Comune di Riva San Vitale

MM 11-17 concernente:

- **la riclassificazione quale bene patrimoniale comunale della part. 2040 RFD Riva San Vitale;**
- **l'autorizzazione alla concessione di un diritto di superficie sulla particella 2040 RFD Riva San Vitale a favore della Società Tarchini Residential Real Estate SA (TRRE SA) – Manno;**
- **l'autorizzazione alla costituzione di un diritto d'usufrutto da parte della Società TRRE SA a favore del Comune sulla porzione d'immobile destinata a negozio e sugli spazi ad esso connessi (posteggi, ecc.);**
- **la concessione di un credito d'investimento di Fr. 550'000.- necessario in particolare per la realizzazione delle opere di finitura degli spazi oggetto del diritto di usufrutto citato;**
- **l'autorizzazione a locare a terzi le superfici destinate a negozio e gli spazi ad esso connessi;**
- **l'autorizzazione a rivedere la servitù di passo e posteggio con la Banca Raiffeisen (part. 2209 RFD).**

Lodevole
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 8 novembre 2017 GZ

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente messaggio il Municipio vi propone un'operazione, avente quale oggetto la particella n. 2040 RFD di proprietà comunale, finalizzata al mantenimento a Riva San Vitale di un negozio di medie dimensioni a beneficio degli abitanti e dei numerosi turisti che visitano il Borgo, preludio alla concretizzazione di un vero e proprio comparto destinato ad appartamenti per la popolazione anziana ancora indipendente.

A. INTRODUZIONE

1. Particella 2040 RFD – cronistoria

Il Municipio nel 2006 richiedeva lo stanziamento di un credito per l'acquisizione del fondo n. 2040 RFD, di proprietà Coop, allora di totali mq 1244 e per operare gli interventi necessari per procedere alla locazione dello stabile commerciale.

L'Autorità comunale giustificava allora l'acquisto, realizzato ad un prezzo vantaggioso, nel modo seguente: *"(...) È scaturito un consenso unanime nei*

confronti della proposta di acquisto e, nel contempo, una volontà chiara intesa a mettere in atto quanto possibile per evitare, nell'immediato, la chiusura del negozio, importante punto vendita al quale fanno capo molti domiciliati, in particolare anziani."

Alla fine di novembre del 2006, il Comune entrava in possesso dell'immobile che in seguito locava alla Società Coldrefood SA, titolare del negozio Denner Satellite tuttora attivo.

Il Municipio, cosciente dell'importanza di poter garantire la presenza sul territorio comunale e in zona centrale di un punto di vendita al dettaglio di alimentari di medie dimensioni e confrontato con la vetustà del negozio ospitante l'attuale Denner Satellite, a partire dal 2013 avviava un'analisi intesa ad individuare delle possibili soluzioni.

È subito risultato evidente che l'edificazione di un negozio, conforme agli standard attuali e rispettoso delle norme di PR in vigore, non sarebbe stata possibile sull'allora particella n. 2040 RFD, data l'esiguità della superficie.

Approfittando dell'intenzione manifestata dall'imprenditore Silvio Tarchini di rilevare tramite una sua società l'intero fondo n. 2039 RFD, attiguo alla particella n. 2040 RFD, il Comune nel 2015 ha acquisito la porzione nord del sedime, di mq 1'110.

2. Particella n. 2040 RFD – situazione attuale

a) *Dati di Piano regolatore*

Le possibilità edificatorie della particella n. 2040 RFD risultano così definite:

superficie attuale part. n. 2040 RFD	mq.	2'354	
superficie edificabile	mq.	2'354	
piano regolatore	zona residenziale commerciale RC3		
superficie edificata massima zona RC3	mq	1'177.00	(IO max 50 %)
superficie edificata esistente	mq.	539.00	(IO = 22.9 % - max. NAPR 50.0%)
superficie utile lorda massima zona RC3	mq.	1'647.80	(IS max. 0.70)
superficie utile lorda esistente	mq.	514.00	(IS = 0.21 - max. 0.70)
area verde minima zona RC	mq.	703.20	(indice verde minimo 30 %)
altezza massima zona RC3	ml.	10.00	dalla quota della strada cantonale
distanza minima confini zona RC3	ml.	4.00	

b) *Il negozio*

Lo stabile che oggi ospita il negozio Denner Satellite, edificato con licenza 11 agosto 1965, mostra evidenti segni di deterioramento.

Esso non rispetta la distanze minime di ml 4.00 lungo il confine sud del fondo e una sua ristrutturazione, oltre che generare costi ingenti, risulterebbe problematica.

I costi di gestione, a causa soprattutto della vetustà delle strutture e degli impianti, sono molto elevati.

B. NUOVO EDIFICIO CON NEGOZIO

1. Valutazioni preliminari

a) Studio di fattibilità

Il Municipio, nell'intento di valutare compiutamente le possibilità edificatorie della particella 2040 RFD e le relative condizioni, nel luglio del 2016 ha commissionato allo studio Architetti associati Cattaneo Birindelli di Balerna uno studio di fattibilità finalizzato alla raccolta dei dati, all'analisi delle possibilità edificatorie (supermercato, abitazioni, commerci, uffici), alla quantificazione degli investimenti, all'analisi dei redditi, alla formulazione di una proposta relativa alla procedura di concorso, alla stima dei tempi di realizzazione e all'analisi del mercato immobiliare.

Tale studio ha individuato un totale di sei varianti edificatorie, partendo dal solo prefabbricato da adibire a negozio, per giungere sino alla soluzione più complessa (edificazione negozio e altri spazi commerciali + 28 appartamenti) che avrebbe comportato anche modifiche di PR.

La sola variante apparentemente percorribile, sia sotto il profilo della tempistica realizzativa sia sotto l'aspetto dell'investimento finanziario, la quale contemplava il solo edificio in muratura destinato a negozio con predisposizione per la costruzione futura di appartamenti sopra di esso, avrebbe comunque comportato un investimento iniziale di ca. Fr. 3 mio e una tempistica realizzativa, *per la sola prima tappa*, di almeno sei anni.

Quest'ultima soluzione, dopo approfondita valutazione, è risultata comunque impraticabile per i seguenti motivi:

- *La tempistica*
  Il Comune, nel contesto in esame, per edificare in proprio, deve rispettare le disposizioni della Legge sulle commesse pubbliche e l'art. 180 LOC (concorso pubblico), come pure le direttive SIA/CAT per i concorsi di architettura, le quali impongono la fase intermedia del concorso d'idee, con conseguenti allungamenti dei tempi realizzativi. L'urgenza di edificare il

negozio (cfr. seguito MM), è risultata incompatibile con i citati tempi procedurali e realizzativi.

- *Le implicazioni finanziarie*
  Un tale onere finanziario avrebbe precluso la possibilità per l'Ente pubblico di affrontare contemporaneamente altri importanti investimenti.

b) Soluzione prescelta

Il Municipio, nella ricerca di una soluzione praticabile per garantire la presenza di un negozio moderno e funzionale, si è dovuto subito confrontare con degli scenari molto concreti e condizionanti: l'apertura a Melano di un negozio Migros, la realizzazione a breve, sempre a Melano, di un nuovo negozio Denner Partner destinato in gestione a Coldrefood SA (attuale locataria del negozio Denner Satellite di Riva San Vitale), la necessità di tenere aperti due negozi Denner e l'impossibilità di mantenere aperti tre negozi Denner contemporaneamente nella zona (Riva San Vitale, Capolago e Melano).

Scartata, da parte di Coldrefood, anche grazie alle assicurazioni fornite dal Municipio, preoccupato di garantire la presenza del negozio nel Borgo, l'opzione di mantenere unicamente il negozio di Capolago oltre al futuro punto vendita di Melano, è subito risultato essenziale riuscire a inserire l'edificazione del negozio di Riva San Vitale secondo una tempistica ben determinata e molto ristretta.

Il negozio di Riva San Vitale avrebbe potuto infatti essere demolito unicamente nel momento in cui fosse stato inaugurato il punto vendita Denner di Melano (fine 2018 / inizio 2019). Il negozio Denner di Capolago sarebbe rimasto aperto nella fase di transizione durante la costruzione dell'edificio a Riva San Vitale, per poi essere abbandonato una volta aperto il supermercato di Riva.

I tempi tecnici molto ristretti e il considerevole investimento, hanno fatto propendere per la ricerca di una collaborazione con il settore privato, caratterizzato appunto dalla rapidità d'esecuzione, dalla dimestichezza con investimenti da reddito, nonché da una struttura congeniale alla gestione e alla garanzia del profitto di quanto realizzato.

È subito apparso evidente, sia per le scadenze temporali ristrette sia perché già stava realizzando un'importante immobile sul fondo adiacente a quello comunale su cui sorge l'attuale negozio, che l'interlocutore privilegiato o, meglio, il solo che potesse consentire il raggiungimento dell'obiettivo, fosse l'imprenditore Silvio Tarchini con il quale il Comune aveva già proficuamente collaborato nel recente passato, subito mostratosi disponibile e collaborativo.

La Sezione degli enti locali, alla quale è stato posto il quesito a sapere se la strada intrapresa nella fattispecie fosse da considerarsi percorribile, trattandosi appunto di una situazione chiaramente eccezionale per un Comune, ha manifestato nei colloqui avuti il proprio appoggio.

2. Il nuovo edificio

Il Municipio, in data 11 ottobre 2017, ha rilasciato la licenza edilizia per demolire l'attuale stabile adibito a negozio, costruire uno stabile commerciale (negozio) e plurifamigliare (20 appartamenti ad uso primario per anziani) e formare un'area di posteggio (41 stalli di cui 2 per disabili), sulla part. 2040 RFD.

La licenza, ormai cresciuta in giudicato, prevede inoltre che l'area esterna di posteggio, sia quella al servizio del negozio sia quella al servizio degli appartamenti, debba essere arredata con delle alberature.

Da notare, che i posteggi destinati all'attività commerciale dovranno essere messi a disposizione del pubblico fuori dagli orari d'esercizio. La gestione e l'uso pubblico dei posteggi è regolata in funzione di quanto stabilito dallo specifico Regolamento comunale (art. 52 cpv. 5 NAPR).

Il progetto, più nel dettaglio, prevede di realizzare un edificio a pianta rettangolare che si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tramite due corpi scala dotati ciascuno di ascensore, i cui accessi si affacciano su altrettanti portici, uno dei quali concorrerà pure a dare qualità e protezione all'entrata del nuovo negozio.

L'intera superficie del piano terreno sarà occupata dagli spazi commerciali e dai locali tecnici, mentre le unità abitative primarie per persone anziane e/o con disabilità motorie, troveranno spazio al 1° ed al 2° piano del nuovo fabbricato.

Tutti i 20 appartamenti, di cui 8 monolocali, saranno orientati in direzione sud, in modo da offrire un'illuminazione naturale ottimale e disporranno di un un'autonoma loggia coperta. Gli appartamenti situati al piano terra, disporranno pure di singoli giardinetti esterni.

La struttura portante sarà in cemento armato. Il rivestimento esterno sarà eseguito con mattoni di cotto a faccia vista e con serramenti in alluminio.

Si tratta, in conclusione, di un'edificazione moderna e di qualità, firmata dall'Arch. Mario Botta, comprendente, oltre al negozio, i servizi annessi e i posteggi, anche ulteriori appartamenti che vanno ad aggiungersi ai 38 appartamenti già esistenti della Residenza Martina, per un totale di 58 appartamenti a misura di anziano (**cfr. allegati A, B, C**).

C. PROPOSTA

Con la fattiva collaborazione sia del Signor Silvio Tarchini sia dei responsabili di Coldrefood SA, dopo i necessari affinamenti, si è giunti alla proposta illustrata nei dettagli di seguito.

1. Riclassificazione della part. 2040 RFD quale bene patrimoniale

I beni comunali, come già spiegato nel messaggio municipale 08-17 concernente la proposta di vendita della part. 373 RFD Riva San Vitale (ex stand di tiro), si suddividono in beni amministrativi e beni patrimoniali (artt. 176-178 LOC), in base alle seguenti caratteristiche:

- i beni amministrativi sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e, proprio per questo, sono di principio inalienabili;
- i beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto e possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

La part. 2040 RFD, nel caso concreto, è inserita nell'elenco dei beni amministrativi, pur non essendo vincolata a Piano regolatore (PR) per utilizzi pubblici.

Tale inserimento si giustificava, al momento dell'acquisto del fondo, in quanto si ventilava la possibilità di valutare l'opportunità di adibire parte del sedime a posteggio pubblico, con inserimento nel PR della relativa destinazione, opzione in seguito scartata perché non condivisa dal Cantone.

L'operazione proposta nel presente messaggio, pur presentando degli effetti molto positivi per la collettività (realizzazione negozio e appartamenti a misura di anziano), di fatto non persegue scopi pubblici diretti.

L'utilizzo proposto del bene in esame non pregiudica inoltre gli interessi collettivi ma, al contrario, grazie all'iniziativa privata, dota il territorio comunale di infrastrutture utili per la cittadinanza, evitando ben più onerosi investimenti da parte dell'Ente pubblico necessari qualora avesse dovuto edificare in proprio.

Per i motivi esposti, è quindi necessaria e giustificata la riqualificazione della part. 2040 RFD quale bene patrimoniale comunale.

2. Costituzione da parte del Comune a favore di TRRE di un diritto di superficie sulla part. 2040 RFD Riva San Vitale per la realizzazione di un nuovo stabile e concessione al Comune da parte di TRRE di un diritto d'usufrutto

Gli elementi principali, da perfezionare in seguito mediante specifico atto pubblico (**cfr. AD 1**), sono i seguenti:

- Il Comune di Riva San Vitale (Comune) costituisce a favore della Società TARCHINI RESIDENTIAL REAL ESTATE SA (TRRE) – Manno, un diritto di superficie per sé stante e permanente, conformemente agli art. 779 segg. CCS, gravante come servitù l'intero mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore di TRRE di ulteriori 30 anni, ad un canone annuo di Fr. 50'000.-.

- Contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, TRRE demolisce a sue spese lo stabile esistente e realizza sulla nuova costituita particella l'edificio descritto sulle planimetrie annesse, nel quale è pure previsto un negozio al PT di totali 493.81 mq (superficie netta), costituito da 345.06 mq di superficie di vendita, 65.23 mq di macelleria e mq 83.52 di depositi e spazi accessori, nonché relativi posteggi esterni (**cfr. allegato D**), destinati in usufrutto al Comune.

- TRRE concede al Comune il diritto di usufrutto sul negozio al PT di totali 493.81 mq (superficie netta), costituito da 345.06 mq di superficie di vendita, 65.23 mq di macelleria e mq 83.52 di depositi e spazi accessori, nonché relativi posteggi esterni (**cfr. allegato D**), della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore del Comune di ulteriori 30 anni, ad un canone di usufrutto annuo di Fr. 125'000.--.

- Le parti concordano che gli spazi destinati a negozio oggetto di diritto di usufrutto in favore del Comune verranno realizzati da TRRE per essere consegnati senza finiture.

- Il Comune verserà a TRRE la somma complessiva di Fr. 535'000.- necessari per realizzare le finiture degli spazi del negozio citato.

- Entrambi gli oneri pecuniari (canone di superficie e indennità di usufrutto) saranno versati trimestralmente e anticipatamente entro il 1° (primo) gennaio, il 1° (primo) aprile, il 1° (primo) luglio ed il 1° (primo) ottobre di ogni anno, per il primo anno *pro rata temporis* e saranno adeguati al rincaro ogni cinque anni, la prima volta presumibilmente il 1° (primo) gennaio 2023, calcolato sull'indice nazionale dei prezzi al consumo del mese di ottobre dell'anno precedente, valendo quale indice di base quello del 31 dicembre 2017 ed in seguito quello dell'ultimo adeguamento dei contributi. Gli oneri pecuniari (canone di superficie e indennità di usufrutto), saranno dovuti la prima volta a decorrere dall'ottenimento dell'abitabilità dell'intero edificio.

3. **Sottoscrizione da parte del Comune e di Coldrefood SA di un contratto di locazione del negozio e relativi spazi annessi oggetto del diritto di usufrutto**

Gli elementi principali del contratto di locazione (**cfr. AD 2**) sono i seguenti:

- Il Comune di Riva San Vitale, in qualità di locatore, loca a Coldrefood SA (locataria) una superficie commerciale, da adibire a negozio al dettaglio Denner Partner (negozio), di totali mq 493.81 (superficie netta), rispettivamente mq 545.00 (superficie lorda), unitamente a 19 posteggi esterni (18 + 1 per disabili, ad uso esclusivo della locataria) e 6 condivisi Denner/Raiffeisen).

- Coldrefood SA versa al Comune un canone di locazione annuo di Fr. 95'000.- (novantacinquemila), spese escluse, fino ad una cifra d'affari di Fr. 4.7 mio, esclusi IVA e tabacchi, a partire dalla consegna degli spazi al finito. Oltre tale cifra d'affari, verrà corrisposto dal locatario al locatore un supplemento pari al 2% della cifra d'affari eccedente, esclusi IVA e tabacchi.

- Il locatore, una volta all'anno, potrà adeguare anticipatamente l'80% del canone di locazione minimo seguendo l'andamento dell'indice dei prezzi al consumo dell'Ufficio federale di statistica.

- Il contratto di locazione avrà una durata di 5 anni, con tre opzioni di prolungamento ognuna di 5 anni, per un totale complessivo di 20 anni. Scaduti tali termini, si trasformerà in un contratto a tempo indeterminato, con possibilità di disdetta annuale.

- Il negozio viene ceduto in locazione al finito, attrezzato e pronto all'uso, escluso l'arredamento specifico (ad esempio scaffali, casse,...), che sarà comunque a carico della locataria.

4. **Cancellazione servitù esistenti e iscrizione nuove servitù sulle particelle 2040 e 2209 RFD (Banca Raiffeisen)**

La particella 2040 RFD è attualmente gravata dalle seguenti servitù:

- la prima, a carico della particella n. 2040, prevede il diritto di transito sull'attuale piazzale e sul posteggio con ogni veicolo a favore della particella attigua n. 2209 (proprietà Raiffeisen);

- l'altra, di carattere reciproco tra le medesime proprietà, prevede la possibilità di parcheggio su superfici prestabilite (per la particella n. 2040, la superficie indicativa vincolata è di circa mq. 100).

Gli incontri tenutisi con i rappresentanti della Banca Raiffeisen Basso Ceresio hanno consentito di raggiungere il seguente accordo (**cfr. AD 3**), favorevole ad entrambe le parti, che dovrà essere oggetto di uno specifico atto pubblico e relativa iscrizione a Registro fondiario:

- vengono cancellate le servitù attualmente iscritte sui rispettivi fondi (partt. 2040 e 2209 RFD Riva San Vitale), riguardanti i posteggi e il diritto di passo, che si sostituiscono con delle nuove servitù;

- viene costituito un diritto di passo pedonale e veicolare reciproco, nonché una servitù di posteggio reciproca;

- il Comune, rispettivamente la Banca Raiffeisen, mettono a disposizione reciprocamente e specularmente tre posteggi cadauno, come da planimetria allegata.

5. Aspetti finanziari

a) Investimento

Il credito d'investimento richiesto, di totali Fr. 550'000.-, risulta così composto:

Finiture (**cfr. allegato E**)	Fr.	535'000.00
Spese legali, notarili, tasse e varie	Fr.	15'000.00

b) Impatto finanziario dell'intera operazione

La realizzazione delle operazioni descritte in precedenza, comporta per il Comune il seguente preventivo di spesa annuale, da ascrivere al Conto di gestione corrente:

- incasso da TRRE canone diritto di superficie part. 2040 RFD		Fr.	50'000.00
- incasso da Coldrefood SA canone di locazione negozio e annessi		Fr.	95'000.00
- versamento a TRRE canone di usufrutto negozio e annessi	./.	Fr.	125'000.00
- ammortamento annuo (investimento Fr. 550'000.-, tasso 2%)	./.	Fr.	11'000.00
- partecipazione spese condominiali	./.	Fr.	7'200.00
- vari e imprevisti	./.	Fr.	1'800.00
Onere netto annuale a carico del Comune		***Fr.***	***0.00***

Il preventivo appena descritto non contempla la voce interessi passivi, in quanto l'intero investimento previsto verrà attuato con mezzi propri del Comune, attinti dalla liquidità corrente.

Occorre inoltre sottolineare come la trasformazione da bene amministrativo a bene patrimoniale della part. 2040 RFD, oltre a consentire la presente operazione, abbia quale ulteriore e positiva conseguenza l'obbligo di operare un ammortamento "secondo principi commerciali" (art. 13 cpv. 1 Regolamento sulla gestione finanziaria e la contabilità dei Comuni), ciò che determina una sensibile minore uscita in gestione corrente, rispetto al caso in cui il fondo fosse stato considerato quale bene amministrativo.

Da segnalare infine, che non sono previsti ulteriori oneri finanziari a carico del Comune oltre a quelli figuranti nel preventivo. Infatti, tutte le spese legate a consumi energetici, tasse e canalizzazioni, saranno a carico della locataria. Al Comune, competeranno unitamente l'eventuale sgombero neve e la pulizia dei piazzali, che saranno effettuati direttamente dagli operai comunali, quindi senza spese aggiuntive.

6. Tempistica

La tempistica, condivisa sia da TRRE sia da Coldrefood SA, sarà la seguente:

- chiusura attuale negozio Denner Satellite di Riva San Vitale in vista della demolizione, al più tardi entro il 15 gennaio 2019;
- inizio lavori demolizione, al più tardi a partire dal 16 gennaio 2019;
- consegna a Coldrefood del nuovo negozio al finito, entro 14 mesi dall'inizio dei lavori, tuttavia non oltre la fine di marzo 2020 (termine imperativo).

D. CONCLUSIONI

Il presente messaggio propone la realizzazione di una superficie di vendita al dettaglio moderna, di cui il Comune e in particolare le persone anziane del Borgo non possono privarsi.

Il mantenimento di un punto vendita moderno e funzionale è infatti una condizione di fondamentale importanza per un borgo a vocazione residenziale, che vuole garantire la presenza di tutti i servizi sul territorio.

L'impegno assunto dall'imprenditore Silvio Tarchini finalizzato alla realizzazione di un progetto di qualità contemplante in particolare l'edificazione di ulteriori appartamenti destinati prevalentemente a persone anziane, contribuisce a rendere ancora più interessante l'operazione.

I due edifici adiacenti (contenenti un negozio e un totale di ben 58 appartamenti a misura di anziano), entrambi a firma dell'Arch. Mario Botta, vanno inoltre a costituire un vero e proprio comparto di qualità, sito in una zona di servizi, che contribuirà ad arricchire ulteriormente il Borgo con l'edificazione di un quartiere destinato alla terza/quarta età.

Il Municipio, al fine di ulteriormente qualificare il comparto, ha inoltre già iniziato le procedure per estendere la zona 30 km/h lungo via dell'Indipendenza.

Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.

Ritenute le considerazioni e i dati testé esposti, il Municipio vi invita a voler

risolvere:

1. La particella 2040 RFD Riva San Vitale, attualmente bene amministrativo comunale, viene riclassificata quale bene patrimoniale sulla base delle motivazioni addotte nel presente messaggio.

2. È autorizzata, ai sensi del presente messaggio, la costituzione mediante atto pubblico sulla particella 2040 RFD Riva San Vitale, di proprietà comunale, di un diritto di superficie a favore della Società Tarchini Residential Real Estate SA – Manno (TRRE), per sé stante e permanente, conformemente agli art. 779 segg. CCS, gravante come servitù l'intero mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore di TRRE di ulteriori 30 anni, ad un canone annuo adeguabile al rincaro di Fr. 50'000.-.

3. TRRE concede al Comune, ai sensi del presente messaggio, il diritto di usufrutto sul un negozio al PT di totali 493.81 mq (superficie netta), costituito da 345.06 mq di superficie di vendita, 65.23 mq di macelleria e mq 83.52 di depositi e spazi accessori, nonché relativi posteggi esterni (evidenziati in rosa nei piani sub Inserti B e C), della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore del Comune di ulteriori 30 anni, ad un canone di usufrutto annuo di Fr. 125'000.-, indicizzati. Le parti concordano che gli spazi destinati a negozio oggetto di diritto di usufrutto in favore del Comune verranno realizzati da TRRE e consegnati con le finiture grezze.

4. È approvata la convenzione tra il Comune di Riva San Vitale e la Società TRRE SA – Manno, come al testo allegato (**cfr. AD 1**).

5. È concesso un credito d'investimento di Fr. 550'000.- per procedere in particolare alle finiture del negozio, ai sensi del presente messaggio. Esso è allibrato alla gestione investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2021, pena la sua decadenza (art. 13. cpv. 2 LOC).

6. È autorizzata, ai sensi del presente messaggio, la locazione tramite licitazione privata a Coldrefood SA della superficie commerciale, da adibire a negozio al dettaglio Denner Partner (negozio), di totali mq 493.81 (superficie netta), rispettivamente mq 545.00 (superficie lorda), unitamente a 19 posteggi esterni (18 + 1 per disabili, ad uso esclusivo della locataria) e 6 condivisi Denner/Raiffeisen). Il canone di locazione annuo, indicizzabile, è di Fr. 95'000.-, spese escluse. Il contratto di locazione avrà una durata di 5 anni, con tre opzioni di prolungamento ognuna di 5 anni, per un totale complessivo di 20 anni. Scaduti tali termini, si trasformerà in un contratto a tempo indeterminato, con possibilità di disdetta annuale.

7. È autorizzata, ai sensi del presente messaggio, la cancellazione delle servitù attualmente iscritte sui rispettivi fondi (partt. 2040 di proprietà comunale e 2209 RFD Riva San Vitale di proprietà Banca Raiffeisen), riguardanti i posteggi e il diritto di passo, nonché la costituzione di nuove servitù e, più precisamente, la costituzione un diritto di passo pedonale e veicolare reciproco, nonché una servitù di posteggio reciproca (**cfr. planimetria AD 3**). Il Comune, rispettivamente la Banca Raiffeisen, mettono a disposizione reciprocamente e specularmente tre posteggi cadauno (**cfr. planimetria AD 3**).

8. Il Municipio è incaricato dell'attuazione della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Il Segretario:

COMUNE DI RIVA SAN VITALE

Fausto Medici Giuseppe Zariatti

Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta della documentazione disponibile presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame e rapporto:

Gestione	*Opere pubbliche*	*Petizioni*
●	●	●

RM n. 494 del 7 novembre 2017

Allegati:
- accordo tra il Comune e la Società TRRE SA – Manno (AD 1)
- accordo tra Comune e Coldrefood SA – Chiasso (AD 2)
- accordo tra Comune e Banca Raiffeisen Basso Ceresio – Melano (AD 3)
- planimetrie generali (A - C)
- planimetria negozio (D)
- preventivo dettaglio finiture (E)

ACCORDO

COMUNE DI RIVA SAN VITALE (Comune)
rappresentato dall'on. Sindaco Fausto Medici e dal segretario comunale Giuseppe Zariatti

e

TARCHINI RESIDENTIAL REAL ESTATE (TRRE), Manno
rappresentata dal Presidente del consiglio di amministrazione Silvio Tarchini

* * * * *

Premesso che:

a. Il Comune è proprietario del mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale, con una superficie edificabile di 2'354 mq;
b. TRRE è proprietaria del mappale confinante n. 2039 RFD Riva San Vitale, sul quale ella ha costruito una residenza per anziani denominata "Residenza Martina", con appartamenti senza barriere architettoniche;
c. Il mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale ospita attualmente un edificio locato alla Coldrefood SA, nel quale viene gestito un negozio al dettaglio "Denner Satellite";
d. Il Comune intende garantire ai suoi cittadini la presenza sul territorio di un negozio al dettaglio;

e. TRRE è dal canto suo disposta a costruire sul mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale un edificio residenziale di 3 piani, munito al pian terreno di un negozio di 493.81 mq netti (contrassegnato nel piano allegato sub **Inserto A**, colore rosa, arancione e blu);

f. TRRE intende quindi concedere in usufrutto al Comune la superficie netta di 410.29 mq testé indicata, unitamente ad una superficie netta di 83.52 mq per i locali accessori (contrassegnata con il colore blu nel piano allegato sub Inserto A) e a n. 21 posteggi esterni (contrassegnati con retinatura di colore arancio nel piano allegato sub Inserto A), di cui 1 per disabili.

g. Le unità residenziali che verranno realizzate al 1° e 2° piano dell'edificio, di cui alcune costituite da monolocali, saranno destinate in locazione a persone anziane.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e costitutiva del presente accordo, le parti convengono e stipulano quanto segue.

1) Il Comune dichiara la sua disponibilità a costituire a favore di TRRE un diritto di superficie per sé stante e permanente, conformemente agli art. 779 segg. CCS, gravante come servitù il mappale n. 2040 RFD Riva San Vitale della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore di TRRE di ulteriori 30 anni, ad un canone annuo di Fr. 50'000.--. Questa operazione andrà formalizzata mediante specifico atto pubblico, che il Comune e TRRE s'impegnano già ora a sottoscrivere;

2) Contestualmente alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente di cui al precedente paragrafo, TRRE conferma la sua disponibilità ad edificare sulla particella 2040 RFD, l'edificio approvato con licenza edilizia dell'11 ottobre 2017, nel quale è pure previsto un negozio al PT di 410.29 mq netti, locali accessori di 83.52 mq netti e 21 posteggi esterni (evidenziati nei piani sub Inserto A), destinati in usufrutto al Comune;

3) TRRE dichiara altresì la sua disponibilità a concedere al Comune il diritto di usufrutto sul negozio al PT di 410.29 mq netti, locali accessori di 83.52 mq netti e 21 posteggi

esterni (evidenziati nei piani sub Inserto A), della durata di 60 anni con diritto di opzione in favore del Comune di ulteriori 30 anni, ad un canone di usufrutto annuo di Fr. 125'000.--, da perfezionare mediante specifico atto pubblico, che il Comune e TRRE s'impegnano già ora a sottoscrivere;

Le seguenti spese accessorie verranno addebitate tramite acconti al Comune di Riva San Vitale:

- **Riscaldamento:**

contatore diretto per attribuzione dei costi di consumo al negozio destinato a "Denner Satellite", in base al consumo

- **Acqua potabile:**

  contatore diretto per attribuzione dei costi di consumo al negozio destinato a "Denner Satellite", in base al consumo

- **Tassa di canalizzazione:**

  verrà addebitata direttamente in base al consumo dell'acqua

- **Tassa per la raccolta rifiuti:**

  verrà addebitata direttamente dal Comune al negozio

- **La pulizia del piazzale esterno:**

  sia all'entrata che all'uscita fra il Denner e la Banca Raiffeisen, cosi' come dei 21 posteggi, sarà eseguita dal Comune di Riva San Vitale;

- **Sgombero neve:**

  a cura e carico del Comune di Riva San Vitale

- **Manutenzione zone verdi:**

  a cura e carico del Comune di Riva San Vitale

Le voci e gli importi annui a carico del Comune di Riva San Vitale, da ripartirsi in base ai millesimi e con conguaglio finale, saranno inoltre le seguenti:

- **Assicurazione stabile** (incendio e danni natura, furto con scasso e rapina, danno acqua, rottura vetri, RC):

  CHF 3'844.— (tremilaottocentoquarantaquattro) complessivi;

- **Manutenzione ordinaria centrale termica:**

  CHF 2'700.—(duemilasettecento) complessivi;

- **Pulizia canalizzazioni**:
  CHF 1'560.— (mille cinquecento sessanta) complessivi;
- **Manutenzioni diverse:**
  (gestione impianti, rilievo consumi, controllo copertura, manutenzione pannelli solari e varie) CHF 5'950.—(cinquemila novecento cinquanta) complessivi;
- **Fondo di rinnovamento:**
  CHF 5'000.—(cinquemila) complessivi;

Totale annuo complessivo: CHF 19'054.—(diciannovemila cinquantaquattro), di cui CHF 7'164.30 (settemila centosessantaquattro e trenta), equivalenti a 376/1000 del costo globale, verranno addebitate annualmente al Comune di Riva San Vitale.

4) Le parti concordano che gli spazi destinati a negozio oggetto di diritto di usufrutto in favore del Comune verranno realizzati da TRRE e consegnati finiti, pronti per essere arredati. Le opere di finitura descritte nell'**Inserto B**, concordate con Coldrefood SA, saranno finanziate dal Comune, in separata sede, mediante un versamento complessivo a favore di TRRE di Fr. 535'000.-- (IVA inclusa).

5) Le parti prevedono inoltre la seguente tempistica operativa:
- **Entro il 31 dicembre 2017:** approvazione del messaggio municipale da parte del Consiglio Comunale;
- **Entro il 15 febbraio 2018:** crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale;
- **Al più tardi, entro il 16 gennaio 2019:** inizio della costruzione,
- **Al più tardi, entro il 31 marzo 2020 (termine perentorio)**: consegna al Municipio delle superfici oggetto di diritto di usufrutto pronte all'uso (apertura negozio prima della Pasqua);

Atteso come la Residenza Martina verrà inaugurata entro il 1° gennaio 2018, il Municipio esprime già ora il suo accordo a che la sistemazione esterna della Residenza Martina venga adattata, per quanto riguarda la parte a nord confinante con il mappale 2040 RFD Riva San Vitale, al progetto approvato l'11 ottobre 2017, autorizzando

l'inizio dei lavori per questa superficie già una volta cresciuta in giudicato la decisione di approvazione del messaggio municipale da parte del Consiglio comunale.

6) Entrambi gli oneri pecuniari (canone di superficie e indennità di usufrutto) saranno versati trimestralmente ed anticipatamente entro il 1° (primo) gennaio, il 1° (primo) aprile, il 1° (primo) luglio ed il 1° (primo) ottobre di ogni anno, per il primo anno ***pro rata temporis*** e saranno adeguati al rincaro ogni cinque anni, la prima volta presumibilmente il 1° (primo) gennaio 2023 (duemilaventitré), calcolato sull'indice nazionale dei prezzi al consumo del mese di ottobre dell'anno precedente, valendo quale indice di base quello al 31 dicembre 2017 ed in seguito quello dell'ultimo adeguamento dei contributi.
Entrambi gli oneri pecuniari (canone di superficie e indennità di usufrutto), saranno dovuti la prima volta a decorrere dall'ottenimento dell'abitabilità dell'intero edificio.
È data facoltà alle parti di porre in reciproca compensazione i rispettivi canoni; in tal caso il Comune dovrà corrispondere a TRRE il saldo della compensazione, pari alla differenza tra il canone di superficie e l'indennità di usufrutto dovuti.

7) Le parti concordano che gli impegni assunti e i diritti concessi mediante il presente accordo decadranno definitivamente qualora lo specifico messaggio municipale, in procinto di essere licenziato, non fosse approvato dal Consiglio Comunale e/o non dovesse crescere in giudicato.

8) La presente convenzione è stipulata in due esemplari originali, uno per ciascuna parte, e soggiace al diritto svizzero.
Per ogni controversia riferita al presente accordo le parti eleggono il foro di **Mendrisio-Nord**.

Luogo e data: Riva San Vitale, 7 ottobre 2017

Comune di Riva San Vitale _____

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

COMUNE DI RIVA SAN VITALE

Tarchini Residential Real Estate SA

Silvio Tarchini

INSERTO A

Comune di Riva San Vitale - mappale 2040 - Residenza Martina 2

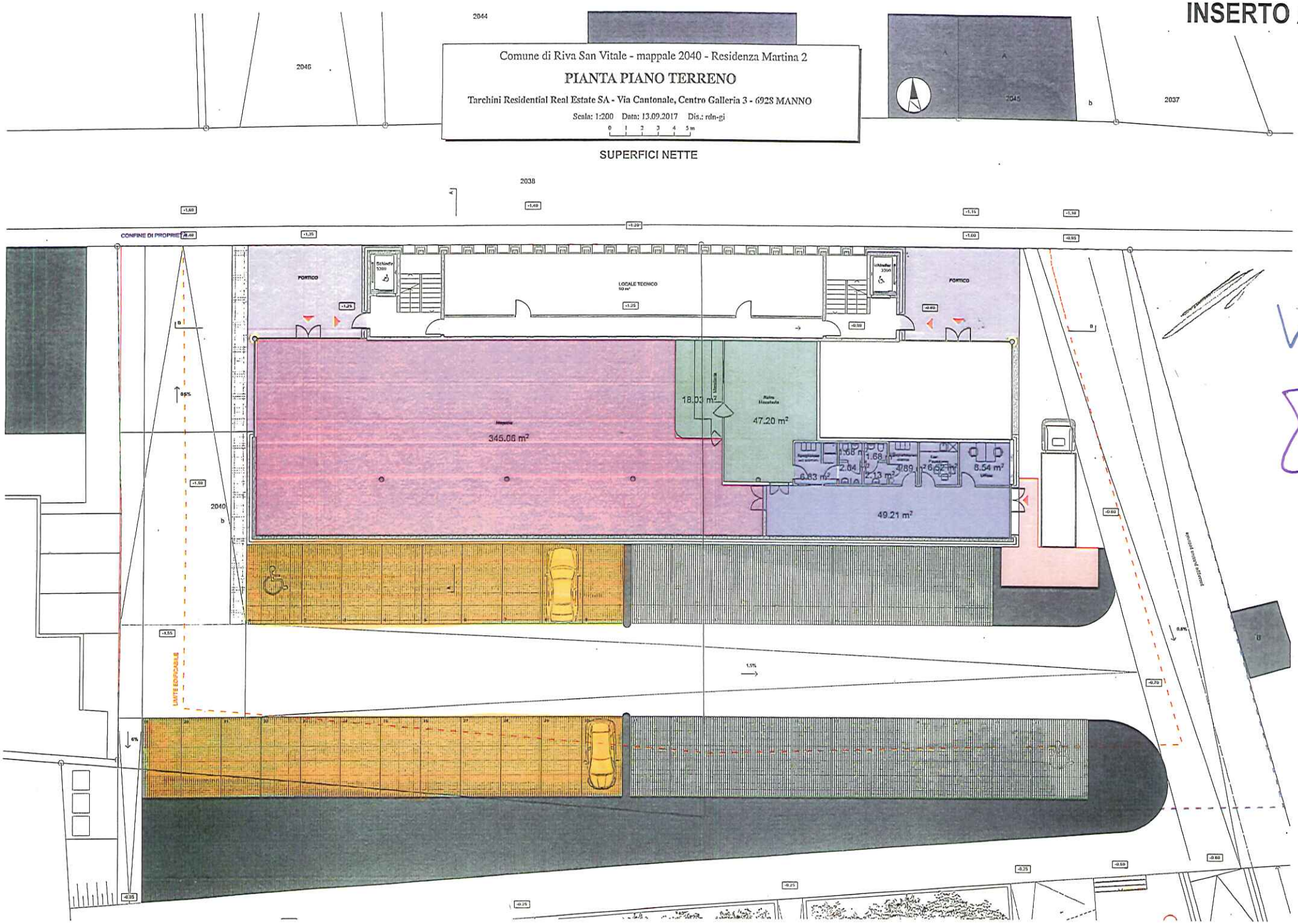
PIANTA PIANO TERRENO

Tarchini Residential Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:200 Data: 13.09.2017 Dis.: rdn-gi

0 1 2 3 4 5 m

SUPERFICI NETTE



INSERTO B

Riva San Vitale – Mappale n° 2040 - DENNER

DESCRIZIONE FINITURE INTERNE

LOCALE VENDITA

Pavimento	: Sovraccarico utile 500 kg/mq Piastrelle sp. 12mm, formato 296x296mm, colore Denner-3
Zoccolino	: Piastrelle tipo come pavimento
Pareti	: Tinteggiate in colore bianco
Soffitto	: Sovraccarico utile 100 kg/mq (per impianti sospesi) Grezzo, tinteggiato in colore da definire
Illuminazione	: A Led a soffitto, previsti 800 Lux
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto refrigerazione	: Escluso

LOCALE MACELLERIA

Pavimento	: Sovraccarico utile 500 kg/mq Piastrelle sp. 12mm, formato 296x296mm, colore Denner-3
Pareti	: Piastrelle, tipo da definire fino ad un'altezza di 200cm da p.f. Tinteggiate in colore bianco
Soffitto	: Grezzo, tinteggiato in colore da definire
Illuminazione	: A Led a soffitto, previsti 800 Lux
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto refrigerazione	: Escluso

UFFICIO

Pavimento	: PVC vinilico in piastre, colore a scelta
Zoccolino	: PVC a guscia in colore grigio
Pareti	: Tinteggiate in colore bianco
Soffitto	: Ribassato in fibra minerale
Illuminazione	: A Led ad incasso nel soffitto ribassato
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto ventilazione	: Escluso

LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO

Pavimento	: Sovraccarico utile 500 kg/mq Finitura superficiale con trattamento antipolvere trasparente
Zoccolino	: PVC a guscia in colore grigio
Pareti	: Grezze, tinteggiate in colore bianco
Soffitto	: Grezzo, non tinteggiato
Illuminazione	: A Led a soffitto, previsti 300 Lux
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Escluso
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto refrigerazione	: Escluso

BAGNI

Pavimento	: Piastrelle in gres porcellanato grigio scuro
Pareti	: Piastrelle in gres porcellanato grigio chiaro
Sanitari	: In ceramica bianca di serie e miscelatori lavabi cromo satinati
Soffitto	: Ribassato in fibra minerale
Illuminazione	: Faretti a Led ad incasso nel soffitto ribassato
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Escluso
Impianto condizionamento	: Escluso
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata

SPOGLIATOI

Pavimento	: PVC vinilico in piastre, colore a scelta
Zoccolino	: PVC a guscia in colore grigio
Pareti	: Tinteggiate in colore bianco
Sanitari	: Piatto doccia in ceramica bianca di serie
Soffitto	: Ribassato in fibra minerale
Illuminazione	: A Led ad incasso nel soffitto ribassato
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Escluso
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata

LOCALE PAUSA

Pavimento	: PVC vinilico in piastre, colore a scelta
Zoccolino	: PVC a guscia in colore grigio
Pareti	: Tinteggiate in colore bianco
Cucina	: Mobile cucina con lavandino, frigo e microonde
Soffitto	: Ribassato in fibra minerale Armstrong, dim 60x60cm
Illuminazione	: A Led ad incasso nel soffitto ribassato
Impianto elettrico	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto riscaldamento	: Incluso, vedi descrizione separata
Impianto condizionamento	: Escluso
Impianto ventilazione	: Incluso, vedi descrizione separata

Descrizione porte interne e soffitti ribassati

PORTE

Telaio	: In profilato d'alluminio, sp. 15mm, colore argento anodizzato
Struttura	: In materiale tamburato con nido d'ape contornato da massello di legno bordato con PVC , sp. 45mm
Pannello	: Rivestimento in materiale di legno extra-duro rifinito con laminato plastico sp.9/10, colore grigio, finitura opaca
Ferramenta	: Cerniere in Alu, maniglia in Alu anodizzato, serratura tipo Patent

SOFFITTI RIBASSATI

Marca	: Armstrong
Modello	: Microlock fine fessured
Materiale	: Fibra minerale
Dimensioni	: 60x60cm
Colore	: Bianco
Struttura	: Seminascosta

Riva San Vitale – Mappale n° 2040 - DENNER

DESCRIZIONE GENERALE IMPIANTI

IMPIANTI MECCANICI

Produzione e distribuzione del caldo
Mediante sistema a pompa di calore acqua-acqua dell'edificio, alimentata con acqua di falda.
La distribuzione ed emissione del calore nella zona vendita è effettuata mediante apparecchi climatizzatori a cassetta posati a soffitto, e alimentati con sistema ad acqua a quattro tubi.
La distribuzione ed emissione del calore nelle zone circostanti/uffici è effettuata mediante apparecchi climatizzatori a mobiletto posati a parete o pavimento, e alimentati con il medesimo sistema del negozio.

Produzione e distribuzione del freddo
L' "energia fredda" necessaria al raffrescamento degli spazi DENNER è fornita dall'acqua di falda utilizzata pure per l'alimentazione della pompa di calore dell' impianto di riscaldamento centrale. Si tratta di energia ottenuta direttamente e gratuitamente dall'ambiente; lo stesso vettore viene utilizzato contemporaneamente sia per produrre il caldo che il freddo quando necessario.
La distribuzione ed emissione del freddo nella zona vendita e circostanti è effettuata mediante gli stessi apparecchi climatizzati a cassetta citati all'impianto di riscaldamento.

Reversibilità del sistema di distribuzione caldo e freddo
Il sistema di distribuzione caldo e freddo è previsto a quattro tubi, ma sono gestibili in caldo o freddo individualmente per ogni settore.

Impianti di ventilazione – ricambio aria
Per il cambio dell'aria è previsto un piccolo impianto di ventilazione meccanico a solo filtraggio e recupero energetico sull'aria espulsa/immissione nei locali attraverso gli apparecchi climatizzatori, portata massima 2'500 m3/h.

Impianto riscaldamento e raffrescamento
L'energia calorica è fornita dall'impianto di produzione dell'edificio.
L'impianto necessario per il negozio DENNER comprende 2 scambiatori di calore acqua-acqua e 3 pompe di circolazione, 4 valvole di regolazione a 3 vie/rubinetteria e accessori diversi.
Rete di tubazioni di collegamento tra la centrale di produzione e gli apparecchi climatizzatori, compreso coibentazione.
11 climatizzatori a cassetta per negozio-macelleria e depositi e 3 climatizzatori a mobiletto per spogliatoi e ufficio.
Previsto un apparecchio a tenda d'aria con batteria per l'entrata del negozio.
Previsti dispositivi di regolazione e controllo delle temperature in ambiente.

Impianto di ventilazione
Impianto composto da una unità di trattamento UTA dell'aria con recupero del calore 85%, portata 2'500 m3/h.
Quadro elettrico e dispositivo di regolazione.
Cappa di aspirazione per grill con ventilazione e canali di espulsione.

Rete di canali per il trasporto dell'aria di immissione, ripresa, esterna ed espulsione, compreso coibentazione.
Accessori diversi quali bocchette di diffusione e di regolazione.

Impianto sanitario
Fornitura e posa apparecchi sanitari.
Bollitore per produzione dell'acqua calda sanitaria combinato con recupero di calore dagli impianti frigoriferi.
Alimentazione a partire dalla batteria di distribuzione dell'edificio.
Fornitura e posa tubazioni di alimentazione dell'acqua calda e fredda per l'alimentazione agli apparecchi sanitari.
Fornitura e posa condotte di scarico acque scure per apparecchi sanitari, banchi frigoriferi celle frigo e altro.

Impianti di refrigerazione industriale
Esclusi

IMPIANTI ELETTRICI

Dati generali
Conteggio su quadro principale Magnetotermico d'abbonato Gruppo tensione + controllo fasi.
Prese dei riduttori d'intensità e della morsettiera su collegamento.

Quadro settore
Cavo 5x35 + comandi posati in canale portacavi a soffitto.
Dimensioni 40x400 incluse separazioni e tutti gli accessori per il fissaggio, stessa cosa per 40x200 con separazioni.

Impianto raffreddamento - riscaldamento
Quadro di comando e regolazione alimentazione al quadro.
Collegamento a 2 scambiatori, 3 pompe, 4 miscele, 8 ventilconvettori a soffitto, 1 tenda d'aria ingresso negozio, 1 venticonvettore retro macelleria, 2 ventilconvettori deposito, 2 venticonvettori spogliatoi, 1 ventilconvettore pausa, 1 ventilconvettore ufficio, 3 termostati ambiente, immissione/espulsione aria direttamente sui ventilconvettori e nei bagni, locale pausa e ufficio.

Produzione freddo
Alimentazione al quadro, esclusa la fornitura.
Collegamento a 4 armadi refigeranti, 5 gondole refrigeranti, 1 bancone vendita macelleria, 2 celle frigo alimenti verdure, 1 cella frigo carne, 1 cella congelazione.
Collegamento a compressori, termostati, flussostati, ecc nel locale tecnico.
Allarmi di malfunzionamento.

Installazione prese vendita
3 prese retro banco macelleria, 4 prese retro macelleria, 4 prese pulizia vendita, 1 presa di servizio a metà negozio, 1 presa per bilancia, 2 prese triple casse, 2 colonne discendenti per casse, 1 presa esterna, 1 campanello esterno zona carico/scarico.

Porte automatiche
Alimentazione porta automatica entrata e collegamento al pannello di comando.

Impianti luce
Per la zona vendita prevista alimentazione alle 5 linee delle lampade sospese, alimentazione ai 4 binari per i proiettori. Pannello di comando luce all'uscita del magazzino.
3 lampade schema 0 e presa sottostante per retro macelleria.
Lampada schema 0 e prese sotto interruttore per spogliatoi.
2 lampade schema 0, 2 prese sotto interruttori e attacco pissoir per bagni.
Lampada schema 0, presa sotto interruttore, presa per picoli apparecchi e presa per microonde per locale pausa.
Lampada schema 0, presa sotto interruttore, presa tripla scrivania, alimentazione presa per rack, cablaggio videosorveglianza per ufficio.
Alimentazione binario sospeso + lampade scaffalature e presa sotto interruttore per deposito.
Lampada con sensore per zona carico/scarico.
Previste 4 lampade per esterno comandate da orologio con comando AIL.
Lampada schema 0 e presa sotto interruttore per locale tecnico.

Alimentazioni lampade emergenza
Collegamento a 6 Exit e a 10antipanico

Quadro di distribuzione
Armadio con porte vetrate apribili complete di tutti gli organi di comando.

Corpi illuminanti
Per la zona negozio previste lampade a Led montate su 5 binari elettrificati sospesi per illuminazione media di 800 Lux e 4000k, 4 binari per proiettori sospesi con 5 proiettori cadauno.
Per i locali di servizio previsti 30 pezzi per avere 300 Lux in media.
Previsti 4 proiettori a led per esterni da posizionare su pali.
Corpi illuminanti d'emergenza (batteria tampone integrata) 6 pezzi Exit e 10 pezzi Antipanico.

Telefonia - informatica
Collegamento alla rete pubblica.
Piccolo Rack con pannello presa RJ45, 3 prese RJ45+linea cat.6 cassa 1, 3 prese RJ45+linea cat.6 cassa 2, 1 presa RJ45+linea cat.6 bilancia, 1 presa RJ45+linea cat.6 macelleria, 1 presa RJ45+linea cat.6 a metà negozio, 4 prese RJ45+linea cat.6 ufficio, 1 presa RJ45+linea cat.6 WiFi.

Telecamere

Predisposizione impianti (solo tubi vuoti)

Allarme

Predisposizione impianti (solo tubi vuoti)

Protocollo RaSi

NUOVO NEGOZIO PRESSO LO STABILE CHE SARÀ EDIFICATO SULLA PART. 2040 RFD DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il Comune di Riva San Vitale (Comune),

rappresentato dal Sindaco e dal Segretario comunale

e

Coldrefood SA – Chiasso

rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione Andrea Bacinelli, da Paradiso in Mendrisio

CONCORDANO QUANTO SEGUE

1. Il Comune di Riva San Vitale, in qualità di locatore, loca a Coldrefood SA (locataria) una superficie commerciale, da adibire a negozio al dettaglio Denner Partner (negozio), di totali mq 493.81 (superficie netta), rispettivamente mq 545.00 (superficie lorda), unitamente a 19 posteggi esterni (18 + 1 per disabili, ad uso esclusivo della locataria e 6 condivisi Denner/Raiffeisen).

2. La porta d'accesso del negozio è sita sul lato nord-ovest dell'edificio, come da piano allegato.

3. Il negozio dispone di aperture sulla facciata sud e 1 al servizio dell'ufficio (facciata est).

4. L'altezza utile del locale, spazi d'esercizio) è di m 3.00.

5. Verrà attribuito un congruo spazio destinato a contenere gli impianti tecnici relativi al negozio nel locale tecnico principale dell'edificio.

6. Verrà riservato un congruo spazio esterno per il deposito dei carrelli del negozio, rispettivamente per una ridotta esposizione di merci dello stesso.

7. Verranno riservati degli appositi spazi per la posa di insegne luminose sulle facciate nord-ovest e nord-est, la cui dimensione indicativa è di 3m x m 0.90.

8. Coldrefood SA versa al Comune un canone di locazione annuo di Fr. 95'000.- (novantacinquemila), spese escluse, fino ad una cifra d'affari di Fr. 4.7 mio, esclusi IVA e tabacchi, a partire dalla consegna al finito (cfr. pt. 11). Oltre tale cifra d'affari, verrà corrisposto dal locatario al locatore un supplemento pari al 2% della cifra d'affari eccedente, esclusi IVA e tabacchi. Il pagamento del canone di locazione relativo al negozio avverrà a partire dalla consegna degli spazi alla locataria.

9. Il locatore, una volta all'anno, potrà adeguare anticipatamente l'80% del canone di locazione minimo seguendo l'andamento dell'indice dei prezzi al consumo dell'Ufficio federale di statistica.

10. Il contratto di locazione avrà una durata di 5 anni, con tre opzioni di prolungamento ognuna di 5 anni, per un totale complessivo di 20 anni. Scaduti tali termini, si trasformerà in un contratto a tempo indeterminato, con possibilità di disdetta annuale.

11. Il negozio viene ceduto in locazione al finito, attrezzato e pronto all'uso, escluso l'arredamento specifico (ad esempio scaffali, casse,...).

12. Il negozio è dotato di contatori indipendenti di acqua, elettricità e calore, in quest'ultimo caso tenendo conto del relativo recupero.

13. La pulizia della canalizzazione, la tassa d'uso canalizzazione del negozio, quest'ultima stabilita in base al consumo di acqua, e la tassa rifiuti, sono a carico della locataria.

14. La quota parte del fondo di rinnovamento e dell'assicurazione stabile, sono a carico del Comune.

15. Lo sgombero neve e la pulizia dei piazzali, sono assunti direttamente dal Comune.

16. Tempistica:
    - chiusura negozio Denner Satellite di Riva San Vitale in vista della demolizione, al più tardi entro il 15 gennaio 2019;
    - inizio lavori demolizione, al più tardi a partire dal 16 gennaio 2019;
    - consegna a Coldrefood SA del nuovo negozio al finito, entro 14 mesi dall'inizio dei lavori, tuttavia non oltre la fine di marzo 2020 (termine imperativo).

17. Il presente accordo d'intenti è vincolato alla sottoscrizione di un contratto di partenariato tra la locataria e Denner AG.

18. Le parti, inoltre, prendono inoltre atto che tale accordo è sottoscritto dal Municipio, riservate l'approvazione da parte del Consiglio comunale dello specifico messaggio e la crescita in giudicato della relativa decisione.

In fede.

Per il Municipio:
Il Sindaco Il Segretario

COMUNE DI RIVA SAN VITALE

Riva San Vitale, 20 ottobre 2017 / 6 novembre 2017

1/div/ver

EDIFICAZIONE NUOVO STABILE SULLA PART. 2040 RFD
DISCIPLINAMENTO ACCESSO E POSTEGGI
NEGOZIO / BANCA RAIFFEISEN

In data 20 ottobre 2017, si tiene un secondo incontro promosso dal Comune per informare i responsabili della Banca Raiffeisen Basso Ceresio sulla tematica dei posteggi e del diritto di passo veicolare, oggetto di servitù iscritta sia sulla particella 2040 RFD Riva San Vitale, di proprietà comunale sia sulla part. 2209 RFD Riva San Vitale, di proprietà Banca Raiffeisen, alla luce dei contenuti dell'avviso cantonale e della licenza rilasciata recentemente.

Presenti: Lorenzo Medici, Roberto Vassalli, Roberto Bussolini e Michele Gaggini, per la Banca Raiffeisen Basso Ceresio

Fausto Medici, Giuseppe Zariatti e Francesco Travaini, per il Comune di Riva San Vitale

Andrea Bacinelli, per la Coldrefood SA – Chiasso (Denner Satellite)

Fausto Medici
Introduce l'argomento. I competenti uffici cantonali, nell'avviso cantonale relativo alla licenza edilizia per la costruzione dello stabile sulla particella 2040 RFD, hanno imposto un unico senso veicolare nella porzione comune sul lato ovest della particella citata, con entrata sul lato ovest e uscita dal lato est.

Lorenzo Medici
Chiedono l'installazione di una sbarra.

Fausto Medici / Francesco Travaini
Non è possibile posizionarla senza perdere posteggi. Si potrà eventualmente studiare il sistema di far pagare i posteggi la sera e i momenti di chiusura del negozio.

Andrea Bacinelli
Il posteggio, nei momenti di apertura del negozio, dovrà essere libero e gratuito.

ALLA LUCE DELLA NOVITÀ ESPOSTA SI CONCORDA QUANTO SEGUE

1. **Si cancellano le servitù attualmente iscritte sui rispettivi fondi, riguardanti i posteggi e il diritto di passo e si sostituiscono con delle nuove servitù.**

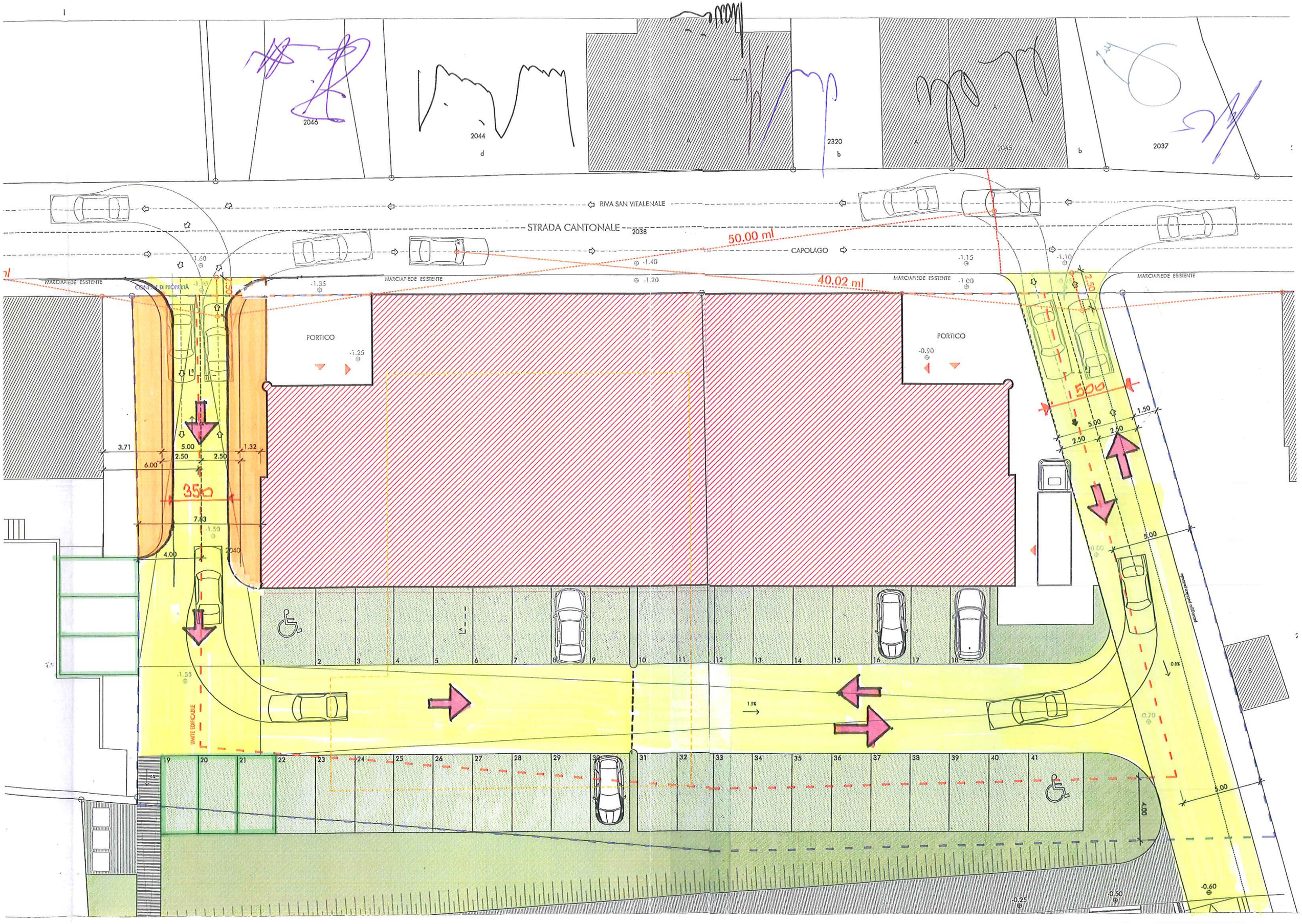
2. **Si iscrive un diritto di passo pedonale e veicolare reciproco, nonché una servitù di posteggio reciproca, come da planimetria allegata.**

3. **Il Comune, rispettivamente la Banca Raiffeisen, mettono a disposizione reciprocamente e specularmente tre posteggi cadauno, come da planimetria allegata.**

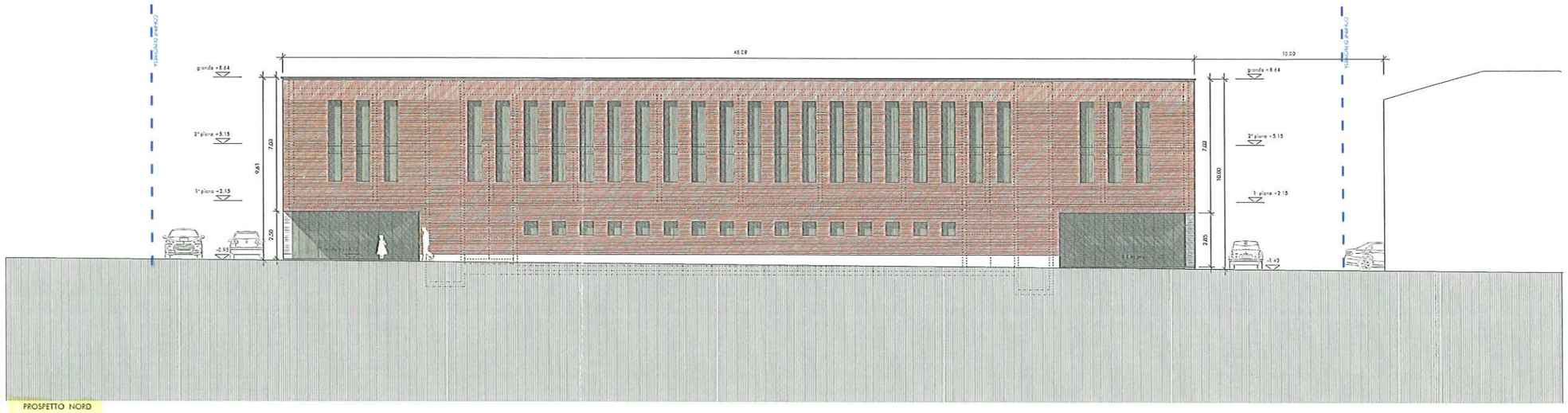
4. **La gestione dei posteggi non avverrà mediante barriera automatica. Durante gli orari di chiusura del negozio/banca, la notte dalle 19.00 alle 07.00 e i giorni festivi, il posteggio potrà essere a pagamento, con i primi 15 minuti gratuiti per le necessità dei clienti Bancomat Raiffeisen.**

Riva San Vitale, 20 ottobre 2017

1/div/ver


2046
2044
d
2320
b
2045
b
2037
RIVA SAN VITALENALE
STRADA CANTONALE
2038
CAPOLAGO
50.00 ml
40.02 ml
MARCIAPIEDE ESISTENTE
CONFINE DI PROPRIETÀ
PORTICO
PORTICO
3.71
5.00
2.50
2.50
1.32
6.00
3500
7.83
4.00
2040
1500
1.50
5.00
2.50
2.50
8.00
9.00
4.00
LIMITE EDIFICABILE
1.5%
0.8%
-1.60
-1.40
-1.35
-1.20
-1.15
-1.10
-1.00
-0.90
-1.25
-1.50
-1.55
-0.70
-0.60
-0.25
-0.50

ALLEGATO A



PROSPETTO NORD

Residenza Martina 2 - Riva San Vitale

COMUNE DI :	6826 RIVA SAN VITALE	MAPPALE N. :	2040

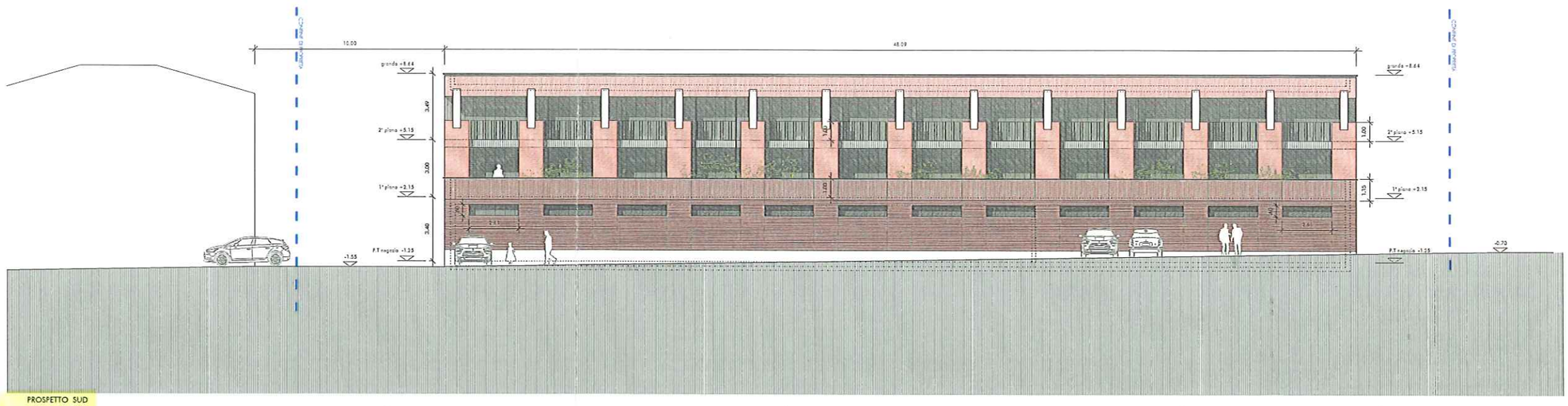
ISTANTE	MUNICIPIO RIVA SAN VITALE PIAZZA GRANDE 8 6826 RIVA SAN VITALE	TEL. UF. 091.648.13.06
PROPRIETARIO	COMUNE RIVA SAN VITALE PIAZZA GRANDE 8 6826 RIVA SAN VITALE	TEL. UF. 091.648.13.06
ARCHITETTO	MARIO BOTTA ARCHITETTI VIA BERGOLDI-GIGH 26 6850 MENDRISIO	info@botta.ch TEL. UF. 091.972.86.55 FAX. UF. 091.970.14.54

PROSPETTO No :	832	PIANO N° :	207	SCALA :	1:100	DATA :	MAGGIO 2017

± 0.00 = 274.5 m.s.l.m.

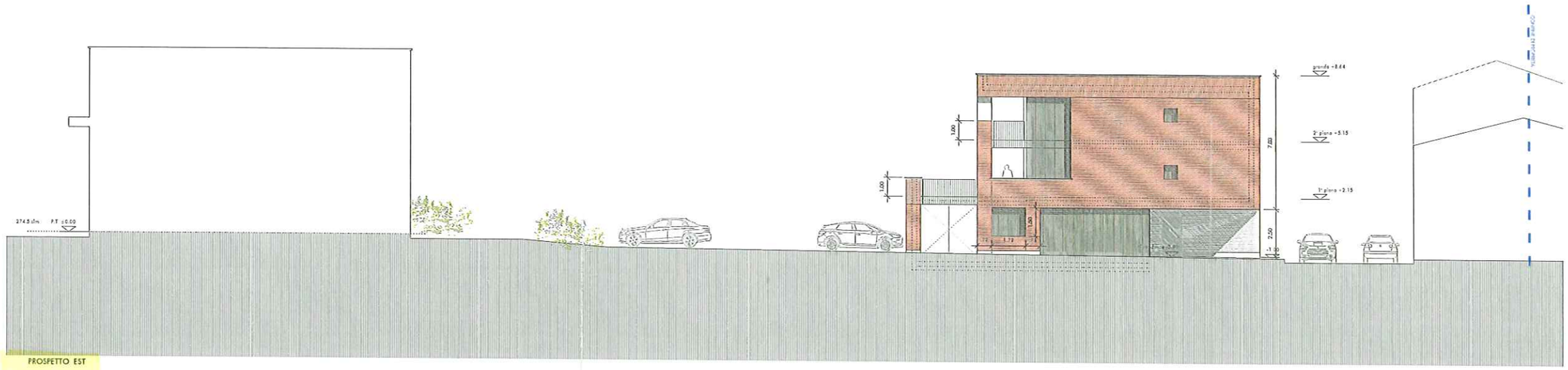
PROSPETTO NORD E SUD

ISTANTE : PROPRIETARIO : ARCHITETTO :



PROSPETTO SUD

ALLEGATO B



PROSPETTO EST

Residenza Martina 2 - Riva San Vitale

COMUNE DI :	6826 RIVA SAN VITALE	MAPPALE N. :	2040

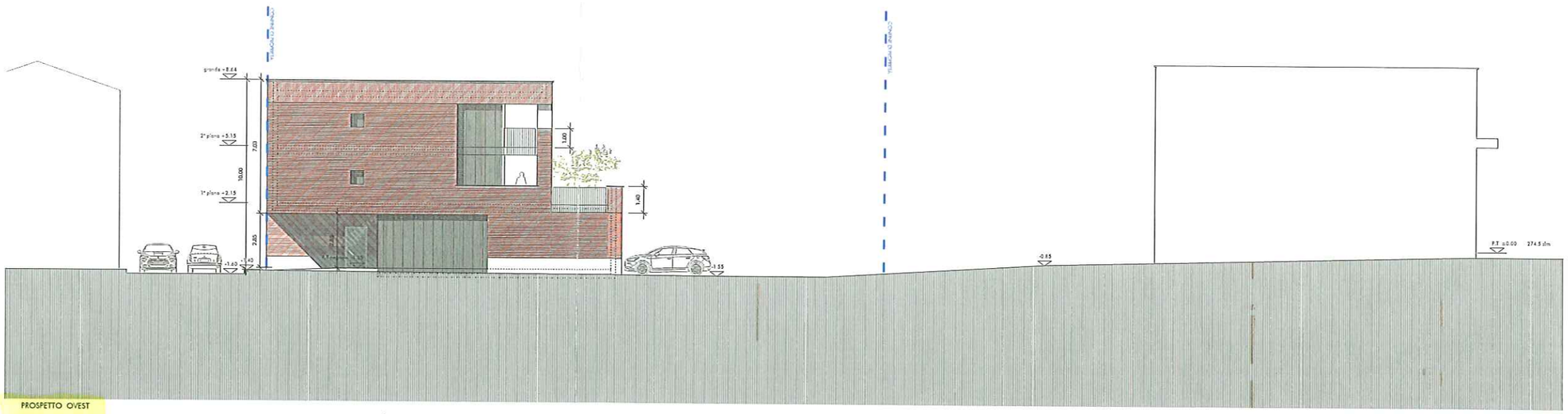
ISTANTE	MUNICIPIO RIVA SAN VITALE PIAZZA GRANDE 6 6826 RIVA SAN VITALE	TEL. UR. 091 648 13 06
PROPRIETARIO	COMUNE RIVA SAN VITALE PIAZZA GRANDE 6 6826 RIVA SAN VITALE	TEL. UR. 091 648 13 06
ARCHITETTO	MARIO BOTTA ARCHITETTI VIA BERGOLDI-VIGHI 26 6850 MENDRISIO	info@botta.ch TEL. UR. 091 972 86 25 FAX. UR. 091 972 14 54

PROGETTO No :	832	PIANO N° :	208	SCALA :	1:100	DATA :	MAGGIO 2017

± 0.00 = 274.5 m.s.l.m.

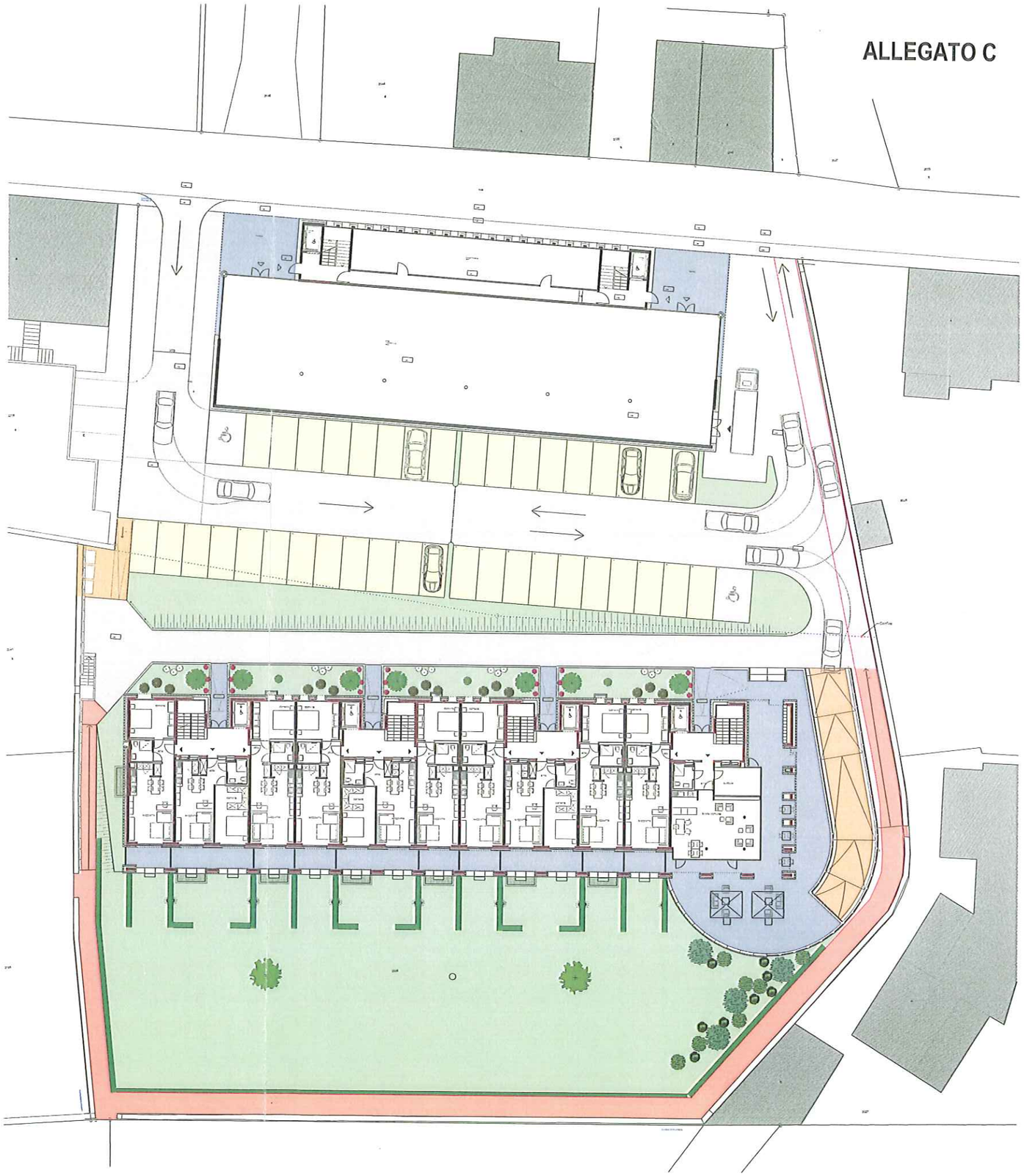
PROSPETTO EST E OVEST

ISTANTE : PROPRIETARIO : ARCHITETTO :



PROSPETTO OVEST

ALLEGATO C



Legenda

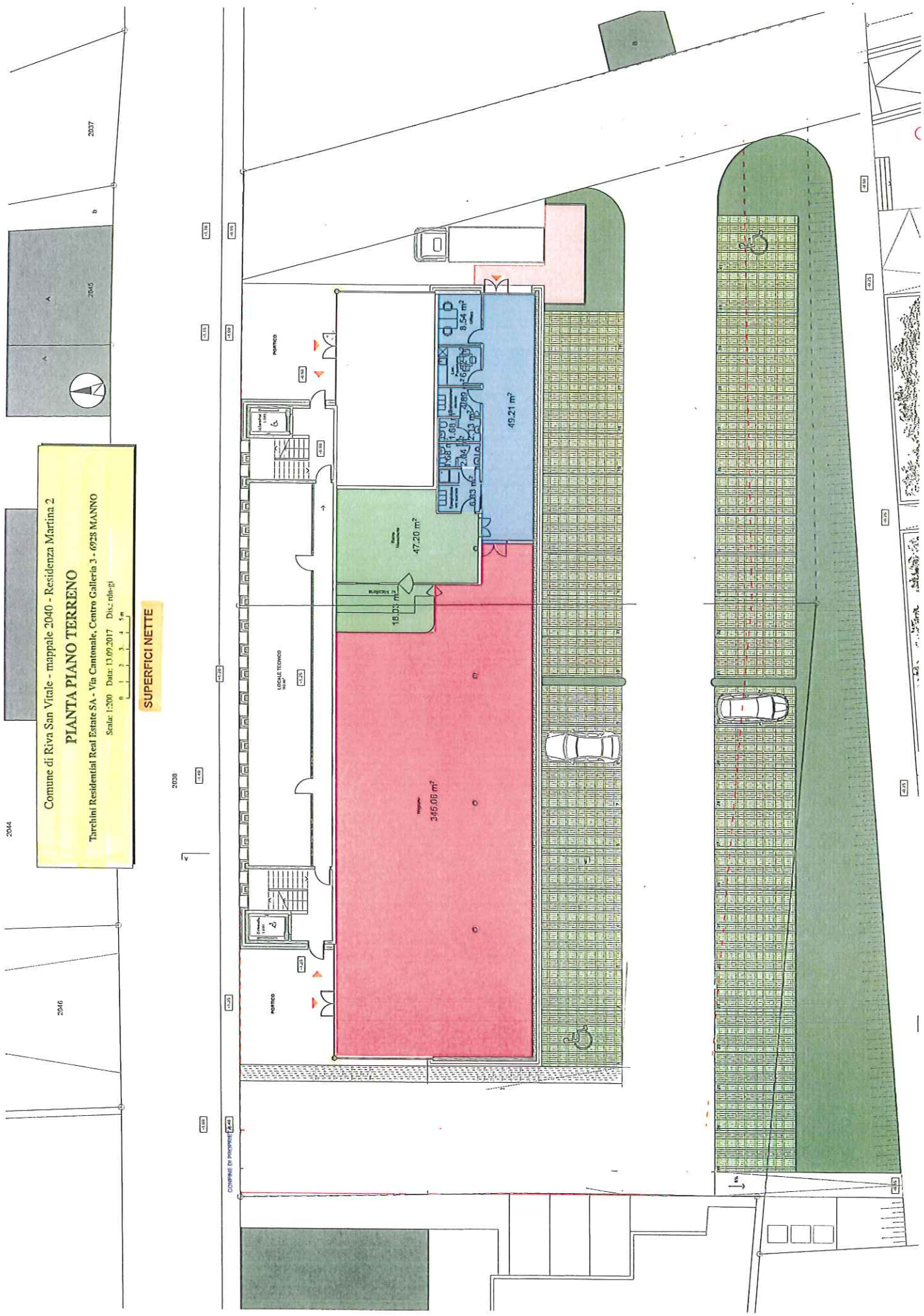
- Area verde
- Calcestre
- Ceramica
- Cemento
- Grigliato in cemento + prato
- Asfalto

CHI	DATA	MODIFICA - REVISIONE - AGGIORNAMENTO
GV	31.10.2017	Aggiornamento viabilità

±0.00 = + 202.60

Comune di Riva San Vitale - mappale 2039-2040 -	**1042-Pln** RIVA SAN VITALE	
PLANIMETRIA **Martina 1+2 Definitiva**	Scala:	1/200
	Data:	31.10.2017
	Ultima rev.:	
	Disegnato:	gv
Tarchini Residential Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO		

ALLEGATO D


Comune di Riva San Vitale - mappale 2040 - Residenza Martina 2
PIANTA PIANO TERRENO
Tarchini Residential Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO
Scala: 1:200 Data: 13.09.2017 Dis.: rdu-gi
SUPERFICI NETTE
2037
2045
2044
2046
2038
PORTICO
LOCALE TECNICO
Hangar
345.06 m²
47.20 m²
49.21 m²
8.54 m²
18.03 m²
2.89 m²
1.68 m²
1.60 m²
2.04 m²
0.93 m²
CONFINE DI PROPRIETÀ

PREVENTIVO OPERE DI FINITURA

ALLEGATO E

IMPIANTO ELETTRICO — Fr. 115'500.00

- quadro superficie commerciale;
- alimentazione impianto di raffreddamento e di produzione freddo;
- predisposizione prese;
- predisposizione porte automatiche;
- impianto luce;
- corpi illuminanti con tecnologia LED;
- alimentazione lampade d'emergenza;
- collegamenti rete telefonica ed informatica;

IMPIANTO RISCALDAMENTO, RAFFREDDAMENTO E VENTILAZIONE — Fr. 99'000.00

- impianto distribuzione caldo;
- impianto distribuzione freddo;
- impianto ventilazione e ricambio d'aria;
- unità di trattamento e recupero del calore;

IMPIANTO SANITARIO — Fr. 57'200.00

- impianto sanitario;
- formazione servizi igienici;
- formazione cucinino.

OPERE FINITURA 1 — Fr. 42'900.00

- opere in cartongesso (separazioni spazi accessori);
- intonaci interni;
- finestre e porte interne;
- chiusure e serrature

OPERE FINITURA 2 — Fr. 121'330.00

- pavimenti in PVC;
- pavimenti in piastrelle;
- zoccolini;
- rivestimenti in piastrelle macelleria;
- opere da pittore;
- opere di pulizia.

COSTI SECONDARI — Fr. 13'200.00

ONORARI SPECIALISTICI — Fr. 20'000.00

IMPREVISTI — Fr. 23'070.00

IVA — Fr. 42'800.00

COSTO TOTALE OPERE DI FINUTURA SPAZIO COMMERCIALE — Fr. 535'000.00