



Comune di Roveredo

Amministrazione comunale – Centro regionale dei servizi – 6535 Roveredo
Tel. 091 820 33 11 – Email: cancelleria@roveredo.ch

Archivio: 15.05
Incarto: 2014.1102

6535 Roveredo, 17 maggio 2019

**MESSAGGIO N. 5/2019-2022
del Municipio
e della Commissione di gestione e revisione
al Consiglio comunale
per la trattanda n. 4 della seduta del 28 maggio 2019**

concernente:

LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SULLA PARTIC. N. 3087 RF DI ROVEREDO A FAVORE DELLA SOCIETÀ SEMPLICE COMUNIONE DI INTERESSI CENTRO MEDICO SANITARIO

1. Introduzione

Il Comune di Roveredo è proprietario in zona Sant'Antoni dei fondi n. 947 e n. 3087, Registro fondiario di Roveredo. Tali fondi sono il frutto del frazionamento, intervenuto lo scorso anno, della particella madre n. 947. La partic. n. 947 attuale, di 1'968 m², è al momento adibita a posteggio all'aperto per i servizi ubicati nel Centro Regionale dei Servizi (CRS). La partic. n. 3087, di 2'750 m² è invece parzialmente libera da costruzioni e per il resto occupata da una casa con garage e da una tettoia-capannone. Tali stabili sono in cattivo stato, vetusti e non corrispondono più agli indirizzi pianificatori di zona. Si giustifica di conseguenza la loro rimozione.

2. Aspetti pianificatori

I fondi n. 947 e 3087 sono ubicati in zona nucleo di nuova formazione (NN). Il piano generale delle strutture del Comune di Roveredo prevede per tale comparto l'obbligo del piano di quartiere. I fondi n. 947 e 3087 sono inoltre retti dalle disposizioni specifiche dell'art. 55 della legge edilizia del Comune di Roveredo. L'art. 55 cpv. 3 LE prevede segnatamente che il piano di quartiere - zona NN - partic. n. 947 è destinato alle attività di servizio di interesse pubblico e che sono ammesse anche attività annesse e complementari alla destinazione principale.

Il 9 gennaio 2018 il Municipio del Comune di Roveredo ha emanato il piano di quartiere Sant'Antoni, partic. n. 947. Tale piano di quartiere è stato modificato il 7/12 febbraio 2019 per adeguare l'ubicazione del collegamento ciclopedonale alla vicina pista ciclabile alle risultanze dell'art. 55 cpv. 7 LE. L'art. 3 del Regolamento del piano di quartiere conferma la destinazione dei fondi n. 947 e 3087 all'insediamento di attività di servizio di interesse pubblico e a quelle connesse e complementari a tali attività.

3. Interesse da parte del Servizio Ambulanza del Moesano (SAM) e dell'Associazione per la cura e l'assistenza a domicilio nel Moesano (ACAM) nonché da parte di medici e dentisti attualmente attivi sul territorio del Comune di Roveredo

La disponibilità di un terreno di dimensioni sufficientemente ampie e ben collegato alla rete stradale, nonché ben servito dai trasporti pubblici, da destinare alle attività di servizio di interesse pubblico e a quelle annesse a tali attività ha suscitato l'interesse di due importanti enti che svolgono attività di mercato interesse pubblico in Mesolcina e Calanca. Si tratta del Servizio

Ambulanza del Moesano (SAM) e dell'Associazione per la cura e l'assistenza a domicilio nel Moesano (ACAM), che hanno espresso l'intenzione di poter realizzare sulla partic. n. 3087 gli stabili necessari a insediare le loro rispettive attività. Il possibile insediamento di due servizi attivi in ambito medico-ospedaliero ha permesso di sviluppare una sinergia con due società che raccolgono diversi medici e dentisti già attivi sul territorio del Comune di Roveredo. Tutti questi attori si sono costituiti in una società semplice che ha per obiettivo la realizzazione di un centro medico sanitario sulla partic. n. 3087 RF di Roveredo nel quale dare spazio al servizio ambulanza (SAM), al servizio spitex (ACAM), a uno studio medico (Moesamed SA) e uno studio dentistico (Patronum Immobiliare Sagl). A tal fine la Comunione di interessi centro medico sanitario ha già allestito un progetto di costruzione e inoltrato domanda di costruzione al Comune di Roveredo.

4. Cessione dei diritti di edificazione e di mantenere edifici sulla partic. n. 3087 alla Comunione di interessi centro medico sanitario

Tenuto conto dell'estensione del fondo n. 3087, della sua ubicazione e della sua destinazione il Municipio ha ritenuto di non proporre agli interessati la vendita pura e semplice del terreno e di limitarsi a proporre loro un diritto di superficie limitato nel tempo, così da poter tornare alla scadenza del periodo contrattuale a poter valutare e a poter determinare liberamente la destinazione del fondo e più in generale del comparto cui esso appartiene.

5. Contenuto del contratto

Il contratto si caratterizza essenzialmente per i seguenti aspetti:

- concessione al Servizio Ambulanza del Moesano, all'Associazione per la cura e l'assistenza a domicilio nel Moesano, alla Patronum Immobiliare Sagl e alla Moesamed SA, riuniti in una società semplice, del diritto di edificare l'area della partic. n. 3087, di 2'750 m², con le strutture necessarie alle loro attività in conformità ai piani che nel frattempo hanno fatto oggetto della domanda di costruzione inoltrata al Comune di Roveredo;
- trasferimento di un indice di sfruttamento di 500 m² di SUL dalla partic. n. 947 alla partic. n. 3087. Ciò precluderà o limiterà eventuali future edificazioni da parte del Comune sulla partic. n. 947.
- costituzione del diritto in un diritto di superficie da intavolare a Registro fondiario come diritto a sé stante e permanente, foglio di Registro fondiario n. D3100;
- durata del diritto 99 anni;
- devoluzione delle costruzioni al proprietario al momento della scadenza contro un'equa indennità da calcolarsi in particolare in considerazione dell'esistenza o meno di un interesse soggettivo del proprietario agli edifici dei superficiali, comunque al massimo pari all'80% del valore venale degli edifici;
- canone annuo per i primi 3 anni di fr. 7'500.- e in seguito di fr.17'000.-, da adeguarsi ogni 5 anni all'indice dei prezzi;

6. Procedura

Il contratto di diritto di superficie è già stato sottoscritto, in data 20 dicembre 2018. La validità dello stesso soggiace alla condizione sospensiva della sua approvazione da parte del Consiglio comunale, rispettivamente degli aventi diritto di voto in votazione popolare per il caso di referendum facoltativo sull'oggetto.

In base all'art. 23 cpv. 1 cifra 3 lett. g) in unione con l'art. 28 cpv. 1 cifra 3 lett. d) dello Statuto comunale la competenza per vendere o permutare immobili del valore superiore a fr. 50'000.- spetta al Consiglio comunale. In applicazione dell'art. 23 dello Statuto comunale tale decisione soggiace alla possibilità di referendum facoltativo. La costituzione di un diritto reale limitato per una durata di oltre 30 anni è da parificare dal profilo delle competenze ad un'alienazione.

7. Proposte e preavvisi

Il Municipio propone e la Commissione di gestione e revisione preavvisa favorevolmente di autorizzare la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente della durata di 99 anni sul fondo n. 3087 RF di Roveredo a favore del Servizio Ambulanza del Moesano, dell'Associazione per la cura e l'assistenza a domicilio nel Moesano, della Patronum Immobiliare Sagl e della Moesamed SA, riuniti in società semplice contro pagamento di un canone annuo per i primi 3 anni di fr. 7'500.- e in seguito di fr. 17'000.- e adeguamento ogni 5 anni all'andamento dei prezzi al consumo. A tal fine viene approvato il contratto di costituzione di diritto di superficie stipulato fra le parti il 20 dicembre 2018.

MUNICIPIO DI ROVEREDO

La Vice Sindaca
Silva Ponzio

La Segretaria
Tatiana Colotti

**COMMISSIONE DI
GESTIONE E REVISIONE**

Il Presidente
Pietro Riva

Il Segretario
Giovanni Duca

- Allegati: contratto di costituzione di diritto di superficie stipulato fra le parti il 20 dicembre 2018