



# COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

## MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1232

Concernente la costituzione di un diritto di superficie semplice a favore della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone sulla particella n. 1459 RFD di proprietà del Comune di Caslano

---

6987 Caslano, 7 novembre 2018

All'Onorando  
Consiglio comunale di  
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede l'approvazione e l'autorizzazione alla sottoscrizione per la costituzione di un diritto di superficie semplice a favore della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone sulla particella n. 1459 RFD di proprietà del Comune di Caslano.

### **Premessa**

Il Comune di Caslano è proprietario della particella n. 1459 RFD di mq 5124.

La particella in oggetto è ubicata in "zona AP15" e vincolato per "attrezzature d'interesse pubblico altri enti o privati".

Sulla stessa è già stato concesso un diritto di superficie a favore dell'Associazione Tennis Club Caslano (vedi messaggio municipale n. 774 del 21 maggio 2003, approvato dal Legislativo comunale nella seduta del 30 giugno 2003) per un totale di mq 3700.

Ora con un nuovo messaggio municipale separato che vi sarà sottoposto, lo stesso sarà esteso ad un totale di mq 4455 a favore dell'Associazione Tennis Club Caslano.

L'attuale sede della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone, si trova ora ubicata sulla particella n. 586 RFD di proprietà privata.

Sulla stessa è prevista l'edificazione di un nuovo complesso immobiliare, per il quale è già stata rilasciata la relativa licenza edilizia in data 5 maggio 2017.

Per questa ragione si rende necessario il suo spostamento.

Il Municipio in unione con la società ha individuato la possibilità di dare una sede definitiva sulla particella n. 1459 RFD unendola con la realizzazione del quarto campo da tennis.

L'Associazione Scuola di canottaggio Caslano e Malcantone, ha quindi chiesto al Comune di Caslano di poter usufruire di parte del fondo, su una superficie complessiva di mq 669, per installarvi dei box adibiti a palestra, ufficio e magazzino, nonché hangar per il deposito delle imbarcazioni e di tutto il materiale sportivo.

L'Esecutivo si è quindi attivato ed ha dato mandato al legale del Comune di voler procedere con l'allestimento, mediante atto pubblico, del contratto di costituzione di un diritto di superficie semplice.

Si fa notare che, a fare tempo dal 1.1.2012 qualsiasi diritto di superficie (sia semplice che per sé stante) necessita per la sua costituzione ed iscrizione a registro fondiario forzatamente di un atto pubblico.

Visto ciò non è più necessario procedere con l'allestimento di una specifica convenzione poiché i contenuti sono appunto stati definiti nell'atto stesso.

Sono stati regolati i seguenti punti:

- oggetto della servitù;
- scopo;
- durata (25 anni);
- canone per il diritto di superficie (gratuito);
- costruzione e gestione;
- cedibilità;
- estinzione del diritto di superficie e retrocessione;
- responsabilità civile della superficiaria;
- assicurazioni;
- pulizia, sicurezza e prevenzione;
- iscrizione a Registro fondiario;
- spese;
- foro e Tribunale arbitrale.

Per i dettagli dei singoli capitoli sopraccitati, vi rimandiamo al documento allegato.

Vi informiamo che la Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone eseguirà tutti gli interventi concernenti le infrastrutture sulla particella oggetto del presente messaggio municipale integralmente a suo carico facendo capo ai fondi societari senza alcun sostegno da parte del Comune di Caslano.

Tutte le spese relative alla costituzione, al prolungamento ed all'estinzione del diritto di superficie, sono a carico della superficiaria.

In data 24 ottobre 2018 si è tenuta un'Assemblea straordinaria nella quale è stata approvata la bozza dettagliata dell'atto pubblico per la costituzione del diritto di superficie semplice allestito dal legale.

La servitù di superficie sarà iscritta a Registro fondiario con la sottoscrizione dell'atto di nuova costituzione di diritto di superficie semplice.

Il Municipio di Caslano ha però deciso di assumere a suo carico i costi per l'acquisto del nuovo pontile e le opere di predisposizione e fissaggio dello stesso, il dragaggio del fondale del lago (particella n. 913 lago) e la creazione di un'area recintata per il deposito barche sulla particella n. 619 RFD di proprietà comunale.

Visto ciò, nel Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2018-2022 (documento annesso al preventivo 2019) prevede:

Comune: uscite

Costruzioni: Strade, piazze e pavimentazioni

Pontile canottieri

- |                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| - Consuntivo 2018 | fr. | 3'000.00  |
| - Preventivo 2019 | fr. | 60'000.00 |

Il Municipio successivamente presenterà il relativo messaggio municipale per la richiesta del credito.

### Conclusione

Il Municipio proponendovi di appoggiare questo progetto della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone ritiene che lo stesso sia sostenibile dal profilo economico ed andrà a vantaggio dell'attività sportiva della società, dei giovani che vorranno avvicinarsi a questa disciplina sportiva, di tutta la popolazione caslanese e dei numerosi turisti.

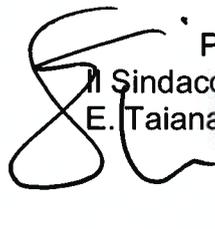
### Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

#### risolvere:

1. E' approvato l'atto pubblico concernente la costituzione di un diritto di superficie semplice a favore della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone sulla particella n. 1459 RFD di proprietà del Comune di Caslano.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere l'atto pubblico per la costituzione di un diritto di superficie semplice a favore della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone sulla particella n. 1459 RFD di proprietà del Comune di Caslano.
3. Tutte le spese relative alla costituzione, al prolungamento ed all'estinzione del diritto di superficie, sono a carico della superficiaria.

Con ossequio.


 PER IL MUNICIPIO  
 Il Sindaco: E. Taiana      Il Segretario: I. Casanova  



#### Allegati:

- bozza atto pubblico contratto di costituzione di un diritto di superficie semplice;
- planimetria particella n. 1459 RFD.

Ris. mun. del 5 novembre 2018

#### Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		•

14.. (millequattrocento.....)

I

L'anno duemiladiciotto, questo giorno di .....  
.....  
.....

in Massagno, Ticino, Svizzera.-----  
-----

Avanti a me, avv. Francesco Laghi, notaio in Massagno, sono personalmente  
comparsi-----  
-----

TAIANA EMILIO, 21.03.1963, da Caslano, il quale dichiara le seguenti  
ulteriori generalità: domiciliato a Caslano, Via Golf 5, coniugato, di sesso  
maschile, nella sua qualità di sindaco,-----  
-----

CASANOVA IVANO, 02.02.1960, da Mendrisio, il quale dichiara le seguenti  
ulteriori generalità: domiciliato a Caslano, Via Rompada 35, vedovo, di sesso  
maschile, nella sua qualità di segretario comunale,-----  
entrambe persone a me note, in rappresentanza del-----  
-----

COMUNE DI CASLANO, Caslano, no. IDI CHE- 115.085.968-----  
-----  
-----concedente-----  
-----

De Vittori Carlo, data nascita, da ....., il quale dichiara le seguenti  
ulteriori generalità: domiciliato a ....., ....., stato civile, di sesso  
maschile, legittimatosi mediante ....., nella propria veste di  
presidente,-----  
-----

Coiro Paula, data nascita, da ....., la quale dichiara le seguenti ulteriori  
generalità: domiciliata a ....., ....., stato civile, di sesso femminile,

legittimatasi mediante ....., nella propria veste di segretaria, come risulta dal verbale dell'assemblea generale 2018 dell'associazione, che verrà allegato direttamente all'istanza d'iscrizione a registro fondiario,-----  
entrambi agenti a nome e per conto della-----

**SCUOLA DI CANOTTAGGIO CASLANO E MALCANTONE**, Caslano, associazione non iscritta a registro di commercio e priva di numero IDI,-----

-----superficiaria-----

i quali hanno richiesto me notaio di far constare, mediante pubblico istromento, il seguente contratto di-----

-----**COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SEMPLICE**-----

premessso che:-----

a) Il Comune di Caslano è proprietario della part. no. 1459 RFD del Comune di Caslano, avente una superficie di mq 5124 (cinquemilacentoventi-quattro).-----

b) L'Associazione Scuola di canottaggio Caslano e Malcantone ha chiesto al Comune di Caslano di potere usufruire di parte del fondo indicato alla lett. a) che precede onde installarvi dei box adibiti a palestra, ufficio e magazzino, nonché hangar per il deposito delle imbarcazioni e di tutto il materiale sportivo.-----

c) Il mappale di cui alla part. no. 1459 RFD di Caslano, secondo il nuovo

piano regolatore del 2016 è destinato alla costruzione di campi da tennis (vincolo AP15).-----

d) Con separato atto, all'Associazione Tennis Club Caslano, viene/è stato concesso un diritto di superficie gravante il fondo di cui alla lett. a) che precede per mq 4455 (quattromilacinquecentocinquantacinque), ritenuto sufficiente per l'esercizio della propria attività.-----

e) Per cui nulla osta alla richiesta avanzata dalla Scuola di canottaggio, ritenuto che anche l'Associazione Tennis Club Caslano ha espresso il proprio accordo.-----

f) Le premesse formali per la sottoscrizione del presente atto pubblico sono adempiute, essendo il contenuto dello stesso stato approvato dal Consiglio comunale di Caslano in data .. (.....) ..... 2018 (duemiladiciotto), e dall'assemblea della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone in data ..... 2018 (duemiladiciotto), come risulta dai documenti che verranno allegati direttamente all'istanza d'iscrizione a registro fondiario.-----

Le parti convengono quanto segue:-----

1.-----

**Oggetto della servitù**-----

Il Comune di Caslano concede a favore della Scuola di Canottaggio Caslano e Malcantone, una servitù di superficie (artt. 675 e 779 ss. CCS) a carico della part. no. 1459 RFD di Caslano, sulla superficie complessiva di mq 669 (seicentosessantanove) conformemente a quanto colorato in colore azzurro

sulla planimetria annessa al presente atto quale **inserto A)**.-----

2.-----

**Scopo**-----

La superficiaria ha il diritto di mantenere, costruire, intrattenere e gestire sull'area gravata dal diritto di superficie le infrastrutture già esistenti ed ancora da costruire costanti di: box adibiti a palestra, ufficio, locale riunioni e magazzino, nonché una tettoia-hangar per il deposito delle imbarcazioni.-----

La destinazione di dette infrastrutture per la pratica del canottaggio è vincolante.-----

3.-----

**Durata**-----

Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 25 (venticinque) anni calcolati a partire dalla data dell'iscrizione a registro fondiario del presente atto.-----

Su richiesta della superficiaria, da formulare almeno un anno prima della scadenza, la convenzione potrà essere rinnovata di ulteriori 5 (cinque) anni al massimo con il semplice accordo del Municipio del Comune di Caslano, senza necessità di essere nuovamente sottoposta al Consiglio comunale.-----

Trascorso il periodo massimo trentennale, conformemente al capoverso che precede, la presente convenzione può sempre essere rinnovata previo accordo del Consiglio comunale.-----

4.

**Canone per il diritto di superficie**

La concessione del diritto di superficie avviene a titolo gratuito.

Tale circostanza viene annotata a registro fondiario ex art. 779a CCS.

5.

**Costruzione e gestione**

La superficiaria si impegna a costruire, mantenere e gestire l'infrastruttura sportiva per l'esercizio del canottaggio, secondo i piani definitivi approvati dal Municipio.

6.

**Cedibilità**

Fatto salvo il vincolo di destinazione previsto al punto 2 (due) del presente atto, il diritto di superficie è cedibile e trasmissibile solo ed unicamente con il consenso del Municipio del Comune di Caslano.

7.

**Estinzione del diritto di superficie e retrocessione**

Alla scadenza della durata prevista, il terreno oggetto del diritto di superficie deve essere riconsegnato al Comune di Caslano, libero da ogni costruzione,

infrastrutture ed impianti, salvo che questi vi rinunci. Tutti gli interventi di demolizione, sgombero e ripristino saranno a carico della superficiaria. Nel caso in cui il Comune di Caslano dovesse rinunciare a chiedere il ripristino del fondo allo status quo ante, tutte le costruzioni, le installazioni tecniche, meccaniche e d'esercizio, nessuna esclusa, diverranno di proprietà del Comune di Caslano, senza che quest'ultimo debba riconoscere alla superficiaria alcuna indennità.-----  
-----

Qualora le condizioni poste con il presente atto non venissero rispettate dalla superficiaria, rispettivamente per altri motivi gravi, il Comune ha la facoltà di revocare in qualsiasi tempo il diritto di superficie con effetto immediato, senza riconoscere indennità di sorta per la retrocessione anticipata.-----  
-----

8.-----  
-----

#### **Responsabilità civile della superficiaria**-----

La superficiaria assume a suo esclusivo carico ogni responsabilità ed obbligo di diritto privato, che le incombe per la costruzione e l'esercizio di tutto quanto contemplato dal diritto di superficie oggetto del presente atto.-----

La superficiaria risponderà di tutti gli eventuali danni la cui responsabilità incombesse al proprietario del fondo, rispettivamente degli stabili, infrastrutture ed impianti, sempre che gli stessi siano in relazione con l'esercizio del diritto di superficie.-----  
-----

Qualora il Comune fosse tenuto a rispondere di danni causati a seguito dello stato del fondo oggetto del diritto di superficie o dell'utilizzazione delle costruzioni e degli impianti, la superficiaria dovrà rifondergli ogni e qualsiasi indennizzo a cui il Comune fosse stato chiamato.-----

9.

**Assicurazioni**

La superficiaria è tenuta a stipulare tutte le necessarie assicurazioni per ogni e qualsiasi rischio derivante dagli stabili, rispettivamente dalle infrastrutture e dagli impianti, nonché dall'esercizio dell'oggetto del diritto di superficie a copertura delle responsabilità di cui s'è detto al pto. 8 (otto) che precede.

10.

**Pulizia, sicurezza e prevenzione**

Tutte le misure necessarie a garantire l'ordine, la pulizia, la sicurezza e la prevenzione dell'oggetto del diritto di superficie incombono alla superficiaria.

11.

**Iscrizione a registro fondiario**

Il diritto di superficie oggetto del presente atto verrà iscritto a registro fondiario quale servitù a carico della part. no. 1459 ed a favore della superficiaria da parte del sottoscritto notaio.

Tale incarico vale anche al di là del termine di 30 (trenta) giorni previsto dall'art. 4 cpv. 2 LRF.

Egli rimane pure incaricato di ricevere ogni e qualsiasi comunicazione dell'Ufficio dei registri che potrebbe essere destinata alle parti.

12.

**Spese**

Tutte le spese relative alla costituzione, al prolungamento ed all'estinzione del presente diritto di superficie, sono a carico della superficiaria.

Rimane riservata la responsabilità solidale delle parti verso lo Stato ed il notaio.

13.

**Foro e Tribunale arbitrale**

Per ogni e qualsiasi controversia derivante o connessa con il presente contratto, le parti demandano la competenza ad un Tribunale arbitrale di tre membri con sede nel Luganese presso il presidente del Tribunale arbitrale stesso. Per la procedura si applicano le vigenti norme del CPC (attualmente art. 353 ss.CPC).

14.

Le parti contraenti sono state rese attente dal sottoscritto notaio circa le conseguenze civili, penali ed amministrative (tributarie) di una falsa indicazione dell'indennità di concessione, rispettivamente di riversione, e dichiarano che le stesse corrispondono effettivamente a quanto indicato nel presente rogito.

15.

Non è dovuta alcuna imposta sugli utili immobiliari.

-----  
I rappresentanti delle parti confermano che gli oggetti del presente atto non  
fanno parte di un'azienda agricola.-----  
-----

Fatto e da me notaio pubblicato, unitamente all'inserito A), mediante lettura a  
chiara ed alta voce, come da scelta delle parti, nel mio ufficio in Via Motta 62  
a Massagno, alla contemporanea e continua presenza dei comparenti,  
persone a me note, che con me notaio si firmano:-----  
-----

# COMUNE DI CASLANO

Planimetria costituzione diritto di .....

Particella numero 1459

Planimetria 1:500

Incarto n. 06-531-0066-02

Tecnico LJ

Disegnatore LJ

Data GG MMMMMMM AAAAA

Note

dimensioni edificio  
distanze edificio-gabarit  
distanze edificio-confine

594

Campo sportivo

**ANTONIO BOTTANI**  
STUDIO D'INGEGNERIA  
Ing. dipl. ETH / GEOM. R.F.  
6987 CASLANO

Tel. +41 (0)91 606 11 66  
Fax +41 (0)91 606 74 30  
E-Mail: [studio@geobottani.ch](mailto:studio@geobottani.ch)  
Web: [www.geobottani.ch](http://www.geobottani.ch)

