



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1257

concernente la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice a favore del Comune di Caslano sulla particella n. 859 RFD di proprietà del Patriziato di Caslano e la concessione di un credito di fr. 10'000.00 per spese legali

6987 Caslano, 24 ottobre 2019

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 nuovo diritto di superficie semplice a favore del Comune di Caslano sulla particella n. 859 RFD di proprietà del Patriziato di Caslano e la concessione di un credito di fr. 10'000.00 per spese legali.

Premessa

Il Patriziato di Caslano è proprietario della particella n. 859 RFD del Comune di Caslano, avente una superficie di mq 4'349.

Il Patriziato di Caslano, con contratto di servitù di superficie approvato dall'Assemblea patriziale di Caslano il 29 maggio 1994 e dal Consiglio comunale di Caslano il 19 dicembre 1994, ha già concesso al Comune di Caslano un diritto di superficie semplice relativo alla superficie complessiva di mq 4'349 del fondo per la costruzione di un posteggio pubblico munito di tutte le infrastrutture necessarie ed accessorie oltre a dei servizi igienici.

Il diritto di superficie a suo tempo concesso prenderebbe fine, salvo una sua proroga o rinnovo, il 31 dicembre 2024.

Il Comune di Caslano è tuttora interessato ad usufruire del predetto posteggio pubblico che necessita di importanti lavori di ristrutturazione e sistemazione, per i quali sarà sottoposta al Legislativo comunale una richiesta di credito separata per la realizzazione dell'opera.

Il mappale di cui alla particella n. 859 RFD di Caslano, secondo il nuovo piano regolatore del 2016 è destinato alla costruzione di posteggio pubblico (vincolo P10).

Le premesse formali per la sottoscrizione dell'atto pubblico sono parzialmente adempiute, essendo il contenuto dello stesso stato approvato dall'Assemblea patriziale di Caslano in data 18 giugno 2019 e ratificato dalla Sezione enti locali in data 5 settembre 2019, ma non ancora dal Consiglio comunale di Caslano, chiamato ad esprimersi con il presente messaggio municipale.

Per motivi che non è stato possibile accertare, la servitù oggetto del precedente contratto (1994) non è mai stata iscritta a registro fondiario.

Le parti hanno convenuto di sostituire la convenzione del 1994, con la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice a titolo di servitù, del seguente tenore.

Essi convengono come segue:

Oggetto della servitù

Il Patriziato di Caslano concede a favore del Comune di Caslano, una servitù di superficie (artt. 675 e 779 ss. CCS) a carico della part. no. 859 RFD di Caslano, sulla superficie complessiva di mq 4'349 conformemente a quanto contornato in colore rosso sulla planimetria annessa al presente messaggio municipale.

Scopo

Il Comune di Caslano è autorizzato a costruire sulla superficie di terreno sopraccitato, tutte le opere destinate alla sua utilizzazione come posteggio per autoveicoli e motoveicoli, in particolare la pavimentazione, le opere di cinta, come pure eventuali manufatti accessori occorrenti allo stesso scopo ed i servizi igienici già edificati. Tutte le costruzioni sono pertanto riconosciute di proprietà del Comune di Caslano in virtù del presente diritto di superficie.

Durata

Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 30 anni calcolati a partire dalla data dell'iscrizione a registro fondiario dell'atto notarile.

Su richiesta del superficiario, da formulare almeno un anno prima della scadenza, la convenzione potrà essere rinnovata di ulteriori 5 anni al massimo con il semplice accordo dell'Ufficio patriziale di Caslano e del Municipio del Comune di Caslano, senza necessità di essere nuovamente sottoposta ai rispettivi organi legislativi.

Trascorso il periodo massimo, conformemente ai capoversi che precedono, la presente convenzione può sempre essere rinnovata previo accordo dei rispettivi legislativi.

Canone per il diritto di superficie

Il Comune di Caslano si impegna a pagare al Patriziato di Caslano un canone di superficie di fr. 18'000.00 entro il 30 gennaio di ogni anno. Il nuovo canone è dovuto a fare tempo dal 1° gennaio 2020. Il canone sarà adeguato ogni 2 anni sulla base degli indici nazionali dei prezzi al consumo (dicembre 2015 = 100), la prima volta il 1. gennaio 2022. Quale indice di partenza per il calcolo farà stato quello di 102.2 del mese di marzo 2019

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

Costruzione e gestione

Tutte le spese di progettazione e di costruzione degli impianti sono a carico del Comune di Caslano. Pure a carico di quest'ultimo saranno tutte le relative spese di manutenzione, pulizia e sgombero neve.

Cedibilità

Il diritto di superficie non può essere ceduto a terzi.

Estinzione del diritto di superficie e retrocessione

Alla scadenza della durata prevista, il terreno oggetto del diritto di superficie deve essere riconsegnato al Patriziato di Caslano libero da ogni costruzione, infrastruttura ed impianto, salvo che questi vi rinunci. Tutti gli interventi di demolizione, sgombero e ripristino saranno a carico del superficiario. Nel caso in cui il Patriziato di Caslano

dovesse rinunciare a chiedere il ripristino del fondo allo status quo ante, tutte le pavimentazioni, costruzioni, installazioni tecniche, meccaniche e d'esercizio, nessuna esclusa, diverranno di proprietà del Patriziato di Caslano, senza che quest'ultimo debba riconoscere al Comune superficiario alcuna indennità.

Responsabilità civile del superficiario

Il superficiario assume a suo esclusivo carico ogni responsabilità ed obbligo di diritto privato e/o pubblico, che gli incombe per la costruzione e l'esercizio di tutto quanto contemplato dal diritto di superficie oggetto del presente atto.

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

Qualora il Patriziato 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, il superficiario dovrà rifondergli ogni e qualsiasi indennizzo a cui il Patriziato fosse stato chiamato.

Assicurazioni

Il superficiario è tenuto a stipulare tutte le necessarie assicurazioni per ogni e qualsiasi rischio derivante da costruzioni, rispettivamente dalle infrastrutture e dagli impianti, nonché dall'esercizio dell'oggetto del diritto di superficie a copertura delle responsabilità di cui s'è detto in precedenza.

Iscrizione a registro fondiario

Il diritto di superficie oggetto del presente atto verrà iscritto a registro fondiario quale servitù a carico della particella n. 859 RFD a favore del superficiario da parte del notaio. Egli rimane pure incaricato di ricevere ogni e qualsiasi comunicazione dell'Ufficio dei registri che potrebbe essere destinata alle parti.

Spese

Tutte le spese relative alla costituzione, al prolungamento ed all'estinzione del presente diritto di superficie, sono a carico del Comune superficiario, quantificata in ca. fr. 10'000.00 da parte del legale.

Foro e Tribunale arbitrale

Per ogni e qualsiasi controversia derivante o connessa al 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).

Conclusione

Al fine di poter continuare con la gestione dell'impianto realizzato sulla particella n. 859 (parcheggio FIMM), indispensabile per poter garantire la continuità della funzione di parcheggio per i veicoli dei frequentatori delle infrastrutture quali - Lido comunale, Minigolf, Piazza Lago, Monte di Caslano – e dei turisti che durante l'anno visitano Caslano o si recano per partecipare alle diverse manifestazioni che sono organizzate in Piazza Lago, auspica l'approvazione e l'autorizzazione alla sottoscrizione del nuovo diritto di superficie con il Patriziato di Caslano nella forma presentata.

Con il presente messaggio municipale, il Municipio di Caslano intende ringraziare il Patriziato di Caslano per la sua disponibilità.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

con il presente messaggio il Municipio chiede l'approvazione e l'autorizzazione alla sottoscrizione per la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice a favore del Comune di Caslano sulla particella n. 859 RFD di proprietà del Patriziato di Caslano e la concessione di un credito di fr. 10'000.00 per spese legali.

risolvere:

1. E' approvato l'atto pubblico concernente la costituzione di un diritto di superficie semplice a favore del Comune di Caslano sulla particella n. 859 RFD di proprietà del Patriziato di Caslano.
2. Il nuovo diritto di superficie semplice sarà iscritto a Registro fondiario da parte del legale.
3. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere l'atto pubblico per la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice sulla particella n. 859 RFD di proprietà del Patriziato di Caslano.
4. Tutte le spese relative sono a carico del Comune superficiario.
5. La convenzione del 1994 è decaduta, con la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice.
6. Al Municipio è concesso un credito di fr. 10'000.00 per le spese legali.
7. Scadenza del credito: 31 dicembre 2021.
8. Spesa da iscrivere al conto investimenti del Comune.

Con ossequio.



 Il Sindaco: E. Taiana Il Segretario: I. Casanova

Allegati:

- bozza atto pubblico contratto di costituzione di un diritto di superficie semplice;
- planimetria particella n. 859 RFD.

Ris. mun. del 21 ottobre 2019

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		•

L'anno duemiladiciannove, questo giorno di xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

-----xxxxxxxxxxxxxxxxxx-----

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

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

LAGHI ERMANNO GIOVANNI MARIO, 18.07.1948, da Caslano, il quale
dichiara le seguenti ulteriori generalità: domiciliato a Caslano, Via Campagna
23, coniugato, di sesso maschile, persona a me nota, nella sua veste di
presidente con diritto di firma collettiva a due;-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, da xxxxxxxx, il quale dichiara le
seguenti ulteriori generalità: domiciliato a, Via,
stato civile, di sesso, persona a me nota, nella sua veste di
membro/segretario ???, con diritto di firma collettiva a due con il presidente,
entrambi agenti a nome e per conto del-----

PATRIZIATO DI CASLANO, Caslano, no. IDI CHE-302.650.067-----

-----concedente-----

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 veste 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 veste di segretario comunale,-----
entrambe persone a me note, in rappresentanza del-----

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

-----beneficiario-----

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

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

premesso che:-----

a) Il Patriziato di Caslano è proprietario della part. no. 859 RFD del Comune
di Caslano, avente una superficie di mq 4'349 (quattromilatrecento-
quarantanove).-----

b) Il Patriziato di Caslano, con contratto di servitù di superficie approvato
dall'Assemblea patriziale di Caslano il 29 (ventinove) maggio 1994
(millenovecentonovantaquattro) e dal Consiglio comunale di Caslano il 19
(diciannove) dicembre 1994 (millenovecentonovantaquattro), ha già
concesso al Comune di Caslano un diritto di superficie semplice relativo
alla superficie complessiva di mq 4'349 (quattromilatrecentoquarantanove)
del fondo di cui alla lett. a) che precede per la costruzione di un posteggio
pubblico munito di tutte le infrastrutture necessarie ed accessorie oltre a
dei servizi igienici.-----

c) Il diritto di superficie a suo tempo concesso prenderebbe fine, salvo una
sua proroga o rinnovo, il 31 (trentuno) dicembre 2024 (duemilaventi-

quattro).-----

d) Il Comune di Caslano è tuttora interessato ad usufruire del predetto posteggio pubblico, il quale necessita di importanti lavori di ristrutturazione e sistemazione.-----

e) Il mappale di cui alla part. no. 859 RFD di Caslano, secondo il nuovo piano regolatore del 2016 è destinato alla costruzione di posteggio pubblico (vincolo P10).-----

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 .. (.....) 2019 (duemila.....) (cfr. **inserto A**), e dall'Assemblea patriziale di Caslano in data .. (.....) 2019 (duemila.....), (cfr. **inserto B**).-----

g) Per motivi che non è stato possibile accertare, la servitù oggetto del contratto di cui alla lett. b) che precede non è mai stata iscritta a registro fondiario.-----

Le parti convengono di sostituire la convenzione del 1994 (millenovecentonovantaquattro) di cui alla lett. b) che precede, con la costituzione di un nuovo diritto di superficie semplice a titolo di servitù, che essi convengono come segue:-----

1.-----

Oggetto della servitù-----

Il Patriziato di Caslano concede a favore del Comune di Caslano, **una servitù**

di superficie (artt. 675 e 779 ss. CCS) a carico della part. no. 859 RFD di Caslano, sulla superficie complessiva di mq 4'349 (quattromilatrecento-quarantanove) conformemente a quanto contornato in colore rosso sulla planimetria annessa al presente atto quale **inserto C)**.-----

2.-----

Scopo-----

Il Comune di Caslano è autorizzato a costruire sulla superficie di terreno di cui al punto che precede tutte le opere destinate alla sua utilizzazione come posteggio per autoveicoli e motoveicoli, in particolare la pavimentazione, le opere di cinta, come pure eventuali manufatti accessori occorrenti allo stesso scopo ed i servizi igienici già edificati. Tutte le costruzioni sono pertanto riconosciute di proprietà del Comune di Caslano in virtù del presente diritto di superficie.-----

3.-----

Durata-----

Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 30 (trenta) anni calcolati a partire dalla data dell'iscrizione a registro fondiario del presente atto.-----

Su richiesta del superficiario, da formulare almeno un anno prima della scadenza, la convenzione potrà essere rinnovata di ulteriori 5 (cinque) anni al massimo con il semplice accordo dell'Ufficio patriziale di Caslano e del Municipio del Comune di Caslano, senza necessità di essere nuovamente sottoposta ai rispettivi organi legislativi.-----

Trascorso il periodo massimo, conformemente ai capoversi che precedono, la presente convenzione può sempre essere rinnovata previo accordo dei

rispettivi legislativi.-----

4.-----

Canone per il diritto di superficie-----

Il Comune di Caslano si impegna a pagare al Patriziato di Caslano un canone di superficie di CHF 18'000.-- (diciottomila) entro il 30 (trenta) gennaio di ogni anno. Il nuovo canone è dovuto a fare tempo dal 1. (primo) gennaio 2020 (duemilaventi). Il canone sarà adeguato ogni 2 (due) anni sulla base degli indici nazionali dei prezzi al consumo (dicembre 2015 = 100), la prima volta il 1. (primo) gennaio 2022 (duemilaventidue). Quale indice di partenza per il calcolo farà stato quello di 102.2 (centodue punto due) del mese di marzo 2019 (duemiladiciannove).-----

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

5.-----

Costruzione e gestione-----

Tutte le spese di progettazione e di costruzione degli impianti sono a carico del Comune di Caslano. Pure a carico di quest'ultimo saranno tutte le relative spese di manutenzione, pulizia e sgombero neve.-----

6.-----

Cedibilità-----

Il diritto di superficie non può essere ceduto a terzi.-----

7.

Estinzione del diritto di superficie e retrocessione

Alla scadenza della durata prevista, il terreno oggetto del diritto di superficie deve essere riconsegnato al Patriziato di Caslano libero da ogni costruzione, infrastruttura ed impianto, salvo che questi vi rinunci. Tutti gli interventi di demolizione, sgombero e ripristino saranno a carico del superficiario. Nel caso in cui il Patriziato di Caslano dovesse rinunciare a chiedere il ripristino del fondo allo status quo ante, tutte le pavimentazioni, costruzioni, installazioni tecniche, meccaniche e d'esercizio, nessuna esclusa, diverranno di proprietà del Patriziato di Caslano, senza che quest'ultimo debba riconoscere al Comune superficiario alcuna indennità.

8.

Responsabilità civile del superficiario

Il superficiario assume a suo esclusivo carico ogni responsabilità ed obbligo di diritto privato e/o pubblico, che gli incombe per la costruzione e l'esercizio di tutto quanto contemplato dal diritto di superficie oggetto del presente atto.

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

Qualora il Patriziato 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, il superficiario dovrà rifondergli ogni e qualsiasi

indennizzo a cui il Patriziato fosse stato chiamato.-----

9.-----

Assicurazioni-----

Il superficiario è tenuto a stipulare tutte le necessarie assicurazioni per ogni e qualsiasi rischio derivante da costruzioni, 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.-----

Iscrizione a registro fondiario-----

Il diritto di superficie oggetto del presente atto verrà iscritto a registro fondiario quale servitù a carico della part. no. 859 a favore del superficiario 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.-----

11.-----

Spese-----

Tutte le spese relative alla costituzione, al prolungamento ed all'estinzione del

presente diritto di superficie, sono a carico del Comune superficiario.-----
Rimane riservata la responsabilità solidale delle parti verso lo Stato ed il
notaio.-----

12.-----

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).-----

13.-----

Le parti contraenti sono state rese attente dal sottoscritto notaio circa le con-
seguenze 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.--

14.-----

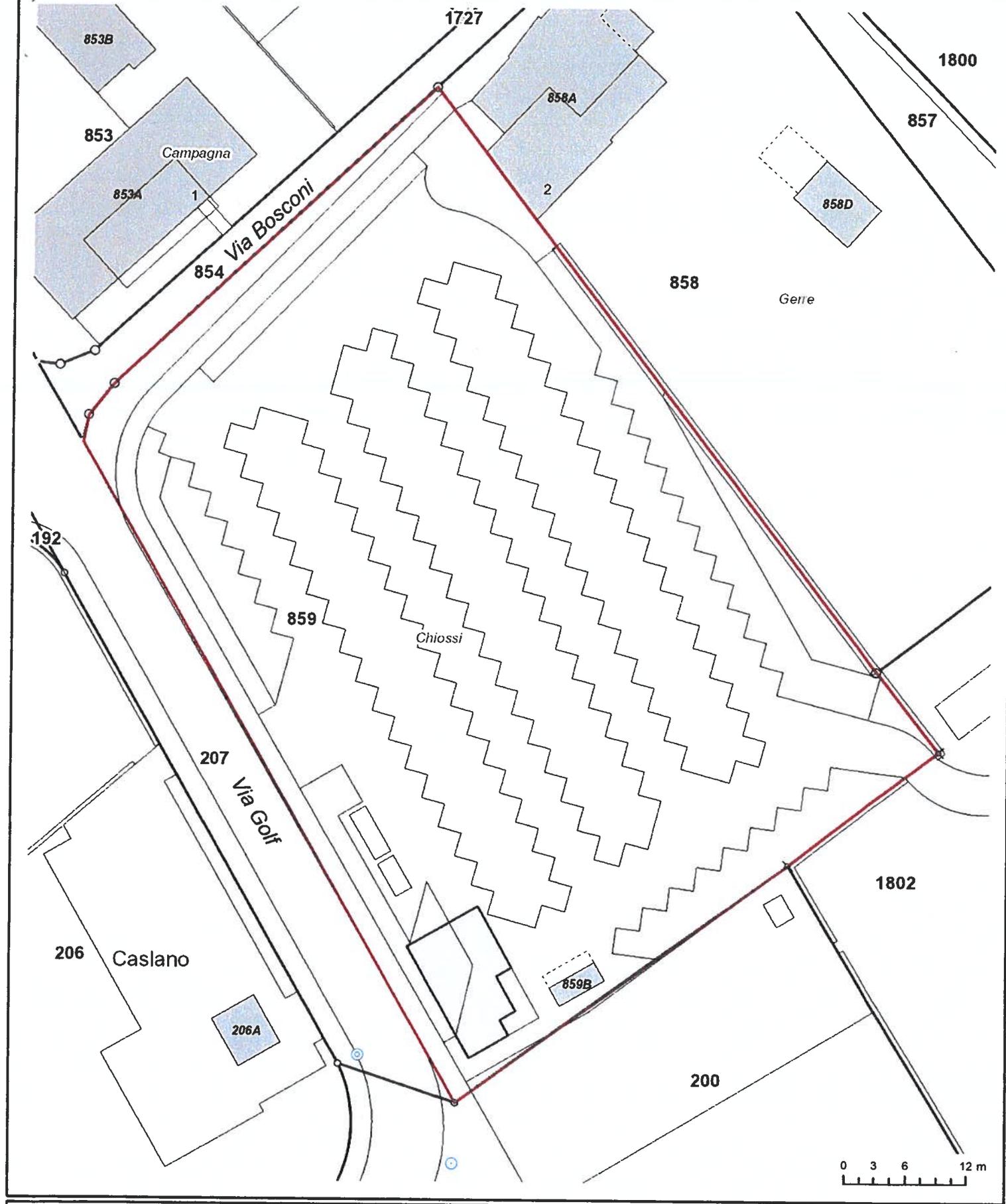
Non è dovuta alcuna imposta sugli utili immobiliari.-----

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

15xx (millecinquecentoxxxxxxxxxxxxxx)

IX

Fatto e da me notaio pubblicato, unitamente gli inserti A), B) e C), 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:-----



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:500

