

CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO

fra il

Comune di Stampa, 7605 Stampa

e la

Hotel Maloja-Kulm SA, Via principale, 7516 Maloja, con sede a Stampa

concernente la garanzia delle direttive dell'art. 45 della legge edilizia del Comune di
Stampa

I. Premessa

L'Hotel Maloja-Kulm SA è proprietaria dell'omonimo fondo d'albergo n. 1169 a Maloja, su territorio del Comune di Stampa. L'albergo si trova in cattivo stato dal punto di vista della costruzione e non è più adatto alla gestione di attività alberghiere. La società anonima Hotel Maloja-Kulm intende pertanto riprendere tali attività, ciò che richiede un'ampia ristrutturazione del complesso. Sul fondo in oggetto essa intende realizzare delle abitazioni secondarie e finanziare la ristrutturazione con i ricavi complessivi derivanti dalla rispettiva vendita.

Per la realizzazione di questo progetto il Comune di Stampa è disposto da parte sua a creare le premesse dal punto di vista dell'utilizzazione con adeguate modifiche del piano delle zone, del piano generale delle strutture e della legge edilizia.

L'articolo della legge edilizia comunale che regola il regime d'utilizzazione dell'Hotel Maloja Kulm è del seguente tenore:

Zona Maloja Kulm (MK) (sostituzione dell'articolo in vigore) **Art. 45**

- 1) *Questa zona è riservata al complesso del Maloja Kulm con albergo, appartamenti e infrastrutture turistiche legate ad attività di questo genere.*
- 2) *L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture.*

- 3) Nel piano generale delle strutture sono delimitate le seguenti aree:
- a) **L'area albergo e abitazioni** è riservata per l'esercizio di attività alberghiere a scopo turistico o di cura e riposo. Sono ammessi spazi adibiti ad attività commerciali, artigianali e culturali se esse non pregiudicano l'attività alberghiera. Sono considerate attività alberghiere quelle svolte in ristoranti, trattorie, alberghi tradizionali e garni. Per finanziare gli investimenti di costruzione o di rinnovo sono ammesse abitazioni secondarie vendute a terzi per una quota massima del 40% della superficie di piano computabile complessiva realizzata, esclusi gli spazi riservati al personale; ciò a condizione che il ricavo della vendita venga investito completamente nell'albergo. La committenza deve indicare a priori come intende impiegare il ricavo della vendita; dopo la conclusione dei lavori di costruzione essa deve presentare un resoconto a tale riguardo. A titolo di garanzia il Comune può ordinare anche delle adeguate misure cautelative.
 - b) **Area appartamenti:** l'area è riservata agli appartamenti esistenti. Lo stato attuale di proprietà è garantito.
 - c) **Nell'area per impianti sportivi** è ammessa la realizzazione d'impianti sportivi e di un'autorimessa sotterranea. Non sono ammesse altre costruzioni, ad eccezione delle recinzioni necessarie. Sono tuttavia ammesse modifiche del terreno che risultano indispensabili per la costruzione degli impianti sportivi.
 - d) **Area wellness/piscina:** è riservata alla realizzazione di una struttura wellness e piscina con i relativi servizi.
 - e) **Area relax all'aperto wellness:** è riservata ad attività all'aperto legate all'esercizio del wellness, sono ammesse unicamente modifiche del terreno come da indicazioni contenute nel piano generale delle strutture.
 - f) **L'area per la circolazione** serve per gli accessi all'albergo, all'autorimessa e ai parcheggi.
 - g) **Area chiosco:** quest'area è destinata a una struttura chiosco con relativi servizi.
 - h) **Area libera:** serve per la strutturazione dell'intera sopraedificazione; non sono ammesse opere di soprastruttura di nessun genere.
- Tutti gli edifici ed impianti devono essere molto ben strutturati e armonicamente inseriti nel quadro del sito e del paesaggio.
- 4) Il corso del piccolo ruscello nella zona edificabile può essere modificato, ma deve rimanere aperto e strutturato in modo possibilmente naturale.
 - 5) La consulenza architettonica è obbligatoria e a spese del committente.
 - 6) Le modifiche della pianificazione delle utilizzazioni nell'area dell'albergo Maloja Kulm (fondo dell'albergo no. 1169) con le prescrizioni di zona di cui sopra decadranno senza indennizzo, se entro dieci anni dalla loro validità giuridica non sarà disponibile un progetto completo di risanamento e se entro un anno dall'entrata in giudicato della licenza edilizia non è stata iniziata la realizzazione del progetto. In tal caso le presenti modifiche dell'utilizzazione saranno sostituite dal regime d'utilizzazione precedentemente in vigore.

Per quanto riguarda i piani precedentemente menzionati si tratta del piano della zona Maloja Kulm 1:500 e del piano generale delle strutture 1:500.

II. Contratto

Sulla base di questa premessa si conclude il seguente contratto di diritto pubblico:

1. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, dichiara il suo consenso alle modifiche dell'ordinamento d'utilizzazione di cui sopra nell'area Maloja Kulm (fondo d'albergo no. 1169).
2. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di investire i ricavi netti derivanti dalla vendita di abitazioni secondarie completamente nell'Hotel Maloja-Kulm, in particolare per gli interventi edilizi, come il restauro, il risanamento, il rinnovo e l'ampliamento.
3. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di aprire, presso una delle grandi banche svizzere, un particolare conto di costruzione e di investimento, sul quale saranno versati i ricavi derivanti dalla vendita delle abitazioni secondarie. Di tale conto si potrà disporre unicamente con il consenso del Consiglio comunale di Stampa. Il Consiglio comunale è tenuto a dare il proprio consenso, se i mezzi finanziari sono usati per lo scopo menzionato.
4. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di presentare con la domanda di costruzione un concetto di gestione che illustri il grado d'indebitamento e garantisca a lungo termine la redditività dell'esercizio alberghiero.
5. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di fornire all'attenzione del Comune di Stampa prima dell'inizio dei lavori di costruzione sulla particella no. 1169 la comprova del finanziamento necessario per l'edificazione secondo la domanda di costruzione e i piani del rispettivo progetto.
6. Dopo la fine dei lavori di costruzione sulla particella no. 1169, rispettivamente dopo la stesura del conteggio definitivo della costruzione, nonché del conteggio riguardante il ricavo dalla vendita per la sopredificazione della particella menzionata, il Comune di Stampa ha il diritto di controllare o far controllare i conteggi da parte di specialisti del ramo.

7. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di demolire a proprie spese l'edificio WC1-B sulla particella no. 1169 e di smaltire a regola d'arte i rifiuti edilizi che ne risultano.
8. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di non distribuire – a partire dalla realizzazione del progetto fino alla fine del reinvestimento – nessun utile e nessun dividendo proveniente dalla vendita di abitazioni secondarie agli azionisti o a persone loro vicine, né tantomeno di versare “tantième” o simili ai membri del consiglio d'amministrazione, ma di utilizzare i mezzi da ricavare dalla vendita esclusivamente per lo scopo summenzionato.

Eventuali prestiti degli azionisti vanno rimborsati sussidiariamente, vale a dire contemporaneamente a un adeguato ammortamento dei crediti ipotecari.

9. I costi derivanti dell'elaborazione e dall'emanazione della revisione della pianificazione locale riferita al progetto riguardante l'area Hotel Kulm (fondo d'albergo no. 1169) vanno interamente a carico dell'Hotel Maloja-Kulm SA quale proprietaria del fondo no. 1169. In vista di tale revisione, il Comune è autorizzato a richiedere dei pagamenti in acconto.
10. I costi per la redazione di questo contratto vanno interamente a carico dell'Hotel Maloja-Kulm SA.
11. L'Hotel Maloja-Kulm SA, quale proprietaria del fondo no. 1169, assume nei confronti del Comune l'obbligo di addossare gli obblighi derivanti dal contratto in oggetto a eventuali successori in diritto, con l'obbligo per questi ultimi di addossare a loro volta tali obblighi ad altri eventuali successori in diritto.
12. La composizione di eventuali controversie derivanti dal presente contratto è di competenza dei tribunali cui spetta decidere in caso di contratti di diritto pubblico. In questo connesso viene stabilito Stampa quale unico foro competente.
13. È necessaria l'approvazione dell'Assemblea comunale, affinché sia statuito, per quanto concerne il Comune, il carattere vincolante del presente contratto.
14. Il contratto sarà considerato privo d'oggetto senza pretesa di risarcimento da entrambe le parti, qualora la revisione parziale precedentemente descritta, con il nuovo articolo 45 e la modifica del piano di zona e del piano generale delle strut-

ture, fosse respinta dagli aventi diritto di voto o non fosse approvata dal Governo. Tuttavia le cifre 8 e 9 restano in vigore in ogni caso.

15. Dopo l'acquisizione del carattere vincolante, questo contratto va menzionato con la limitazione di diritto pubblico della proprietà a carico della particella no. 1169 nel registro fondiario del Comune di Stampa.

Le parti contraenti:

Stampa, il

....., il

Per il Comune di Stampa

Per l'Hotel Maloja-Kulm SA

.....

.....