



Messaggio municipale 05/2022

Diritto di superficie a favore del Patriziato di Robasacco riguardante l'ex Casa comunale di Robasacco – modifica condizioni

Signor Presidente e Consiglieri comunali,

la costituzione di un diritto di superficie gravante il fondo base 88 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco, a favore del Patriziato di Robasacco e alle condizioni esposte nel messaggio municipale 12/2017, è stato approvato dal vostro consesso nella seduta del 12 giugno 2017.

L'intavolazione del diritto di superficie a Registro fondiario è avvenuta il 29 agosto 2019 con il numero di fondo 527 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco; la durata del diritto di superficie è di 99 anni, con scadenza al 29 agosto 2118.

Condizioni in essere

Le condizioni del diritto di superficie pattuite sono le seguenti:

- diritto sullo stabile esistente e futuri del fondo base 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco;
- durata del diritto di superficie: 99 anni;
- alla scadenza del diritto di superficie, possibilità di rinnovare il diritto di superficie per una pari durata;
- in caso di mancata richiesta di rinnovo del diritto di superficie, il diritto di superficie decade e gli immobili ritornano di proprietà del Comune di Cadenazzo;
- messa a disposizione di un locale, a titolo gratuito, in caso di necessità per l'organizzazione di serate pubbliche, votazioni e elezioni, ecc. organizzate dal Comune di Cadenazzo per il tramite dei propri servizi;
- messa a disposizione di un locale, con un costo ragionevole, a favore di enti e associazioni della frazione di Robasacco per l'organizzazione di serate pubbliche, manifestazioni locali, ecc.;
- impegno del Patriziato di Robasacco, nel termine di 5 anni, a procedere alla sistemazione degli immobili presenti, tramite ristrutturazione o nuova edificazione;
- impegno del Patriziato di Robasacco al mantenimento del decoro degli immobili fino alla scadenza del diritto di superficie;
- il Patriziato di Robasacco corrisponderà l'importo di fr. 50'000.00 al Comune di Cadenazzo per la costituzione del diritto di superficie, nel termine di 5 anni o al più tardi con l'inizio dei lavori di sistemazione dell'immobile;
- divieto di alienazione del diritto di superficie;
- gli stabili vengono ceduti nello stato di fatto e diritto al momento della stipulazione dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
- in caso di inosservanza delle condizioni sottoscritte, il diritto di superficie decade;
- nel caso di conclusione anticipata del diritto di superficie, non potranno essere fatte valere richieste di rimborso del prezzo di vendita o partecipazione agli investimenti effettuati;
- in caso di scioglimento del Patriziato di Robasacco, il diritto di superficie viene revocato a favore del Comune di Cadenazzo;
- in caso di aggregazione del Patriziato di Robasacco con un altro/i ente patriziale, la nuova entità subentra nei diritti e doveri dell'avente diritto di superficie;
- in caso di aggregazione del Comune di Cadenazzo con un altro/i Comune, la nuova entità subentra nei diritti e doveri del concessionario del diritto di superficie;

Proposta di modifica delle condizioni

L'Ufficio patriziale del Patriziato di Robasacco ha richiesto al Municipio una rivalutazione di tre condizioni del diritto di superficie, e meglio:

- rinuncia alla richiesta di fr. 50'00.00 che il Patriziato è tenuto a versare al Comune;
- conversione del diritto di superficie in un diritto di prelazione;
- assicurare che la clausola per inizio lavori sarebbe soddisfatta anche con una realizzazione a tappe e/o eventualmente prorogare i termini.

Di seguito le singole richieste, con le motivazioni dell'Ufficio patriziale e presa di posizione del Municipio.

Condizione del diritto di superficie:

Il Patriziato di Robasacco corrisponderà l'importo di fr. 50'000.00 al Comune di Cadenazzo per la costituzione del diritto di superficie, nel termine di 5 anni o al più tardi con l'inizio dei lavori di sistemazione dell'immobile.

Proposta di modifica:

Stralcio di tale condizione.

Motivazione richiesta da parte dell'Ufficio patriziale:

La ristrutturazione dell'edificio richiederà un importante onere finanziario. L'affitto dell'appartamento non consentirà di coprire interamente l'ipoteca, che servirà a finanziare la realizzazione dell'attesa sala multiuso a disposizione della cittadinanza, associazioni e Comune.

Gli enti e i privati a cui ci si rivolge per ottenere sostegni finanziari, specialmente alla luce delle molte richieste, sono restii a concedere dei sostegni a progetti dove i contributi non vanno integralmente nella costruzione, ma confluiscono all'ente pubblico comunale.

La metà dell'edificio sarà destinata alla comunità e non produrrà un reddito.

Si ritiene inoltre che i fondi, ceduti gratuitamente dal Patriziato in passato per l'adempimento di scopi pubblici, debbano ritornare gratuitamente una volta cessato l'uso a cui erano stati destinati.

Presa di posizione da parte del Municipio:

Considerato l'importante onere finanziario per la ristrutturazione dell'edificio, valutato in circa CHF 800'000.00 e considerata l'ottima collaborazione con l'ente Patriziato di Robasacco, ad esempio nella realizzazione del nuovo serbatoio Pian di Cöll, si preavvisa favorevolmente lo stralcio di tale condizione. La ristrutturazione dell'edificio e messa a disposizione di un nuovo spazio pubblico riqualifica in modo importante il comparto del nucleo di Robasacco.

Proposta finale:

Si propone lo stralcio di tale condizione del diritto di superficie.

Condizione del diritto di superficie:

Impegno del Patriziato di Robasacco, nel termine di 5 anni, a procedere alla sistemazione degli immobili presenti, tramite ristrutturazione o nuova edificazione.

Proposta di modifica:

Prorogare il termine per l'inizio dei lavori o considerare l'inizio anche con una realizzazione a tappe.

Motivazione richiesta da parte dell'Ufficio patriziale:

Il progettista iniziale per motivi di salute non ha potuto proseguire con il proprio mandato. La situazione sanitaria venutasi a creare ha inoltre ritardato e reso più complicate le operazioni per l'elaborazione del progetto e la ricerca di finanziamenti.

Il termine di 5 anni per l'inizio dei lavori di ristrutturazione completa appare stretto e si richiede di valutare l'esecuzione dei lavori anche a tappe.

Presa di posizione da parte del Municipio:

Richiamato il progetto comunale di riqualifica della Piazza di Robasacco, che potrebbe veder coinvolto anche il Patriziato di Robasacco, si propone di prorogare il termine per l'inizio delle opere. Si propone di definire una data limite, e meglio entro il 31 dicembre 2028, concedendo al Patriziato un margine temporale sufficiente per concludere l'iter del progetto e avviare gli interventi di ristrutturazione.

Proposta finale:

Si propone la modifica della condizione con il seguente tenore:

Impegno del Patriziato di Robasacco, entro il 31 dicembre 2028, a procedere alla sistemazione degli immobili presenti, tramite ristrutturazione o nuova edificazione;

Conversione del diritto di superficie in diritto di prelazione

Tale richiesta riguarda concretamente di stralciare il diritto di superficie iscritto, concedendo la piena proprietà del

fondo 88 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco al Patriziato di Robasacco.

Motivazione richiesta da parte dell'Ufficio patriziale:

Il diritto di superficie rende estremamente complicata la concessione di prestiti bancari, anche tenuto conto delle particolari restrizioni in vigore in questo periodo.

Con la piena proprietà il Patriziato diventerebbe proprietario anche del terreno e sarebbe facilitato nella richiesta di una ipoteca.

Il Comune avrebbe la possibilità di acquistare il terreno nel caso fosse messo in vendita, esercitando il diritto di prelazione concesso.

Presenza di posizione da parte del Municipio:

Il fondo è situato in zona di PR come Attrezzature e edifici di interesse pubblico – Amministrazione patriziale. Una eventuale vendita a terzi non permetterebbe comunque la realizzazione di edifici con una destinazione diversa da un scopo pubblico, se non con una variante di PR.

Nel caso in cui il Patriziato dovesse risolvere di vendere il fondo, il Comune avrebbe la facoltà di acquistare il fondo ma anche gli edifici presenti, magari già oggetto di ristrutturazione e con un onere finanziario di acquisto importante. Si ritiene pertanto che tale richiesta non possa trovare accoglimento.

Conclusione

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler risolvere:

1. È approvato lo stralcio del contributo di CHF 50'000.00 quale condizione del diritto di superficie intavolato al mappale 527 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco;
2. È approvata la modifica della condizione del termine di inizio dei lavori entro il 31 dicembre 2028 del diritto di superficie intavolato al mappale 527 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO



Marco Bertoli
Moreno Mocettini

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione della gestione

Municipale responsabile: Bertoli Marco