Messaggio

numero	data	Dipartimento
4799	20 ottobre 1998	TERRITORIO

Concerne

Decreto legislativo di autorizzazione alla costituzione di un diritto di superficie su un bene demaniale (part. n. 1173 e 1203 RFD di Locarno)

Onorevole signora Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporre al vostro esame l'annesso disegno di Decreto legislativo concernente l'autorizzazione a costituire un diritto di superficie su parte del mappale n. 1173 RFD di Locarno, riale, appartenente al demanio naturale dello Stato.

Lo Stato, all'atto del rilascio dell'autorizzazione cantonale a costruire n. 4996 del 6 luglio 1976, aveva concesso alla Società anonima - Autosilo Locarno Monti SA, l'uso speciale del riale, mediante il rilascio della convenzione n. 3.158.0073 del 3 giugno 1976, peraltro attualmente scaduta in forza dell'art. 29 cpv. 2 della Legge sul demanio pubblico (LDP).

Nell'ambito della presentazione di una nuova domanda di costruzione per l'ampliamento dell'esistente struttura adibita a posteggio, la predetta SA aveva richiesto la cessione in proprietà del tratto di riale coperto, usufruito sino ad allora in regime di concessione.
A tal fine l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali (AISN) aveva allestito, in data 26 maggio 1997, una convenzione di vendita, sottoponendola al Gran Consiglio per approvazione, mediante apposito messaggio n. 4692.

La Commissione della gestione e delle finanze, con comunicazione del 31 marzo 1998 ha deciso di non preavvisare favorevolmente il messaggio e relativa vendita ed ha invitato l'autorità cantonale a regolare il rapporto con la SA contraente, tramite la costituzione di un diritto reale limitato invece che attraverso la sua cessione, trattandosi di un bene demaniale per legge e quindi inalienabile (cfr. art. 8 LDP).

In ottemperanza alle istruzioni della Commissione, l'AISN ha quindi stipulato con la SA una convenzione per un diritto di superficie, che avendo una durata superiore ai trent'anni, dev'essere approvata dal Gran Consiglio, secondo l'art. 11 cpv. 2 della LDP.

I contenuti del diritto di superficie sono in sostanza i seguenti:

- la sua durata è di 50 anni ed il suo costo, equivalente a quello pattuito per la vendita (che come detto sopra non è stata accettata dal Gran Consiglio) è di fr. 48'400.--, di cui fr. 39'000.-- già versati a titolo d'acconto sin dal 1997.
- tutti gli oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria delle opere lungo il tratto di riale sopradescritto, sono assunti dalla superficiaria così come ogni responsabilità verso terzi, direttamente o tramite assunzione della lite con estromissione liberatoria dello Stato.

- alla scadenza del diritto di superficie, lo Stato potrà richiedere la rimozione delle costruzioni ed installazioni esistenti sull'area oggetto del suddetto diritto oppure acquisirle, se in adeguato stato di manutenzione, libere da ogni onere e senza obbligo di versare alcuna indennità.
  L'estinzione del diritto di superficie costituirà poi titolo per la cancellazione della servitù (art. 735 cpv. 1 CC).

Vi invitiamo quindi ad approvare l'annesso disegno di decreto legislativo che recepisce integralmente le indicazioni della Commissione della gestione e delle finanze, al fine di approvare la Convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino e la Società anonima - Autosilo Locarno Monti SA.

Vogliate gradire, onorevole signora Presidente, onorevoli signore e signori Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, M. Masoni
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

di autorizzazione alla costituzione di un diritto di superficie su un bene demaniale (part. n. 1173 e 1203 RFD di Locarno)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 20 ottobre 1998 no. 4799 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È approvata la costituzione di un diritto di superficie a carico del fondo n. 1173 RFD Locarno, riale, di mq 242, di proprietà dello Stato ed a favore della particella n. 1203 RFD Locarno, appartenente alla Società anonima - Autosilo Locarno Monti SA.

Di conseguenza è ratificata la convenzione 18 settembre 1998 con la Società anonima - Autosilo Locarno Monti SA, Locarno, rappresentata dall'amministratrice Gabriella Ferrari, c/o Pietro Ferrari, Gordola, alle condizioni ivi stabilite.

Articolo 2

Il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

R. Guggia
091/814.26.18

Bellinzona 24 settembre 1998
ad/299

Repubblica e Cantone
del Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

L'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali

CONVENZIONE

PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

fra la **Repubblica e Cantone del Ticino** (nel seguito: lo Stato)

e

la **Società Anonima, Autosilo Locarno Monti SA - Locarno**, rappr. dall'amministratrice Graziella Ferrari, c/o Piero Ferrari - Gordola (nel seguito: la parte superficiaria)

mediante la quale,

premesso che:

a) lo Stato, all'atto del rilascio dell'autorizzazione cantonale a costruire n. 4996 del 6 luglio 1976, ha concesso l'uso speciale di area pubblica-riale, parte della particella n. 1173 RFD Locarno, mediante il rilascio della convenzione precaria n. 3.158.0073 del 3 giugno 1976, peraltro attualmente scaduta in base all'art. 29 cpv. 2 della Legge sul demanio pubblico;

b) la Società Anonima, Autosilo Locarno Monti SA, aveva fatto richiesta di acquistare il terreno (riale) sottostante l'immobile;

c) a tale fine l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali aveva allestito, in data 26 maggio 1997, una convenzione di vendita, sottoponendola al Gran Consiglio per approvazione mediante apposito messaggio n. 4692;

d) la Commissione della gestione e delle finanze, con comunicazione del 31 marzo 1998 ha deciso di non preavvisare favorevolmente il messaggio e relativa vendita invitando l'autorità cantonale a procedere, invece che attraverso l'alienazione del bene demaniale, alla costituzione di un diritto reale limitato;

e) vista di conseguenza l'opportunità e l'esigenza di definire il rapporto fra lo Stato e la Società Anonima, Autosilo Locarno Monti SA - Locarno, proprietaria dell'immobile soprastante nel rispetto della destinazione demaniale del fondo secondo le indicazioni formulate dalla Commissione del Gran Consiglio;

richiamate:

- la Legge cantonale sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 e relativo Regolamento del 30 agosto 1994;
- il Codice civile svizzero, in particolare gli articoli 675, 730 e ss. e per analogia gli articoli 779 ss.;
- il Regolamento sulle deleghe di competenze decisionali del 24 agosto 1994;

si pattuisce quanto segue:

1. Lo Stato concede un diritto di superficie, giusta gli articoli 675 e 730 e ss., sul fondo n. 1173 RFD Locarno, riale, di mq 242 a favore della particella n. 1203 RFD Locarno, appartenente alla Società Anonima Autosilo Locarno Monti SA e meglio come alla planimetria 1:500 rilasciata dal geometra ing. Luca Rossetti, Locarno.

2. La superficiaria ha il diritto di mantenere sul fondo gravato dal diritto di superficie un autosilo di due piani e ha inoltre il diritto di sopraelevare l'immobile conformemente alle disposizioni del piano regolatore comunale, conservandone la destinazione.

3. Il diritto di superficie può essere ceduto a terzi solo con il consenso dello Stato. In tal caso tutti i diritti e gli obblighi scaturenti dalla presente convenzione verranno assunti dal terzo acquirente.

4. Il diritto di superficie è concesso per una durata di 50 (cinquanta) anni a far tempo dalla data d'iscrizione a Registro Fondiario.

5. La durata potrà essere prolungata di comune accordo tra le parti che concorderanno pure le condizioni del rinnovo.

6. Alla scadenza del diritto di superficie, lo Stato potrà richiedere la rimozione delle costruzioni ed installazioni esistenti sull'area oggetto del diritto di superficie oppure acquisirle, se in un adeguato stato di manutenzione, libere da ogni onere e senza obbligo di versare indennità alcuna.
   L'estinzione del diritto di superficie costituisce titolo per la cancellazione della servitù (art. 735 cpv. 1 CC).

7. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del riale e delle opere annesse sono assunti dalla superficiaria così come ogni responsabilità verso terzi, direttamente o tramite assunzione della lite con estromissione liberatoria dello Stato; tutto ciò a titolo di obbligazione accessoria ai sensi degli articoli 730 cpv. 2 e rel. CCS.

8. Per la concessione del diritto di superficie la Società Anonima, Autosilo Locarno Monti SA, versa allo Stato la somma di

   fr. 48'400.-- (quarantottomilaquattrocento)

   di cui 39'000.-- a titolo di acconto già versati.

   Il saldo dovrà essere pagato entro 30 giorni dall'avvenuta iscrizione a Registro Fondiario.

9. Il fondo gravato dal presente diritto di superficie viene messo a disposizione della Società Anonima Autosilo Locarno Monti SA nello stato di fatto e di diritto di cui si trova, noto alle parti.

10. Il presente diritto di superficie verrà iscritto a Registro Fondiario ad opera della superficiaria.

11. Le spese della presente convenzione, le tasse di registro fondiario, le prestazioni del geometra, così come ogni spesa relativa alla costituzione, prolungamento o estinzione del diritto di superficie, sono a carico della superficiaria.

12. Le entrate relative alla presente sono accreditate alla voce di bilancio 711.411.01.

13. La presente convenzione entra in vigore dopo l'approvazione del Gran Consiglio.

Allegati: planimetria 1:500

AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE
E DELLE STRADE NAZIONALI
Il Capo:

avv. Loris Bianchi

Ufficio del demanio
Il Capo ufficio:

avv. Fredy Salomone

Parte contraente:

Società Anonima Autosilo
Locarno Monti SA

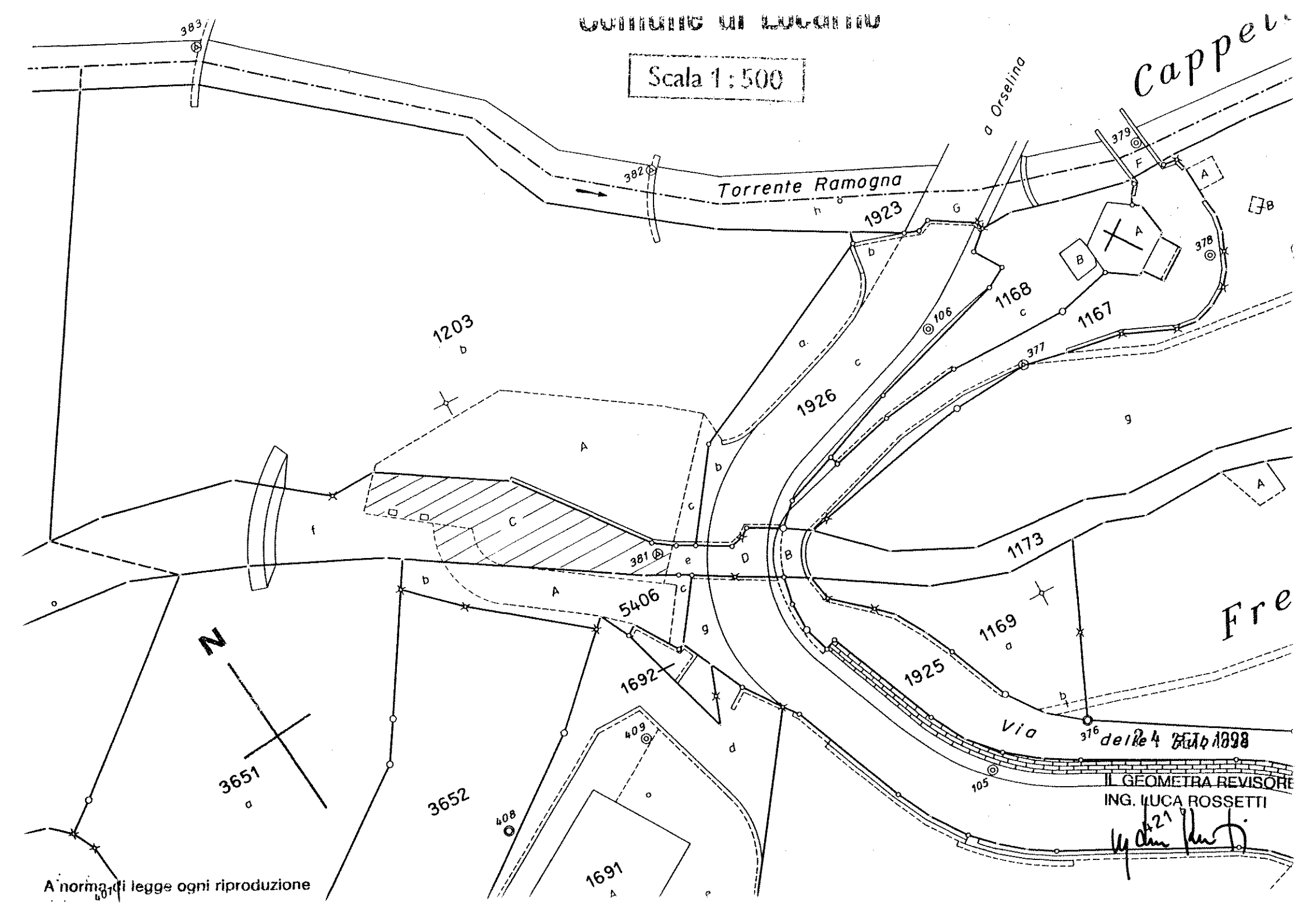
Luogo e data:

1.10.98 .....

.....

Comune di Locarno

Scala 1 : 500



24 SET 1998

IL GEOMETRA REVISORE
ING. LUCA ROSSETTI

A norma di legge ogni riproduzione