

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5028 R	28 settembre 2000	TERRITORIO
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 11 luglio 2000 concernente il decreto legislativo di autorizzazione alla costituzione di un diritto di superficie semplice su di un bene demaniale (mappale no. 1173 RFD di Locarno)

1. INTRODUZIONE

Il Consiglio di Stato, con il messaggio in oggetto, chiede al Gran Consiglio di approvare la convenzione no. 3.158.0770 dell'8 giugno 2000, stipulata fra l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali (AINS) e la Società Anonima - Autosilo Locarno Monti SA, Locarno, rappresentata dall'amministratrice Graziella Ferrari, Gordola, relativa alla costituzione di un diritto di superficie semplice su una parte del bene demaniale (riale) Part. 1178 RFD di Locarno.

Con la convenzione suddetta il Cantone concede un diritto di superficie, giusta gli articoli 675 e 730 e ss. e per analogia gli articoli 779 ss. del Codice Civile Svizzero, sul fondo no. 1173 RFD di Locarno, riale, di mq. 242, ed a favore della particella no. 1203 RFD di Locarno, appartenente alla Società Anonima - Autosilo Locarno Monti S.A., il tutto sulla parte di sedime (alveo) precisato nella planimetria 1:500 allestita dal geometra ing. Luca Rossetti, Locarno, che fa parte integrante della convenzione in oggetto.

2. CONSIDERAZIONI GENERALI

2.1 Iter procedurale

- a) Nell'ambito della presentazione di una domanda di costruzione per l'ampliamento dell'esistente struttura adibita a posteggio/autosilo, la beneficiaria, titolare della concessione precaria all'uso speciale del Demanio Pubblico no. 3.158.0073 del 3 giugno 1976, scaduta il 1° luglio 1987, in forza dell'art. 29 cpv. 2 della Legge sul Demanio pubblico (LDP) del 18 marzo 1986, aveva fatto richiesta nel 1993 di acquistare il riale coperto e intubato, sottostante l'immobile di sua proprietà.
- b) A tal fine l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali (AISN) aveva allestito, in data 26 maggio 1997, una convenzione di vendita, al prezzo di fr. 48'400.--, sottoponendola al Gran Consiglio per approvazione con messaggio no. 4692, trattandosi di un bene del Demanio naturale.
- c) La Commissione della gestione e delle finanze, dopo varie consulenze giuridiche e discussioni, con comunicazione del 31 marzo 1998, preavvisava negativamente il messaggio e rispettiva vendita con l'argomentazione che il Demanio naturale è

inalienabile, salvo la possibilità di cedere porzioni limitate agli Enti pubblici minori ed invitava l'autorità competente a concedere invece un diritto reale limitato.

- d) L'autorità competente ritirava di conseguenza il primitivo messaggio e stipulava una successiva Convenzione, datata 18 settembre 1998, per un diritto di superficie avente una durata di 50 anni, allo stesso costo di fr. 48'400.-- proposto per la vendita.
- e) Anche quest'ultimo messaggio venne rifiutato dalla Commissione della gestione e delle finanze, con la motivazione che il canone era troppo esiguo, non corrispondente alle tasse previste dalla LDP.
- f) L'attuale 3a. ennesima Convenzione trentennale, oggetto del presente messaggio, recepisce i suggerimenti formulati dalla nostra Commissione in quanto il canone è stato adeguatamente maggiorato [art. 20 cpv. 1 lett. a) LDP ed art. 11 cpv. 1 lett. a) RLDP]:
- g) La nuova Convenzione no. 3.158.0770 dell'8/14 giugno 2000, essendo limitata ad una superficie esigua non comporta disposizioni importanti del Demanio, trattandosi di una piccola porzione di riale sotterraneo, incanalato e ricoperto, ad eccezione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del riale e opere annesse così come ogni responsabilità verso terzi, direttamente o tramite assunzione della lite con estromissione liberatoria del Cantone, tutto ciò a titolo di obbligazione accessoria ai sensi degli art. 730 cpv. 2 e rel. CCS.

A garanzia di quanto sopra, la beneficiaria Società Anonima - Autosilo Locarno SA dovrà stipulare un'adeguata polizza assicurativa a copertura di ogni e qualsiasi rischio a suo completo carico. La Commissione della gestione e delle finanze non può tralasciare di far notare in questo rapporto, l'operato superficiale dell'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali (AISN). Infatti, ci sono voluti ben 3 messaggi del Consiglio di Stato per risolvere questo, peraltro semplice, problema nel solo e unico interesse dello Stato [vendita inizialmente proposta in urto con i precisi disposti di Legge e in prima e seconda proposta con un'applicazione di un costo di vendita e analoga tassa inferiore di ben fr. 79'376.-- (fr. 127'776.-- attuali contro i fr. 48'400.-- previsti per la vendita e susseguente affitto per 50 anni) a quanto previsto dal RLDP].

2.2 Condizioni di concessione

Oltre a quelle precisate nel messaggio in oggetto, quali la durata di 33 anni, la tassa complessiva di fr. 127'776.-- e rispettiva forma di pagamento, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, la responsabilità verso terzi, le condizioni alla scadenza del diritto di superficie, e alla susseguente condizione precisata al pt. 2.1 g) del presente rapporto relativa alla stipulazione di una adeguata polizza assicurativa a scarico di ogni e qualsiasi responsabilità e risarcimenti a carico dello Stato, si precisa ancora quanto segue:

- a) La superficiaria ha il diritto di mantenere sul fondo gravato dal diritto di superficie un autosilo di due piani ed ha inoltre il diritto di sopraelevare l'immobile conformemente alle disposizioni del PR comunale, conservandone però la destinazione, il tutto previa autorizzazione edilizia.
- b) Il diritto di superficie può essere trasferito a terzi solo con preventivo consenso del Cantone. In tal caso tutti i diritti e gli obblighi scaturenti dalla Convenzione in oggetto verranno assunti dal terzo acquirente.

- c) La durata potrà essere prolungata (scadenza 30 luglio 2030) di comune accordo fra le parti che concorderanno pure le condizioni del rinnovo.

* * * * *

Sulla base delle considerazioni e proposte sopra esposte, la Commissione della gestione e delle finanze raccomanda al Gran Consiglio l'approvazione del decreto legislativo allegato al messaggio del Consiglio di Stato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Luciano Poli, relatore

Beltraminelli - Bignasca - Bonoli - Brenni -

Carobbio Guscelli - Croce - Ferrari Mario -

Ghisletta R. - Lepori Colombo - Lombardi -

Lotti - Maspoli F. - Merlini - Pezzati - Sadis