

Convenzione

tra

Ferrovie Federali Svizzere FFS

Società anonima di diritto speciale con sede a Berna
(qui di seguito denominate "FFS")

rappresentate da

SBB Immobilien, Development Südost
Hohlstrasse 532
Postfach
8021 Zürich

e

Municipio di Muralto

6600 Muralto

(qui di seguito denominato "Municipio")

relativo alla

Esecuzione di una progettazione-test (inclusa l'elaborazione di un piano particolareggiato comunale e la preparazione dell'azzonamento) in vista dello sviluppo dell' area della stazione Locarno-Muralto.

1. Premessa

L' "area della stazione", come specificata in allegato, deve essere in futuro, in chiave pianificatoria, meglio sfruttata nell'interesse loco-regionale e dei proprietari (FFS).

L'area della stazione ricopre un'importanza strategica per lo sviluppo futuro dell'intero Locarnese.

Il municipio di Muralto, oltre ad essere autorità competente ai sensi di legge per le decisioni di carattere pianificatorio/edilizio che riguardano la superficie in questione, potrebbe avere interesse a favorire uno sviluppo che tenga conto di sue visioni progettuali quali:

- la necessità di programmare un centro congressuale di accoglienza fino a 2000 posti, utilizzabile tra l'altro anche per le necessità del Filmfestival,
- l'ubicazione di un posto parking in appoggio alla pianificazione funzionale del lungolago (possibili periodi dell'anno senza circolazione in quella zona)
- l'edificazione di strutture alberghiere in stretta simbiosi con la stazione e il centro congressuale stesso.

Occorre ricordare che, a partire dal 1.1.2008, si potrà usufruire di importantissimi sussidi federali solo se i progetti avranno una valenza regionale decisiva e per di più solo se ubicati in aree di sviluppo previste dalla pianificazione regionale (ciò che è stato già intelligentemente previsto nell'apposito documento approvato a livello cantonale). Esiste pure un'urgenza di decidere, a questo proposito, qualora si optasse per una scelta che tenga conto delle strutture sopraccitate. In effetti, se analoghe strutture fossero proposte in altre ubicazioni riconosciute atte a questo scopo nel Locarnese, verrebbero a cadere i potenziali sussidi. Ci si troverebbe confrontati con una svalutazione del suolo "area della stazione".

2. Introduzione

I seguenti possibili progetti sono connessi all'area in questione:

- Sviluppo dell'area presso la stazione di Locarno
- Il futuro del Grand Hotel di Locarno
- L'ampliamento del sistema regionale di trasporto "TILO"
- L'ampliamento dell'aggregazione dei mezzi di trasporto pubblici
- Pianificazione da parte dei proprietari che si trovano nel perimetro interessato

3. Scopo e oggetto della convenzione

- 3.1 Sulla base di una progettazione-test ci si prefigge di individuare le possibilità di edificazione ottimali dell'area presso la stazione Locarno-Muralto descritto nell'allegato 1, sia dal punto di vista urbanistico che da quello economico.

In questo contesto i seguenti aspetti sono considerati in primo piano:

- Migliore sfruttamento dell'area della stazione, con criteri di qualità
- Urbanizzazione con un alto coefficiente di valore aggiunto, mirando a realizzare un centro commerciale, congressuale, alberghiero e residenziale, come enunciato in precedenza

- 3.2 Per il progetto vincente della progettazione-test sarà elaborato un piano particolareggiato e dovranno essere adottate le misure necessarie per l'azzonamento.

- 3.3 Attualmente, le parti non prevedono investimenti nell'area della stazione.

4. Organizzazione

- 4.1 Per la direzione del progetto sarà impiegata una delegazione paritetica di funzionari composta da rappresentanti del comune e rappresentanti delle FFS ancora da designare. Le decisioni sono prese all'unanimità. In caso di disaccordo è applicata la cifra 11 della presente convenzione. La convocazione e l'attuazione delle riunioni è di competenza del comune.

- 4.2 Per la progettazione-test, l'elaborazione di un piano particolareggiato ed i lavori in relazione alla procedura di azzonamento le parti impiegano un Direttore Generale del Progetto (DGP) indipendente.

5. Costi / Modalità di pagamento

- 5.1 Tutti i costi derivanti dalla progettazione-test, dall'elaborazione del piano particolareggiato e dai lavori in relazione all'azzonamento (cfr. cifra 4.2, posizioni 2 e 3) verranno pagati dalle FFS nella misura del 70 per cento e dal comune nella misura del 30 per cento. Tutti i sorpassi di costo connessi direttamente all'oggetto della convenzione e i costi susseguenti vanno sopportati dalle parti secondo lo schema di ripartizione qui definito.

5.2 I costi di progettazione sono preventivati in base alla seguente distinta:

Pos.	Interessati / Fase	Pianificazione strategica	Studio	Pianificazione e approvazione	Totale
		2007-2008	2008-2009	2009-2012	
1.	Prestazioni proprie IM-DV; IM-BW; I-PM; IM-RB; IM-IR	40 000.-	100 000.-	95 000.-	235 000.-
2.	DGP esterno, gruppo di esaminatori	70 000.-	100 000.-	85 000.-	255 000.-
3.	Progettazione-test; premi		120 000.-	125 000.-	245 000.-
4.	Concorso investitori			65 000.-	65 000.-
	Totale costi	110 000.-	320 000.-	370 000.-	800 000.-
	Assunzione costi Comune Muralto 30% (Pos. 2+3)	- 21 000.-	- 66 000.-	- 63 000.-	- 150 000.-
	Totale costi progettazione FFS	89 000.-	254 000.-	307 000.-	650 000.-

5.3 Ogni parte salda direttamente le fatture per i lavori da pagare come indicato nello schema di ripartizione direttamente.

5.4 Le parti concordano sul fatto che, in caso di vendita delle parcelle interessate o di una parte di esse da parte delle FFS, l'eventuale plusvalore generato direttamente o indirettamente dalla progettazione-test o dalla sua realizzazione rimarrà di esclusiva spettanza delle FFS in qualità di proprietaria dei fondi interessati. Il Municipio e/o il comune di Muralto non potranno avanzare alcuna pretesa in relazione agli investimenti e ai finanziamenti erogati in funzione della presente convenzione. In particolare il Municipio e il Comune di Muralto non hanno alcun diritto al risarcimento degli importi corrisposti in base punto 5 della presente convenzione.

6. Termini

Le parti ambiscono a concludere la progettazione-test entro la primavera 2009. L'elaborazione del piano particolareggiato e il termine dei lavori preparativi per la procedura di azionamento devono avvenire entro la fine del 2009. Presumibilmente, la procedura di approvazione durerà da 1 a 2 anni.

7. Durata della convenzione

La validità della presente convenzione termina dopo l'elaborazione del piano particolareggiato e il termine dei lavori per l'azionamento, al più tardi comunque ad azionamento avvenuto. Non esiste alcun obbligo di continuare il progetto dopo questo termine. Nella misura in cui le parti si accorderanno per una continuazione della collaborazione sarà conclusa una nuova convenzione.

8. Diversi

Le parti prendono nota del fatto che il progetto sottostà alla legislazione federale sugli acquisti pubblici. Le FFS hanno adottato le misure necessarie per ottenere il non assoggettamento alla legislazione sugli acquisti pubblici. E' fatta riserva per le relative decisioni.

9. Divieto di cessione e di costituzione in pegno

Nessuna delle parti è autorizzata a cedere o costituire in pegno diritti o pretese derivanti dalla presente convenzione senza l'esplicito accordo scritto dell'altra parte.

10. Modifiche contrattuali

Eventuali modifiche della presente convenzione necessitano della forma scritta e della firma di entrambe le parti.

11. Clausola arbitrale

Tutte le controversie, divergenze di opinioni o pretese in relazione alla presente convenzione sono risolte da un tribunale arbitrale composto da tre arbitri. Ogni parte elegge un arbitro. Questi ne designano un terzo quale presidente del tribunale arbitrale. La procedura applicabile viene definita dalle parti. Nella misura in cui gli arbitri eletti dalle parti non giungeranno ad un accordo per la designazione del presidente, questo sarà designato dal Presidente del Tribunale di Appello del Canton Ticino. Nella misura in cui le parti non riusciranno ad accordarsi sulle norme procedurali applicabili entro 30 giorni dalla nomina del presidente, le norme di procedura applicabili verranno indicate dagli arbitri.

Muralto, il.....

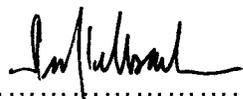
Per il Comune di Muralto

.....
Stefano Gilardi
Sindaco di Muralto

Berna, il 16 gennaio 2008

Per la SBB Immobili


.....
Urs Schlegel
Direttore Immobili


.....
Laurent Staffelbach
Direttore Portfolio Management

Allegati:

- Piano dell'area della stazione di Locarno-Muralto

Allegato

Piano dell'area della stazione di Locarno-Muralto

