

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente il rinnovo del Diritto di Superficie 5029 RFD di Biasca a favore della ditta Paolucci SA

22 maggio 2013

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

il diritto di superficie per sé stante e permanente di 1. grado, DS con numero di mappa 5029 RFD di Biasca e gravante come servitù la particella 5329 di proprietà del Patriziato, è stato intavolato in data 27 maggio 1982 con una durata di 30 anni; scadenza il 13 aprile 2013.

In data 05 febbraio 2013, per conto dell'avvocato Jean-François Dominé, la ditta Paolucci SA ha inoltrato una richiesta per il rinnovo del contratto per ulteriori 30 anni alle medesime condizioni pattuite nell'atto di costituzione di cui al rogito n. 2949 del 13 aprile 1983 del notaio avv. Alfredo Giovannini. La concessione del DS 5029 di mq 700 fu ratificata all'unanimità dall'allora Assemblea patriziale del 19 marzo 1982 ed in seguito assegnata alla ditta Paolucci SA tramite pubblico incanto in data 06 settembre 1982.

Pur considerato che l'assegnazione del sedime è avvenuta tramite pubblico incanto e che il prezzo del canone è stato indicizzato negli anni, l'Ufficio patriziale ha ritenuto che questo DS vada aggiornato e allineato con i canoni in vigore per gli altri DS nella zona. In particolare i DS Delmué e Dagani i quali contratti prevedono un importo di CHF 6.00/mq per la parte edificata e di CHF 2.00/mq per la parte non edificata (piazzi) con una media di CHF 4.00/mq (indicizzato circa CHF 4.65/mq). Quale altro sedime di riferimento possiamo citare il DS Geniobeton di CHF 2.50/mq rinnovato a fine 2009.

Oltre all'aggiornamento del canone, secondo l'Ufficio patriziale si rende necessario l'inserimento di un articolo a salvaguardia dell'ente circa le responsabilità in caso di eventuali inquinamenti del terreno.

PATRIZIATO DI BIASCA

Di seguito una tabella riassuntiva per la calcolo dell'indennizzo del nuovo DS:

CONTRATTO DS 1982			INDICIZZATO 1.2012	
m2	CHF/m2	CHF	CHF/m2	CHF/anno
700	1.20	840.00	1.71	1'200.00

Parametri di calcolo				NUOVO PREZZO	
	m2	CHF/m2	CHF/anno	CHF/m2	CHF/anno
Edificio+portico	320	6.00	1'920.00	Arrotondamento	
prato	380	2.00	760.00		
Totale	700	ca 3.82	2'680.00		

- 1) La riduzione da CHF 4.65 a CHF 4.00 al m2 rispetto ai DS Delmué/Dagani è da attribuire all'ubicazione di questa particella in una zona sicuramente meno pregiata dal profilo commerciale.

Con i parametri utilizzati, l'Ufficio patriziale ritiene di aver applicato un'equità di trattamento tra i vari superficiari di diritti di superficie presenti sulle proprietà del nostro ente.

L'Ufficio patriziale, volentieri a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti, vi invita ad approvare il messaggio e a votare l'annesso disegno di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o

rinnovo diritto di superficie Paolucci SA

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio no 1/2013 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a :

- Art. 1:** E' concesso il rinnovo del diritto di superficie per sé stante e permanente di 1. Grado del DS con numero di mappa 5029 RFD di Biasca di complessivi 700 mq gravante come servitù la particella 5329 RFD di Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca.
- Art. 2:** Il terreno è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto.
- Art. 3:** Il diritto di superficie è costituito per la durata di 30 (trenta) anni a contare dalla data d'iscrizione a Ufficio registri.
- Art. 4:** Il superficiario corrisponde al Patriziato un canone annuo di CHF 4.00 al mq per un totale di CHF 2'800.00.
- Art. 5:** Nel contratto verrà inserito un nuovo articolo concernente le responsabilità legate ad eventuali inquinamenti.
- Art.6:** Il superficiario si assume tutte le spese relative alla costituzione del diritto di superficie.
- Art. 7:** Il decreto decade se entro due anni non sarà iscritto il DS a registro fondiario.