

142i-602i

Concorsi e mandati di studio paralleli per progettisti e investitori

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

Linee guida per i regolamenti SIA 142 e SIA 143

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

Commissione SIA 142/143
Concorsi e mandati di studio paralleli

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

1^a revisione: marzo 2012
Pubblicazione: dicembre 2007

Le presenti linee guida possono essere modificate a breve termine.
La versione attuale è disponibile sul sito www.sia.ch/142i.

Le direttive per l'interpretazione e per l'utilizzo dei regolamenti SIA 142 e SIA 143 possono essere consultate e scaricate dal sito www.sia.ch/142i.

Commissione SIA 142/143: Concorsi e mandati di studio paralleli
Selnaustrasse 16, casella postale, 8027 Zurigo
Telefono 044 283 15 15; Fax 044 283 15 16; E-Mail contact@sia.ch

Al fine di semplificare il testo della presente pubblicazione, la designazione delle funzioni riportata al maschile vale anche per le persone di sesso femminile.

La SIA non è responsabile per danni che potrebbero essere causati dall'utilizzazione e dall'applicazione della presente pubblicazione.

Indice

. Introduzione	4
. Obiettivo e contenuto	4
. Terminologia e rappresentazione	4
. Strutturazione.....	4
. Genere del concorso (mandato di studio parallelo)	4
1 Ricerca degli investitori prima del concorso (mandato di studio parallelo)	5
1.1 Principi	5
1.2 Vantaggi.....	5
1.3 Svantaggi	5
2 Ricerca degli investitori tramite il concorso (mandato di studio parallelo)	6
2.1 Principi	6
2.1.1 Diritto in materia di commesse pubbliche	6
2.1.2 Regolamento SIA 142 (143)	6
2.1.3 Progetto e offerta	6
2.1.4 Terminologia	6
2.1.5 Idoneità	7
2.1.6 Vantaggi e svantaggi	7
2.2 Attuazione	8
2.2.1 Svolgimento	8
2.2.2 Tipo di procedura	8
2.2.3 Fasi	9
2.2.4 Fase di approfondimento opzionale.....	9
2.2.5 Composizione della giuria.....	9
2.2.6 Programma	9
2.2.7 Premi, acquisti e indennizzi	11
2.2.8 Formulazione di domande (dialogo)	11
2.2.9 Verifica preliminare	11
2.2.10 Giudizio	11
2.3 Aspetti particolari	12
2.3.1 Obbligatorietà, garanzia di esecuzione e condizioni di recessione	12
3 Ricerca degli investitori dopo il concorso (mandato di studio parallelo)	13
3.1 Principi	13
3.2 Vantaggi.....	13
3.3 Svantaggi	13
. Allegato	14
A Garanzia di esecuzione e condizioni di recessione	14
B Offerta	14
C Contratto di locazione in diritto di superficie	15

Introduzione

Obiettivo e contenuto

Nei casi in cui la vendita o la cessione di un immobile in diritto di superficie siano vincolate alla realizzazione di un progetto di buona qualità, la procedura corretta è quella di indire un concorso o un mandato di studio parallelo.

Queste linee guida esaminano i vantaggi e gli svantaggi della ricerca di investitori in momenti temporali diversi e spiegano le particolarità dei concorsi e dei mandati di studio paralleli che contemplano la partecipazione di gruppi offerenti composti anche da investitori.

Esse si rivolgono ai proprietari dei fondi, ai promotori e ai partecipanti dei concorsi e dei mandati di studio paralleli.

Terminologia e rappresentazione

Le presenti linee guida utilizzano la stessa terminologia dei regolamenti SIA 142 per i concorsi e SIA 143 per i mandati di studio paralleli.

Per semplicità, il termine „giuria“ viene utilizzato per indicare sia il gruppo dei giurati che giudica i concorsi, sia il collegio degli esperti che giudica i mandati di studio paralleli.

Le citazioni estratte dal regolamento SIA 142 per concorsi d'architettura e d'ingegneria sono scritte in corsivo. Vale la formulazione testuale del regolamento.

[I riferimenti agli articoli corrispondenti dei regolamenti sono contenuti tra parentesi quadre.]

(I termini del regolamento SIA 143 per mandati di studio paralleli che si distinguono da quelli del regolamento SIA 142 per concorsi d'architettura e d'ingegneria, sono indicati in grigio e contenuti tra parentesi rotonde.)

Strutturazione

Queste linee guida sono strutturate nei seguenti capitoli:

1. Ricerca degli investitori prima del concorso (mandato di studio parallelo)
2. Ricerca degli investitori tramite il concorso (mandato di studio parallelo)
3. Ricerca degli investitori dopo il concorso (mandato di studio parallelo)

Genere del concorso (mandato di studio parallelo)

Il concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori viene attuato nella forma del concorso di progettazione (mandato di studio di progettazione) e può essere svolto sia come concorso d'idee, sia come concorso di progetto (mandato di studio d'idee oppure mandato di studio di progetto).

Promuovere un concorso di prestazioni globali (mandato di studio di prestazioni globali) per progettisti e investitori non avrebbe senso, poiché il proprietario di un fondo non è interessato a ricevere un'offerta per costi di costruzione vincolanti, bensì un'offerta vincolante per l'acquisto del fondo oppure per la corresponsione di interessi per utilizzare il fondo in diritto di superficie.

1 Ricerca degli investitori prima del concorso (mandato di studio parallelo)

1.1 Principi

Avvalendosi di una procedura adeguata, il proprietario di un fondo cerca dapprima un investitore che soddisfi i criteri d'idoneità che lui stesso avrà potuto stabilire. Nella gara d'appalto egli impegna l'investitore a promuovere in seguito, assieme a lui, un concorso (mandato di studio parallelo) nel quale entrambi operano in qualità di membri di giuria.

Il coinvolgimento dell'investitore prima del concorso (mandato di studio parallelo) permette di far confluire la sua competenza specifica già nella preparazione della gara e di chiamarlo in causa, quale membro di giuria, nella decisione. Questo procedimento fornisce i migliori presupposti per realizzare una soluzione di buona qualità.

L'investitore funge anche da mandante e premia, assieme al proprietario del fondo, il vincitore del concorso (mandato di studio parallelo) impegnandosi a conferire a quest'ultimo il mandato per le prestazioni progettuali successive.

1.2 Vantaggi

- Il know-how dell'investitore è messo a disposizione già nel programma del concorso (mandato di studio parallelo).
- L'investitore si identifica molto di più nel progetto raccomandato per l'approfondimento in quanto, in qualità di mandante, può inserire le proprie esigenze nella procedura fin dall'inizio e decidere il vincitore assieme alla giuria.
- La procedura si risolve in un concorso (mandato di studio parallelo) "convenzionale" nel quale le condizioni quadro sono definite, e nel quale vengono presentate e possono essere scelte diverse proposte di soluzione.
- L'investitore si impegna a promuovere un concorso (mandato di studio parallelo) e a realizzare il progetto vincitore. Le possibilità di realizzarlo effettivamente sono buone.

1.3 Svantaggi

- Nessuno

Ricerca degli investitori tramite il concorso (mandato di studio parallelo)

2.1 Principi

- 2.1.1 Diritto in materia di commesse pubbliche
- Se il promotore o il proprietario del fondo sono enti pubblici, si pone la questione dell'assoggettamento della procedura di messa in concorrenza al diritto in materia di commesse pubbliche.
- La vendita di immobili non soggiace al diritto degli appalti. Quindi, se un ente pubblico intende vendere un immobile a determinate condizioni, oppure cercarsi un partner per questo scopo che possa assicurargli il rispetto delle condizioni poste, può farlo senza ricorrere a una gara d'appalto pubblica. Di conseguenza, anche un concorso (mandato di studio parallelo) finalizzato alla vendita di un immobile non è assoggettato alle leggi sulle commesse pubbliche.
- L'Ordinanza sugli acquisti pubblici (OAPub) contempla il concorso di progettazione e il concorso di prestazioni globali, ma non il concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori. Lo stesso può tuttavia essere svolto in analogia col regolamento SIA 142 (143).
- 2.1.2 Regolamento SIA 142 (143)
- Adottando come base legale il regolamento SIA 142 per concorsi d'architettura e d'ingegneria (SIA 143 per mandati di studio paralleli), i principi cardine del diritto in materia di commesse pubbliche sono rispettati.
- 2.1.3 Progetto e offerta
- Per mezzo di una procedura combinata, il concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori persegue il duplice scopo di ottenere contemporaneamente un progetto di buona qualità e un investitore disposto a realizzarlo. Esso si rivolge quindi a gruppi offerenti composti da entrambe le figure. La base per l'offerta d'acquisto, o per l'offerta degli interessi nel caso di un diritto di superficie, è costituita da un progetto elaborato comunemente nel quale la redditività è stata considerata, fornendo di conseguenza il miglior presupposto per la sua realizzazione. Il promotore/proprietario del fondo ottiene così, assieme all'offerta d'acquisto o di diritto di superficie, anche un progetto ottimizzato.
- La contropartita alle proposte di soluzione e alle offerte ottenute è costituita dai premi, da eventuali acquisti e indennizzi (un adeguato indennizzo per l'intero team) così come, per il gruppo vincitore, dalla prospettiva di aggiudicarsi il mandato di progettazione e l'acquisto o l'usufrutto dell'immobile in oggetto. Le pretese derivanti dai concorsi (mandati di studio paralleli) di cui all'art. 27 del regolamento SIA 142 (143) vengono trasposte dal progettista all'investitore.
- 2.1.4 Terminologia
- Promotore
- Il termine promotore si riferisce al proprietario del fondo.
- Mandante
- Il termine mandante indica il futuro investitore. Egli prende parte al concorso (mandato di studio parallelo) assieme ai progettisti in qualità di membro di un gruppo offerente. In caso di aggiudicazione dell'acquisto del fondo o del suo diritto di superficie, egli si impegna ad assegnare ai progettisti del suo gruppo offerente il mandato per le prestazioni di progettazione successive.
- Le disposizioni del regolamento SIA 142 (143) che definiscono con il termine di mandante il promotore, devono essere applicate contestualmente. Il futuro mandante dei progettisti non è infatti il promotore del concorso (mandato di studio parallelo) bensì vi prende parte.

Partecipante

Il termine partecipante designa il gruppo offerente composto da progettisti, o team di progettisti, e investitore. Gli investitori possono essere anche altri soggetti che sviluppano un progetto oppure prendono parte alla sua realizzazione, come ad esempio le imprese generali. Il gruppo offerente ha la responsabilità di garantire la buona qualità del progetto che è stata, totalmente o in buona parte, il criterio determinante per l'aggiudicazione.

Contributo del concorso (mandato di studio parallelo)

Un contributo si compone di una proposta di soluzione e di un'offerta per l'acquisto di un fondo o del suo diritto di superficie. L'offerta è una proposta vincolante per l'investitore e lo impegna a fornire le prestazioni che scaturiscono congiuntamente dalla soluzione e dal suo prezzo. L'idea o il progetto proposti costituiscono la base di calcolo della redditività dell'operazione e, di conseguenza, dell'offerta d'acquisto o di corresponsione d'interessi per il diritto di superficie.

Aggiudicazione

Un'aggiudicazione significa l'accettazione del contributo del concorso (mandato di studio parallelo) costituito dalla proposta di progetto e dall'offerta per l'acquisto del fondo o del suo diritto di superficie. L'aggiudicazione può essere assegnata unicamente dal promotore/proprietario del fondo e non dalla giuria, che si limita a esprimere la propria raccomandazione all'indirizzo del promotore/proprietario del fondo.

2.1.5 Idoneità

I concorsi (mandati di studio paralleli) per progettisti e investitori si indicano quando si tratta di vendere un immobile o di cederlo in diritto di superficie e può essere preso in considerazione un solo acquirente, disposto e in grado di risolvere il compito della costruzione in modo convincente, rispettivamente di utilizzare il fondo in modo adeguato.

Queste procedure sono idonee nei casi in cui il prezzo offerto per l'immobile non è l'unico criterio d'aggiudicazione, e nei quali l'utilizzo previsto dell'oggetto svolge un ruolo importante per la decisione di vendita, oppure ancora nei casi in cui il proprietario del fondo sia un ente pubblico ma non vuole, o non può, costruire in proprio.

2.1.6 Vantaggi e svantaggi

Il concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori usufruisce delle stesse basi di messa in concorrenza del regolamento SIA 142 (143) per formulare giudizi qualitativi in un ambito che sinora era regolato unicamente da criteri economici. Nella pianificazione di determinati compiti la collaborazione preventiva tra progettisti e investitori può infatti rivelarsi un vantaggio e accrescere le possibilità che l'oggetto progettato possa essere realizzato in tempi brevi.

Di regola, i concorsi (mandati di studio paralleli) per progettisti e investitori vengono organizzati da promotori che non sono costruttori, bensì venditori immobiliari o rappresentanti dell'ente pubblico. L'oggetto della gara non necessita quindi di una progettazione molto dettagliata; è sufficiente che sia definito a grandi linee e che vengano definite le condizioni quadro più importanti per la sua realizzazione. Entro i limiti di queste disposizioni, il futuro investitore gode di sufficiente libertà imprenditoriale per allestire la sua offerta. L'aspetto negativo è la constatazione che, in questo modo, ai gruppi offerenti siano lasciate anche determinate decisioni di carattere pianificatorio.

Anche il giudizio contemporaneo di aspetti economici e di quelli ideali non è sempre facile; a molti promotori risulta difficile sfuggire alla tentazione di una ricca offerta.

Un ulteriore svantaggio consiste nel numero assai più limitato di investitori interessati per rapporto ai molti progettisti, ciò che produce forzatamente una riduzione della partecipazione, spesso proibitiva per i giovani, e un'offerta limitata di proposte.

Le premesse per svolgere con successo questo genere di concorsi (mandati di studio paralleli) sono due: la presenza di norme di pianificazione urbanistica e di norme edilizie chiare nonché un sufficiente interesse da parte di progettisti e investitori. Questo può essere risvegliato solo tramite una procedura corretta e trasparente e se l'onere per la presentazione delle offerte è contenuto entro limiti ragionevoli.

L'investitore è allo stesso tempo partecipante e mandante, con il vantaggio di poter mettere a disposizione sia le sue competenze sia di presentare le sue esigenze nonché di poter scegliere i progettisti con i quali elaborare il progetto.

2.2 Attuazione

2.2.1 Svolgimento

- Definizione del compito del concorso (mandato di studio parallelo)
- Scelta della giuria
- Scelta di una forma di messa in concorrenza adeguata (concorso o mandato di studio parallelo)
- Scelta di un tipo di procedura adeguato (libera, selettiva o su invito)
- Scelta del numero delle fasi (una o più fasi)
- Allestimento del budget per il concorso (mandato di studio parallelo) e ottenimento del credito corrispondente
- Allestimento della tempistica di gara
- Allestimento del programma di concorso
- Allestimento delle bozze dei contratti
- Approvazione del programma da parte della giuria
- Pubblicazione dell'avviso di gara
- Consegna dei documenti di gara (eventualmente un sopralluogo)
- Ricezione delle domande
- Pubblicazione delle risposte
- Consegna degli elaborati (proposte di soluzione e offerte)
- Esame preliminare
- Esame e giudizio da parte della giuria, con raccomandazione finale all'indirizzo del promotore/proprietario del fondo
- Pubblicazione dei risultati
- Aggiudicazione da parte del promotore/proprietario del fondo
- Stipulazione del contratto (d'acquisto o di diritto di superficie)
- Eventuale ulteriore accompagnamento finalizzato al mantenimento della qualità

2.2.2 Tipo di procedura

Nell'interesse del promotore/proprietario del fondo, i concorsi per progettisti e investitori dovrebbero sempre essere promossi con procedura libera, al fine di ricevere il maggior numero possibile di proposte di soluzione. La necessità di formare gruppi offerenti composti da progettisti e investitori limita già da sola la cerchia dei partecipanti.

Procedura libera

A favore della procedura libera c'è anche il fatto che il partenariato investitore-progettista può ancora modificarsi fino al momento della consegna dell'offerta (momento a partire dal quale il gruppo offerente si impegna nei confronti del promotore/proprietario del fondo). In questo modo, i progettisti che hanno una soluzione interessante hanno il tempo per motivare un investitore, e gli investitori che hanno un concetto speciale hanno il tempo per trovarsi un progettista adatto.

Procedura selettiva

La difficoltà nelle procedure selettive risiede, per chi valuta, nel dare un giudizio oggettivo all'investitore nella fase di qualifica, in particolare nel valutarne la solvibilità. La selezione è quindi spesso viziata dal sospetto di non essere imparziale.

Procedura su invito

Nelle procedure su invito il numero dei partecipanti è contenuto fin dal principio. Di regola si contatta un solo tipo di attore, l'investitore o il progettista, e lo si invita a cercarsi un partner per formare il gruppo offerente. La concorrenza viene fortemente limitata sia da parte degli investitori, sia da parte dei progettisti.

- 2.2.3 Fasi
- Un concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori può essere svolto come segue:
- a una fase, concorso di progetto anonimo (mandato di studio non anonimo)
 - a più fasi, concorso di progetto anonimo (mandato di studio non anonimo)
 - concorso di progettazione (mandato di studio) con approfondimento opzionale, già annunciato nel bando, che può essere svolto come 2° fase anonima (non anonima) e indennizzata separatamente.
- Se il compito è semplice e ben definito, la procedura può essere eseguita in una fase.
- 2.2.4 Fase di approfondimento opzionale
- Siccome l'offerta d'acquisto o di corresponsione d'interessi per il diritto di superficie sono vincolate alla proposta di soluzione, è consigliabile prevedere nel programma una fase di approfondimento opzionale. La giuria decide quali contributi dovranno essere ulteriormente elaborati, accompagna l'elaborazione, stabilisce una classifica finale e formula una raccomandazione di aggiudicazione all'indirizzo del promotore/proprietario del fondo.
- In questo senso, la fase di approfondimento segue la fase del concorso di progetto anonimo (non anonima se è un mandato di studio parallelo). Occorre pertanto rispettare le seguenti regole:
- la giuria può, se necessario, scegliere un contenuto numero di contributi selezionati da sviluppare nella fase di approfondimento.
 - la fase di approfondimento avviene in forma anonima nel concorso (e non anonima nel mandato di studio parallelo). In quest'ambito possono essere approfondite e verificate sia la proposta di soluzione, sia l'offerta.
 - la fase di approfondimento viene remunerata a parte secondo i disposti dell'art. 5.4 del regolamento SIA 142 (143).
 - la fase di approfondimento viene giudicata dalla stessa giuria. Alla fine, essa formula una raccomandazione all'indirizzo del promotore/proprietario del fondo.
- 2.2.5 Composizione della giuria
- La giuria del concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori si compone analogamente a quanto sancito dal regolamento SIA 142 (143). I membri della giuria dovranno inoltre disporre delle necessarie competenze specifiche occorrenti alla valutazione delle offerte d'acquisto o di usufrutto.
- 2.2.6 Programma
- Elenco dei lavori richiesti
- Ai partecipanti si deve chiedere solo il minimo indispensabile, in particolare solo ciò che la giuria possa valutare, con cognizione di causa, nel poco tempo disponibile. Di regola le elaborazioni dettagliate quali possono essere p.es. gli ingrandimenti puntuali di piante e sezioni, le descrizioni di procedimenti costruttivi e di materiali previsti, le calcolazioni di superfici e volumi non sono determinanti.
- Circoscrizione del compito
- Nel programma occorre descrivere il compito in modo possibilmente aperto per permettere una certa libertà d'azione e dimostrare spirito imprenditoriale. Devono tuttavia essere definiti in modo chiaro i limiti di ciò che si può o non si può realizzare, ciò che si potrebbe concedere a titolo eccezionale e gli obiettivi urbanistici da raggiungere.
- Offerta vincolante
- Tutte le condizioni necessarie per elaborare un'offerta vincolante devono essere date con il programma o con le risposte alle domande pervenute. Di regola, il prezzo d'acquisto o il tasso d'interesse corrisposto per il diritto di superficie sono criteri d'aggiudicazione. Esiste tuttavia anche la possibilità di eseguire dapprima una ricerca di mercato e prescrivere il tasso d'interesse o il margine di guadagno desiderato per concentrare maggiormente il giudizio sulla qualità degli aspetti progettuali e urbanistici. Rispetto a un normale concorso (mandato di studio parallelo) di progettazione, il coinvolgimento di investitori richiede un contributo più vincolante (progetto, investimento, costruzione).

Offerta

L'investitore è in grado di formulare un'offerta vincolante unicamente nella misura in cui la sua contropartita è stata definita in modo altrettanto vincolante; questo presuppone che tutti gli elementi di costo e di ricavo gli siano conosciuti già prima della consegna. Se al momento della stesura del bando non fosse ancora possibile elencare tutte le condizioni in modo sufficientemente esaustivo, se ne dovranno fissare di provvisorie, affinché tutti i concorrenti possano impegnare la loro offerta sulla medesima base. Le condizioni impegnative da indicare sono:

- la procedura d'approvazione richiesta, i termini presumibili, i rimedi di diritto e il rischio di ricorsi che ci si può attendere,
- le tasse presumibili per l'ottenimento della licenza edilizia e per il trapasso del fondo,
- gli oneri e le servitù che gravano sul fondo,
- le limitazioni di diritto pubblico,
- le condizioni, lo stato in cui si trova il fondo,
- la presenza e il trattamento di siti contaminati e di sostanze nocive,
- le immissioni attuali e quelle previste,
- gli elementi determinanti previsti per il contratto di compravendita o per la costituzione del diritto di superficie,
- gli eventuali valori di riferimento per i tassi d'interesse sul diritto di superficie o sul prezzo d'acquisto.

Di regola, si dovrebbe allegare al programma anche una bozza del contratto che si intende concludere, a chiarimento dei punti determinanti per l'allestimento dell'offerta. Alcuni esempi possono essere l'eventuale obbligo a costruire entro una data limite con diritto di ricompra in caso di inadempienza, condizioni relative alla rivendita, al diritto di prelazione, al diritto di pegno, alle responsabilità, ai diritti di passo e altro ancora (v. cifra 3.1).

L'offerta viene consegnata in una busta chiusa e contrassegnata con un motto.

Convenzione del gruppo offerente

Il gruppo offerente è tenuto a regolare formalmente la propria responsabilità solidale prima della delibera. E' comunque opportuno che la relazione (diritti e doveri) tra le parti, investitori e progettisti, sia chiarita in una forma giuridicamente valida già all'inizio della competizione. Per il promotore è importante che la convenzione sia disponibile al più tardi prima di aggiudicare.

Un gruppo offerente dovrebbe regolare contrattualmente almeno i seguenti punti:

- i componenti del gruppo offerente,
- la forma giuridica e lo scopo della comunità, con riferimento alla partecipazione al concorso (*mandato di studio parallelo*) con investitori,
- le disposizioni sulla responsabilità, sulle prestazioni e sull'onere,
- una garanzia reciproca per il proseguimento della collaborazione in caso di aggiudicazione,
- le condizioni reciproche per un'eventuale rescissione imprevista del contratto,
- i diritti d'autore sulla proposta di progetto da parte del team dei progettisti,
- la suddivisione dell'onere e delle prestazioni nonché la ripartizione di eventuali premi o indennizzi (*ripartizione dell'indennizzo forfetario*),
- la partecipazione al consorzio e ai rischi derivati, suddivisa per la parte investitore e per la parte progettista.

Se le regole di gara impongono la consegna della convenzione tra progettisti e investitori assieme alla consegna del progetto e dell'offerta, allora la stessa deve essere inserita nella busta sigillata contenente il nome degli autori.

- 2.2.7 Premi, acquisti e indennizzi
- La somma complessiva da destinare a premi, acquisti e indennizzi (indennizzi forfetari) viene stabilita sulla base del regolamento SIA 142 (143).
- Le spese dell'investitore non sono tenute in considerazione, a meno che non siano necessarie prestazioni che vadano oltre la semplice offerta d'acquisto, come p.es. un'analisi di mercato. Nel calcolare l'entità del montepremi, tali prestazioni devono essere calcolate analogamente al coinvolgimento di un progettista settoriale.
- 2.2.8 Formulazione di domande (Dialogo)
- Il concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori persegue lo scopo di aggiudicare in modo vincolante un pacchetto unico con una proposta di soluzione e un'offerta, che sia d'acquisto o d'usufrutto. L'esperienza insegna che durante lo svolgimento, sia da parte dei partecipanti sia da parte dei promotori, insorgono domande e richieste di ulteriore chiarimento del compito e dell'offerta, che devono essere evase prima della consegna.
- La comunicazione durante lo svolgimento della gara può avvenire attraverso una serie di domande e di risposte anonime. Ciò permette ad esempio di porre una serie di domande relative al compito e un'altra serie relativa all'offerta. (se la procedura è un mandato di studio parallelo, le domande vengono chiarite nella forma del dialogo).
- 2.2.9 Verifica preliminare
- Per il concorso (mandato di studio parallelo) occorre verificare se esistono le premesse di base affinché il progetto possa in seguito essere approvato (p.es. la destinazione ammessa, il rispetto dei principali parametri pianificatori e edificatori). E' importante la plausibilità delle offerte, di regola scaturita dal calcolo della redditività.
- 2.2.10 Giudizio
- Le proposte di soluzione e le offerte d'acquisto, oppure di corresponsione d'interessi nel caso di un diritto di superficie, devono essere giudicate separatamente. Ai fini della valutazione, è prioritaria la qualità delle proposte di soluzione.
- Si è dimostrato opportuno giudicare i contributi dapprima sulla base del concetto progettuale e urbanistico proposto, della configurazione e della funzionalità del progetto e, solo in seguito, giudicare un numero ridotto di proposte selezionate anche sulla base dell'offerta.
- Il giudizio scaturisce esclusivamente dall'applicazione rigorosa dei criteri annunciati nel programma. I criteri d'aggiudicazione devono quindi essere divisi in due categorie, da valutare in fasi distinte:
- Esempi di criteri d'aggiudicazione per la valutazione delle proposte di soluzione:
- idea concettuale,
 - qualità architettonica e urbanistica,
 - funzionalità,
 - fattibilità,
 - rispetto delle condizioni quadro e degli obiettivi annunciati nel programma.
- Esempi di criteri d'aggiudicazione per valutare l'offerta d'acquisto o di corresponsione d'interessi/ di redditività:
- dati caratteristici del progetto,
 - redditività dimostrata, in base ai calcoli prodotti,
 - importo d'offerta e plausibilità della stessa.
- La giuria ha il compito di ponderare equamente e in modo condiviso la qualità delle proposte di soluzione pervenute e l'entità delle offerte, e di formulare infine un giudizio complessivo.

2.3 Aspetti particolari

2.3.1 Obbligazione, garanzia di esecuzione e condizioni di recessione

Affinché l'obiettivo del concorso (*mandato di studio parallelo*), che consiste nel realizzare un buon progetto tramite un investitore affidabile, possa essere raggiunto, occorrono provvedimenti atti a garantire il mantenimento degli impegni assunti. D'altro canto, anche ai partecipanti occorre assicurarsi contro eventuali danni derivati da un promotore/proprietario del fondo contrattualmente inadempiente.

Gli elementi centrali del concorso (*mandato di studio parallelo*) sono la correttezza, la trasparenza e la parità di trattamento. Questo significa anche una regolamentazione chiara dei diritti e dei doveri reciproci. I doveri devono essere contenuti al minimo indispensabile e devono essere controbilanciati da altrettanti diritti. Alle parti spetta:

Promotore/proprietario del fondo:

- assicurare il conferimento del mandato secondo il giudizio della giuria, cioè garantire al team vincitore l'acquisto o l'usufrutto del fondo, o ulteriori forme adeguate di investimento. In pratica si può vincolare la decisione a una prova di solidità finanziaria, basata su aspetti dichiarati, e in generale è sufficiente una autodichiarazione.
- indennizzare il gruppo offerente in caso di inadempimento della vendita o del diritto di superficie, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 27 del regolamento SIA 142 (143).
- assicurare il sostegno al progetto vincitore, nei limiti delle proprie possibilità (contatti con le autorità, azioni promozionali, ecc.).

Gruppo offerente di progettisti e investitori:

- assicurare una buona collaborazione progettuale tra l'investitore e i progettisti.
- garantire l'esecuzione, cioè impegnare l'investitore a sviluppare il progetto vincitore in collaborazione con i progettisti, senza ritardarne la progettazione esecutiva, e a realizzarlo velocemente.
- concedere il diritto di ricompra al promotore/proprietario del fondo

La vendita o la cessione dei diritti di superficie sul fondo avvengono con la premessa che il contributo per la costruzione prevista venga poi effettivamente realizzato. Per evitare che l'investitore, una volta conclusa la vendita, non costruisca più, oppure non realizzi il progetto vincitore, occorre introdurre clausole adeguate sia nel programma sia nel contratto di compravendita, o di costituzione del diritto di superficie. (v.allegato).

Dopo l'aggiudicazione, l'investitore assume il ruolo di mandante. Nel caso in cui, dopo la conclusione del concorso (*mandato di studio parallelo*), questi intendesse ritirarsi dalla realizzazione del progetto, dovrà indennizzare i progettisti del suo gruppo offerente per le prestazioni prodotte. In una simile evenienza, i progettisti sono autorizzati a cercare un altro investitore.

Nel programma i diritti e i doveri dell'investitore, durante e dopo il concorso (*mandato di studio parallelo*), devono essere definiti e calibrati con correttezza; anche l'investitore deve tuttavia garantire i diritti dei progettisti, ed essere in grado di adempiere alle loro eventuali pretese secondo l'art. 27 del regolamento SIA 142 (143). I diritti d'autore di cui all'art. 26 dello stesso, rimangono ai progettisti.

- 3.1 Principi** Il proprietario del fondo indice dapprima un concorso (mandato di studio parallelo) per individuare la soluzione migliore, con la quale cerca in seguito un investitore. Questi si impegna ad assegnare il mandato per l'ulteriore elaborazione ai vincitori.
- 3.2 Vantaggi**
- L'interesse è centrato sulla soluzione migliore.
 - Il proprietario del fondo definisce il progetto.
- 3.3 Svantaggi**
- L'investitore non è libero di scegliere il progettista.
 - Esiste il rischio di non riuscire a trovare un investitore interessato.

* * *

Allegato

Esempi di disposizioni normali per un programma di concorso (mandato di studio parallelo) per progettisti e investitori

- A Garanzia di esecuzione e condizioni di recessione**
- Il gruppo offerente autore del contributo raccomandato per l'approfondimento si impegna a elaborarlo, senza indugio, fino al termine della fase del progetto esecutivo e a realizzarlo in breve tempo secondo le proprie possibilità. Allo scadimento infruttuoso di uno dei termini seguenti, il promotore ha il diritto di ricomprare o riassegnare a terzi l'immobile in oggetto allo stesso prezzo della sua ultima vendita, senza aggiunta di costi per la progettazione, tuttavia con l'aggiunta di un eventuale e adeguato tasso d'interesse.
- Inoltro della domanda di costruzione entro un determinato termine, p.es. due anni dopo la conclusione del concorso (mandato di studio parallelo) oppure due anni dopo il trapasso di proprietà.
 - Trapasso di proprietà entro un determinato termine dopo la conclusione del concorso (mandato di studio parallelo) oppure dopo l'ottenimento della licenza edilizia.
 - Inizio dei lavori di costruzione entro un determinato termine, p.es. un anno dopo la crescita in giudicato del rilascio della licenza edilizia oppure cinque anni dopo il trapasso di proprietà.
- Il tasso d'interesse stabilito è dell'1% inferiore rispetto al tasso applicato alle ipoteche di 1° grado rilasciate dall'istituto bancario di riferimento al momento del trapasso. A garanzia degli impegni assunti, scaturiti dall'aggiudicazione, segnatamente dalla vendita o dall'acquisizione dei diritti di superficie, alla sottoscrizione del contratto l'acquirente fornisce al proprietario del fondo una garanzia di esecuzione rilasciata da un istituto bancario svizzero che ammonta al 10% del valore concordato dell'immobile. La stessa decade se entro la scadenza dichiarata non è stata inoltrata una domanda di costruzione o se i lavori non sono iniziati.
- Disposizioni analoghe sono integrate nei contratti d'acquisto o di costituzione di un diritto di superficie come condizione o come parte integrante del diritto a edificare.
- B Offerta**
- L'offerta deve essere rispettosa dell'utilizzo previsto per il fondo e risultare giustificata dai contenuti proposti, indipendentemente dal fatto che si tratti di acquistare un fondo o di acquisirne i diritti di superficie. Essa deve quindi risultare completa e includere un calcolo dell'economicità e della redditività e basarsi sui seguenti punti:
- B1 Costruire in diritto di superficie**
- il diritto di superficie si estende su tutta l'area del concorso,
 - il diritto di superficie dura 50 anni con opzione per ulteriori 1 x 30 e 1 x 20 anni,
 - il caso normale di recessione dal contratto è regolato sulla base della bozza del contratto di diritto di superficie messa a disposizione per la gara,
 - il tasso d'interesse sul diritto di superficie viene adeguato al valore del fondo e della sostanza ogni 10 anni, in base alla seguente formula: ...,
 - l'iscrizione a registro fondiario di un diritto di passo pubblico a favore di ..., tra A e B, ..., ecc.
- B2 Acquisto**
- l'offerta d'acquisto per l'acquisizione di un fondo,
 - l'iscrizione a registro fondiario di servitù quali per esempio un diritto di passo pubblico a favore di ..., tra A e B, ..., ecc.

C Contratto di costituzione di un diritto di superficie

Nel contratto di costituzione di un diritto di superficie vengono regolati gli aspetti legati al diritto di utilizzo della superficie (oggetto, durata, eventuale estensione, tasso di interesse, diritto di pegno sull'interesse, reversione, servitù) e altri aspetti più generali (responsabilità, contributi e tasse, ammortamenti, clausole vincolanti, controversie, costi e varie altre formalità). I contenuti più importanti da tenere in considerazione per l'allestimento dell'offerta dovrebbero essere annunciati, p.es.:

Contenuto del diritto di superficie:

L'acquirente del diritto di superficie (superficiario) non è soltanto abilitato, bensì ha anche il dovere di realizzare la costruzione in oggetto. Dopo aver sottoscritto il contratto e notificato il cambiamento all'Ufficio del registro fondiario, esso deve intraprendere subito la progettazione e adoperarsi affinché la domanda di costruzione sia presentata celermente. Infine, dopo l'approvazione della stessa, deve avviare tempestivamente i lavori di costruzione. Qualora la costruzione non fosse ancora stata iniziata dopo un anno dalla concessione della licenza edilizia, e qualora il proprietario del fondo non avesse acconsentito al prolungamento di tale termine, questi potrà avanzare la pretesa di restituzione del diritto di superficie precedentemente ceduto. In questo caso, non è prevista la corresponsione di un'indennità da parte sua.

Per la costruzione di opere in diritto di superficie valgono anche le seguenti condizioni:

- ...
- L'acquirente del diritto di superficie è tenuto a posare, sul sedime del quale ha ottenuto il diritto, le infrastrutture di servizio, le canalizzazioni, le condotte del gas, dell'acqua potabile, elettriche e simili, così come a tollerare eventuali installazioni di impianti pubblici, nella misura in cui i suoi edifici non ne vengano penalizzati oltremisura.
- per l'idoneità del terreno alla costruzione, il proprietario del fondo non fornisce in buona sostanza alcuna garanzia; è però tenuto a dichiarare che non è a conoscenza di eventuali siti contaminati. Qualora il superficiario dovesse riscontrare nel terreno sostanze inquinanti o contaminate, ha il diritto di pretendere dal proprietario l'assunzione dei costi di risanamento oppure, in caso di rifiuto, di recedere dal contratto.
- ...

Reversione ordinaria

Nel caso di reversione ordinaria del contratto, cioè la scadenza del diritto di superficie a seguito della decorrenza dei termini, o a seguito di un accordo consensuale tra le parti, tutti i fabbricati e tutti gli impianti edificati sul fondo diventano di proprietà del proprietario del fondo.

Qualora alla decadenza del contratto tali edifici e impianti non fossero del tutto privi di valore, il proprietario del fondo è tenuto a corrispondere al superficiario un indennizzo per la loro acquisizione. L'indennizzo per la reversione scade allo stesso giorno della decadenza del contratto di costituzione del diritto di superficie, oppure il giorno della restituzione consensuale dei diritti al proprietario del fondo. Per stabilire l'ammontare dell'indennizzo, le parti convengono le seguenti regole:

Le basi di riferimento sono il valore di mercato del fondo, il valore di stima delle costruzioni edificate e il costo al mq del fondo al momento della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie. L'indennizzo per la reversione corrisponde a una quota parte del valore di mercato del fondo. Questa parte di valore deve tenere conto e rapportarsi correttamente anche agli altri fattori di riferimento citati, il valore di stima della sostanza già costruita e il valore assoluto del fondo al mq, e deve poter essere definita attraverso una formula che le parti contraenti possono elaborare e condividere già in sede di sottoscrizione del contratto.

Reversione anticipata:

Il proprietario del fondo ha il diritto di pretendere la restituzione del diritto di superficie del fondo, con tutti i diritti e i doveri connessi (reversione anticipata) se il superficiario abusa chiaramente dei limiti della sua concessione oppure se lede gravemente i doveri che gli derivano dalla sottoscrizione del contratto (p.es. costruzione di opere non autorizzate, utilizzazione di opere o superfici per scopi illegali, mancato pagamento degli interessi dovuti). La reversione anticipata del diritto di superficie richiede un avvertimento preventivo che il proprietario del fondo deve intimare al superficiario almeno sei mesi prima con lettera raccomandata.

Tasso d'interesse:

...

Altri impegni assunti e clausole vincolanti:

Qualora, in relazione col diritto di superficie, si renda necessario instaurare sul fondo servitù o oneri d'ogni altro tipo, il superficiario si impegna a fornire tempestivamente e in forma adeguata tutte le giustificazioni necessarie. Nella misura in cui queste disposizioni contrattuali non potevano già essere previste e integrate nel diritto di superficie (cfr. art. 779b CCS), oppure non possano essere iscritte nel registro fondiario, il superficiario si impegna a trasferirle a ogni suo eventuale successore legale, incluse le clausole vincolanti. Lo stesso trasferimento deve inoltre avvenire per ogni rilascio di diritti di prelazione, diritti d'acquisto, diritti di riacquisto e diritti di reversione della donazione.

...

Gruppo di lavoro „Concorsi per progettisti e investitori"

Commissione SIA 142/143:

Pubblicazione: febbraio 2007

Membri: Heinrich Schachenmann, architetto/urbanista, Küttigkofen, membro commissione SIA 142
Heinz Schöttli, architetto, Schaffhausen, membro commissione SIA 142
Beat Suter, pianificatore, Brugg, membro commissione SIA 142
Bruno Trinkler, architetto, Basilea, membro commissione SIA 142

Accompagnamento: Klaus Fischli, architetto, segretariato generale SIA

1. revisione: marzo 2012

Membri: Bruno Trinkler, architetto, Basilea, membro commissione SIA 142/143
Regina Gonthier, architetto, Bern, vicepresidente commissione SIA 142/143
Alain Roserens, architetto, Zurigo, membro commissione SIA 142/143
Beat Suter, pianificatore, Brugg, membro commissione SIA 142/143
Frank Zierau, architetto, Zurigo, membro commissione SIA 142/143

Accompagnamento: Jean-Pierre Wymann, architetto, membro commissione SIA 142/143, segretariato generale SIA

Copyright © 2012 by SIA Zurich

Tutti i diritti di riproduzione, anche parziali, di copia integrale o parziale (fotocopie, microcopie, CD-ROM, ecc.), di inserimento nei programmi di un elaboratore elettronico e di traduzione, sono riservati.