

REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE LA DESTINAZIONE DELL'AREA ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LAVERTEZZO¹

1. FINALITÀ

Scopo

Art. 1 ¹ Il Comune promuove e favorisce l'insediamento di aziende artigianali e commerciali di interesse generale per lo sviluppo economico sul proprio territorio.

² Per favorire l'insediamento il Municipio terrà conto dei seguenti criteri:

- occupazione
- apporto fiscale
- incremento della popolazione domiciliata nel Comune
- impiego razionale ed adeguato dell'area di proprietà del Comune.

In ogni caso sarà data preferenza ad aziende con domicilio fiscale nel Comune.

³ L'azione di promovimento avviene nel rispetto delle esigenze di protezione dell'ambiente.

2. CAMPO D'APPLICAZIONE

Azienda artigianale-commerciale

Art. 2 Sono aziende artigianali e commerciali ai sensi del presente regolamento le aziende che usano impianti fissi, permanenti o sistemi manuali, per produrre, trasformare, trattare o commerciare beni e servizi.

Area artigianale-commerciale

Art. 3 ¹ L'area artigianale-commerciale di proprietà del Comune, comprende i mappali nr. 1243, e 1250, in via alla Bolla².

² Facoltà è data al Municipio di procedere, a seconda delle esigenze dettate dall'applicazione dell'articolo 1, a frazionamenti dei mappali di cui al cpv. 1 del presente articolo.

3. PROMOVIMENTO

Oggetto

Art. 4 ¹ Per consentire l'insediamento nell'area artigianale-commerciale il Comune costituisce a favore di ogni singola azienda designata dal Municipio un diritto di superficie per se stante e permanente da intavolare come fondo a Registro Fondiario, giusta l'art. 779 cpv. 3 del CCS.

¹ Approvato dal Dipartimento dell'Interno in data 22 dicembre 1988

² Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

² Il Municipio provvederà a stipulare i relativi contratti con le aziende.

³ Il Comune mette a disposizione delle aziende il fondo urbanizzato, ovvero collegato alle reti viarie, di canalizzazione, idriche, secondo accordi e tempi da definire singolarmente con il Municipio.

A carico del superficiario restano tutti gli oneri di allacciamento dalla rete pubblica all'azienda privata, nonché eventuali contributi relativi agli edifici che il superficiario costruirà sul terreno.

Portata

Art. 5 ¹ La servitù consiste nel fare e mantenere sopra o sotto la superficie del suolo costruzioni inerenti l'attività di aziende artigianali e commerciali.

² L'edificazione e l'impiego della costruzione avvengono in maniera conforme alla destinazione e alle direttive del vigente Piano Regolatore.

³ Il cambiamento di destinazione è vietato senza il consenso esplicito del Municipio.

Durata

Art. 6 ¹ Il diritto di superficie è concesso per una durata massima di anni 50³ ⁴.

² In caso di cambiamento di destinazione, come pure di ulteriore potenziamento dell'azienda, è data facoltà al Municipio di stipulare un nuovo contratto.

³ Abrogato⁵.

⁴ Abrogato⁶.

Cessione e/o trasmissibilità

Art. 7 ¹ Il diritto di superficie potrà venir ceduto o trasmesso unicamente con l'autorizzazione del Municipio. In tal caso il nuovo superficiario rimarrà vincolato a tutti i diritti e obblighi contenuti nel contratto stipulato con il superficiario precedente.

² Abrogato⁷.

³ Approvato dal Consiglio comunale del 14 dicembre 1989

⁴ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

⁵ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

⁶ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

⁷ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

- Canone** **Art. 8** ¹ Quale controprestazione nel diritto di superficie il superficario pagherà al Comune un corrispondente canone annuo stabilito al metro quadrato dal Municipio, ritenuto che il canone minimo dovrà consentire la copertura delle spese d'esercizio che varia da un minimo di CHF/mq 6.00 a CHF/mq 20.00⁸.
² Abrogato⁹.
³ Il valore del CHF/mq del cpv 1 è modificato annualmente, seguendo l'indice nazionale dei prezzi al consumo sulla determinazione temporale del 100% ad una data concordata fra il Municipio e il beneficiario, ritenuto che il canone minimo non potrà scendere al di sotto dei CHF/mq 6.00¹⁰.
- Aggravi** **Art. 9** ¹ Il Comune autorizza un aggravio ipotecario del diritto di superficie nella misura massima del 70% del valore di investimento effettuato sulla particella¹¹.
² Abrogato¹².
- Altri oneri** **Art. 10** Tutti gli oneri di diritto pubblico gravanti il proprietario sono a carico del superficario. Parimenti quelli relativi al singolo diritto di superficie.
- Assicurazioni** **Art. 11** ¹ Abrogato¹³.
² Tutte le costruzioni devono essere assicurate per una somma pari almeno al valore d'investimento. La polizza assicurativa è a carico del superficario¹⁴.
- Responsabilità** **Art. 12** La responsabilità per effetti derivanti dall'urbanizzazione del fondo e dal relativo sfruttamento con diritto di superficie incombe unicamente al superficario, è esclusa ogni responsabilità del Comune nella sua qualità di proprietario del fondo base.
- Assoggettamento fiscale** **Art. 13** Il beneficiario del diritto dovrà impegnarsi, nei limiti stabiliti e consentiti dalla legge, all'assoggettamento fiscale nel Comune di Lavertezzo.

⁸ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

⁹ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁰ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹¹ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹² Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹³ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁴ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

Estinzione **Art. 14** Il diritto di superficie si estingue, oltre che per lo spirare del termine contrattuale, o prorogato giusta l'art. 6 cpv. 3, nei seguenti casi:

- a) fallimento o pignoramento infruttuoso del beneficiario
- b) inosservanza degli obblighi contrattuali, ritenuto che il Municipio dovrà diffidare il beneficiario all'osservanza degli stessi mediante lettera raccomandata, con la comminatoria della rescissione del contratto qualora entro un termine ragionevole, stabilito dal Municipio, le condizioni contrattuali non venissero rispettate.

Conseguenze della scadenza **Art. 15** ¹ Abrogato¹⁵.
² Abrogato¹⁶.
³ Abrogato¹⁷.
⁴ Abrogato¹⁸.
⁵ All'estinzione del diritto, sia per decorrenza, sia per riversione anticipata, il fondo è restituito allo stato originario, dopo l'asportazione dei fabbricati e delle installazioni realizzate dal superficiario a cura e carico del superficiario¹⁹.
⁶ Il Municipio può chiedere, con un preavviso di almeno 24 mesi dalla scadenza, che i fabbricati e le installazioni vengano devolute al proprietario del fondo, di cui diventano parti integranti²⁰.

Indennità **Art. 16** ¹ Per la costruzione devoluta al proprietario del fondo, sarà riconosciuta al superficiario una equa indennità giusta l'art. 779d CCS, da stabilirsi di comune accordo tra il Comune ed il superficiario.
In caso di riversione anticipata il Comune potrà riservarsi una ulteriore riduzione dell'indennità qualora la colpa del superficiario possa essere considerata motivo di riduzione. In entrambi i casi il Comune dovrà tener conto dello stato di manutenzione e di vetustà²¹.
² In caso di disaccordo o di contestazione l'indennità sarà stabilita da un perito unico designato dal Pretore di Locarno-Campagna.

¹⁵ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁶ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁷ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁸ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

¹⁹ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

²⁰ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 - approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) - entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

²¹ Approvato dal Consiglio comunale del 14 dicembre 1989

- Diritto di prelazione** **Art. 17** ¹ Con la firma del contratto di costituzione del diritto di superficie il Comune mantiene il diritto legale di prelazione in suo favore sancito dall'art. 682 cpv. 2 CCS e lo stesso vale per il superficiario²².
² Abrogato²³.
- Spese** **Art. 18** Le spese legali di costituzione del diritto di superficie, come pure quelle di misurazione catastale e di iscrizione a Registro Fondiario saranno a carico del superficiario.
- Ricorso**²⁴ **Art. 19** ¹ Abrogato.
- Sanzioni**²⁵ **Art. 19a** ¹ Le infrazioni al presente Regolamento saranno sanzionate con multa applicata dal Municipio, riservata l'azione per danni e la querela penale.
¹ La sanzione varia da un minimo di CHF 100.— ad un massimo è di CHF. 10'000.— a seconda della gravità della trasgressione, secondo i disposti degli art. 145 e seguenti della LOC.

4. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 20 Trascorsi i termini di ricorso e di referendum, il Municipio previa approvazione del Consiglio di Stato, fissa la data dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento è stato approvato dal Consiglio Comunale di Lavertezzo, nella sua seduta del 28 luglio 1988.

²² Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

²³ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

²⁴ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)

²⁵ Approvato dal CC durante la seduta del 12.10.2021 – approvazione SEL del 18.01.2022 (Inc. 2241) – entrata in vigore in data 01.09.2021 (RM 407/2022)