

**CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE
DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SEMPLICE**

fra la **Repubblica e Cantone Ticino**

rappresentata dal Dipartimento del territorio, Bellinzona

(in seguito: lo Stato)

e

il **Patriziato di Biasca**

rappresentato dall'Ufficio patriziale di Biasca

(in seguito: il Patriziato)

nell'ambito della realizzazione della discarica di inerti di tipo B in località *Buzza* di Biasca nei Comuni di Biasca e Serravalle (Malvaglia).

Premesso che:

- a) lo Stato intende realizzare e gestire una discarica di inerti (tipo B) in località Buzza di Biasca, con un volume complessivo di 1'400'000 mc;
- b) il 16 aprile 2024 il Gran Consiglio ha approvato a tal fine il piano di utilizzazione cantonale (PUC) per la discarica di tipo B Buzza di Biasca (BU 2024/020);
- c) il Patriziato è proprietario esclusivo dei fondi part. n. 6353 e n. 6354 RFD Biasca, sui quali si intende realizzare una parte della discarica; la part. n. 6353 ha una superficie di 112'082 mq e la part. n. 6354 di 125'935 mq;
- d) il fondo no. 6353 è attualmente concesso in uso a:
 - Otto Scerri SA mediante contratto di affitto del 14 dicembre 2022 (allegato quale inserto A);
 - Azienda agricola Rodoni Paolo mediante contratto di comodato del 22 gennaio 2024 (allegato quale inserto B);
 - Azienda agricola Al Pian mediante contratto di comodato del 22 gennaio 2024 (allegato quale inserto C);
 - Stefano e Claudia Ferrari-Nolin mediante contratto di comodato del 22 gennaio 2024 (allegato quale inserto D);
- e) nel contratto di affitto del 14 dicembre 2024 concluso tra il Patriziato e Otto Scerri SA è indicato, al punto 1.4, che al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia della prevista discarica cantonale lo stesso sarà sostituito con un nuovo contratto;
- f) le premesse e gli inserti costituiscono parti integranti della presente convenzione;

si conviene e si stipula quanto segue:

1. 1.1 Il Patriziato costituisce a favore dello Stato, il quale accetta, un diritto di superficie semplice sull'intera part. n. 6353 RFD Biasca e su una parte della part. n. 6354 RFD Biasca (superficie boschiva di circa 49'390 mq), colorate in giallo sulla planimetria annessa alla presente convenzione quale inserto E.

1.2 Il diritto di superficie non è cedibile né trasmissibile.
2. 2.1 Il diritto di superficie ha una durata di 15 (quindici) anni dall'iscrizione a registro fondiario (10 anni di esercizio seguiti da una fase di manutenzione postoperativa di 5 anni ai sensi dell'art. 43 cpv. 1 lett. a dell'ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti; OPSR).

2.2 Se esigenze di completamento delle fasi di attuazione della discarica dovessero richiederlo, ma al più tardi 5 anni prima della scadenza del diritto di superficie, la durata di quest'ultimo sarà oggetto di valutazione.

2.3 L'eventuale nuovo accordo dovrà essere sottoscritto dalle parti al più tardi 3 anni prima della scadenza.
3. Lo Stato provvede all'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia. Alla scadenza del diritto di superficie entrambe le parti possono richiedere la cancellazione a registro fondiario.
4. 4.1. Il canone del diritto di superficie pari a CHF 1'605'236.- è versato una tantum dallo Stato al Patriziato ad avvenuta iscrizione a registro fondiario. Esso è così computato:
 - 112'082 mq RFD 6353 prato a CHF 13.-/mq = CHF 1'457'066;
 - 49'390 mq RFD 6354 bosco a CHF 3.-/mq = CHF 148'170.
4.2 Nell'eventualità di un'estensione del diritto di superficie (punto 2.2) lo Stato si impegna a versare al Patriziato un canone annuale di CHF 107'015.- considerato l'adeguamento indicizzato al costo della vita (indice base: febbraio 2025 = 100).
5. Con la firma di questa convenzione, il Patriziato ritira integralmente il ricorso del 4 settembre 2024 interposto davanti al Tribunale cantonale amministrativo contro il citato PUC della discarica di tipo B Buzza di Biasca. Il Patriziato si impegna inoltre a non opporsi alla domanda di costruzione per la realizzazione della discarica, che lo Stato, per il tramite della Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS), inoltrerà ai sensi dell'art. 39 dell'ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti (OPSR) e alla relativa autorizzazione d'esercizio.
6. L'immissione in possesso è concessa a far tempo dall'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario.
7. Al momento dell'iscrizione del diritto di superficie lo Stato subentra nei contratti in essere, relativi alle particelle di cui al punto 1., conclusi con Otto Scerri SA, l'Azienda agricola Rodoni Paolo, l'Azienda agricola Al Pian e Stefano e Claudia Ferrari-Nolin. A decorrere da quel momento i relativi canoni andranno direttamente o indirettamente, nel caso fossero ancora incassati dal Patriziato, a beneficio dello Stato.

8. Il legname ottenuto dal dissodamento della superficie boschiva sulla part. n. 6354 RFD Biasca rimane di proprietà e a disposizione del Patriziato.
9. 9.1. Alla scadenza del diritto di superficie lo Stato si impegna a riconsegnare i fondi oggetto del diritto di superficie conformemente a quanto indicato nel PUC discarica di tipo B Buzza di Biasca e nella licenza edilizia. In ottemperanza ai disposti dell'ordinanza sul risanamento dei siti inquinati del 26 agosto 1998 (OSiti) gli stessi saranno iscritti nel catasto dei siti inquinati.

9.2. Salvo diversi accordi, la superficie verrà riconsegnata al Patriziato in una volta sola (quindi interamente) dopo un collaudo alla presenza dei vari Enti coinvolti (Cantone, Patriziato, Comune).
10. Tutte le opere e gli impianti ancora presenti sulle particelle di cui al punto 1 al momento della scadenza del diritto di superficie sono devolute al Patriziato. Lo Stato o i suoi ausiliari potranno accedere ai fondi in oggetto per eseguire gli interventi e i controlli previsti dalla legislazione federale in materia, in particolare la cura della piantagione sostitutiva per un periodo di 20 anni.
11. Anche dopo la scadenza del diritto di superficie lo Stato è responsabile per eventuali danni riconducibili alla realizzazione della discarica, quali ad es. inquinamenti, franamenti delle scarpate o altri interventi straordinari da eseguire al corpo della discarica (manutenzione straordinaria, messa in sicurezza, etc.).
12. Lo Stato assume le spese di questa convenzione e di iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario incluse le spese effettive per ripetibili assunte dal patriziato per un totale onnicomprensivo di 20'000.-.
13. Le ulteriori richieste avanzate dal Patriziato in sede di consultazione pubblica del progetto di PUC discarica di tipo B Buzza di Biasca (allegato quale inserto F) saranno trattate in un accordo separato. Per il resto, il Patriziato si dichiara tacitato da ogni e qualsiasi ulteriore pretesa. Lo Stato si impegna in ogni caso a garantire una gestione ineccepibile della discarica, in particolare per quanto concerne le emissioni foniche e di polveri, a tutela della popolazione locale.
14. La validità della presente convenzione, allestita in tre esemplari originali, è subordinata alla ratifica del Consiglio di Stato e del Consiglio patriziale.

Bellinzona, il XX.XX.2025

Per proposta:

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Direttore:

Claudio Zali

Il Direttore della Divisione
dell'ambiente:

Giovanni Bernasconi

Per accettazione:

PER IL PATRIZIATO DI BIASCA:

Il Presidente:

La Segretaria: