

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 19/2008 -----
CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE ALLA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SU-
PERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE A FAVORE DI TERZI, FINALIZZATO
ALLA COSTRUZIONE DI UN CENTRO DI CREMAZIONE SU UNA PARTE DEL
MAPPALE N. 846 RFD CHIASSO DI CIRCA 1'050 MQ, INDICATA NELLA PLANI-
METRIA ALLEGATA -----

Chiasso, 14 novembre 2008

Ris. mun. 1685 / 11 novembre 2008

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Premessa

Il presente messaggio trae spunto originariamente dall'esposizione al Municipio da parte di operatori attivi nel contesto delle onoranze funebri sull'opportunità di poter disporre di un tempio crematorio nella nostra regione, i quali ne hanno recentemente ribadito la necessità. La serietà e la valenza delle argomentazioni presentate hanno mosso la Municipalità a richiedere al Legislativo la concessione di un diritto di superficie finalizzato alla realizzazione di un centro funerario di proprietà privata.

Gli operatori del settore segnalano che il numero annuale delle cremazioni nel Cantone è in costante aumento.

Il Mendrisiotto risulta in questo contesto l'unica regione popolosa del Cantone ancora priva di un impianto di cremazione, dopo che, all'inizio del nuovo millennio, è sorto a Riaz-zino il centro funerario per il Locarnese, che è andato ad aggiungersi agli impianti di Lu-gano e Bellinzona.

L'evoluzione dai dati fornitici dall'Associazione ticinese di cremazione in relazione alle cremazioni effettuate presso il tempio crematorio di Lugano per conto di ditte d'onoranze funebri del Mendrisiotto è la seguente:

- anno 2004 / 265 cremazioni;
- anno 2005 / 272 cremazioni;
- anno 2006 / 299 cremazioni;
- anno 2007 / 326 cremazioni.

La necessità di realizzare un simile impianto è anche da ricondurre in generale ai crescenti disagi sulla disponibilità d'orari e di accessibilità conseguenti all'aumento delle richieste di cremazione rispetto agli impianti esistenti.

La nuova struttura, con un potenziale stimato in circa 350 cremazioni all'anno, contribuirà pertanto a risolvere gli inconvenienti descritti.

Ubicazione del nuovo impianto

L'area individuata dal Municipio per il nuovo centro di cremazione, previo consulto con l'ufficio cantonale dei beni monumentali, è rappresentata dall'ampio spiazzo posto al cen-tro del campo cimiteriale, in corrispondenza delle due costruzioni, adibite un tempo a edi-ficio ad uso del custode e a camera mortuaria, le quali dovranno essere preservate ed inte-grate nel progetto. Tale zona, attualmente sgombera di qualsiasi costruzione, segnava all'epoca l'entrata all'area cimiteriale, la quale nel frattempo è stata raddoppiata in maniera speculare rispetto al disegno originale.

Il vantaggio di ordine funzionale della posizione della struttura è attestato dall'esempio di Lugano.

Struttura del nuovo centro di cremazione

Fermo restando che la definizione di dettaglio dei contenuti del progetto spetterà all'aggiudicatario del concorso pubblico, che s'intende indire ai fini della concessione del diritto di superficie, si parte dal presupposto che il centro si componga di una sala cerimonie, di una sala tecnica munita dell'impianto di cremazione e di una parte ove saranno inseriti i servizi amministrativi.

Si sorveglierà che l'impianto s'inserisca dal lato architettonico nel territorio ed in particolare si integri convenientemente con la struttura cimiteriale.

A tal proposito si intende richiedere, nell'ambito del concorso pubblico di cui diremo in seguito, la presentazione di un progetto di massima, che sarà vagliato da un'apposita giuria e il cui giudizio sarà determinante ai fini della concessione del diritto di superficie.

Considerazioni pianificatorie

L'area di cui si discute è inserita in zona attrezzature d'interesse pubblico – Cimitero, di proprietà del Comune di Chiasso.

L'edificazione di un crematorio risponde ad un interesse pubblico e può quindi essere integrata in zona AEP.

Trattandosi di una struttura di servizio conforme alla destinazione dell'area cimiteriale, il centro di cremazione corrisponde all'utilizzazione della zona inserita a Piano Regolatore.

Le norme di PR attinenti alle zone AEP dispongono espressamente che siano i terzi a realizzare opere di pubblica utilità.

Considerazioni procedurali

Giusta gli art. 13 cpv. 1 lett. h e 42 cpv. 2 LOC (ripresi dall'art. 41 del Regolamento comunale) il Consiglio comunale autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

In considerazione dell'interesse che la concessione di un simile diritto potrebbe generare presso le ditte attive nel ramo, ai sensi dell'art. 180 cpv. 1 LOC, ai fini della concessione del diritto di superficie per la realizzazione di un centro di cremazione, è giustificato procedere tramite un concorso pubblico.

Diritto di superficie

Si trasmette in allegato la bozza della convenzione per la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, finalizzato alla realizzazione di un centro di cremazione sull'area di ca. mq 1'050, posta all'interno del mappale n. 846 RFD Chiasso.

Garanzie richieste al superficiario

A salvaguardia degli interessi dell'ente pubblico, saranno richieste le indispensabili garanzie, sia dal lato della qualità del servizio offerto, sia di natura finanziaria, oltre all'impegno da parte dell'aggiudicatario del bando pubblico a concretizzare il progetto entro un limite temporale ben definito.

Infatti, premessa una valutazione sulla valenza del progetto di massima che l'offerente sarà tenuto a presentare, l'aggiudicazione del bando pubblico avverrà sulla base di criteri legati all'esperienza nel ramo che i concorrenti sapranno dimostrare, come pure in virtù della loro affidabilità finanziaria.

L'aggiudicatario del bando di concorso sarà tenuto ad agire tempestivamente e a presentare il progetto edilizio entro sei mesi dalla crescita in giudicato dell'aggiudicazione del concorso pubblico per l'assegnazione del diritto di superficie.

All'aggiudicatario quale impegno sarà richiesta la presentazione di una fideiussione per la realizzazione della costruzione alla sottoscrizione della convenzione.

La convenzione per la costituzione del diritto di superficie sarà sottoscritta entro tre mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia.

L'inizio dei lavori dovrà parimenti avvenire entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza edilizia e gli stessi dovranno essere conclusi entro tre anni dalla data del loro avvio. Sarà inoltre richiesta la presentazione di una fideiussione solidale, incassabile a prima vista, a garanzia degli oneri di demolizione pari al 10% sul valore di costruzione, in modo tale che l'ente pubblico sia coperto nell'evenienza di un eventuale fallimento del superficiario durante i lavori di costruzione.

Nella convenzione allegata è codificato infine, giusta l'art. 779 i CCS, il dovere del superficiario d'iscrivere un'ipoteca di un importo pari a tre volte l'indennizzo annuo pattuito a garanzia di quanto dovuto al Comune.

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO A CONCEDERE UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE A FAVORE DI TERZI, FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN CENTRO DI CREMAZIONE SU UNA PARTE DEL MAPPALE N. 846 RFD CHIASSO DI CIRCA 1'050 MQ, INDICATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA. -----
2. E' APPROVATA LA RELATIVA CONVENZIONE, ARTICOLO PER ARTICOLO E NEL SUO COMPLESSO. -----
3. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO AD INDIRE UN CONCORSO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUMMENZIONATO.-----
4. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO A SOTTOSCRIVERE NELLA FORMA DEL PUBBLICO ISTRUMENTO L'ATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÈ STANTE E PERMANENTE SUMMENZIONATO, NONCHÉ A PROCEDERE ALLA NECESSARIA ISCRIZIONE A REGISTRO FONDIARIO, PREVIO COMPIMENTO DELLE PRATICHE NECESSARIE PRESSO IL GEOMETRA REVISORE. -----
5. LE SPESE NOTARILI ED OGNI ALTRA CAUSALE SONO POSTE A CARICO DEL SUPERFICIARIO. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore e egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretta

Allegati: - progetto di convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente;
- planimetria.

CONVENZIONE

fra

l'aggiudicatario del concorso pubblico per l'assegnazione di un diritto di superficie per sè stante e permanente finalizzato alla costruzione di un centro crematorio sulla parte del mappale n. 846 RFD Chiasso di circa 1'050 mq indicata nella planimetria allegata, detto in seguito superficiario

e

il Comune di Chiasso, rappresentato dal proprio Municipio, nelle persone del Sindaco e del Segretario comunale

1. Oggetto della servitù

Il Comune di Chiasso, rappresentato dal proprio Municipio, costituisce a favore di terzi un diritto di superficie per sé stante e permanente conformemente agli art. 675, 779, 779 dalla lett. a) alla lett. l) CCS, gravante la parte del mappale n. 846 RFD Chiasso di circa 1'050 mq indicata nella planimetria allegata.

La particella in questione verrà messa a disposizione nello stato in cui si trova, libera da servitù esistenti e future, alla data di cui meglio all'art. 4 della presente convenzione.

2. Durata

Il diritto di superficie è concesso per una durata di 50 anni, decorrenti dalla data di iscrizione a Registro fondiario ed è rinnovabile.

La domanda di rinnovo dovrà essere formulata dal superficiario entro tre anni dalla scadenza, ritenuto l'obbligo per il Comune di pronunciarsi entro l'anno che segue la domanda.

3. Scopo

Il superficiario ha il diritto e l'obbligo di costruire, mantenere e gestire sull'area gravata dal diritto di superficie un centro di cremazione commisurato alle esigenze della popolazione del Mendrisiotto.

4. Immissione in possesso

L'immissione in possesso dell'area oggetto della convenzione sarà definita dalle parti non appena l'aggiudicazione del concorso pubblico avrà assunto carattere di cosa giudicata.

Il Comune non assume alcuna garanzia geologica sulla natura del suolo.

Il superficiario è autorizzato a iscrivere sul fondo, oggetto della presente convenzione, tutte le servitù inerenti e necessarie al progettato edificio.

5. Cedibilità

5.1 Il diritto di superficie oggetto della presente convenzione è cedibile e trasmissibile, riservate le disposizioni dell'art. 682 cpv. 2 CCS relative al diritto di prelazione a favore del Comune oltre che dei seguenti punti 5.2 e 5.3.

5.2 Ogni cessione, inclusa la fusione, giusta la Legge federale sulle fusioni, la scissione, la trasformazione e il trasferimento di patrimonio, (LFus) - RS 211.301, può essere conclusa solo con il consenso del Comune.

5.3 Il Comune potrà in ogni caso opporsi a proposte di cessione nei seguenti casi:

- se la cessione riveste un aspetto manifestamente speculativo;
- se il beneficiario intende modificare la natura dello sfruttamento e la gestione;
- se il beneficiario non offre a giudizio del Comune un interesse pubblico equivalente a quello del superficiario cedente;
- se il beneficiario non garantisce di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione e dagli atti successivamente stipulati.

5.4 Il Comune ha l'obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro sei mesi dalla data della presentazione della domanda di cessione.

6. Indennità per il diritto di superficie

La concessione del diritto di superficie in discorso avviene dietro versamento di un indennizzo annuo pari a fr. 29'400.--, per la durata di 50 anni, calcolato capitalizzando il valore di fr. 350.-- al mq all'8% (uso commerciale), conformemente all'art. 11 cpv. 2, primo paragrafo del Regolamento cantonale sul demanio pubblico, vale a dire: $\text{mq } 1050 \times \text{fr. } 350.-- \times 8\% = \text{fr. } 29'400.--$, per un valore globale sull'arco di 50 anni pari a fr. 1'470'000.--.

E' riservato l'adattamento dell'importo succitato a seguito della misurazione esatta da parte del geometra revisore.

L'indennizzo è adeguato ogni cinque anni in base all'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

7. Garanzie finanziarie

Conformemente ai disposti della licenza edilizia che verrà rilasciata dal Municipio di Chiasso, è posto l'obbligo di presentare una dichiarazione bancaria relativa ai mezzi finanziari complessivi per la realizzazione del progetto prima dell'inizio dei lavori.

A garanzia degli oneri d'abbattimento in caso di fallimento del beneficiario durante i lavori di costruzione, il superficiario è tenuto a presentare prima dell'inizio dei lavori una fideiussione bancaria incassabile a prima vista pari al 10 % sul valore della costruzione.

E' richiesta inoltre a' sensi dell'art. 779i CCS la costituzione di un'ipoteca a favore del Comune di Chiasso sul diritto di superficie intavolato nel Registro fondiario pari a tre indennità annue a garanzia del canone.

8. Obblighi del superficiario

Il superficiario si impegna inoltre a:

- 8.1 iniziare i lavori di costruzione entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza edilizia e a concluderli entro tre dalla data del loro inizio;
- 8.2 non modificare la destinazione della costruzione, oggetto del diritto di superficie;

- 8.3 provvedere ad una corretta manutenzione della costruzione in questione, delle installazioni, delle infrastrutture e degli annessi ubicati sul fondo oggetto del diritto di superficie;
- 8.4 stipulare e a mantenere le adeguate assicurazioni per l'immobile contro l'incendio, i danni della natura e delle acque, quelle di responsabilità civile per danni a terzi, ecc.;
- 8.5 assumere la responsabilità di ogni danno causato al Comune o a terzi durante la costruzione e la gestione dell'opera;
- 8.6 informare tempestivamente e in modo continuato il Municipio di eventuali azioni da parte di terzi in relazione all'esecuzione dei lavori;
- 8.7 trasmettere al suo eventuale successore in diritto gli obblighi personali in virtù della presente convenzione, nonché gli eventuali debiti ipotecari gravanti il diritto di superficie;
- 8.8 non concedere l'immobile in subaffitto, né a cederne la gestione senza il consenso preventivo del Municipio.

9. Estinzione del diritto di superficie

Se alla scadenza della presente convenzione o successivamente, il diritto di superficie non sarà prorogato, il superficiario avrà l'obbligo di demolire il centro di cremazione e di restituire il terreno allo stato originale, così come ricevuto.

10. Diritto di riversione anticipata

Il Comune di Chiasso potrà esercitare il diritto di riversione in conformità agli artt. 779 f, 779 g CCS, mediante preavviso di sei mesi e in particolare:

- 10.1 se il superficiario malgrado gli avvertimenti non esegue gli obblighi di carattere personale o reali della presente convenzione, oppure non dà seguito alle istruzioni che il Municipio ha il diritto di impartire;
- 10.2 se il superficiario, senza l'autorizzazione scritta del Municipio modifica l'area gravata dal diritto di superficie in modo tale che la sua utilizzazione non sia più compatibile con lo scopo per il quale la presente convenzione viene sottoscritta;
- 10.3 se, in caso di cessione del diritto di superficie, il superficiario non trasmette al suo successore in diritto gli obblighi personali che incombono giusta la convenzione;

- 10.4 se il successore del superficiario non si assume gli obblighi personali, rispettivamente gli eventuali debiti ipotecari gravanti i beni oggetto del diritto di superficie;
- 10.5 se il superficiario non adempie, al più tardi entro i sei mesi dalla loro scadenza, l'onere di versare eventuali interessi ipotecari o il rimborso di eventuali prestiti ipotecari o di altri crediti;
- 10.6 se il superficiario cessa la sua attività o non la esercita conformemente allo scopo definito all'art. 3 della presente convenzione;
- 10.7 se il superficiario viola gli obblighi di cui all'art. 8 della presente convenzione.

11. Riversione anticipata a causa di interesse pubblico

Il Comune avrà la facoltà di chiedere la riversione anticipata se il terreno ceduto in diritto di superficie sarà oggetto di una causa di espropriazione per interesse pubblico, previo rispetto di un termine di due anni dalla crescita in giudicato della sentenza.

L'indennità al superficiario sarà definita conformemente alla legge cantonale di espropriazione.

12. Riversione anticipata in caso di violazione degli obblighi contrattuali

In caso di violazioni gravi o ripetute da parte del superficiario degli obblighi da questo assunti con la presente convenzione, e in particolare quelli di cui meglio all'art. 8 summenzionato, il Comune avrà la facoltà, previa diffida e preavviso di sei mesi, di chiedere la riversione anticipata, documentando il trasferimento a sé del diritto di superficie.

In questo caso l'indennità dovuta dal Comune al superficiario sarà pari al 50% del valore di mercato della costruzione, calcolato al momento della valutazione, tenendo comunque conto delle riduzioni dovute al deperimento o ad un cattivo stato di manutenzione.

Il valore di mercato deve essere accertato inappellabilmente da parte di un collegio arbitrale composto da un arbitro designato da ciascuna delle due parti in causa, oltre ad un terzo con funzioni di Presidente, nominato dai due arbitri, o in caso di disaccordo, dal Presidente pro tempore del Tribunale d'Appello del Canton Ticino.

Il collegio arbitrale delibererà entro tre mesi dalla sua costituzione. Sono riservate le norme cantonali del concordato sull'arbitrato.

Inoltre, se il superficiario non rispetta i termini di inizio e di conclusione previsti al punto 8.1 della presente convenzione, il Comune potrà sciogliere la convenzione dopo aver diffidato il superficiario e avergli concesso un ultimo termine adeguato per l'esecuzione.

In questo caso, il Comune potrà, o riprendere la parte già eseguita delle opere senza obbligo di rifusione di indennità alcuna, o esigere la demolizione di quanto costruito a spese e responsabilità del superficiario con la riconsegna del terreno nello stato quo ante.

13. Responsabilità civile del superficiario

Il superficiario assume a suo esclusivo carico ogni responsabilità e obbligo di diritto privato, che gli derivano dalla costruzione e dall'esercizio di tutto quanto contemplato in questo diritto di superficie.

14. Contribuzioni diverse

Ogni imposta, tassa o contributo di diritto pubblico gravante la proprietà oggetto del diritto di superficie è assunto a titolo esclusivo dal superficiario.

15. Diritto di prelazione

Al Comune è riconosciuto un diritto di prelazione giusta l'art. 682 cpv. 2 CCS.

16. Annotazione delle clausole speciali a Registro fondiario

Le clausole menzionate agli art. 1, 2, 8, 9, 10, 11 e 12 formano oggetto di annotazione a Registro fondiario.

17. Arbitrato

Ai fini di dirimere ogni controversia che dovesse insorgere sull'interpretazione e sull'esercizio del presente diritto di superficie, le parti, su istanza di quella più diligente, costituiranno un collegio arbitrale, composto da un arbitro designato da ciascuna delle due parti in causa, oltre ad un terzo con funzioni di presidente, nomina-

to dai due arbitri di parte, o in caso di disaccordo, dal Presidente pro tempore del Tribunale d'Appello del Canton Ticino.

Il collegio arbitrale delibererà entro sei mesi dalla sua costituzione. Sono riservate le norme cantonali del concordato sull'arbitrato.

18. Spese

Le spese del presente atto, le tasse di Registro fondiario, così come ogni spesa in relazione alla costituzione, al prolungamento o all'estinzione del diritto di superficie, così come i diritti di mutazione, saranno a carico del superficiario.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretti

IL SUPERFICIARIO:

.....

Allegata: - planimetria.

Chiasso, (data)