

31 MAG. 2017

RICEVUTO

Repubblica e Cantone  
Ticino

33228/VA

## Il Consiglio di Stato

richiamata la convenzione (concessione n. 5.149.0033) del 7 aprile 2017 tra la Repubblica e Cantone Ticino, rappr. dal Dipartimento del territorio, Servizi generali, Sezione amministrativa immobiliare e la Fondazione Diamante per realizzazioni a favore degli handicappati, rappr. dal Presidente e dalla Direttrice, concernente l'uso speciale di parte del mappale n. 197 RFD di Bellinzona, quartiere di Gudo, per le attività di sostegno e integrazione a favore delle persone diversamente abili e per la ricostruzione dello stabile adibito a laboratorio, denominato "il Frutteto";

richiamata la Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e relativo Regolamento;  
su proposta del Dipartimento del territorio,

### r i s o l v e :

1. La convenzione è approvata.
2. Comunicazione:
  - Dipartimento del territorio ([dt-sg@ti.ch](mailto:dt-sg@ti.ch));
  - Fondazione Diamante, Via Violino 1, Casella postale 267, 6928 Manno.

Allegata: convenzione del 7 aprile 2017

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



Manuele Bertoli

Il Cancelliere:



Arnoldo Coduri

## Sezione amministrativa immobiliare

### CONVENZIONE

(concessione n. 5.149.0033)

tra

la **REPUBBLICA E CANTONE TICINO**, Dipartimento del territorio, Sezione Amministrativa Immobiliare - (in seguito: lo Stato);

e

la **Fondazione Diamante per realizzazioni a favore degli handicappati**, rappresentata dal Presidente e dalla Direttrice - (in seguito: Fondazione Diamante o la Concessionaria);

concernente l'uso speciale di parte del mappale n. 197 RFD di Bellinzona sez. Gudo per le attività di sostegno e integrazione a favore delle persone diversamente abili.

#### Premesso che:

- la Fondazione Diamante è al beneficio di una concessione per l'uso di 23'025 mq della particella n. 197 RFD di Bellinzona sez. Gudo di proprietà dello Stato, comprendente gli stabili di cui ai sub. B, D e E, con scadenza 31 dicembre 2036;
- sull'area concessionata è presente la struttura lavorativa denominata "il Frutteto" (sub. D e E), adibita a laboratorio per le attività socio-educative della Fondazione;
- la struttura si presenta in uno stato vetusto, non recuperabile e non più funzionale e di conseguenza la concessionaria intende demolire l'attuale struttura e procedere alla ricostruzione di un nuovo edificio;
- la Concessionaria ha ottenuto dal Comune di Gudo il 22 febbraio 2017 la licenza edilizia per la ricostruzione dello stabile "Il Frutteto";

#### richiamati:

- la licenza edilizia del 22 febbraio 2017 rilasciata dal Comune di Gudo e l'avviso cantonale n. 98913 del 31 gennaio 2017;  
la Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP);  
il Regolamento su demanio pubblico del 30 agosto 1994 (RDP)

si conviene quanto segue:

## 1. Oggetto

Lo Stato concede alla Fondazione Diamante l'uso speciale di 23'025 mq del mappale n. 197 RFD di Bellinzona sez. Gudo per scopi agricoli nell'ambito della sua attività di sostegno e integrazione a favore delle persone diversamente abili e per la ricostruzione dello stabile adibito a laboratorio, denominato "il Frutteto", e meglio come indicato nelle planimetrie allegate quale inserto A e B.

## 2. Durata e trasferimento della concessione

- 2.1. La presente concessione prende inizio il **1. aprile 2017** e termina il **31. Marzo 2047**.
- 2.2. Il rinnovo della concessione è soggetto a decisione del Consiglio di Stato, su istanza scritta della Concessionaria, da presentare al Servizio delegato al più tardi entro 3 anni prima della sua scadenza.
- 2.3. I diritti della presente sono personali e trasferibili a terzi unicamente con il consenso dello Stato.

## 3. Proprietà degli impianti

- 3.1. In virtù della presente concessione e senza che occorra un'iscrizione a Registro fondiario, la Concessionaria è riconosciuta proprietaria dei fabbricati, delle installazioni e degli impianti realizzati sull'area oggetto della concessione.
- 3.2. La Concessionaria ha la facoltà di chiedere che la concessione venga intavolata a Registro fondiario. In tal caso essa può gravare la concessione con diritti reali limitati, specie con diritti di superficie giusta l'art 779 e segg. CCS, previo consenso scritto del concedente. Il concedente può anche autorizzare l'intavolazione del diritto di superficie quale diritto per sé state e permanente.

## 4. Condizioni di costruzione dello stabile "il Frutteto"

- 4.1. L'inizio e lo svolgimento dei lavori di costruzione è subordinato all'entrata in vigore della presente convenzione e deve rispettare tutte le condizioni imposte nella licenza edilizia.
- 4.2. La Concessionaria è tenuta a garantire in ogni momento l'ossequio di tutte le prescrizioni edilizie, di sicurezza, di protezione dell'ambiente e di ogni altra norma concretamente applicabile.

## **5. Esercizio della concessione**

- 5.1. La Concessionaria è tenuta a garantire a sue spese e in ogni momento l'ossequio di tutte le prescrizioni federali e cantonali concretamente applicabili in relazione alla sua attività.
- 5.2. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili presenti sull'area concessionata così come tutte le spese accessorie sono assunte dalla Concessionaria.

## **6. Responsabilità**

- 6.1. In relazione all'esercizio della presente, la Concessionaria è responsabile a titolo esclusivo verso lo Stato di qualsiasi danno provocato, direttamente oppure tramite suoi ausiliari o suoi partner contrattuali, ai beni dello Stato.
- 6.2. La Concessionaria assume pure esclusivamente qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero verificarsi a persone e/o cose in relazione all'oggetto della presente convenzione.  
In particolare la Concessionaria assume per conto dello Stato la responsabilità quale proprietario del fondo o d'opera o nei rapporti di vicinato (artt. 58 CO e 679 e 684 CCS), per quanto riguarda, direttamente o indirettamente, le proprie opere o i propri impianti.
- 6.3. È riservata l'applicazione dell'art 19 della Legge sul demanio pubblico.
- 6.4. Alla Concessionaria competono le adeguate misure assicurative.
- 6.5. Restano in ogni caso riservati i diritti dei terzi.

## **7. Tasse demaniali e amministrative**

- 7.1 L'uso oggetto della presente autorizzazione è esente da tassa demaniale ai sensi degli artt. 23 LDP e 13 RDP.
- 7.2 Un'eventuale modifica degli statuti della Fondazione Diamante e/o della sua forma giuridica può determinare la revoca dell'esenzione (art. 23 cpv. 2 LDP)
- 7.3. Le spese amministrative per il rilascio della concessione, pari a fr. 200.-, sono poste a carico della Concessionaria.

## **8. Estinzione e modifica della concessione**

- 8.1 La concessione si estingue alla sua scadenza. Motivi di estinzione anticipata sono la rinuncia, la denuncia e la revoca anticipata.

- 8.2 Quando la concessione giunge a scadenza, le costruzioni realizzate dalla Concessionaria passano in proprietà allo Stato, senza che la Concessionaria possa far valere alcun diritto di bonifico o di recupera. La Concessionaria può in ogni caso essere tenuta a smantellare le stesse a sue spese, entro il termine di scadenza, e secondo le istruzioni dello Stato.
- 8.3 In caso di rinuncia da parte della Concessionaria, valgono le condizioni previste alla cifra 8.2. La rinuncia deve essere notificata allo Stato con un preavviso di almeno 6 mesi. Sono in particolare esclusi indennizzi o risarcimenti alla Concessionaria.
- 8.4 Lo Stato può denunciare in qualsiasi tempo la concessione se la Concessionaria, ignorando o trascurando le sollecitazioni scritte dello Stato, incorre in gravi e ripetute violazioni degli obblighi legali o risultanti dalla presente convenzione. Riservate ulteriori pretese di risarcimento danni dello Stato verso la Concessionaria, l'estinzione della concessione per questo titolo, comporta le medesime conseguenze di cui alla cifra 8.2, esclusi in particolare indennizzi o risarcimenti alla Concessionaria.
- 8.5 La concessione può essere revocata anticipatamente in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. In tale ipotesi il valore residuo degli investimenti compiuti dalla Concessionaria verrà indennizzato secondo i criteri vigenti in ambito espropriativo, esclusa ogni altra pretesa, in particolare per perdita di guadagno.

## **9 Disposizioni varie e finali**

- 9.1 La presente convenzione entra in vigore con la ratifica del Consiglio di Stato.
- 9.2 L'Ufficio del demanio è delegato a rappresentare lo Stato nei rapporti con la Concessionaria, fatta eccezione delle decisioni espressamente riservate dalla presente convenzione al Consiglio di Stato o ad altre istanze. La Concessionaria è tenuta a trasmettere all'Ufficio del demanio e alla Sezione della logistica tutte le comunicazioni relative alla presente concessione.
- 9.3 Per tutte le controversie derivanti dalla presente convenzione è competente il Tribunale cantonale amministrativo quale istanza unica.
- 9.4 Per tutto quanto non espressamente pattuito nella presente convenzione, resta applicabile la Legge sul demanio pubblico e la Legge di procedura per le cause amministrative, in particolare per quanto concerne l'esecuzione sostitutiva in caso d'inadempienza della Concessionaria durante o alla scadenza della convenzione.
- 9.5 Le condizioni della presente convenzione sono adeguabili in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali.

9.6 Le condizioni della presente convenzione rimangono vincolanti indipendentemente da eventuali future varianti di progetto.

9.7 **La presente concessione annulla e sostituisce ogni altro accordo in merito allo stesso oggetto, con particolare riferimento alla convenzione del 25 ottobre 2000 e susseguente modifica del 20 maggio 2015.**

**Allegati:**

Al presente atto sono annessi i seguenti documenti sottoscritti dalle parti come parte integrante della Convenzione:

1. Allegato A: planimetria con la superficie concessa;
2. Allegato B: planimetria indicante la demolizione sub. D e E e il nuovo edificio adibito a laboratorio denominato "il Frutteto";
3. Licenza edilizia per la ricostruzione dello stabile "il Frutteto" del 22 febbraio 2017.

**Per proposta:**

**SEZIONE AMMINISTRATIVA IMMOBILIARE**

Il Capo Sezione a.i

Ufficio del demanio

Il Capo Ufficio

avv. L. Bianchi

Ing. A. De Nigris

Bellinzona, ... 26.04.2017

**Per accettazione:**

**Fondazione Diamante**

Presidente:

Direttrice:

Michele Passardi

Maria-Luisa Polli

La presente convenzione è ratificata dal Consiglio di Stato mediante risoluzione

n. **2353** del **24 MAG. 2017**

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

  
Manuele Bertoli

Il Cancelliere:

  
Arnaldo Coduri