

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 327/21 CHIEDENTE LA CONCESSIONE ALLA DITTA TRUAISCH&DERIGHETTI Sagl DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SUL TERRENO AL MAPPALE N. 399 RFD ACQUAROSSA SEZ. DONGIO PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE

Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri comunali,
con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione una decisione importante per la creazione nel nostro Comune di uno stabilimento artigianale che permetterà ad una ditta di carpenteria-falegnameria di continuare la sua attività nel nostro Comune.

La zona interessata

Dal punto di vista del diritto pianificatorio ed edilizio l'insediamento del capannone in questa zona è corretta. L'impostazione progettuale è stata preliminarmente condivisa con la Commissione Urbanistica (municipale) in quanto l'ubicazione dello stabile deve da un lato risultare decorosa e dall'altro non precludere gli ulteriori sviluppi edilizi nella rimanente area artigianale-commerciale. Inseguito il progetto è stato presentato anche alla vostra Commissione Edilizia e non ha suscitato particolari obiezioni di carattere architettonico.

Le basi legali per la vendita a trattive dirette

Negli scorsi mesi alcune ditte locali hanno manifestato il loro interesse a voler creare la propria sede aziendale sul nostro terreno di Dongio. Dopo alcuni incontri e qualche approfondimento sulle rispettive necessità logistiche e sulla contenibilità del fondo, alcune ditte hanno rinunciato a proseguire le trattative: il Municipio dal canto suo ha lasciato trasparire la volontà di voler fare la precedenza ad una ditta già attiva in zona.

Prima di procedere con quella che è a tutti gli effetti è una trattativa diretta si sono verificate le basi legali che disciplinano la vendita o la donazione in quanto si tratta di beni patrimoniali di un certo valore. Gli articoli di riferimento della Legge organica comunale sono i seguenti:

Art. 163 Beni patrimoniali

¹ I beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto.

² I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Osservazione:

Nella seduta del 16 giugno 2020 il Consiglio comunale ha deciso la riclassificazione del fondo da bene amministrativo in bene patrimoniale con relativa rivalutazione economica.

Art. 167 Alienazioni e locazioni di beni comunali

¹ Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

² Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

³ In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Osservazione:

La scelta del Municipio di approfondire le trattative con la ditta Truaisch&Derighetti senza la procedura del pubblico concorso è stata preceduta da trattative con altre 2 ditte (una impresa di costruzioni domiciliata e una ditta di selvicoltura e trasporti non domiciliata) e da un contatto molto superficiale con due giovani (non domiciliati) intenzionati a costruire un capannone la cui destinazione non era stata ben definita.

Visto che a nostro giudizio risponde ad un interesse generale il fatto di permettere ad una ditta locale di espandersi e creare posti di lavoro, e che le condizioni concordate per il diritto di superficie escludono un danno per il nostro Comune, non vi sono ragioni per non autorizzare questa trattativa diretta, che avviene in modo implicito se il Consiglio comunale avalla i principi contenuti in questo messaggio.

La collaborazione con la ditta Truaisch & Derighetti

La costruzione di questo capannone darà la possibilità al nostro Comune di realizzare una nuova cella per la raccolta delle carcasse animali: quella attuale, realizzata nel 1999 sulla base di un contratto di 15 anni rinnovabile, situata presso la ditta Neri, mostra infatti i segni dell'usura e ha pure dei grossi limiti di capienza. I costi saranno ripartiti sui 3 comuni della valle. In aggiunta si intende realizzare anche un posto di controllo della selvaggina che affitteremo all'Ufficio Caccia e Pesca (la cui sede è presso la Cancelleria di Dongio).

La presenza di questo cantiere e la prevista realizzazione di parcheggi e pavimentazione dell'area di accesso e manovra imporrà anche di anticipare l'allacciamento dello stabile ex Fehlmann alla canalizzazione che scorre nella sottostante cantonale.

Per queste realizzazioni in primavera vi sottoporremo la richiesta di credito.

Il diritto di superficie

Il diritto di superficie presuppone un cambiamento di destinazione di un bene comunale ai sensi dell'art. 13 della legge organica comunale (LOC) e la decisione è di pertinenza del legislativo comunale. Esso consiste nel concedere ad un terzo una servitù della quale può avvalersi per erigere e mantenere in proprietà determinate costruzioni. I principali aspetti del diritto di superficie sono disciplinati dal Codice civile svizzero (art. 779 e seguenti).

Come nel caso della vendita di beni comunali si tratta di decidere sul principio definendo il fondo da gravare, l'estensione massima della superficie concessa, la durata del diritto, il relativo canone e di inquadrare a grandi linee quanto dovrà accadere all'estinzione del diritto rispettivamente nel caso di anticipata riversione, lasciando quindi al Municipio il compito di regolare i dettagli in sede di perfezionamento dell'atto costitutivo.

In data 25.10.2021 abbiamo convocato le commissioni della Gestione e dell'Edilizia con lo scopo di condividere da un lato l'impostazione progettuale del nuovo capannone e dall'altro le principali condizioni che le parti avrebbero concordato per l'accettazione del diritto di superficie. Dalla discussione è emerso che le condizioni minime da regolare con decisione del consiglio comunale sono le seguenti:

1. Il Municipio di Acquarossa è autorizzato a costituire a private trattative ed a favore della Truaisch&Derighetti Sagl un diritto di superficie per sé stante e permanente secondo quanto previsto dagli art. 779 e segg CCS per la durata massima di 50 anni. Ogni eventuale rinnovo rimane subordinato alla sottoscrizione di un nuovo contratto;
2. Il diritto graverà come servitù la parte sud del fondo particella N. 399 RFD Acquarossa-Dongio su una superficie di 2'400 mq e verrà intavolato come fondo ai sensi dell'art. 943 cpv 1, cifra 2 del CCS. La superficie definitiva risulterà dal piano di mutazione allestito dal geometra;
3. In virtù del diritto di superficie il beneficiario potrà edificare e mantenere un capannone industriale per la propria attività di falegnameria-carpenteria; il beneficiario dovrà garantire una gestione decorosa della superficie a lui attribuita (fa stato la proposta progettuale del 5.10.2021). Ogni modifica edilizia oggetto di domanda di costruzione, compreso il cambiamento di destinazione, dovrà essere preliminarmente autorizzata dal Municipio di Acquarossa

- 4 il superficiario può, con il consenso preliminare del Municipio, costituire diritti di superficie di secondo grado o di grado successivo e affittare a terzi
5. Il canone è fissato in franchi 4.- annui al metro quadrato indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo a partire dalla data di iscrizione a RFD.
6. Alla scadenza il diritto potrà essere rinnovato; qualora non lo sarà il fondo dovrà essere consegnato libero da ogni costruzione realizzata fatto salvo il diritto riconosciuto al proprietario pro tempore del fondo di accettarne la devoluzione con adeguata indennità;
7. Dandosi un caso di riversione del diritto prima della sua scadenza il beneficiario avrà diritto all'indennità contemplata dall'art. 779g del Codice delle Obligazioni per la determinazione della quale la colpa del superficiario potrà essere considerata motivo di riduzione.
8. Gli impegni definitivi dovranno tutelare adeguatamente gli interessi del Comune di Acquarossa che prevede di aggiungere spazi propri lungo il lato est della struttura: i dettagli saranno definiti in separata sede nell'ambito delle procedure edilizie;
9. Rispettate le condizioni indicate ai punti precedenti, il municipio potrà fissare ogni utile condizione accessoria ritenuto che il DdS decadrà nel caso di mancato rilascio della licenza edilizia entro il 31.12.2022 rispettivamente in quello di mancata realizzazione del nuovo capannone entro il 31.12.2024;

Per migliore trasparenza, abbiamo chiesto all'avv. Baggi di allestire una bozza dell'atto notarile, che sottoporremo alla commissione della Legislazione durante l'esame di sua pertinenza.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. Il municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Truaisch&Derighetti Sagl l'atto pubblico per la concessione di un diritto di superficie per sé state e permanente sul comparto sud del mappale n. 399 RFD Acquarossa–Dongio alle condizioni previste ai punti 1-9 del presente messaggio;

Con la massima stima.

Per il Municipio
Il Sindaco
Odis B. De Leoni

Il segretario
Paolo Dova

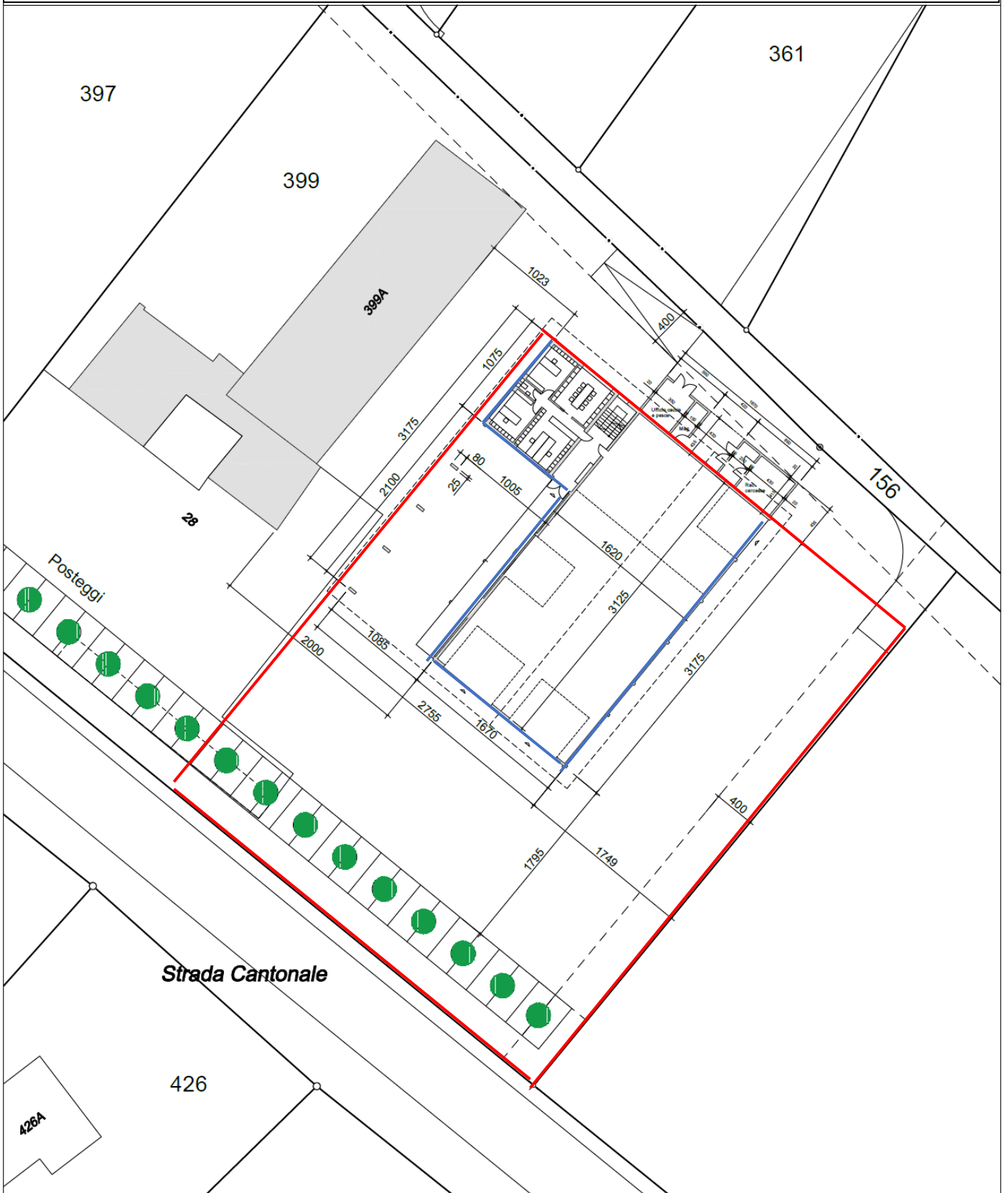
Acquarossa, 5 novembre 2021

Allegato:

- progetto insediativo e perimetro indicativo del diritto di superficie

Commissioni preposte all'esame del MM: - Gestione - Legislazione
--

Insedimento previsto e perimetro indicativo del diritto di superficie



+41 79 548 45 52
mgarchitetto.aam@gmail.com

PROPRIETÀ COMUNE DI ACQUAROSSA

LOCALITÀ DONGIO MAPPALE 399 RFD
CAPANNONE TRUAISCH&DERIGHETTI SAGL

PLANIMETRIA

DATA: 05.10.2021

SCALA: 1-500

DIS.: MG

DIM.: A4

PROGETTISTA: MGA Studio d'Architettura MLADEN GAJIC San Gottardo 39B 6500 BELLINZONA