

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente l'autorizzazione allo scioglimento del diritto di superficie n. 4983 relativo alla stalla comunitaria in zona Buzza di Biasca e in sostituzione la costituzione di due nuovi diritti di superficie distinti a favore dei signori Mario Kneubühler e Olindo Vanzetta di Biasca

del 29 maggio 2018

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

i signori Vanzetta Olindo e Kneubühler Mario (superficiari) sono comproprietari in ragione di un mezzo ciascuno di un diritto di superficie per sé stante e permanente di complessivi 875 mq gravante quale servitù in I. grado la particella n. 4982, di proprietà del Patriziato di Biasca, loro concessi nel 1979 con durata sino al 31 dicembre 2038, al fine di edificare e mantenere sul fondo uno stallone comunitario a scopo agricolo per allevamento di capre. Come da decisione assembleare del 09.06.1978 il canone d'affitto è fissato in 100.00 CHF/anno per l'intero DS.

Durante questi anni i due detentori del DS hanno svolto la loro attività in modo indipendente con Olindo Vanzetta che ha continuato concentrandosi sull'allevamento di capre e Mario Kneubühler che ha convertito la stalla per l'allevamento di bovine.

Essi, trascorsi circa 40 di attività, sono ora intenzionati a sciogliere detta comproprietà e diventare ognuno proprietario di un diritto di superficie, come al piano di mutazione n. 10916-11221-11222 del geometra revisore ing. Luca Rossetti. Questa operazione permetterà di procedere in modo autonomo ad una eventuale alienazione.

Per attuare detto piano di mutazione occorre annullare il precedente diritto di superficie per sé stante e permanente (DS n. 4983 RFD di Biasca) che verrà cancellato dal registro fondiario e sostituito da due nuovi DS distinti:

1. A favore di Olindo Vanzetta, DS n. 6217 di mq 359
2. A favore di Mario Kneubühler, DS n. 6259 di mq 516

per una durata di 40 anni a partire dalla data di iscrizione a Registro fondiario.

Condizioni contrattuali

I due nuovi contratti saranno istituiti sulla medesima superficie gravata ora dal diritto di comproprietà, per cui per il nostro ente non vi sarà aggravio anzi, nella costituzione dei due nuovi diritti, l'Ufficio patriziale ha ritenuto di inserire alcune clausole contrattuali che meglio tutelano gli interessi del Patriziato. Citiamo in particolare:

- Indennità a carico dei superficiari per entrambi i diritti (canone d'affitto):
 - fino al 31 dicembre 2038 compreso, in ragione di CHF 100.00 all'anno cadauno;
 - dal 1. gennaio 2039 sino alla scadenza del diritto, in ragione di CHF 2.00 all'anno al metro cadauno;

PATRIZIATO DI BIASCA

- qualora nel periodo a far tempo dalla data di costituzione sino al 31 dicembre 2038, i superficiali dovessero cedere a terzi i loro rispettivi diritti o acquistassero il diritto dell'altro, l'indennità annua relativa al diritto ceduto verrà aumentata automaticamente senza ulteriori avvisi a CHF 2.00 il metro quadrato;
- le suddette indennità annue sono indicizzate all'indice svizzero dei prezzi al consumo.
- Come richiesto dalla Sezione agricoltura, i superficiali si riservano vicendevolmente il proprio diritto di prelazione per permettere di diventare proprietari esclusivi dell'intero stallone agricolo qualora l'uno o l'altro dovesse cedere il proprio diritto di superficie.
- Riversione: all'estinzione dei diritti di superficie, il Patriziato può chiedere la riconsegna del terreno libero da ogni costruzione a spese del superficario.
- È garantita dai superficiali la manutenzione della strada di accesso alla stalla che si snoda dalla strada comunale che sale dallo Stand di tiro.
- È indicata e iscritta la responsabilità dei superficiali in caso di qualsiasi inquinamento del suolo.
- Sono regolamentati i diritti d'uso dell'acquedotto e delle canalizzazioni. In particolare viene indicato che la possibile mancata erogazione nel periodo invernale o in caso di siccità estiva o di impedimenti di altra natura non sono imputabili a responsabilità del Patriziato.

Commissione competente per l'allestimento del rapporto

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione delle petizioni.

Procedura di voto

La procedura di voto per l'autorizzazione allo scioglimento e alla costituzione di diritti di superficie (art. 68 lett f) LOP) richiede la maggioranza qualificata. La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 13 Consiglieri patriziali.

L'Ufficio patriziale, volentieri a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti, vi invita ad approvare il messaggio e a votare gli annessi decreti.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o 1

Soppressione DS n. 4983 (Vanzetta/Kneubühler)
gravante come servitù la particella n. 4982 (Patriziato di Biasca)

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ♦ Visto il messaggio n. 7/2018 dell'Ufficio patriziale;
- ♦ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' approvata la soppressione del diritto di superficie per sé stante e permanente RFD di Biasca n. 4983 gravante come servitù la particella RFD di Biasca n. 4982 di proprietà del Patriziato di Biasca, stipulato il 22.12.1979 a favore dei signori Mario Kneubühler e Olindo Vanzetta in ragione di 1/2 ciascuno, che verrà cancellato dal Registro fondiario.
- Art. 2:** La soppressione del diritto di superficie è condizionata alla stipulazione di due diritti di superficie distinti a favore del signor Mario Kneubühler e a favore del signor Olindo Vanzetta.
- Art. 3:** Ogni spesa relativa alla soppressione del diritto descritto sopra al punto 1 è a carico esclusivo dei superficiari.
- Art. 4:** Il presente decreto decade se l'operazione non sarà perfezionata entro due anni.

D e c r e t o 2

Costituzione DS n. 6217 Vanzetta O. e DS n. 6259 Kneubühler M.
gravanti come servitù la particella n. 4982 (Patriziato di Biasca)

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio n. 7/2018 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

Art. 1: E' approvata la costituzione dei seguenti nuovi diritti di superficie per sé stante e permanenti:

- a favore del Signor Olindo Vanzetta gravante quale servitù personale cedibile e trasmissibile la particella n. 4982 RFD di Biasca per una superficie di mq 359, che verrà iscritto a Registro fondiario come fondo da intavolarsi al nuovo foglio DS n. 6217 RFD di Biasca, come al piano di mutazione n. 10916-11221-11222 del geometra revisore ing. Luca Rossetti.
- a favore del Signor Mario Kneubühler gravante quale servitù personale cedibile e trasmissibile la particella n. 4982 RFD di Biasca per una superficie di mq 516, che verrà iscritto a Registro fondiario come fondo da intavolarsi al nuovo foglio DS n. 6259 RFD di Biasca, come al piano di mutazione n. 10916-11221-11222 del geometra revisore ing. Luca Rossetti.

Art. 2: Entrambi i diritti vengono concessi per una durata di 40 anni a contare dalla loro iscrizione a Registro fondiario e con le seguenti indennità a carico dei superficiari:

- fino al 31 dicembre 2038 compreso, in ragione di CHF 100.00 all'anno cadauno.
- dal 1. gennaio 2039 e sino alla scadenza del diritto, in ragione di CHF 2.00 all'anno al metro cadauno.
- qualora nel periodo a far tempo dalla data di costituzione sino al 31 dicembre 2038, i superficiari dovessero cedere a terzi i loro rispettivi diritti o acquistassero il diritto dell'altro, l'indennità annua relativa al diritto ceduto verrà aumentata automaticamente senza ulteriori avvisi a CHF 2.00 il metro quadrato.
- Le suddette indennità annue sono indicizzate all'indice svizzero dei prezzi al consumo.

PATRIZIATO DI BIASCA

Art. 3: L'Ufficio patriziale è autorizzato a procedere a tutte le formalità necessarie alla costituzione dei suddetti diritti e alla loro iscrizione a Registro fondiario, fissandone ogni ulteriore condizione e termine negli interessi del Patriziato.

L'Ufficio patriziale è altresì autorizzato a postergare il proprio diritto di prelazione legale al diritto di prelazione convenzionale che i superficiari, così richiesti dalla Sezione agricoltura, si riservano vicendevolmente per permettere loro di diventare proprietari esclusivi dell'intero stallone agricolo qualora l'uno o l'altro dovesse cedere il proprio diritto di superficie.

Art. 4: Ogni spesa relativa alla costituzione dei diritti descritti sopra al punto 1 è a carico esclusivo dei superficiari.

Art. 5: Il presente decreto decade se l'operazione non sarà perfezionata entro due anni.