



Comune di **Muralto**



Convenzione

tra

Comune di Muralto

e

Associazione Locarnese e Valmaggese di Assistenza e Cura a Domicilio

per

la realizzazione del Centro Socio Residenziale nella forma del partenariato pubblico-privato

Indice

Indice I

A. Parti	1
B. Premesse e finalità	1
C. Contenuti del Centro Socio Residenziale (CSR)	2
D. Forma di collaborazione e procedura	2
I. Principi del Partenariato Pubblico-Privato (PPP)	2
II. Ruoli e rapporti tra le entità coinvolte nel PPP	3
III. Modalità di identificazione del partner privato (investitore)	4
IV. Condizioni del Partenariato Pubblico-Privato	5
a. Aspetti generali	5
b. Principali condizioni del diritto di superficie per sé stante e permanente tra il Comune di Muralto e l'Investitore	5
c. Principali condizioni del contratto di locazione tra l'Investitore e ALVAD	9
d. Principali condizioni del diritto di compera tra l'Investitore e ALVAD	10
V. Condizioni del concorso per investitori	12
E. Vantaggi per i domiciliati del Comune di Muralto e tariffe per le strutture residenziali	12
F. Ulteriori impegni delle parti	12
G. Scadenario indicativo	13
H. Procedura di ratifica deleghe e entrata in vigore	14
I. Allegati	15
J. Diritto applicabile, luogo di adempimento, clausola di mediazione e foro	15

A. Parti

- 1 **Comune di Muralto**, Via Municipio 3, 6602 Muralto
- 2 **Associazione Locarnese e Valmaggese di Assistenza e Cura a Domicilio (ALVAD)**, Via Vallemaggia 18, 6600 Locarno

B. Premesse e finalità

- 3 ALVAD è un'associazione di diritto privato i cui soci attivi sono i Comuni e gli Enti o le Associazioni con attività nel settore dell'assistenza e cura a domicilio della regione del Locarnese e della Vallemaggia. Essa è riconosciuta come unico servizio di assistenza e cura a domicilio di interesse pubblico del comprensorio.
- 4 Vista l'inadeguatezza degli attuali spazi, ALVAD è intenzionata a dotarsi di una nuova sede. In tale contesto essa ritiene opportuno anche offrire una soluzione intermedia alle case di riposo, mediante la realizzazione di un centro socio residenziale (in seguito CSR), in cui pur preservando una certa autonomia, gli inquilini potranno contare sul supporto di personale specializzato in caso di bisogno 24 ore su 24 - 7 giorni su 7 e dei vari servizi terapeutici che possono essere inseriti nel Centro stesso o sono presenti nelle immediate vicinanze (vedi ad es. piscina Acquasana e Residenza al Parco). Si intende pure realizzare un centro diurno di tipo 3 secondo la classificazione introdotta dal Cantone (presa a carico di persone con bisogno di assistenza marcato, in particolare Alzheimer) e uno di tipo 1-2 (oltre all'attività di promozione delle risorse personali e l'integrazione sociale degli anziani, è anche finalizzato al recupero delle funzioni psicofisiche); verrebbero pure messi a disposizione spazi amministrativi per altri Enti socio-sanitari, in particolare per Pro Senectute.
- 5 Il Comune di Muralto è proprietario del sedime fondo part. 155 RFD Muralto, ubicato a monte di Via S. Gottardo, che sotto il profilo pianificatorio (art. 42 bis NAPR) è destinato alla realizzazione di un centro socio residenziale.
- 6 Per l'elaborazione della variante pianificatoria, approvata dal Consiglio di Stato il 18 marzo 2015, ALVAD ha fatto allestire dallo studio Indro Moretti Architetto SA l'allegato progetto di massima (annesso 1). Tale progetto soddisfa le esigenze funzionali e di contenuto per il CSR ipotizzato da ALVAD.
- 7 Il Comune di Muralto è disposto a mettere a disposizione nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente tutta l'area del fondo part. 155 RFD Muralto per la realizzazione del previsto centro socio residenziale.
- 8 Né il Comune di Muralto, né ALVAD dispongono al proprio interno delle risorse

e delle competenze per procedere, in qualità di committente, alla realizzazione del previsto CSR. Le parti intendono pertanto collaborare assieme ad investitori privati per realizzare il CSR nella forma di un Partenariato Pubblico-Privato (PPP).

- 9 Con questa convenzione le parti stabiliscono la forma di collaborazione prevista, la procedura che intendono adottare, le principali condizioni del concorso per l'individuazione dell'investitore, le relazioni tra le parti anche nella fase di esercizio del CSR, i rispettivi impegni delle parti, nonché uno scadenzario.

C. Contenuti del Centro Socio Residenziale (CSR)

- 10 Le parti convengono che il CSR avrà i seguenti contenuti indicativi:

- spazi amministrativi per la nuova sede di ALVAD,
- un centro diurno socio-ricreativo,
- un centro diurno terapeutico,
- un centro di podologia,
- 12 appartamenti da 2,5 locali per anziani e/o persone disabili,
- 12 appartamenti da 3,5 locali per coppie di anziani e/o persone disabili,
- posteggi di cui almeno 40 pubblici.

- 11 Le parti convengono che i contenuti del CSR devono essere conformi alla pianificazione territoriale approvata ed all'allegato progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA (annesso 1).

D. Forma di collaborazione e procedura

I. Principi del Partenariato Pubblico-Privato (PPP)

- 12 Per la realizzazione del CSR, le parti convengono di adottare un modello di Partenariato Pubblico Privato (PPP) del tipo *Design - Own - Build - Finance* (DOBF), in cui il partner privato (investitore) è incaricato della progettazione, diviene proprietario del fondo (nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente), procede all'edificazione e al finanziamento del CSR e lo mette a disposizione di ALVAD sulla base di un contratto di locazione a lungo termine.

- 13 Inoltre le parti convengono che debba essere prevista un'opzione di modello di PPP *Design - Build - Finance - Transfert* (DBFT), ossia che a favore di ALVAD venga conferito un diritto di compera della durata di 10 anni, a decorrere dalla consegna degli spazi, per acquistare dall'investitore il diritto di superficie per sé

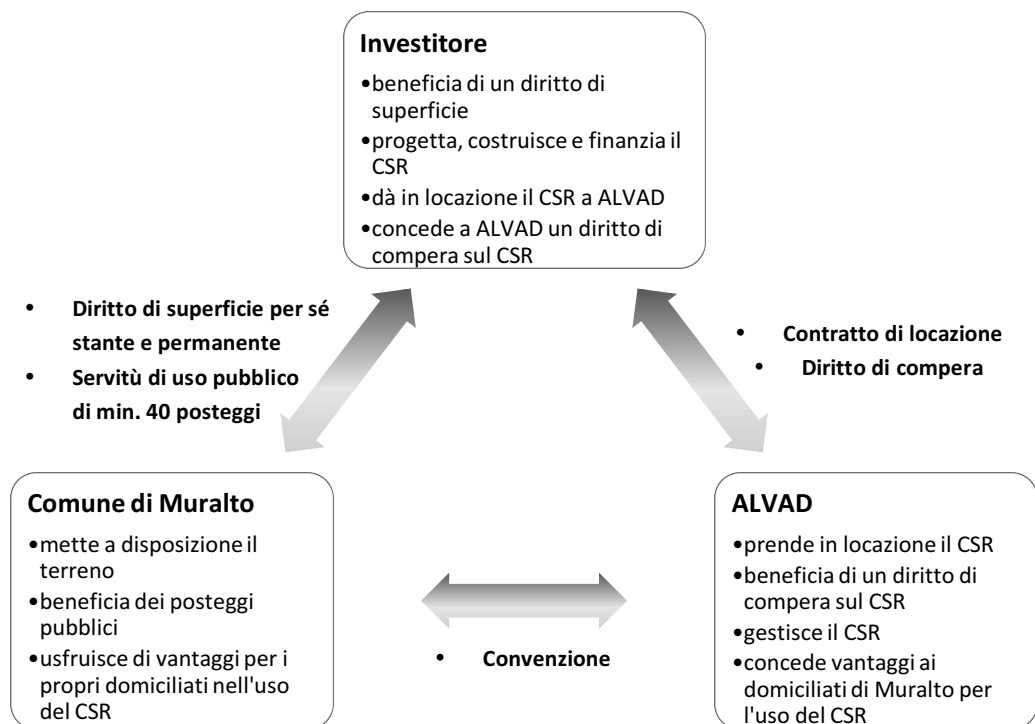
stante e permanente comprensivo del CSR.

14 L'operatività del CSR è assicurata da ALVAD, che potrà fare capo a terzi, in particolare ad altre entità operanti nel settore della cura degli anziani (ad esempio Pro Senectute).

15 ALVAD dovrà poter sublocare gli spazi residenziali ad utenti del centro socio-residenziale.

II. Ruoli e rapporti tra le entità coinvolte nel PPP

16 I ruoli e i rapporti tra le entità coinvolte nel Partenariato Pubblico Privato (PPP) saranno schematicamente i seguenti:



17 Per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato le entità coinvolte dovranno compiere ogni attività riconducibile al proprio ruolo, segnatamente le seguenti:

a. Il Comune di Muralto:

- metterà a disposizione dell'Investitore il terreno necessario per la realizzazione del CSR nella forma di un diritto di superficie per sé stante e permanente alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.b;
- beneficerà gratuitamente, sulla base di una servitù, di almeno 40 posteggi ad uso pubblico nel CSR, alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.b. 24.j;

- beneficerà di vantaggi per i propri domiciliati per l'accesso alle strutture residenziali del CSR, alle condizioni stabilite sotto al § E.
- b. L'Investitore:
- ultimerà a proprie spese la progettazione del CSR sulla base del progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA (annesso 1) ed alle condizioni stabilite dal Comune di Muralto e da ALVAD; qualora l'investitore volesse realizzare un altro progetto, lo stesso dovrà soddisfare tutti i contenuti e tutte le caratteristiche del progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA (annesso 1) e l'investitore dovrà procedere a proprie spese con un concorso anonimo di progetto ai sensi della norma SIA 142 con il diritto di ALVAD e del Comune di Muralto di essere rappresentati in giuria;
 - inoltrerà a proprie spese la domanda di costruzione e ogni ulteriore richiesta di autorizzazione necessaria per la realizzazione del CSR;
 - quale beneficiario del diritto di superficie per sé stante e permanente alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.b provvederà entro due anni a costruire a proprie spese il CSR;
 - concederà in locazione a ALVAD gli spazi del CSR una volta realizzato, alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.c;
 - concederà a ALVAD un diritto di compera sul diritto di superficie per sé stante e permanente comprensivo del CSR, alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.d;
 - concederà al Comune di Muralto una servitù per l'uso pubblico di 40 posteggi nel CSR alle condizioni stabilite sotto al § D.IV.b. 24.j.
- c. ALVAD:
- metterà a disposizione dell'Investitore il progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA;
 - fornirà all'Investitore tutte le informazioni in merito alle proprie esigenze necessarie per la progettazione definitiva ed esecutiva del CSR;
 - concluderà con l'Investitore un contratto di locazione avente per oggetto tutti gli spazi del CSR;
 - concederà vantaggi ai domiciliati del Comune di Muralto per l'accesso alle strutture residenziali del CSR, alle condizioni stabilite sotto al § E.

III. Modalità di identificazione del partner privato (investitore)

18 Per l'identificazione del partner privato (investitore) le parti convengono di

adottare la procedura di concorso per investitori.

- 19 Il concorso per investitori sarà indetto dal Comune di Muralto. ALVAD sarà coinvolta nell'elaborazione delle condizioni di concorso e dovrà dare il suo preventivo consenso.
- 20 L'aggiudicatario del concorso per investitori dovrà concludere, entro i termini stabiliti dalle condizioni di concorso, gli accordi previsti dal modello di partenariato pubblico-privato per ottemperare ai ruoli previsti sopra al § D.II, in particolare i seguenti accordi:
- a. con il Comune di Muralto:
 - un diritto di superficie per sé stante e permanente sull'area del fondo part. 155 RFD Muralto ai sensi degli art. 779 ss. CC per procedere all'edificazione del CSR;
 - una servitù per l'uso pubblico di almeno 40 posteggi nel CSR.
 - b. con ALVAD:
 - un contratto di locazione giusta gli art. 253 ss. CO, avente per oggetto il CSR, alle condizioni stabilite nelle disposizioni di concorso e nella sua offerta;
 - un diritto di compera sul diritto di superficie per sé stante e permanente concesso dal Comune, comprensivo del CSR realizzato, alle condizioni stabilite nelle disposizioni di concorso e nella sua offerta.
- 21 I costi della procedura di concorso per investitori sono assunti da ALVAD.

IV. Condizioni del Partenariato Pubblico-Privato

a. Aspetti generali

- 22 Le parti convengono che le condizioni dei rapporti di Partenariato Pubblico-Privato saranno quelle specificate di seguito.
- 23 Le disposizioni del concorso per investitori dovranno ottemperarle.

b. Principali condizioni del diritto di superficie per sé stante e permanente tra il Comune di Muralto e l'Investitore

- 24 Le parti convengono che il diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi degli art. 779 ss. CC tra il Comune di Muralto e l'Investitore dovrà avere le seguenti caratteristiche principali:
- a. Proprietario del fondo base e concedente: Comune di Muralto.

- b. Superficiario: aggiudicatario al termine del concorso per investitori (Investitore).
- c. Fondo gravato: part. 155 RFD Muralto su tutta la sua superficie.
- d. Tipo: diritto di superficie per sé stante e permanente, da iscrivere a Registro Fondiario quale fondo indipendente.
- e. Durata: 60 anni dalla concessione; proprietario del fondo base e superficiario intavoleranno trattative per una sua eventuale proroga al più tardi 5 anni prima della scadenza della durata del diritto di superficie oppure in previsione di una ristrutturazione completa dell'edificazione.
- f. Scopo e destinazione: la realizzazione del Centro Socio Residenziale (CSR) entro due anni dalla concessione delle licenza edilizia con i contenuti indicati sopra al § C, secondo il progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA (annesso 1). Qualora l'investitore volesse realizzare un altro progetto, lo stesso dovrà soddisfare tutti i contenuti e tutte le caratteristiche del progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA (annesso 1) e l'investitore dovrà procedere a proprie spese con un concorso anonimo di progetto ai sensi della norma SIA 142; in tal caso ALVAD e il Comune di Muralto avranno il diritto di essere rappresentati in giuria.
- g. Canone del diritto di superficie: nessuno.
- h. Situazione di fatto e garanzie: il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di fatto in cui si trova al momento dell'intavolazione; è esclusa, per quanto legalmente ammissibile, qualsiasi garanzia del proprietario del fondo base per difetti materiali o giuridici di qualsiasi genere.
- i. Situazione di diritto: il diritto di superficie per sé stante e permanente è costituito sul fondo nello stato di diritto in cui si trova il fondo base al momento dell'intavolazione.
- j. Nuova servitù di uso: Il diritto di superficie viene gravato con un'ulteriore servitù a favore del Comune di Muralto per la messa a disposizione gratuita di almeno 40 posteggi coperti ad uso pubblico; tutti gli oneri di costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del superficiario.
- k. Obbligazioni positive del superficiario: la realizzazione del Centro Socio Residenziale (CSR) entro due anni dalla concessione delle licenza edilizia. Inoltre, il superficiario è tenuto ad assicurare un'efficiente manutenzione durante tutta la durata del diritto di superficie delle strutture realizzate.

- l. Garanzia per ogni obbligazione del superficiario nei confronti del proprietario del fondo base: cartella ipotecaria al portatore in 1. rango di almeno nominali CHF 500'000.-- sul costituendo diritto di superficie.
- m. Garanzie per la realizzazione da parte del superficiario: garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 10% del preventivo approvato dall'Ente promotore per l'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR). La garanzia bancaria decade senza rinnovo un anno dopo la messa a disposizione del CSR ad ALVAD.
- n. RIVERSIONE ORDINARIA: in caso di riversione ordinaria dopo la scadenza della durata contrattuale del diritto di superficie non è dovuta alcuna indennità di riversione. Il Comune di Muralto potrà inoltre pretendere entro 5 anni prima della scadenza del diritto di superficie che il superficiario provveda alla scadenza del diritto di superficie alla demolizione delle costruzioni ed al ripristino del fondo in stato non edificato.
- o. RIVERSIONE STRAORDINARIA: se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o in caso di violazione degli obblighi contrattuali da parte del superficiario, malgrado due precedenti diffide scritte con intimazione di termine per il ripristino dello stato contrattuale, il proprietario del fondo base può richiedere la riversione anticipata; in un caso simile, non è dovuta indennità di riversione.
- p. Limite di aggravio del diritto di superficie con diritti di pegno immobiliare: senza la preventiva autorizzazione espressa scritta del proprietario del fondo base, il superficiario può gravare il suo diritto di superficie al massimo con pegni immobiliari in 2. o maggiore rango (dopo precedenza della cartella ipotecaria al Portatore sopra menzionata a favore del Comune di Muralto) per importi inferiori al 50% dell'investimento previsto (IVA esclusa). L'importo definitivo ripreso dall'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sarà negoziato tra ente promotore ed aggiudicatario sulla base della stima dei costi presentata dall'aggiudicatario. Il superficiario si impegna a non riutilizzare quale pegno le cartelle ipotecarie una volta che il debito da esse garantito è stato rimborsato. I diritti di pegno immobiliare non impegnati dovranno essere depositati, temporaneamente e fiduciarmente, presso una persona di comune fiducia delle parti e potranno essere gravati ulteriormente soltanto con l'accordo del proprietario del fondo base; all'atto della scadenza del diritto di superficie, i pegni immobiliari in 2. o maggiore rango non potranno rappresentare debito effettivo.
- q. Diritto di prelazione: il diritto di prelazione legale a favore del superficiario sul fondo base è abrogato.

- r. Costi di trapasso: tutti i costi notarili, di registro fondiario, di archivio notarile, di geometra e altri costi necessari per la concessione del diritto di superficie sono a carico del superficiario.
- 25 La firma dell'atto di costituzione del diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario tra il Comune di Muralto e l'Investitore avrà luogo dopo la crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione.
- 26 L'iscrizione a registro fondiario del diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario avrà luogo solo se saranno adempiute le seguenti condizioni:
- a. ottenimento della licenza edilizia per la costruzione del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - b. impegno irrevocabile da parte dell'investitore a realizzare il Centro Socio Residenziale (CSR);
 - c. prestazione al Comune di Muralto e a ALVAD di una garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 15% del prezzo offerto per il diritto di compera a favore di ALVAD;
 - d. attestazione di comprova del finanziamento da parte di una primaria banca svizzera per tutta l'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - e. sottoscrizione del contratto di locazione tra investitore e ALVAD, conforme alle disposizioni previste sotto al § D.IV.c e alle condizioni di concorso;
 - f. sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di compera tra investitore e ALVAD, conforme alle disposizioni previste sotto al § D.IV.d e alle condizioni di concorso.
- 27 In caso di rifiuto di sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie oppure di mancato adempimento dei presupposti da parte dell'aggiudicatario per l'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario entro 3 mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la realizzazione dell'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR), compresa la mancata concessione dell'eventuale autorizzazione (non assoggettamento) LAFE, il Comune di Muralto potrà recedere dall'atto di costituzione del diritto di superficie e il Comune di Muralto e/o ALVAD potranno chiedere all'aggiudicatario una pena convenzionale dell'ammontare pari alla garanzia d'offerta (bid bond) prevista al § D.V e chiedere il trasferimento a favore proprio e/o di terzi della proprietà di tutti i diritti immateriali relativi al progetto definitivo e/o approvato, senza alcun diritto ad indennità. Rimarrà riservato il diritto del Comune di Muralto e/o di ALVAD di fare valere l'ulteriore danno.

c. Principali condizioni del contratto di locazione tra l'Investitore e ALVAD

- 28 Le parti convengono che il contratto di locazione tra l'Investitore e ALVAD dovrà avere le seguenti caratteristiche principali:
- a. Locatore: aggiudicatario al termine del concorso per investitori (Investitore).
 - b. Conduttore: ALVAD.
 - c. Oggetto: tutti gli spazi e superfici del CSR, eccezione fatta per i 40 posteggi concessi in uso pubblico; il livello di finitura sarà stabilito con le condizioni del concorso per investitori.
 - d. Destinazione: esercizio e gestione del Centro Socio Residenziale (CSR).
 - e. Durata minima: 20 anni dalla consegna, prorogabili unilateralmente di ulteriori 10 da parte di ALVAD.
 - f. Corrispettivo (pigione): quello previsto nell'offerta aggiudicataria nell'ambito del concorso per investitori.
 - g. Garanzie: fideiussione solidale di una primaria banca svizzera pari a tre mensilità di corrispettivo.
 - h. Annotazione a registro fondiario: il contratto di locazione è annotato, per la sua durata, a registro fondiario a carico del diritto di superficie per sé stante e permanente.
 - i. Sublocazione: la sublocazione è ammessa senza necessità di alcun consenso da parte del locatore.
 - j. Diritto di prelazione: al conduttore è concesso un diritto di prelazione da annotare a registro fondiario a carico del diritto di superficie per sé stante e permanente per la durata del contratto di locazione.
- 29 La firma del contratto di locazione tra l'investitore e ALVAD avrà luogo entro 3 mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la realizzazione dell'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR) se saranno adempiute le seguenti condizioni:
- a. ottenimento della licenza edilizia per la costruzione del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - b. impegno irrevocabile da parte dell'investitore a realizzare il Centro Socio Residenziale (CSR);
 - c. prestazione al Comune di Muralto e/o a ALVAD di una garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 15% del prezzo offerto per il diritto di compera a favore di ALVAD;

- d. attestazione di comprova del finanziamento da parte di una primaria banca svizzera per tutta l'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - e. avvenuta sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario con il Comune di Muralto, conforme alle disposizioni previste sopra al § D.IV.b e alle condizioni di concorso;
 - f. contestuale sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di compera tra investitore e ALVAD, conforme alle disposizioni previste sotto al § D.IV.d e alle condizioni di concorso.
- 30 In caso di rifiuto di sottoscrivere il contratto di locazione, il Comune di Muralto e/o ALVAD potranno chiedere all'aggiudicatario una pena convenzionale dell'ammontare pari alla garanzia d'offerta (bid bond) prevista al § D.V e chiedere il trasferimento a favore proprio e/o di terzi della proprietà di tutti i diritti immateriali relativi al progetto definitivo e/o approvato, senza alcun diritto ad indennità. Rimarrà riservato il diritto del Comune di Muralto e/o di ALVAD di fare valere l'ulteriore danno.

d. Principali condizioni del diritto di compera tra l'Investitore e ALVAD

- 31 Le parti convengono che il diritto di compera tra l'Investitore e ALVAD dovrà avere le seguenti caratteristiche principali:
- a. Concedente: aggiudicatario al termine del concorso per investitori (Investitore).
 - b. Beneficiario: ALVAD.
 - c. Oggetto: il diritto di superficie per sé stante e permanente intavolato come fondo a registro fondiario comprensivo del CSR edificato.
 - d. Durata: 10 anni dalla consegna del CSR in locazione ad ALVAD.
 - e. Annotazione a registro fondiario: il diritto di compera è annotato, per la sua durata, a registro fondiario a carico del diritto di superficie per sé stante e permanente.
 - f. Prezzo: quello previsto nell'offerta aggiudicataria nell'ambito del concorso per investitori.
 - g. Cedibilità e frazionabilità: il diritto di compera è cedibile e frazionabile; l'esercizio deve avvenire congiuntamente per l'insieme del fondo.
 - h. Stato di fatto del fondo: nello stato di fatto in cui si trova al momento dell'esercizio.
 - i. Stato di diritto del fondo: nello stato di diritto in cui si trova al momento dell'esercizio.

- j. Costi di trapasso: tutti i costi notarili, di registro fondiario, di archivio notarile, e altri costi necessari per la concessione e l'esercizio del diritto di compera sono a carico di ALVAD.
- 32 La firma dell'atto di costituzione del diritto di compera tra l'investitore e ALVAD avrà luogo entro 3 mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la realizzazione dell'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR) se saranno adempiute le seguenti condizioni:
- a. ottenimento della licenza edilizia per la realizzazione dell'edificazione del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - b. impegno irrevocabile da parte dell'investitore a realizzare il Centro Socio Residenziale (CSR);
 - c. prestazione al Comune di Muralto e/o a ALVAD di una garanzia bancaria (performance bond) di una primaria banca svizzera in ragione del 15% del prezzo offerto per il diritto di compera a favore di ALVAD;
 - d. attestazione di comprova del finanziamento da parte di una primaria banca svizzera per tutta l'edificazione del del Centro Socio Residenziale (CSR);
 - e. avvenuta sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario con il Comune di Muralto, conforme alle disposizioni previste sopra al § D.IV.b e alle condizioni di concorso;
 - f. contestuale sottoscrizione del contratto di locazione tra investitore e ALVAD, conforme alle disposizioni previste sopra al § D.IV.c e alle condizioni di concorso.
- 33 L'annotazione a registro fondiario del diritto di compera avrà luogo con la consegna del CSR in locazione ad ALVAD.
- 34 In caso di rifiuto dell'investitore di sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di compera, il Comune di Muralto e/o ALVAD potranno chiedere all'aggiudicatario una pena convenzionale dell'ammontare pari alla garanzia d'offerta (bid bond) prevista al § D.V e chiedere il trasferimento a favore proprio e/o di terzi della proprietà di tutti i diritti immateriali relativi al progetto definitivo e/o approvato, senza alcun diritto ad indennità. Rimarrà riservato il diritto del Comune di Muralto e/o di ALVAD di fare valere l'ulteriore danno.
- 35 In caso di esercizio del diritto di compera, per ALVAD il limite di aggravio del diritto di superficie permanente e per sé stante del 50% previsto al § A.I.a.i.24.p è incrementato fino al 65%.

V. Condizioni del concorso per investitori

- 36 Il concorso per investitori deve ossequiare le norme dell'art. 180 LOC e ottemperare ai principi della parità di trattamento, della trasparenza e dell'impiego parsimonioso delle risorse pubbliche e in particolare le disposizioni previste di seguito.
- 37 I concorrenti dovranno essere Svizzeri ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).
- 38 Nelle condizioni di concorso le parti stabiliranno appropriati criteri di idoneità per le candidature, in particolare per garantire le loro capacità tecniche ed economico-finanziarie e pretenderanno dai candidati adeguate garanzie d'offerta (bid bond).
- 39 Nelle condizioni di concorso le parti stabiliranno appropriati criteri di aggiudicazione tesi a selezionare la migliore offerta; in particolare si terrà conto del corrispettivo della locazione ad ALVAD e del prezzo del diritto di compera a favore di ALVAD.
- 40 Le parti designeranno di comune accordo il gremio che valuterà le candidature e le offerte del concorso per investitori. Ambo le parti hanno diritto ad esservi rappresentate. Le parti designeranno insieme anche gli eventuali esperti e consulenti per l'esecuzione del concorso.
- 41 Un eventuale annullamento del concorso per investitori, in particolare per assenza di candidature valide o economicamente sostenibili, può essere deciso unilateralmente da ALVAD.

E. Vantaggi per i domiciliati del Comune di Muralto e tariffe per le strutture residenziali

- 42 A fronte della relativa domanda, ALVAD concederà prioritariamente il 30 % delle strutture residenziali del CSR a persone già effettivamente domiciliate nel Comune di Muralto da almeno cinque anni prima della richiesta.
- 43 Le tariffe per l'accesso alle strutture residenziali del CSR sono definite da ALVAD entro l'apertura del CSR e vanno strutturate in modo da poter perlomeno garantire la copertura di tutti i costi. ALVAD strutturerà il proprio tariffario tenendo conto della situazione finanziaria degli utenti residenti.

F. Ulteriori impegni delle parti

- 44 Le parti si impegnano a compiere quanto necessario per il tempestivo perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato.

- 45 In particolare ognuna di esse provvederà a:
- adottare tempestivamente le procedure necessarie per la ratifica della presente convenzione da parte dei rispettivi organi competenti;
 - adottare tempestivamente le decisioni necessarie per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato;
 - adottare tempestivamente un'organizzazione (individuale e comune tra le parti) atta a correttamente gestire la procedura di concorso per investitori;
 - adottare tempestivamente un'organizzazione (individuale e comune tra le parti) atta a correttamente gestire i rapporti con l'investitore designato al termine del concorso;
 - sottoscrivere tempestivamente le dichiarazioni e gli accordi necessari per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato;
- 46 Il Comune di Muralto si impegna inoltre a trasferire tempestivamente, prima dello svolgimento del concorso per investitori, il fondo part. 155 RFD Muralto dalla propria sostanza amministrativa a quella patrimoniale.
- 47 Le parti s'impegnano ad agire in modo trasparente e secondo i principi della buona fede. In particolare esse s'impegnano a trasmettere all'altra parte ogni informazione rilevante per la collaborazione. Ogni evento passibile di mettere in pericolo la presente convenzione deve essere immediatamente comunicato all'altra parte.

G. Scadenario indicativo

- 48 Le parti convengono di adottare il seguente scadenario indicativo:
- ratifica ed entrata in vigore della presente convenzione: entro giugno 2016
 - procedura di concorso per investitori: dall'agosto 2016 al marzo 2017
 - atto di costituzione del diritto di superficie: entro giugno 2017
 - progettazione definitiva: entro dicembre 2017
 - procedura di autorizzazione edilizia: entro giugno 2018
 - sottoscrizione del contratto di locazione: entro giugno 2018
 - sottoscrizione del diritto di compera: entro giugno 2018
 - intavolazione del diritto di superficie a registro fondiario: entro giugno 2018
 - edificazione del CSR: dal luglio 2018 al dicembre 2020
 - consegna del CSR a ALVAD: entro gennaio 2021

- inizio della locazione: entro gennaio 2021
- annotazione del diritto di compera a registro fondiario: entro gennaio 2021

49 Le parti si impegnano a compiere quanto necessario per rispettare lo scadenziario indicativo e vincoleranno ad esso anche i concorrenti e l'aggiudicatario del concorso per investitori. Rimangono riservati ritardi imputabili a terzi.

H. Procedura di ratifica deleghe e entrata in vigore

50 Il Municipio di Muralto e il Comitato di ALVAD si impegnano a sottoporre la presente convenzione al Consiglio comunale rispettivamente all'Assemblea dei soci per la ratifica entro i termini previsti dallo scadenziario indicato al § G. La presente convenzione entra in vigore con tale ratifica.

51 Con la ratifica della presente convenzione, il Consiglio comunale di Muralto provvederà anche a esplicitamente deliberare il trasferimento del fondo part. 155 RFD Muralto nella sostanza patrimoniale e autorizzare la costituzione del diritto di superficie previsto dalla presente convenzione.

52 Con la ratifica della presente convenzione, il Consiglio Comunale di Muralto e l'Assemblea dei soci di ALVAD conferiscono delega ai rispettivi organi esecutivi (ossia Municipio e Comitato) per compiere, senza necessità di ulteriore ratifica, gli atti esecutivi derivanti dalla presente convenzione, segnatamente quanto segue:

- a. affinare e stabilire le disposizioni del concorso per investitori previste sopra al § D.V;
- b. procedere all'aggiudicazione;
- c. affinare e fissare le disposizioni dell'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente tra il Comune di Muralto e l'Investitore, del contratto di locazione tra l'Investitore e ALVAD e dell'atto di costituzione del diritto di compera tra l'Investitore e ALVAD, previste sopra al § D.IV;
- d. adottare le decisioni necessarie per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato in conformità alla presente convenzione;
- e. designare l'organizzazione necessaria per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato in conformità alla presente convenzione;
- f. validamente sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente tra il Comune di Muralto e l'Investitore, il contratto di locazione tra l'Investitore e ALVAD e l'atto di costituzione del diritto di compera tra l'Investitore e ALVAD e ogni altra documentazione necessaria per il perfezionamento e l'esecuzione del partenariato pubblico-privato in

conformità alla presente convenzione.

I. Allegati

53 Il seguente allegato è parte integrante della convenzione:

- Allegato 1: progetto di massima allestito dallo studio Indro Moretti Architetto SA

J. Diritto applicabile, luogo di adempimento, clausola di mediazione e foro

54 Il presente contratto è sottoposto al diritto sostanziale svizzero.

55 Luogo di adempimento per ogni obbligazione e diritto derivante dalla presente convenzione è Muralto.

56 Prima di adire le vie legali ordinarie, ogni controversia derivante dalla presente convenzione o in relazione con la stessa deve essere sottoposta ad una mediazione. Qualora le parti non si trovassero d'accordo sulla persona del mediatore, questo sarà stabilito dal Giudice. Qualora il rispetto di termini di prescrizione o perenzione non fosse altrimenti possibile è permesso adire immediatamente le vie legali.

Muralto, _____

Locarno, _____

Comune di Muralto
Per il Municipio

Associazione Locarnese e Valmaggese di
Assistenza e Cura a Domicilio

Il Sindaco

Il Segretario

Il Vicepresidente

Il Direttore