



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 030 al Consiglio comunale di Losone:
Acquisizione in diritto di superficie di parte del fondo part. no.
1500 RFD in zona Canaa di proprietà del Patriziato di Losone**

Losone, 18 ottobre 2022

Commissioni designate: Commissione della legislazione

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di acquisire in diritto di superficie parte del fondo part. no. 1500 RFD situata in località Canaa di proprietà del Patriziato di Losone, senza indennizzo e per la durata di 50 anni.

1. Contesto generale

In data 17 dicembre 2020 il Consiglio comunale ha approvato un credito di Fr. 565'000.— per la formazione di un centro di raccolta differenziata dei rifiuti e nuovo WC pubblico in “Zona Canaa” sul mappale no. 1500 RFD di Losone (cfr. M.M. no. 138 del 20 ottobre 2020).

Per la realizzazione del centro di raccolta differenziata dei rifiuti e nuovo WC pubblico in “Zona Canaa”, il Patriziato di Losone ha anticipatamente assicurato la concessione gratuita al Comune di parte del citato fondo, ma la decisione circa la forma giuridica più opportuna per la messa a disposizione dell’area è stata rimandata ad un secondo momento, in modo che la superficie effettivamente destinata alla realizzazione del centro corrispondesse agli effettivi bisogni del Comune.

Nel corso dell’estate 2022 gli interventi relativi alla messa in sicurezza del comparto, la realizzazione del WC pubblico e la riorganizzazione del centro di raccolta differenziata dei rifiuti sono stati completati.

L’8 settembre 2022 il Geometra Revisore di Losone, ing. Franco Bernasconi, ha pertanto allestito il piano di mutazione no. 17075 che definisce l’area effettiva necessaria per la realizzazione del Centro di raccolta differenziata dei rifiuti in Canaa.

La forma giuridica concordata con il Patriziato di Losone per la messa a disposizione al Comune per 50 anni e a titolo gratuito di parte del fondo no. 1500 RFD di Losone prevede la costituzione sull’area effettivamente utilizzata per il Centro di raccolta differenziata dei rifiuti pari a complessivi mq. 587 di un diritto di superficie per sé stante e permanente.

2. Scopo del Diritto di superficie (DS)

La realizzazione di adeguate strutture volte al deposito di rifiuti, così come anche la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e la gestione dei centri di raccolta dei rifiuti rientra tra le competenze del Comune.

Sia il Patriziato che il Municipio ritengono opportuno iscrivere sulla parte del fondo necessaria per l'espletamento di tale compito un diritto di superficie a favore del Comune, in modo che questi ne possa disporre come proprietario e sia agevolato in tutti gli eventuali processi volti al perseguimento degli obiettivi stabiliti.

3. Superficie cedute al Comune di Losone in Diritto di superficie (DS)

La parte del sedime fondo no. 1500 RFD di proprietà del Patriziato oggetto della concessione in diritto di superficie al Comune di Losone risulta dall'allegata planimetria ed è definito come segue:

- C	mq.	7	edificio
- NE	mq.	580	superficie humosa e duro

Il diritto di superficie viene intavolato a Registro Fondiario al foglio 3626 RFD Losone come fondo a sé stante e permanente su una superficie di complessivi mq. 587.

Documento di riferimento: Piano di mutazione no. 17075 dell'8 settembre 2022 del geometra revisore ing. F. Bernasconi, allegato quale parte integrante del presente Messaggio.

La cessione in diritto di superficie della suddetta parte del fondo al Comune di Losone, senza alcun indennizzo e per la durata di 50 anni va parallelamente sottoposta all'avallo del Consiglio patriziale.

4. Contratto

Il Municipio ha commissionato ad un notaio il mandato per l'allestimento del progetto di contratto di Diritto di superficie per sé stante e permanente, le cui clausole vengono riprodotte qui di seguito.

La durata del contratto è stabilita in 50 anni. La data di inizio coinciderà con l'iscrizione del DS a Registro fondiario.

Premesso che:

a) con decisione assembleare dell'Assemblea Patriziale del GG.MM.AAAA il Patriziato di Losone ha concesso al Comune di Losone un diritto di superficie gratuito a sé stante e permanente su una parte del fondo part. No. 1500 (millecinquecento) nel Comune di Losone, ubicazione AP-EP 1.38 Centro di raccolta differenziata di rifiuti (zona RFD);

b) con decisione del Consiglio Comunale del GG.MM.AAAA il Comune di Losone ha accettato il predetto diritto di superficie;

c) con decisione del GG.MM.AAAA la Sezione Enti Locali del Dipartimento delle Istituzioni, Bellinzona, ha ratificato le predette decisioni;

mi hanno chiesto di far constare per atto pubblico quanto segue:

1. Diritto

Il Patriziato di Losone concede al Comune di Losone, che accetta, un diritto di superficie per sé stante e permanente su una porzione del fondo part. No. 1500 (millecinquecento) situato nel Comune di Losone, ubicazione Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico AP-EP 1.38 Centro di raccolta differenziata di rifiuti (zona RFD) di complessivi mq. 1'861'138 (un milione ottocentosessantunmilacentotrentotto).

L'esatta estensione del predetto diritto di superficie si desume dal piano di mutazione No. 17075 (diciassettemilasettantacinque) dell'8 (otto) settembre 2022 (duemilaventidue) del Geometra Revisore ing. Franco Bernasconi, Locarno, inserto A al presente atto.

Il diritto di superficie viene intavolato a Registro Fondiario come fondo a sé stante come segue:

foglio 3626 (tremilaseicentoventisei), diritto per sé stante e permanente di superficie:

C-----edificio-----mq.-----7
NE-----superficie humosa e duro-----mq.-----580

di complessivi mq. 587 (cinquecentottantasette) gravante come servitù il fondo No. 1500 e da intavolare al foglio 3626 (tremilaseicentoventisei) RFD di Losone.

2. Uso

Nei limiti delle disposizioni legali in materia e del presente contratto il beneficiario del diritto di superficie ha il diritto a suo esclusivo rischio, pericolo e costo, di utilizzare la superficie nell'ambito delle normative di piano regolatore, con la facoltà di edificare sulla predetta superficie tutte le costruzioni sporgenti o interrato connesse con le attività del beneficiario.

Per tutta la durata del diritto di superficie il beneficiario del diritto è obbligato a provvedere alla diligente manutenzione del fondo e di tutte le costruzioni di sua proprietà, comprese le installazioni e le opere connesse con tali costruzioni.

3. Durata

Il diritto di superficie ha inizio con l'intavolazione dello stesso a Registro Fondiario.

Esso terminerà il 31 (trentun) dicembre 2053 (duemilacinquantatre).

A entrambe le parti è data facoltà a partire dal 1° (primo) gennaio 2048 di intavolare trattative per una proroga del diritto di superficie.

Qualora le parti non raggiungessero un accordo sulla proroga del diritto di superficie, esso si estingue alla scadenza indicata sopra.

4. Cedibilità

Il diritto di superficie non è cedibile senza il preventivo consenso scritto del concedente.

5. Canone

Il diritto di superficie è concesso al beneficiario a titolo gratuito.

6. Estinzione

All'estinzione del diritto di superficie le costruzioni erette dal beneficiario sono devolute gratuitamente al concedente.

Al concedente è data la facoltà di esigere lo sgombero di ogni costruzione eretta dal beneficiario sulla superficie del diritto a condizione che la relativa richiesta sia formulata per lettera raccomandata al beneficiario con almeno 5 (cinque) anni di preavviso.

7. Consegna

La superficie oggetto del diritto di superficie verrà consegnata al beneficiario nello stato di fatto e di diritto in cui trova attualmente, noto alle parti.

Il Patriziato di Losone garantisce che:

- la superficie concessa in diritto di superficie, posta in zona AP-EP 1.38 Centro di raccolta differenziata di rifiuti secondo il vigente Piano Regolatore di Losone, non costituisce né fa parte di un'azienda agricola ai sensi della Legge Federale sul Diritto Fondiario Rurale;
- la superficie non è iscritta nel Catasto cantonale dei siti inquinati;
- la superficie è libera da aggravii ipotecari.

8. Iscrizioni a Registro Fondiario

Le parti incaricano e autorizzano il Notaio rogante a eseguire tutte le iscrizioni a Registro Fondiario di tutti i rapporti giuridici contemplati nel presente atto.

9. Le spese notarili e i costi delle iscrizioni a Registro Fondiario sono a carico del beneficiario.

5. Conclusione

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È approvata l'acquisizione in Diritto di superficie senza indennizzo e per la durata di 50 anni di complessivi mq. 587 parte del fondo part. no. 1500 RFD situata in località Canaa di proprietà del Patriziato di Losone.**
- 2. È ratificato il contratto di Diritto di superficie per sé stante e permanente come indicato al punto 4 del presente messaggio.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

La Segretaria:

(firmato)

I. Catarin

D. Gramigna

Allegati:

Estratto Piano di mutazione oggetto del DS

Piano di mutazione

DIRITTO PER SÉ STANTE PERMANENTE DI SUPERFICIE

STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella		Superficie	Proprietario		Particella		Superficie	Copertura del suolo	Proprietario
No.	Sub.	Mq.			No.	Sub.	Mq.		
1500	A	144	Vedi iscrizione a R.F.	587	1500	A	144	Edificio	Vedi iscrizione a R.F.
	B	47				B	47	Edificio	
	C	7				C	7	Edificio	
	D	46			D	46	Edificio		
	E	32			E	32	Edificio		
	NE	1860862			NE	1860862	superficie humosa, duro, acque e boscata		
		1861138	AL 3626 -			1861138			
			DAL 1500 +	587	(3626) DPSSP	DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE DI SUPERFICIE		Vedi iscrizione a R.F.	
						C	7	Edificio	
						NE	580	superficie humosa e duro	
							(587)		
						GRAVANTE COME SERVITÙ LA PARTICELLA No. 1500			

1861138

1861138

N.B.: - **Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.**

Il geometra revisore: ing. Franco Bernasconi



Iscrizione Registro Fondiario:



1500

