



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 122 al Consiglio comunale di Losone:

- Acquisizione in diritto di superficie dei fondi part. no. 449, 1934, 2734 e 2735 in zona Saleggi di proprietà del Patriziato di Losone**
- Domanda di credito di CHF 60'000.-- per aggiornamento progetto costruzione nuovo Club House e ristorante per il tennis Losone**

Losone, 14 gennaio 2020

Commissioni designate: Commissione della gestione
Commissione del Piano regolatore

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale:

- a) la proposta di acquisire in diritto di superficie i seguenti fondi di proprietà del Patriziato di Losone, senza indennizzo e per la durata di 50 anni:
- part. no. 449.2 mq. 12'371 sedime e bosco davanti alla Scuola media
 - part. no. 449.3 mq. 2'165 Parte Via dei Pioppi e posteggi lato campi calcio
 - part. no. 449.4 mq. 1'409 Minigolf
 - part. no. 1934.1 mq. 16'383 Campo calcio A
 - part. no. 2734.1 mq. 4'631 Tennis
 - part. no. 2735.1 mq. 8'605 Campo calcio B
- b) la domanda di credito di CHF 60'000.-- per l'aggiornamento del progetto per la costruzione di un nuovo Club House per il tennis di Losone.

1. Contesto territoriale

Il comparto dei Saleggi è caratterizzato da variegati insediamenti e meglio:

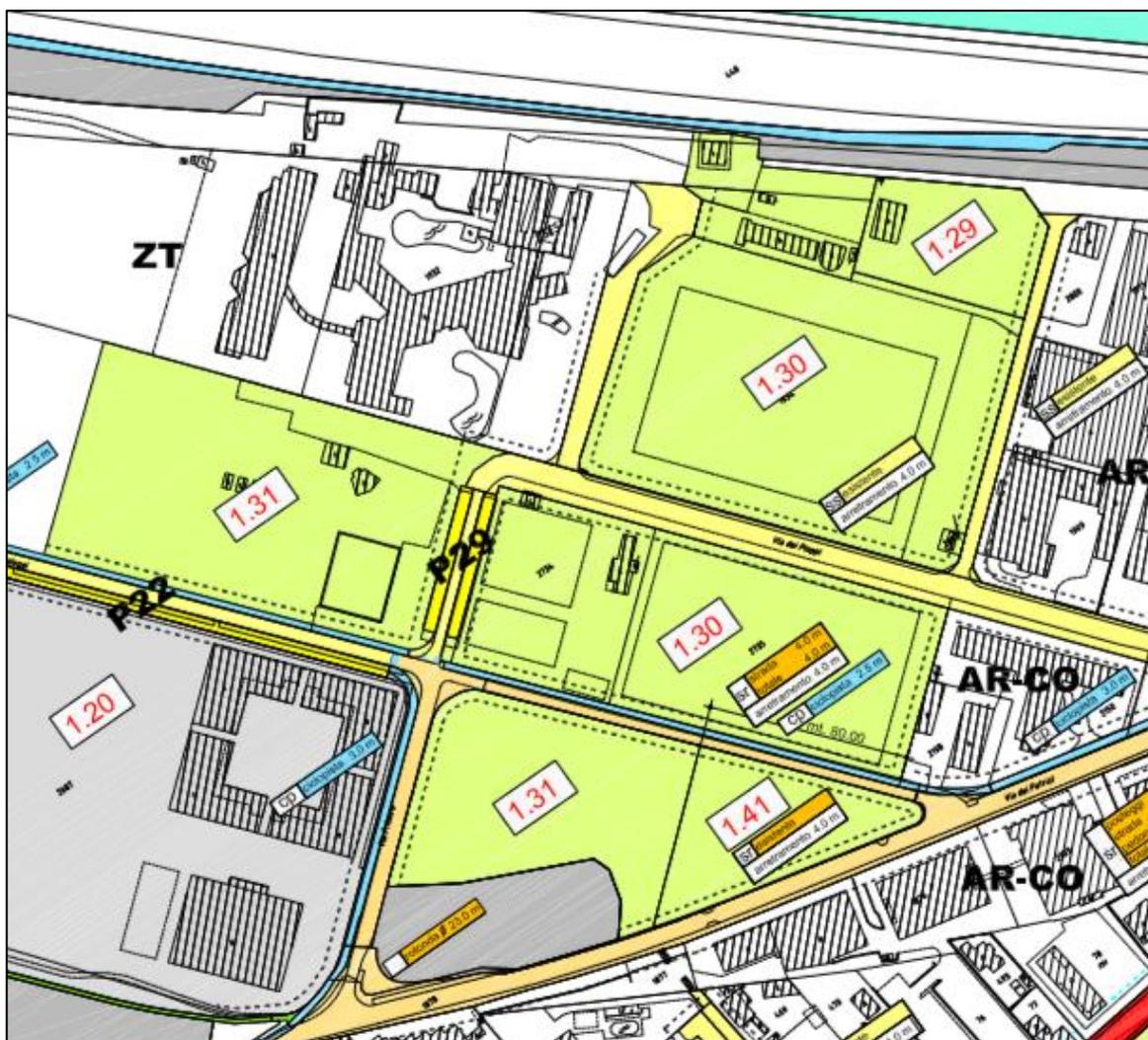
- impianti sportivi,
- industrie e commerci,
- zona alberghiera (Albergo Losone),
- centrale di teleriscaldamento della ERL SA,
- residenze.

La parte del comparto dei Saleggi dove sono ubicati i vari impianti sportivi, i cui fondi sono di proprietà del Patriziato di Losone, è inserita a Piano Regolatore come segue:

- AP-EP 1.30 *Campi sportivi*
- AP-EP 1.31 *Attrezzature per il tempo libero*

A confine con queste aree si trovano le AP-EP 1.29 *Sottostazione di trasformazione Saleggi* e l'AP-EP 1.41 *Centrale termica teleriscaldamento a legna*.

Anche tutte le strade del comparto Saleggi sono di proprietà del Patriziato di Losone.



Nell'area "sportiva" sono ubicati i seguenti impianti e strutture:

- a) due campi di calcio, separati da Via dei Pioppi, concessi in gestione al Comune di Losone,
- b) i campi da tennis, con il Club House, concessi in affitto dal Patriziato al Tennis Club Losone,
- c) il "Ristorante Tennis", concesso in affitto dal Patriziato a un ristoratore privato,
- d) il minigolf, concesso in affitto dal Patriziato al Gruppo Gestione Golf su Pista.

Adiacente al campo di calcio A sono ubicati gli spogliatoi costruiti dal Comune di Losone nel 2001 con un investimento di CHF 1'521'042.60.

Per la realizzazione dei nuovi spogliatoi, il 28 febbraio 1994 il Consiglio comunale aveva ratificato l'acquisizione in diritto di superficie per la durata di 50 anni di una superficie di ca. 900 mq. di terreno di proprietà del Patriziato di Losone (cfr. M.M. no. 62 del 18.01.1994).

2. Utilizzazione delle infrastrutture sportive

Numerosi sportivi fanno capo alle varie infrastrutture sportive dei Saleggi di Losone.

2.1 Campi calcio

Nel 1952, tra il Patriziato di Losone e la Losone Sportiva era stata stipulata una convenzione per la messa a disposizione del sedime necessario per la realizzazione di un campo di calcio. La convenzione è poi stata rinnovata il 22 maggio 1980.

In considerazione alle mutate situazioni di fatto che comportavano la necessità di modificare gli accordi in vigore, il 2 ottobre 1989 la Losone Sportiva ha rinunciato a detta convenzione a favore del Comune.

Con decisione del 30 giugno 1992 (cfr. M.M. no. 8 del 04.06.1992), il Consiglio comunale ha ratificato la convenzione tra il Patriziato di Losone e il Comune di Losone per la messa a disposizione gratuita dei sedimi dove sorgono gli attuali campi di calcio.

Nella seduta del 21 dicembre 1992 il Consiglio comunale ha poi approvato la modifica dell'art. 6 della convenzione (cfr. M.M. no. 20 del 10.11.1992).

La durata della convenzione era fissata al 31 dicembre 2012 e, dopo tale scadenza e in base alle disposizioni contrattuali, la convenzione è stata prorogata a tempo indeterminato.

Congiuntamente all'acquisizione in diritto di superficie del sedime per la realizzazione degli spogliatoi (v. precedente punto 1), nella seduta del 28 febbraio 1994 il Consiglio comunale ha ratificato anche una modifica all'art. 6 della convenzione (cfr. M.M. no. 62 del 18.01.1994).

I campi di calcio sono poi stati concessi in uso alla Losone Sportiva, mediante un'apposita convenzione ratificata dal Consiglio comunale il 13 maggio 2013 (cfr. M.M. no. 22 del 12.03.2013).

La Losone Sportiva annovera diverse squadre in svariate categorie, dalla scuola calcio agli over 50, dove sono coinvolti numerosi sportivi e allenatori.

La Losone Sportiva, oltre alle sedute di allenamento e alle partite di campionato delle varie categorie, organizza regolarmente alcuni tornei, tra i quali la Goss cup.

A parte le pause invernali ed estive, i campi di calcio sono quindi molto utilizzati.

2.2 Tennis

Le infrastrutture del tennis, ad esclusione del bar-ristorante, sono concesse in locazione al Tennis Club Losone, il quale si occupa della gestione e manutenzione di tutta l'infrastruttura e si prende completamente a carico tutti i costi.

Il Patriziato versa al Tennis Club un importo annuo di CHF 3'000.-- quale partecipazione massima ai costi di investimento e manutenzione.

Il contratto è giunto a scadenza il 31 maggio 2019 e viene rinnovato di anno in anno (preavviso di disdetta: 6 mesi).

Il Club House, diventato a tutti gli effetti un ristorante molto frequentato e apprezzato, è stato locato dal Patriziato a un ristoratore privato.

Il contratto è giunto a scadenza il 31 maggio 2019 e viene rinnovato di anno in anno (preavviso di disdetta: 6 mesi).

Il canone di locazione annuo ammonta a CHF 24'000.-- ed è corrisposto in rate mensili di CHF 2'000.--.

Il Tennis Club Losone è stato fondato nel 1977 e annovera diverse categorie di tenniste e tennisti.

Dalla stagione invernale 1992/1993 i campi da tennis vengono coperti con un pallone pressostatico riscaldato, ciò che permette la pratica di questa attività sportiva durante tutto l'anno.

Il Tennis Club Losone offre lezioni di tennis con un proprio maestro e organizza annualmente svariati tornei.

2.3 Minigolf

Nel 1984 tra il Patriziato e il Gruppo gestione Golf su Pista è stata stipulata una convenzione-contratto per l'affitto di ca. 800 mq. del fondo part. no. 1934 per la realizzazione e la gestione di un minigolf di 18 piste.

Il canone annuo di affitto ammontava attualmente a CHF 1'000.--.

Il contratto scadeva il 31 dicembre 1989 e, giusta i termini di durata stabiliti e in mancanza di disdetta, è sempre stato prorogato tacitamente per periodi di 3 anni.

Ritenuto che il termine di disdetta è di 1 anno, la prossima scadenza sarà al 31 dicembre 2022.

Il minigolf è poi stato completamente ristrutturato nel 2014. Le 18 piste di *miniatur* che lo compongono sono state omologate dalla Federazione Mondiale di Golf su Pista.

Anche il Minigolf Losone organizza annualmente alcuni tornei.

Dal 1. marzo 2017 il Gruppo gestione Golf su Pista ha poi locato tutta l'infrastruttura a un terzo per i seguenti importi:

- CHF 3'500.-- annui a copertura dei costi dell'affitto dovuti al Patriziato e dei costi di assicurazione,
- CHF 400.-- mensili quale canone di affitto per 9 mesi all'anno (marzo-novembre).

3. La gestione dei campi di calcio

Richiamato quanto già esposto al punto 2.1, nel 1992 nel contesto del rapporto che interessava la gestione dei campi di calcio, il Comune di Losone si trovava in una situazione anomala, nel senso che a più riprese nel corso dei precedenti decenni era stato chiamato a sostenere degli investimenti sotto forma di partecipazione finanziaria per interventi di miglioria dei campi di calcio a favore della Losone Sportiva.

Con il passare degli anni gli interventi del Comune non si erano più limitati alle sole circostanze particolari riferite a necessità di carattere straordinario ma avevano abbracciato sempre maggiori settori di attività sul piano delle esigenze correnti quali, ad esempio, gli oneri di manutenzione che erano affidati alla Squadra comunale.

Tra i 3 enti coinvolti (Patriziato, Losone Sportiva e Comune) era quindi scaturita la decisione di trasferire al Comune di Losone i compiti di gestione dei campi di calcio, per la quale è poi stata stipulata la convenzione ratificata dal Consiglio comunale il 30 giugno 1992.

Con questa decisione l'Autorità comunale aveva ritenuto opportuno l'intervento del Comune a favore delle attività sportive della gioventù losonese, rivendicando però il giusto ruolo che compete al Comune stesso quale organo attivo non soltanto nell'azione di finanziamento ma altresì in quella della responsabile gestione.

Per molti anni la gestione degli impianti sportivi legati alla pratica del calcio è quindi stata effettuata dal Comune. Il tempo che l'Ufficio tecnico doveva dedicare alla gestione dei campi, all'assegnazione di campi e spogliatoi, alle modifiche di programma, alle pulizie degli spogliatoi, ecc. (con molti piccoli problemi riscontrati quotidianamente), nonché le tensioni che nascevano da vedute non sempre identiche (ad esempio circa l'utilizzo dei campi, la cura e pulizia degli spogliatoi, il comportamento degli atleti e dirigenza, ecc.), avevano indotto il Municipio a cercare una soluzione alternativa.

Dal 2010, a seguito della cessazione dell'attività lavorativa per raggiunti limiti d'età da parte dell'addetto comunale alla gestione dei campi di calcio, la manutenzione e il taglio del manto erboso dei campi di calcio sono stati assegnati, a seguito di concorsi, ad una ditta esterna.

Nel contempo è stato stipulato un accordo con la Losone Sportiva consistente nel demandare direttamente a quest'ultima l'assunzione di determinati oneri legati alla gestione e alla pulizia delle infrastrutture sportive, utilizzate essenzialmente dalla società stessa, previo contributo finanziario annuo di CHF 30'000.—.

Questo accordo è poi stato ratificato dal Consiglio comunale nella seduta del 13 maggio 2013.

4. Scopo del Diritto di superficie (DS)

Richiamando quanto indicato ai precedenti punti, emerge chiaramente che buona parte delle "superfici sportive" del comparto Saleggi sono già gestite da anni dal Comune di Losone.

Oltre ai campi di calcio e spogliatoi, il Comune ha a proprio carico anche gli oneri di manutenzione della rete viaria del comparto (manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, calla neve, alberature, gestione di parte dei posteggi, ecc.).

In questo contesto, sia il Patriziato che il Municipio ritengono opportuno e necessario trasferire determinati sedimi in Diritto di superficie al Comune di Losone, il quale ne potrà disporre come proprietario e sarà agevolato in tutti i vari processi, in particolare in quello pianificatorio.

Per quanto concerne le infrastrutture esistenti, il Club House e il ristorante del tennis necessitano di importanti interventi.

Il Tennis Club Losone, dopo approfondite analisi, ha commissionato ad uno Studio di architettura il mandato per l'elaborazione di un progetto per la demolizione dell'attuale struttura e la costruzione di un nuovo Club House e ristorante.

Il Municipio ritiene che il Comune di Losone debba subentrare in questa operazione, la quale avrà in ogni caso un impatto neutro per le finanze del Comune. Ciò potrà però essere attuato solo se il Comune potrà agire con gli stessi diritti del proprietario del fondo, per cui anche in questo caso è ribadita la necessità di acquisire i fondi del comparto Saleggi in DS.

Richiamando quanto già esposto al precedente punto 3, lo stesso principio è applicabile anche per i campi di calcio.

Va inoltre sottolineato che il Municipio da anni sostiene le attività sportive promosse e offerte dalle varie Società locali, mettendo loro a disposizione gratuitamente altre infrastrutture del Comune.

Tra queste si possono citare la Società Federale Ginnastica, lo Sci Club Losone e l'Unihockey Team Losone alle quali il Comune mette gratuitamente a disposizione le palestre del Centro scolastico comunale per le proprie attività sportive.

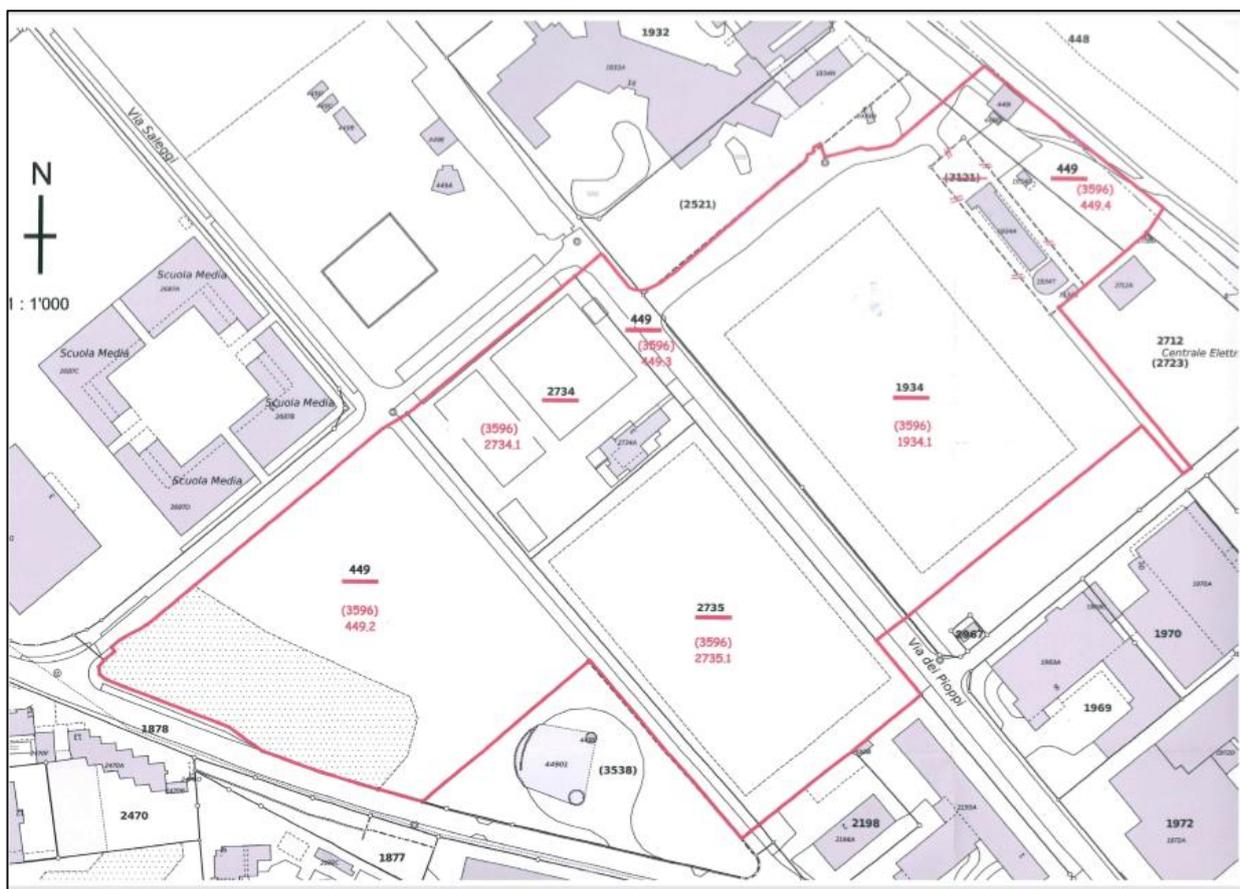
In questo senso, la proposta di assumere in diritto di superficie il comparto sportivo dei Saleggi si inserisce nel contesto perseguito da anni, ossia, come detto, quello di sostenere e incentivare le società sportive a offrire alla popolazione di Losone la possibilità di praticare varie attività.

5. Superfici cedute al Comune di Losone in Diritto di superficie (DS)

I sedimi di proprietà del Patriziato oggetto della concessione in Diritto di superficie al Comune di Losone risultano dall'allegata planimetria e sono riassunti come segue:

- | | | | |
|--------------------|-----|--------|---|
| - part. no. 449.2 | mq. | 12'371 | prato e bosco davanti alla Scuola media |
| - part. no. 449.3 | mq. | 2'165 | Parte Via dei Pioppi e posteggi lato campi calcio |
| - part. no. 449.4 | mq. | 1'409 | Minigolf |
| - part. no. 1934.1 | mq. | 16'383 | Campo calcio A |
| - part. no. 2734.1 | mq. | 4'631 | Tennis |
| - part. no. 2735.1 | mq. | 8'605 | Campo calcio B |

Documento di riferimento: Piano di mutazione no. 16'298 del 2 settembre 2019 del geometra ing. A. Barudoni.



Il 4 aprile 2019 l'Assemblea del Patriziato di Losone ha ratificato la cessione in diritto di superficie dei suddetti fondi al Comune di Losone, senza alcun indennizzo e per la durata di 50 anni.

Si ricorda che il 28 febbraio 1994 il Consiglio comunale ha approvato la concessione in diritto di superficie al Comune di Losone da parte del Patriziato, senza indennizzo e per la durata di cinquant'anni, di un'area di 961 mq. del fmn 1934 RFD confinante con il lato Est del campo di calcio "A", necessaria alla realizzazione di nuovi spogliatoi.

Questo DS (no. 3121) verrà annullato e inglobato nel nuovo DS no. 3596 assieme ai fondi sopra menzionati.

6. Contratto

Il Municipio ha commissionato a 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) Il Patriziato di Losone è proprietario dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Losone, così descritti nel registro Fondiario Definitivo:
- Part. no. 449 di complessivi mq. 193'648, come risulta dall'estratto SIFTI qui allegato quale inserto C);
 - Part. no. 1934 di complessivi mq. 22'301, come risulta dall'estratto SIFTI qui allegato quale inserto D);
 - Part. no. 2734 di complessivi mq. 4'631, come risulta dall'estratto SIFTI qui allegato quale inserto E);

- Part. no. 2735 di complessivi mq. 8'605, come risulta dall'estratto SIFTI qui allegato quale inserto F);
- B) Sul part. no. 449 RFD di Losone è attualmente intavolato come fondo numero 3538 un diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado (dg. 2613/03.03.2017) a favore di Energie Rinnovabili Losone SA con sede a Losone come risulta dall'estratto SIFTI qui allegato quale inserto G);
- C) Sul part. no. 1934 RFD di Losone è attualmente intavolato come fondo numero 3121 un diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado (dg. 18467/02.11.1994) come risulta dagli estratti SIFTI qui allegati quali inserti H e I);
- D) Con Messaggio di data GG.MM.AAAA (Inserto L) l'Ufficio patriziale ha chiesto all'Assemblea patriziale del GG.MM.AAAA di autorizzare la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sui Part. no. 449, 1934, 2734 e 2735 RFD di Losone e meglio come risulta dai piani allestiti dal Geometra Ing. Antonio Barudoni, noti alle parti;
- E) Con decisione assembleare di data GG.MM.AAAA (Inserto M) l'Assemblea patriziale di Losone ha autorizzato la concessione dei sopraccitati diritti di superficie;
- F) La risoluzione dell'Assemblea patriziale è stata oggetto di pubblicazione, come di legge, in data GG.MM.AAAA (Inserto N) ed è cresciuta in giudicato;
- G) Con Messaggio numero XXXX (...) di data GG.MM.AAAA (Inserto O) il Municipio di Losone ha chiesto al Consiglio Comunale di autorizzare l'acquisizione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sui Part. no. 449, 1934, 2734 e 2735 RFD di Losone di proprietà del Patriziato di Losone e meglio come risulta dal piano di mutazione no. 16'298 (sedicimiladuecentonovantotto) di data 2 (due) settembre 2019 (duemiladiciannove) del Geometra Ing. Antonio Barudoni, qui allegato quale inserto P e dal piano di mutazione di cui all'allegato P;
- H) Con deliberazione in seduta straordinaria di data GG.MM.AAAA (Inserto R) il Consiglio comunale di Losone ha autorizzato l'acquisizione dei sopraccitati diritti di superficie;
- I) La risoluzione del Consiglio comunale di Losone è stata oggetto di pubblicazione, come di legge, in data GG.MM.AAAA (Inserto S) ed è cresciuta in giudicato;
- J) Con risoluzione di data GG.MM.AAAA (Inserto T) la Sezione degli enti locali ha ratificato la concessione dei sopraccitati diritti di superficie;

I componenti mi hanno chiesto di far constare per pubblico istromento del seguente contratto di annullamento rispettivamente di costituzione di

DIRITTI DI SUPERFICIE PER SÉ STANTI E PERMANENTI

ai sensi degli art. 675 e 779 ss CCS

1.

Di comune accordo, il Patriziato di Losone ed il Comune di Losone dichiarano di annullare l'esistente diritto di superficie per sé stante e permanente intavolato come fondo numero 3121 a carico del part. no. 1934 RFD di Losone.

2.

Il Patriziato di Losone dichiara di costituire a favore del Comune di Losone e di ogni suo successore in diritto, a carico del part. no. 449 RFD di Losone, un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi ed effetti degli art. 675 (seicentoseptantacinque) e 779 (settecentoseptantanove) CCS, cedibile e trasmissibile, su una superficie di complessivi mq. 15'945 gravante il fondo part. no. 449 TFD Losone e meglio come risulta dal tracciato in colore rosso sulla planimetria e dal piano di mutazione no. 16'298 (sedicimiladuecentonovantotto) di data 2 (due) settembre 2019 (duemiladiciannove) del Geometra Ing. Antonio Barudoni, qui allegato quale inserto P.

In dettaglio il diritto di superficie per sé stante e permanente va iscritto nel Registro fondiario con i seguenti subalterni (vedi piano di mutazione di cui all'inserto P):

- 449.2 (quattrocentoquarantanove punto due): superficie a rivestimento duro, superficie humosa, superficie boscata di complessivi mq. 12371 (dodicimilatrecentosettantuno), gravante come servitù il part. no. 449 (quattrocentoquarantanove) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei),
- 449.3 (quattrocentoquarantanove punto tre): superficie a rivestimento duro, superficie humosa, di complessivi mq. 2165 (duemilacentosessantacinque) gravante come servitù il part. no. 449 (quattrocentoquarantanove) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei),
- 449.4 (quattrocentoquarantanove punto quattro):
 - I) edificio di mq. 83 (ottantatre);
 - O) edificio di mq. 11 (undici);
 - NE) superficie a rivestimento duro, superficie humosa, di mq. 1315 (milletrecentoquindici);
 per un totale di mq. 1409 (millequattrocentonove) gravanti come servitù il part. no. 449 (quattrocentoquarantanove) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei);

3.

Il Patriziato di Losone dichiara di costituire a favore del Comune di Losone e di ogni suo successore in diritto, a carico del part. no. 1934 RFD di Losone, un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi ed effetti degli art. 675 (seicentosettantacinque) e 779 CCS, cedibile e trasmissibile, su una superficie di complessivi mq. 16383 e meglio come risulta dal Piano di mutazione no. 16'298 del 2 settembre 2019 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni qui allegato quale inserto P.

In dettaglio il diritto di superficie per sé stante e permanente va iscritto nel Registro Fondiario con i seguenti subalterni (vedi piano di mutazione di cui all'inserto P):

- 1934.1 (millenovecentotrentaquattro punto uno):
 - A) edificio di mq. 244 (duecentoquarantaquattro);
 - D) edificio di mq. 20 (venti);
 - S) edificio di mq. 11 (undici);
 - T) edificio di mq. 84 (ottantaquattro);
 - NE) superficie a rivestimento duro, superficie humosa di mq. 16024 (sedecimilaventiquattro);
 per un totale di mq. 16383 (sedecimilatrecentoottantatre) gravanti come servitù il part. no. 1934 (millenovecentotrentaquattro) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei);

4.

Il Patriziato di Losone dichiara di costituire a favore del Comune di Losone e di ogni suo successore in diritto, a carico del part. no. 2734 RFD di Losone, un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi ed effetti degli art. 675 (seicentosettantacinque) e 779 CCS, cedibile e trasmissibile, su una superficie di complessivi mq. 4631, e meglio come risulta dal Piano di mutazione no. 16'298 del 2 settembre 2019 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni qui allegato quale inserto P.

In dettaglio il diritto di superficie per sé stante e permanente va iscritto nel Registro Fondiario con i seguenti subalterni (vedi piano di mutazione di cui all'inserto P):

- 2734.1 (duemilasettecentotrentaquattro punto uno):
 - A) edificio di mq. 221 (duecentoventuno);
 - NE) superficie a rivestimento duro, superficie humosa di mq. 4410 (quattromilaquattrocentodieci);
 per un totale di mq. 4631 (quattromilaseicentotrentuno) gravanti come servitù il part. no. 2734 (duemilasettecentotrentaquattro) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei);

5.

Il Patriziato di Losone dichiara di costituire a favore del Comune di Losone e di ogni suo successore in diritto, a carico della part. no. 2735 RFD di Losone, un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi ed effetti degli art. 675 (seicentotrentacinque) e 779 CCS, cedibile e trasmissibile, su una superficie di complessivi mq. 8605, e meglio come risulta dal Piano di mutazione no. 16'298 del 2 settembre 2019 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni qui allegato quale inserto P.

In dettaglio il diritto di superficie per sé stante e permanente va iscritto nel Registro Fondiario con i seguenti subalterni (vedi piano di mutazione di cui all'inserto P):

- 2735.1 (duemilasettecentotrentacinque punto uno):
NE) superficie humosa di mq. 8605 (ottomilaseicentocinque) gravanti come servitù il part. no. 2735 (duemilasettecentotrentacinque) RFD di Losone e da intavolare al foglio no. 3596 (tremilacinquecentonovantasei);

6.

I diritti di superficie di cui sopra sono costituiti per una durata di 50 anni (a partire dalla data di iscrizione a Registro fondiario) e meglio fino al 31.12.2069.

Essi sono rinnovabili mediante accordo tra le parti.

7.

La proprietaria permette alla beneficiaria l'accesso al fondo gravato con il personale ed i mezzi necessari per l'esercizio dei diritti contemplati nel presente atto.

Inoltre ai proprietari dei fondi confinanti è garantito l'accesso alle loro proprietà attraverso le vie di comunicazione incluse nel perimetro del diritto di superficie.

8.

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto e riconoscono esplicitamente che:

- le infrastrutture e gli immobili siti sul part. no. 449 RFD di Losone, in particolare il blocco spogliatoi servizi e la buvette annessi al campo di calcio sono già di proprietà del Comune di Losone;
- le infrastrutture e l'immobile sito sul part. no. 2734 RFD di Losone, segnatamente i campi da tennis e l'immobile con ristorante e spogliatoi diverranno di proprietà del Comune di Losone con l'iscrizione del diritto di superficie. In tal senso il Comune di Losone subentrerà pure quale locatore nel contratto di locazione attualmente in vigore con il gerente del ristorante ed il cui contenuto è noto alle parti.
- Si precisa infine che le infrastrutture e l'immobile siti sul part. no. 449 RFD di Losone (Minigolf) sono di proprietà di privati.

9.

Nel momento in cui le servitù (intese come diritti di superficie) dovessero perdere ogni interesse per la beneficiaria, essa medesima rispettivamente la proprietaria del fondo serviente potranno richiederne la cancellazione dal Registro Fondiario.

In tale evenienza ed indipendentemente dalla data di scadenza del diritto di superficie, in deroga ai principi di cui all'art. 779g CCS i beni torneranno al Patriziato di Losone (riversione) a titolo gratuito ossia senza indennizzo di alcun genere.

Parimenti al momento della scadenza contrattuale definitiva ai sensi degli artt. 779c ed in deroga all'art. 779d CCS i beni torneranno al Patriziato di Losone (riversione) a titolo gratuito ossia senza indennizzo di alcun genere.

10.

I diritti di superficie oggetto del presente atto sono concessi a titolo gratuito, ritenuto che il beneficiario si farà carico di tutte le spese di manutenzione.

11.

Le parti si danno reciprocamente atto del fatto che, giusta le norme di attuazione del Piano Regolatore attualmente in vigore, tutti i mappali oggetto di questo accordo fanno parte della zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP).

A decorrere dal momento in cui questa zona dovesse essere modificata per rapporto all'azzonamento attuale, il Patriziato di Losone si riserva di chiedere al Comune di Losone (o al suo successore in diritto nel caso di un'aggregazione) la possibilità di rivedere e rinegoziare le condizioni ai fini di fissare un canone legato al diritto di superficie e ciò indipendentemente dalla scadenza del medesimo

12.

La proprietaria del fondo si impegna ad imporre agli eventuali successori in diritto tutte le disposizioni vincolanti del presente contratto, con l'obbligo per questi ultimi di imporle a loro volta ai loro successori in diritto.

13.

Lo scrivente Notaio viene incaricato di ogni iscrizione nel Registro Fondiario dipendente dal presente atto.

14.

Tutte le spese connesse con il presente atto sono a carico del Comune di Losone.

15.

Per ogni e qualsiasi contestazione che dovesse sorgere in relazione al presente contratto ed alla sua esecuzione le parti dichiarano di eleggere il foro giudiziario del luogo di situazione dei fondi, ovvero la Pretura di Locarno-Campagna, con applicazione del diritto svizzero.

7. L'investimento per il nuovo Club House / Ristorante Tennis

Richiamato quanto già indicato al precedente punto 4, il Tennis Club Losone ha fatto allestire un progetto per la costruzione di un nuovo Club House e ristorante.

Con l'acquisizione in DS dei sedimi del comparto Saleggi, il Comune di Losone si assume l'onere anche di realizzare il nuovo Club House e ristorante sul fondo no. 2734 dove sorgono i campi da tennis.

Va precisato che in questo caso si tratta di realizzare un bene patrimoniale, che, come già detto, avrà un impatto neutro per le finanze del Comune.

Ipotizzando un investimento di CHF 1'300'000.--, in base ai disposti del nuovo Modello contabile armonizzato (MCA2), gli oneri finanziari a carico del Comune sono quantificati come segue.

Ammortamento

Per le costruzioni edili l'investimento deve essere ammortizzato tra un minimo di 33 anni e un massimo di 40 anni.

L'onere annuo per l'ammortamento in 33 anni ammonterebbe a CHF 39'393.--, mentre quello per un ammortamento su 40 anni sarebbe di CHF 32'500.--.

Interessi

I tassi d'interesse al momento sono molto vantaggiosi.

Ipotizzando però un lieve incremento dei tassi e applicando prudenzialmente un tasso dell'1%, il costo annuo ammonterebbe a CHF 13'000.--.

Con un ammortamento su 40 anni, l'onere annuo complessivo risulterebbe come segue:

- ammortamento	CHF 32'500.--
- interessi	<u>CHF 13'000.--</u>
Totale	<u>CHF 45'500.--</u>

Per il nuovo ristorante si ipotizza un canone di affitto mensile di almeno CHF 4'000.--, per un introito annuo di CHF 48'000.-- (spese escluse).

Per quanto precede, risulta chiaramente che l'investimento del nuovo Club House - ristorante annesso ai campi da tennis è neutro per il Comune.

8. Aggiornamento del progetto per il nuovo Club House

Il progetto commissionato dal Tennis Club per la costruzione del nuovo Club House e ristorante dovrà essere aggiornato e potrà essere adattato in funzione di eventuali esigenze di spazi (ad es. deposito) per le attività del calcio sul campo di calcio B.

Il Municipio ritiene di dover far proprio detto progetto, per il cui aggiornamento e adattamento è necessaria una spesa di CHF 60'000.-- (importo già inglobato nell'investimento di CHF 1'300'000.--).

9. La gestione futura

Con l'acquisizione in DS dei sedimi già citati, la gestione degli stessi risulterà come segue.

9.1 Campi calcio

I campi di calcio passeranno in proprietà al Comune di Losone e con gli spogliatoi saranno gestiti come finora.

9.2 Tennis

Tutte le infrastrutture del tennis (campi, club-house e ristorante, impianto illuminazione, pallone pressostatico, ecc.) sono state realizzate dal Patriziato di Losone e passeranno in proprietà al Comune di Losone senza alcun compenso.

Per la gestione di tutta l'infrastruttura, compreso il nuovo Club House e ristorante, dovrà essere sottoscritta con il Tennis Club Losone una convenzione, la quale non divergerà da quella attualmente in vigore tra il Patriziato e il Tennis Club, se non per l'aspetto finanziario, con un raddoppio dell'indennità annua versata dal Tennis Club Losone (da Fr. 24'000.-/anno a Fr. 48'000.-/anno).

La convenzione è oggetto di un apposito messaggio, che viene licenziato al Consiglio comunale in concomitanza con la proposta di acquisizione in DS del comparto sportivo ai Saleggi oggetto del presente messaggio municipale.

9.3 Minigolf

Le infrastrutture del minigolf sono state realizzate a propria cura e carico dal Gruppo Gestione Golf su Pista per cui le stesse rimarranno in proprietà al Gruppo stesso.

Con il Gruppo Gestione Golf su Pista sarà stipulata una convenzione per l'affitto del fondo, la quale non divergerà da quella attualmente in vigore tra il Patriziato e il Gruppo Gestione Golf su Pista.

Anche questa convenzione è oggetto di un apposito messaggio, che viene licenziato al Consiglio comunale in concomitanza con la proposta di acquisizione in DS del comparto sportivo ai Saleggi oggetto del presente messaggio municipale.

10. CONCLUSIONI

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 dei seguenti fondi di proprietà del Patriziato di Losone:
 - part. no. 449.2 mq. 12'371 sedime e bosco davanti alla Scuola media
 - part. no. 449.3 mq. 2'165 Parte Via dei Pioppi e posteggi lato campi calcio
 - part. no. 449.4 mq. 1'409 Minigolf
 - part. no. 1934.1 mq. 16'383 Campo calcio A
 - part. no. 2734.1 mq. 4'631 Tennis
 - part. no. 2735.1 mq. 8'605 Campo calcio Be meglio come da Piano di mutazione no. 16'298 del 2 settembre 2019 del geometra ing. A. Barudoni.
2. È ratificato il contratto di Diritto di superficie per sé stante e permanente come indicato al punto 6 del presente messaggio.
3. Il Diritto di superficie no. 3121 è annullato e inglobato nel nuovo Diritto di superficie di cui al precedente punto 1.
4. È concesso il credito di CHF 10'000.-- per l'elaborazione del contratto di DS e l'iscrizione dello stesso a Registro fondiario.
 - 4.1 Il credito sarà iscritto al conto investimento no. 589.341 "Diritto di superficie comparto sportivo Saleggi" del Centro costo 340 Sport.
 - 4.2 Termine di scadenza del credito: 31 dicembre 2021.
5. È concesso il credito di CHF 60'000.-- per l'aggiornamento del progetto per la costruzione del nuovo Club House e ristorante annesso ai campi da tennis sul mappale no. 2734 RFD Losone.
 - 5.1 Il credito sarà iscritto al conto investimento no. 589.340 "Club House-ristorante Tennis Losone" del Centro costo 340 Sport.
 - 5.2 Termine di scadenza del credito: 31 dicembre 2021.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay

Allegati:

Estratto Piano di mutazione oggetto del DS

Piano di Mutazione

annesso all'atto di Costituzione Diritto di Superficie**Patriziato di Losone - Comune di Losone**

STATO PRIMITIVO				Sup. Ceduta	NUOVO STATO				
Fondi		Superficie	Proprietario		Fondi		Superficie	Coltura	Proprietario
No.	Sub	mq			No.	Sub	mq		
3121	A c S T u	244 375 11 84 247	Comune di Losone (Diritto per sé stante e permanente di superficie sul fondo no. 1934)		3121	SOPPRESSO			
		961							
449	A A1 A2 B C D E F G I K M N O ne	74 75 1 58 20 20 82 89 25 83 72 52 10 11 192'976	Patriziato di Losone		(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (449.2) sup. riv. duro, sup. humosa, sup. boscata di mq 12'371 gravante come servitù il fondo no. 449 e da intavolare al foglio no. 3596			
		193'648			(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (449.3) sup. riv. duro, sup. humosa di mq 2'165 gravante come servitù il fondo no. 449 e da intavolare al foglio no. 3596			
					(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (449.4) I ed. di mq 83, O ed. di mq 11, sup. riv. duro, sup. humosa di mq 1'315 per un totale di mq 1'409 gravante come servitù il fondo no. 449 e da intavolare al foglio no. 3596			
1934	A B D F N S T ne	244 14 20 235 188 11 84 21'505	Patriziato di Losone		(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (1934.1) A ed. di mq 244, D ed. di mq 20, S ed. di mq 11, T ed. di mq 84, sup. riv. duro, sup. humosa di mq 16'024 per un totale di mq 16'383 gravante come servitù il fondo no. 1934 e da intavolare al foglio no. 3596			
		22'301							
2734	A ne	221 4'410	Patriziato di Losone		(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (2734.1) A ed. di mq 221, sup. riv. duro, sup. humosa di mq 4'410 per un totale di mq 4'631 gravante come servitù il fondo no. 2734 e da intavolare al foglio no. 3596			
		4'631							
2735	ne	8'605	Patriziato di Losone		(foglio 3596)	Diritto per sé stante e permanente di superficie (2735.1) sup. humosa di mq 8'605 gravante come servitù il fondo no. 2735 e da intavolare al foglio no. 3596			
		8'605							

N.B.: Termine per l'iscrizione della mutazione a Registro Fondiario 30 giorni data

Iscrizione Reg. Fondiario

Il geometra revisore:

