottoscrivere entro 30 novembre 2012
- 1.3 atti notarili e spese RF a carico dell'acquirente

L'offerta ha validità sino al **30 novembre 2012**.

In fede

M Two Solution SA
Massimo Frigerio

Offerta di vendita terreno mappale 95 l Comune di Morcote





propone e realizza spazi per progredire

M Two Solution SA
Via Maraini 15a
Casella postale 204
CH-6963 Lugano-Pregassona

Lodevole
Municipio di Morcote
Riva da Sant Antoni 10
6922 Morcote

Pregassona, 11 ottobre 2012

Offerta di vendita terreno mappale nr 951 – comune di Morcote

Egregi Signori,

Come da vostra richiesta, comunichiamo le nostre pretese per la vendita del mappale in oggetto:

1. Mappale nr 951 – Comune di Morcote

CHF 14'500'000.00

2. Condizioni

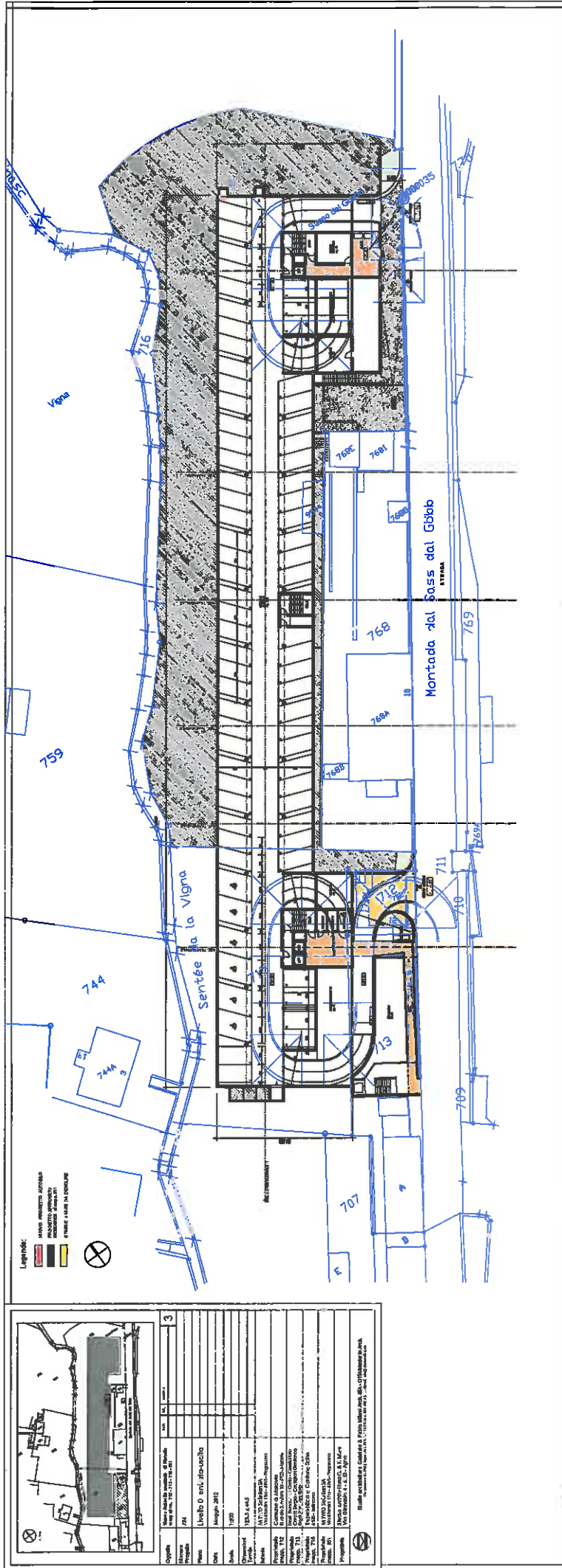
- 2.1 caparra equivalente al 10% entro il 30 novembre 2012
- 2.2 atto notarile di compra-vendita entro il 31 dicembre 2012
- 2.3 spese notarili e di registro a carico dell'acquirente

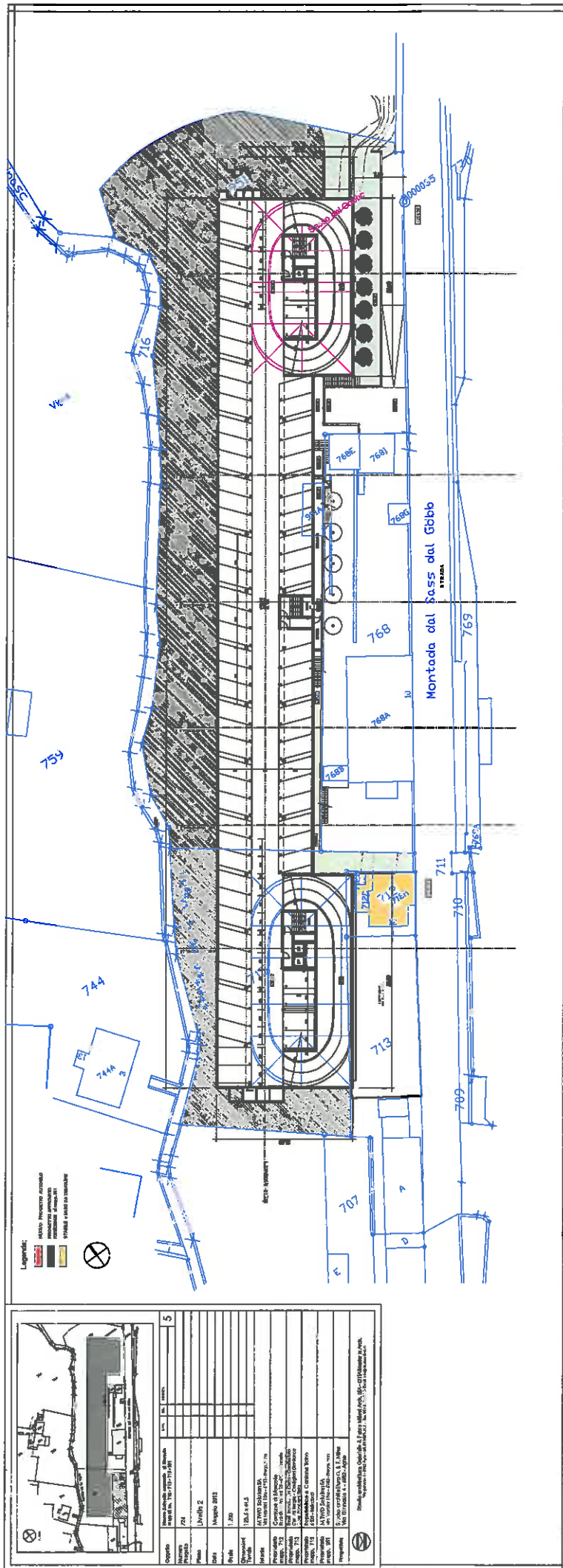
La presente offerta di vendita tacita ogni e qualsiasi pretesa, opera, perdita di guadagno, inerente gli impegni intrapresi da parte della nostra società nell'operazione "Laguna d'Oro" da voi ben conosciuta.

L'offerta è valida fino al **30 novembre 2012**

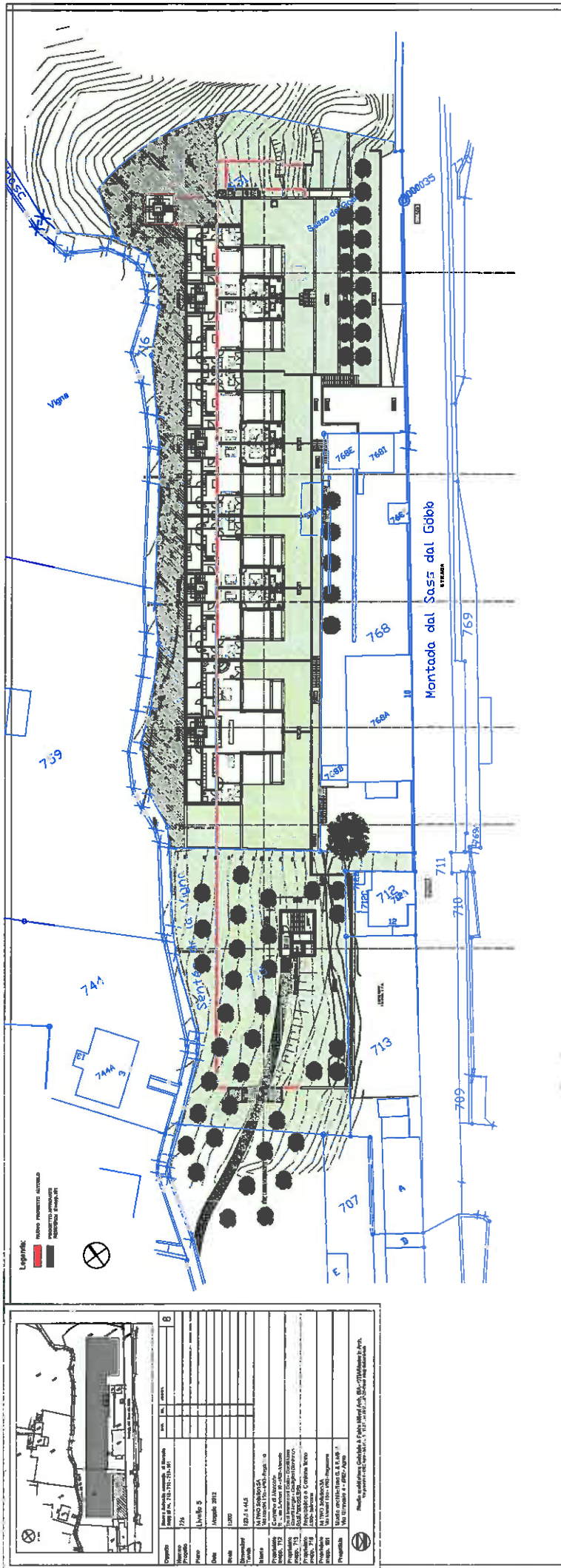
In attesa della vostra presa di posizione, porgiamo le nostre vive cordialità.

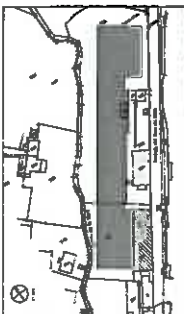
M Two Solution SA
Massimo Frigerio

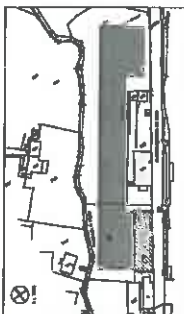




Legenda:	Montada dal Bass dal Gobb	716	712
707	709	710	711
713	714	715	717
718	719	720	721
722	723	724	725
726	727	728	729
730	731	732	733
734	735	736	737
738	739	740	741
742	743	744	745
746	747	748	749
750	751	752	753
754	755	756	757
758	759	760	761
762	763	764	765
766	767	768	769
770	771	772	773
774	775	776	777
778	779	780	781
782	783	784	785
786	787	788	789
790	791	792	793
794	795	796	797
798	799	800	



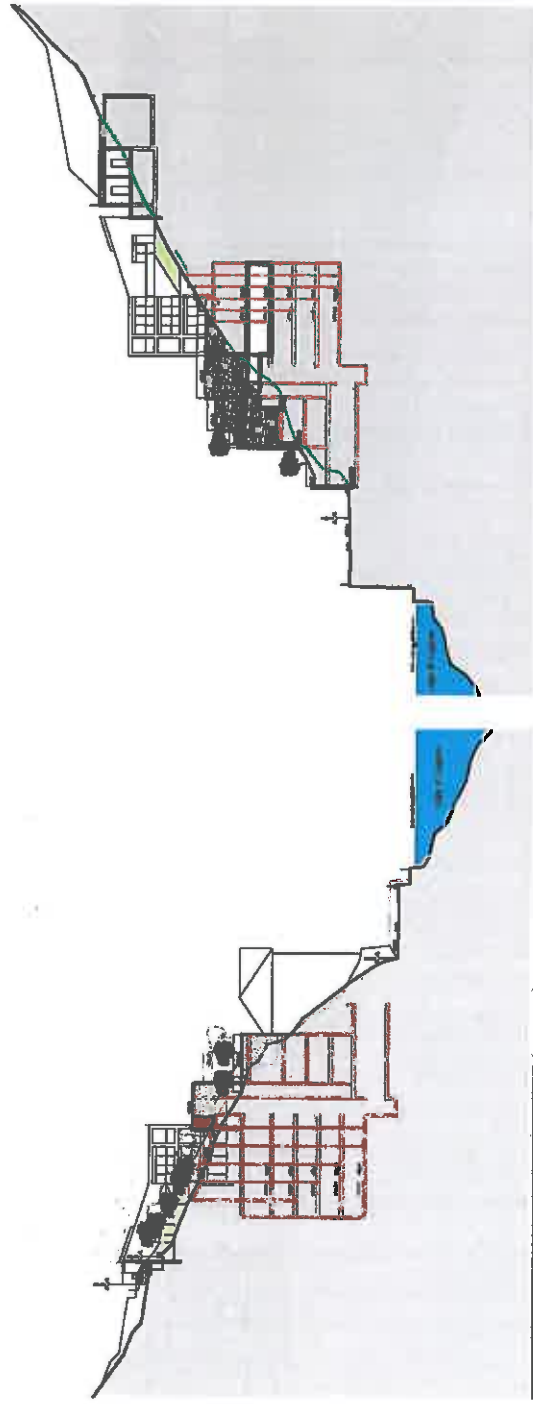
		8	
Capogruppo	Area di sviluppo urbano di livello	data	da
Gruppo	area di p.c. 725.175-725.367		
Prodotto	726		
Prodotto	14 luglio 5		
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			
Prodotto			



Progetto Denominazione P. 258 P. 258 Data 15/05/2011 Scala 1:500 Foglio 15 Foglio 15	Progetto Denominazione P. 258 P. 258 Data 15/05/2011 Scala 1:500 Foglio 15 Foglio 15
--	--

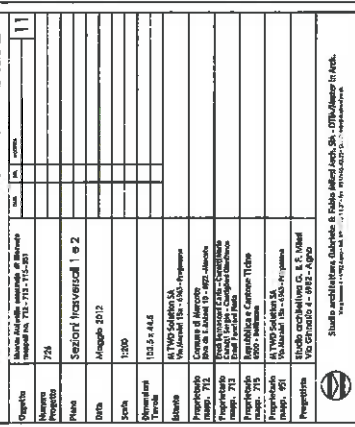
Legenda:

- AREA PRESENTI NEL DISEGNO
- INTERVENTO PROGETTUALE
- ESISTENTE

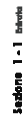


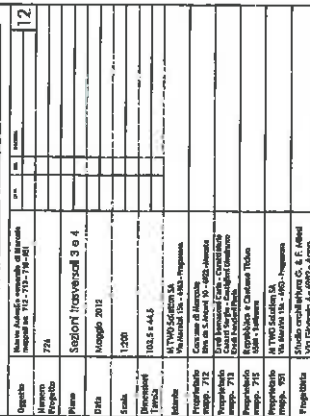
Prospetto sud-est

Prospetto nord-est



NUOVO PRODOTTO AUTOMOBILE
PRODOTTO APPROVATO
REGISTRATO al n. 161
STABILE+ MURI DA DIMENSIONE

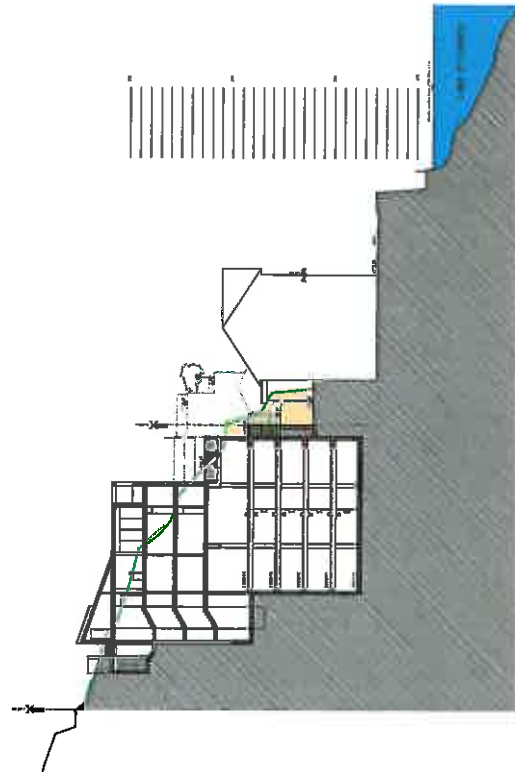


[illegible]

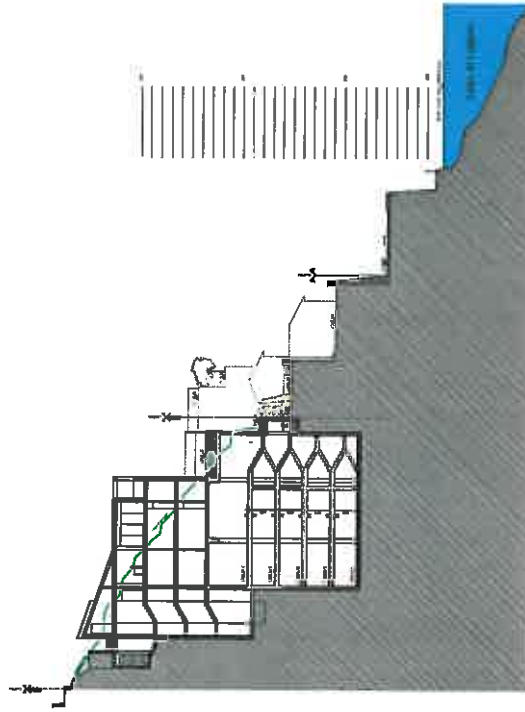
Studio architettura Gabriele & Fabio Milled Arch. S.p.A. - CITY Manager in Arch.



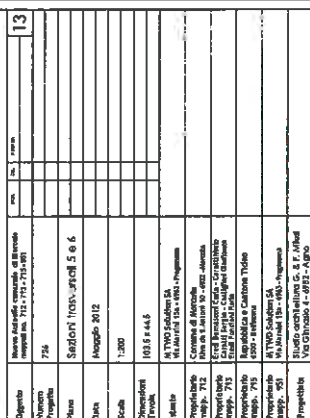
NUOVO PROGETTO AUTOMILO
PROGETTO APPROVATO
PROFONDITÀ di campo 10:1
MILNI DA CAMEROTA



Sezione 3-3



Section 4-4



Serie 6 - 6 UeB



Serie 6 - 6 UeB