Comune di Roveredo

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

Archivio:
Incarto:

6535 Roveredo, 29 novembre 2021

MESSAGGIO N. 44
del Municipio
e della Commissione di gestione e revisione
al Consiglio comunale
per la trattanda n. 3 della seduta del 13 dicembre 2021

c o n c e r n e n t e:

LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SULLA PARTIC. N. 499 RF DI ROVEREDO A FAVORE del Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina CPBM

1. Introduzione

Il Comune di Roveredo è proprietario in zona Scima Vera del fondo n. 499, Registro fondiario di Roveredo. Tale fondo è il frutto degli accordi intercorsi con USTRA per l'acquisto dello stesso ad un prezzo di favore, definito il Fr. 32'250.-, con la clausola contrattuale che per i prossimi 20 anni, il Comune Politico di Roveredo si impegna a non venderlo per scopi di lucro, caso contrario, il 50% del ricavato netto andrebbe riversato a USTRA.
La parcella in questione, di una superficie di 3'235 m2, è ubicata a ridosso dell'accesso autostradale nord, direzione nord – sud. La superficie risulta essere incolta e libera da qualsiasi costruzione.

2. Aspetti pianificatori

Il fondo n. 499 è ubicato in zona edifici pubblici EP 13, vedi articolo 23 della LPTC.
Il Piano delle zone del Comune di Roveredo prevede che per questo fondo ci debba essere l'approvazione del Governo, la quale è avvenuta in data 14 maggio 2019.

3. Interesse da parte della Corporazione Pompieri Bassa Mesolcina 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 per l'accesso autostradale, da destinare alle attività di servizio di interesse pubblico e a quelle annesse a tali attività, ha suscitato l'interesse dei Comuni di Cama, Grono, San Vittore e Roveredo; quattro importanti Comuni della bassa valle che si avvalgono di attività di marcato interesse pubblico in Mesolcina e Calanca.
Il Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina è attualmente composto da 40 militi dotati di 5 veicoli (2 autobotti, 2 veicoli per trasporto persone, e 1 veicolo per la difesa ABC), tutto stazionato al piano terra dello stabile ex Coop in pieno centro paese. A tal fine, la Corporazione Pompieri Bassa Mesolcina, ha già allestito un progetto e preparato la Domanda di costruzione che dovrà essere a breve inoltrata per controllo all'autorità competente.

4. Cessione dei diritti di edificazione e di mantenere edifici sulla particella n. 499 alla Corporazione Pompieri Bassa Mesolcina

Tenuto conto delle trattative con USTRA del fondo n. 499, della sua ubicazione e della sua destinazione, il Municipio ha ritenuto di non proporre agli interessati la vendita pura e semplice del terreno, ma di limitarsi a proporre loro un diritto di superficie limitato nel tempo.
In questo modo, alla scadenza del periodo contrattuale si potrà valutare e 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 alla Corporazione Pompieri Bassa Mesolcina, con il dritto di edificare l'area della particella n. 499, di 3'235 m2, con le strutture necessarie alle loro attività in conformità ai piani che nel frattempo faranno oggetto della Domanda di costruzione che sarà inoltrata al Comune di Roveredo;

- costituzione del diritto in un diritto di superficie da intavolare a Registro fondiario come diritto a sé stante e permanente;

- durata del diritto 60 anni;

- In caso di accordo in tal senso con il proprietario al momento della scadenza, le costruzioni potranno essere mantenute e saranno attribuite senza indennità al proprietario dell'immobile n. 499, del quale diventeranno parti costitutive;

- Il canone ammonterà a fr. 3'235.- e dovrà essere versato anticipatamente, entro il 30 gennaio di ogni anno. Esso verrà indicizzato annualmente per rapporto all'indice nazionale dei prezzi al consumo. La prima volta nel gennaio 2025. Quale indice base vale l'indice di gennaio 2022. È esclusa la correzione del canone al di sotto di fr. 3'235.-;

- Considerate le spese di pianificazione e di acquisizione del terreno assunte dal proprietario per disporre del fondo e per ottenerne l'azzonamento in zona edifici e impianti pubblici, nonché quelle finora assunte per garantire un confacente collegamento stradale del fondo, il Corpo Pompieri Bassa Mesolcina corrisponderà al proprietario un indennizzo unico forfettario e omnicomprensivo volto a coprire tali costi di fr. 60'000.-, da corrispondersi al momento del pagamento del primo canone annuo.

6. Procedura

Il contratto di diritto di superficie sarà discusso per approvazione, in occasione dall'Assemblea dei delegati del CPBM, prevista per il 3 dicembre 2021;

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 60 anni sul fondo n. 499 RF di Roveredo a favore della Corporazione Pompieri Bassa Mesolcina, contro pagamento di un canone annuo di fr. 3'235.- e una tantum di fr. 60'000.-.

MUNICIPIO DI ROVEREDO

Il Sindaco
Claudio Lardi

il Segretario
Luca Bonanomi

COMMISSIONE DI GESTIONE E REVISIONE

Il Presidente
Pietro Riva

Il Segretario
Giovanni Duca