

Via Tognola 1 – CP 1245
6710 Biasca

◆
Telefono 091 / 862.11.74
Fax 091 / 862.13.80

E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente gravante il fondo part. n. 5329 RFD di Biasca a favore della ditta Paolucci SA

del 16 aprile 2014

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

torriamo con il presente Messaggio sul diritto di superficie per sé stante e permanente di 1. grado, con numero di mappa 5029 RFD di Biasca e gravante come servitù la particella n. 5329 di proprietà del nostro Patriziato. Questo diritto è stato intavolato in data 27 maggio 1982 con una durata di 30 anni e scadenza il 13 aprile 2013 a favore della ditta Paolucci SA, Biasca.

La concessione del rinnovo del predetto diritto di superficie é stato oggetto del Messaggio n. 1/2013 del nostro Ufficio patriziale, licenziato in data 22 maggio 2013, che qui si richiama integralmente. Con Decreto del 14 ottobre 2013 il Consiglio patriziale di Biasca ha deciso il rinnovo e la concessione a favore della ditta Paolucci SA, Biasca, di un diritto per sé stante e permanente di superficie di mq. 700 e di durata di 30 anni, gravante come servitù la part. n. 5329 RFD di Biasca.

Purtroppo il rinnovo del diritto di superficie in oggetto non ha potuto essere iscritto a Registro fondiario, in quanto in corso di procedura, la data della validità del diritto di superficie (13 aprile 2013) è scaduta. E questo malgrado l'accordo del Consiglio patriziale, nel frattempo divenuto esecutivo con la ratifica della Sezione enti locali.

Al di là di questi aspetti formali l'Ufficio patriziale e la ditta Paolucci SA intendono proseguire nel rapporto di concessione del suddetto sedime, che negli anni ha dato reciproca soddisfazione. La Paolucci SA ha inoltrato in data 11 aprile 2014, per il tramite dell'avv. Jean-François Dominé, una richiesta in questo senso. Per raggiungere lo scopo ricercato dalle parti occorre costituire un nuovo diritto di superficie, con il supporto di un Piano di mutazione, il che comporta la ripetizione dell'iter formale di approvazione da parte di questo Consiglio patriziale.

Le condizioni contrattuali qui proposte per la costituzione del nuovo diritto di superficie sono le medesime di quelle esposte nel citato Messaggio n. 1/2013. Queste riprendono nella sostanza quelle decise a suo tempo con il contratto di concessione e pattuite nell'atto di cui al rogito n. 2949 del 13 aprile 1983 del notaio avv. Alfredo Giovannini e ratificate all'unanimità dall'allora Assemblea patriziale del 19 marzo 1982, con naturalmente gli adeguamenti già discussi di aumento del canone a fr. 4.- mq./anno e l'introduzione di una clausola di responsabilità della

PATRIZIATO DI BIASCA

superficiaria in caso di inquinamento. Per quanto riguarda in particolare la determinazione del canone si richiamano quindi in questa sede le valutazioni del nostro Ufficio esposte nel Messaggio n. 1/2013.

Per la costituzione di un nuovo diritto di superficie alla ditta Paolucci SA si propone la forma della trattativa privata, con esonero dall'obbligo del pubblico concorso. L'esonero richiede per la sua validità la decisione del Dipartimento Istituzioni (art. 13 LOP). Le condizioni legali poste per un esonero sono che non ne derivi danno per il Patriziato e che l'interesse generale lo giustifichi. Nel nostro caso queste condizioni sono rispettate. Come ricordato sopra la presente costituzione di un nuovo diritto di superficie é in realtà il prosieguo di una collaborazione consolidata da oltre 30 anni. L'eventuale attribuzione a terzi, a seguito di pubblico concorso, comporterebbe l'obbligo di legge (art. 779d CC) di corrispondere alla precedente superficiaria un'equa indennità per le costruzioni devolute. Ciò richiederebbe per il nostro Patriziato la necessità di reperire e mobilitare risorse finanziarie non indifferenti, senza garanzia alcuna di un proporzionale ritorno economico. Al contrario la concessione del diritto di superficie a trattative private, qui proposta con l'aumento del canone rispetto al DS scaduto, porta al Patriziato un'entrata interessante senza la necessità di nessun investimento. Questo permette di destinare le risorse del nostro Ente ad altri importanti progetti di interesse generale.

L'iscrizione a Registro fondiario del nuovo diritto di superficie comporta la necessità formale di cancellare il DS attualmente intavolato quale fondo n. 5029 RFD di Biasca, nel frattempo scaduto.

Infine per il periodo che intercorrerà tra la scadenza del diritto di superficie intavolato quale part. n. 5029 RFD di Biasca, il 13 aprile 2013, e il giorno dell'iscrizione a Registro fondiario del nuovo diritto di superficie oggetto del presente Messaggio, la Paolucci SA corrisponderà al Patriziato di Biasca l'indennità di CHF 4.- (franchi svizzeri quattro) per metro quadrato e per anno.

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

di costituzione di diritto di superficie a favore della Paolucci SA

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio no 7/2014 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Il Patriziato di Biasca concede e costituisce a favore della società anonima Paolucci SA, con sede in Biasca, un diritto di superficie per sè stante e permanente iscritto come fondo a Registro fondiario, e gravante in 1. grado come servitù il fondo part. n. 5329 RFD di Biasca, della superficie complessiva di metri quadrati 700, di proprietà del Patriziato di Biasca.
La costituzione del diritto di superficie avviene, riservato l'accordo all'esonero del pubblico concorso da parte del Dipartimento delle istituzioni, a trattative private (vedi art. 8).
- Art. 2:** Il diritto di superficie è costituito per la durata di 30 (trenta) anni a contare dalla data d'iscrizione all'Ufficio registri.
- Art. 3:** La superficie e le costruzioni oggetto del diritto di superficie sono messe a disposizione nello stato in cui si trovano al momento della firma dell'atto pubblico di costituzione.
- Art. 4:** Il superficiario corrisponde al Patriziato un canone annuo di CHF 4.00 (quattro) al metro quadrato per un totale di CHF 2'800.00.
- Art. 5:** Nel contratto di costituzione del diritto di superficie verrà inserito uno specifico articolo concernente le responsabilità del superficiario legate ad eventuali inquinamenti.
- Art. 6:** Il superficiario si assume tutte le spese relative alla costituzione del diritto di superficie, nessuna esclusa.
- Art. 7:** L'Ufficio patriziale è autorizzato a richiedere a Registro fondiario la cancellazione del diritto di superficie intavolato quale fondo n. 5029 RFD di Biasca.
- Art. 8:** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni, Sezione enti locali, l'esonero dal pubblico concorso.
- Art. 9:** Il decreto decade se entro due anni non sarà iscritto il DS a Registro fondiario.