



16 agosto 2021 (RM 144/2021)

**MM 8/2021 concernente la modifica parziale del Regolamento comunale disciplinante la destinazione dell'area artigianale-commerciale di proprietà del Comune di Lavertezzo**

<b>1</b>	<b>Motivazione</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Modifiche legislative</b> .....	<b>3</b>
2.1	Art. 3 – Area artigianale-commerciale .....	3
2.2	Art. 6 - Durata .....	3
2.3	Art. 7 – Cessione e/o trasmissibilità .....	3
2.4	Art. 8 – Canone .....	4
2.5	Art. 9 – Aggravi .....	4
2.6	Art. 11 – Assicurazioni.....	4
2.7	Art. 15 – Conseguenze della scadenza.....	4
2.8	Art. 17 – Diritto di prelazione .....	5
2.9	Art. 19 – Ricorso .....	5
2.10	Art. 19a – Sanzioni .....	5
<b>3</b>	<b>Conclusioni</b> .....	<b>5</b>
3.1	Aspetti procedurali e formali .....	5
3.2	Attribuzione MM .....	5
3.3	Proposta di decisione .....	6
<b>4</b>	<b>Abbreviazioni</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Appendice 1</b> .....	<b>7</b>

Signori Consiglieri comunali

Vi sottoponiamo la modifica parziale del Regolamento comunale disciplinante la destinazione dell'area artigianale-commerciale di proprietà del Comune di Lavertezzo.

## **1 Motivazione**

Tale base legale è stata adottata dal Legislativo comunale per disciplinare i diritti a sé stanti e permanenti sulle proprietà comunali ubicate nell'area artigianale-commerciale in via alla Bolla.



**Figura 1 – proprietà comunali assoggettate ai DSS**

Dall'adozione di questo regolamento, avvenuto nell'anno 1988, è stata apportata una sola modifica, ossia quella dell'anno 1989.

Durante questa trentennale esperienza nella gestione dei diritti a sé stanti e permanenti (detto in seguito DSS), il regolamento denota una serie di criticità, alle quali occorre porre rimedio.

I rapporti che intercorrono fra il Comune e i superficiari dei diritti a sé stanti e permanenti (detti in seguito superficiari), sono retti dal diritto civile, in quanto sono disciplinati dal CCS.

L'adozione di un regolamento comunale, ha come unico scopo permettere al Legislativo di delegare l'Esecutivo alla sottoscrizione di rogiti, senza che siano sottoposti sistematicamente per ratifica al Consiglio comunale. Questo permette una gestione dinamica delle situazioni generate da queste proprietà.

Le criticità sopraenunciate saranno spiegate nel capitolo successivo, nel quale sono indicati gli articoli sottoposti a emendamento accompagnati dalle motivazioni.

## **2 Modifiche legislative**

### **2.1 Art. 3 – Area artigianale-commerciale**

Con l'introduzione dello stradario comunale<sup>1</sup>, si indica la via ufficiale, inoltre il mappale 1244 RFD non è più intavolato.

### **2.2 Art. 6 - Durata**

La riduzione del periodo da 50 a 30 anni, permetterà al Comune di modificare ed adeguare le condizioni ai cambiamenti che subentreranno in futuro.

Si propone lo stralcio del cpv 3, in quanto il DSS non si rinnova tacitamente senza disdetta, quindi se le parti vogliono prorogarlo è necessario sottoscrivere un atto di proroga (atto pubblico), nel quale è possibile adeguare e/o modificare anche altre condizioni del DDS.

Analoga situazione per il cpv 4, in quanto il DDS viene sempre iscritto a Registro fondiario. Se viene costituito a favore di una persona o di un altro fondo (escludendo la cessione) e con una durata indeterminata non viene intavolato a Registro fondiario come fondo a sé stante, ma come una semplice servitù (come ad es. un diritto di passo o un usufrutto).

### **2.3 Art. 7 – Cessione e/o trasmissibilità**

Nel caso di cessione del DDS l'Ufficio del Registro fondiario dovrà verificare che sia prodotta l'autorizzazione del Municipio prima di iscrivere il nuovo proprietario (poiché esiste un diritto di prelazione legale). L'atto di cessione quindi non è nullo, ma non ha validità fintanto che non viene "ratificato" dal Comune.

Qualora il cedente non vincoli l'acquirente a tutti i diritti e obblighi del contratto originario, il Comune potrà chiedere al cedente un risarcimento dei danni causati da questa inadempienza contrattuale.

La sublocazione di un DDS è possibile (ma non è esplicitamente regolata dalla legge). Si applicano per analogia le norme relative alla sublocazione.

---

<sup>1</sup> MM 15/2013

## 2.4 Art. 8 – Canone

L'evoluzione inerente la redditività di questo bene patrimoniale è illustrata nella Figura 2.

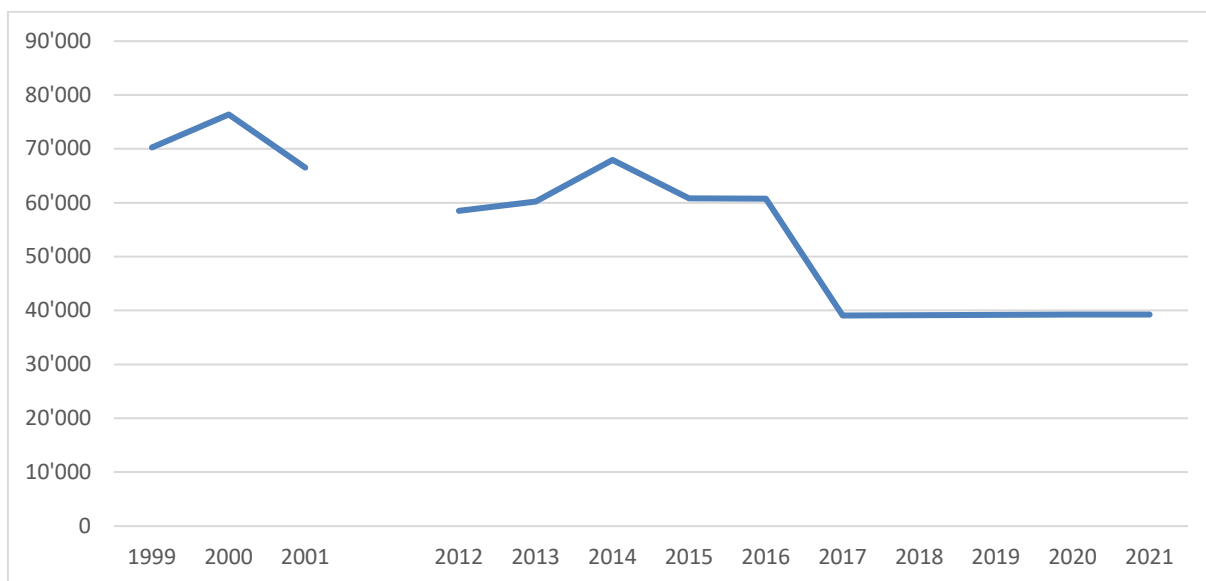


Figura 2 – redditività dei DSS anni 1999-2001/2012-2021<sup>2</sup>

Questa flessione inesorabile è dovuta alle basi di calcolo applicate alla formula per la determinazione del canone annuo. Il fattore più importante è quello sull'evoluzione del tasso d'interesse per gli immobili commerciali; esso, essendo costantemente diminuito, ha ridotto di conseguenza il ricavo.

Per correggere questo "trend" proponiamo che il canone sia definito entro una fascia di prezzo al mq con l'adattamento secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Questa modalità è stata introdotta nell'anno 2013 a seguito di un rinnovo di un DSS, per contrastare l'evoluzione di cui alla Figura 2.

## 2.5 Art. 9 – Aggravi

La riduzione dal 90% al 70% segue l'evoluzione della prassi nel settore ipotecario.

## 2.6 Art. 11 – Assicurazioni

L'articolo è stato rivisto e riformulato in modo da soddisfare le esigenze attuali.

## 2.7 Art. 15 – Conseguenze della scadenza

Alla scadenza il fondo deve essere retrocesso al Comune allo stato originario. Quale opzione, se il fabbricato dovesse interessare al Comune, si potranno avviare delle trattative per l'acquisizione.

<sup>2</sup> Grafico proprio – fonte dati Comune Lavertezzo

## **2.8 Art. 17 – Diritto di prelazione**

L'articolo viene modificato nell'interesse del Comune, in quanto mantenendo il diritto di prelazione, peraltro ancorato nella legge (art. 682 cpv 2 CC), esso permette al Comune stesso di acquistare il DDS in caso di vendita a terzi. Si tratta di un diritto (e che non è un dovere) quindi il Comune ha sempre la possibilità di rinunciare. Viceversa anche il beneficiario può esercitare il diritto di prelazione, qualora il Comune dovesse decidere di vendere il fondo "base" a terzi.

## **2.9 Art. 19 – Ricorso**

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti sono rette dal diritto civile, in quanto tra Comune e beneficiario vi è un rapporto contrattuale. Non sarà quindi competente il Consiglio di Stato, ma la Pretura.

## **2.10 Art. 19a – Sanzioni**

Le infrazioni al Regolamento possono essere punite con una multa, ma se comportano delle conseguenze civili (violazioni contrattuali), allora sarà indispensabile avviare anche una procedura civile (di risarcimento se al Comune è stato causato un danno).

## **3 Conclusioni**

### **3.1 Aspetti procedurali e formali**

Puntualizziamo che tale procedura è retta dall'art. 13 let. a) LOC.

### **3.2 Attribuzione MM**

Richiamati gli art. 10 RALOC, 47 e 48 ROC, si attribuiscono

***alla Commissione delle petizioni e  
alla Commissione della gestione***

l'esame del seguente MM.

Le Commissioni potranno prendere visione dell'intera documentazione al fine di formulare il necessario rapporto all'indirizzo del Consiglio Comunale (art. 71 e 105 LOC).

Rammentiamo tuttavia che i lavori commissionali e dei singoli membri sono vincolati all'obbligo di discrezione e riserbo in ossequio alle disposizioni della LOC (in particolare l'art. 104).

Pertanto si invita a voler esaminare ed allestire, per iscritto, i rapporti commissionali, i quali dovranno essere depositati, presso la Cancelleria comunale, almeno sette giorni prima della seduta del Consiglio comunale.

**La domanda per l'ottenimento della documentazione o della presenza del Capo dicastero ci dovrà pervenire in forma scritta almeno 7 giorni prima della data dei lavori commissionali.**

### 3.3 Proposta di decisione

Visto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 13 let. a) LOC, vi invitiamo a voler approvare:

1. 1.1 la modifica degli art. 3, 6, 7, 8, 9, 11, 15 e 17, secondo l'Appendice 1;
- 1.2 l'introduzione degli art. 19 a, secondo l'Appendice 1;
- 1.3 lo stralcio dell'art. 19, secondo l'Appendice 1;
2. l'entrata in vigore all'1 settembre 2021 delle modifiche di cui al punto 1. del dispositivo di risoluzione, tramite ordinanza municipale dopo la ratifica della SEL.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO

La Sindaca:

Il Segretario:



T. Bettazza



D. Gianella

### 4 Abbreviazioni

art.	articolo/articoli.
cpv	capoverso/i.
let.	lettera.
LOC	Legge organica comunale.
MM	messaggio municipale.
RALOC	Regolamento d'applicazione della legge organica comunale.
RM	risoluzione municipale.
SEL	Sezione enti locali.

## 5 Appendice 1

Legenda: **testo in rosso** = nuovo  
~~testo in rosso~~ = stralcio

### **REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINANTE LA DESTINAZIONE DELL'AREA ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LAVERTEZZO**

- Area artigianale-commerciale** **Art. 3** <sup>1</sup> L'area artigianale-commerciale di proprietà del Comune, comprende i mappali nr. 1243, ~~1244~~ e 1250, in ~~località "Alla Bolla" via alla Bolla.~~
- <sup>2</sup> 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.
- Durata** **Art. 6** <sup>1</sup> Il diritto di superficie è concesso **inizialmente** per una durata massima di anni ~~50~~ **30 (cinquanta)**.
- <sup>2</sup> In caso di cambiamento di destinazione, come pure di ulteriore potenziamento dell'azienda, è data facoltà al Municipio di stipulare un nuovo contratto.
- ~~<sup>3</sup> In mancanza di disdetta del superficiario o del Comune, con preavviso di 24 (ventiquattro) mesi, il diritto di superficie si intende rinnovato per altri 5 (cinque) anni, e così di seguito, di 5 (cinque) anni in 5 (cinque) anni.~~
- ~~<sup>4</sup> In casi particolari è data facoltà al Municipio di costituire, in deroga all'art. 4 cpv. 1, un diritto di superficie prescindendo dall'iscrizione a Registro Fondiario quale diritto per se stante e permanente.~~
- Cessione e/o trasmissibilità** **Art. 7** <sup>1</sup> 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.
- ~~<sup>2</sup> Parimenti è vietato, salvo accordo da rilasciare come al cpv. 1, il subaffitto.~~

## **Canone**

**Art. 8** <sup>1</sup> Quale controprestazione nel diritto di superficie il superficiario 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 ~~nonché una partecipazione all'ammortamento che varia da un minimo di CHF/mq 6.00 a CHF/mq 20.00.~~

<sup>2</sup> ~~La revisione del canone e la garanzia del pagamento sono di competenza del Municipio.~~

<sup>3</sup> 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 6.00.

## **Aggravi**

**Art. 9** <sup>1</sup> Il Comune autorizza un aggravio ipotecario del diritto di superficie nella misura massima del ~~90%~~ 70% del valore di investimento effettuato sulla particella.

<sup>2</sup> ~~Aggravi superanti questa quota debbono venir autorizzati dal Municipio.~~

## **Assicurazioni**

**Art. 11** <sup>1</sup> ~~Tutte le costruzioni vanno assicurate contro gli incendi per una somma almeno al valore di investimento. La copertura dovrà pure comprendere le spese di sgombero che il superficiario o il Comune dovranno assumersi.~~

<sup>2</sup> Tutte le costruzioni devono essere assicurate per una somma pari almeno al valore d'investimento. La polizza assicurativa è a carico del superficiario.

## **Conseguenze della scadenza**

**Art. 15** <sup>1</sup> ~~All'estinzione del diritto, sia per decorrenza, sia per riverzione anticipata, le costruzioni vengono devolute al proprietario del fondo, di cui diventano parti integranti.~~

<sup>2</sup> ~~Il Municipio dovrà chiedere, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla scadenza che il fondo venga restituito nello stato originario, dopo l'asportazione dei fabbricati e delle installazioni realizzate dal superficiario.~~

<sup>3</sup> ~~In caso di riverzione anticipata per procedimento esecutivo, la decisione del Municipio dovrà essere comunicata all'Ufficio Esecuzione e Fallimenti di Locarno.~~

<sup>4</sup> ~~In caso di silenzio da parte del Municipio varrà il capoverso 1 del presente articolo e cioè la devoluzione al proprietario.~~

<sup>5</sup> All'estinzione del diritto, sia per decorrenza, sia per riverzione anticipata, il fondo è restituito allo stato originario, dopo la rimozione dei fabbricati e delle installazioni realizzate dal superficiario a cura e carico dello stesso.

<sup>6</sup> 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 integranti.



**Soppressione  
del Diritto di  
prelazione**

**Art. 17** <sup>1</sup> Con la firma del contratto di costituzione del diritto di superficie il Comune ~~il superficiario sopprime~~ mantiene il diritto legale di prelazione in suo favore sancito dall'art. 682 cpv. 2 CCS e lo stesso vale per il superficiario.

<sup>2</sup> ~~Tale soppressione verrà annotata a Registro Fondiario.~~

**Ricorso**

**Art. 19** <sup>1</sup> ~~Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti circa l'applicazione e l'interpretazione del presente regolamento e delle ordinanze ad esso connesse sono di competenza del Consiglio di Stato quale autorità di ricorso.~~

<sup>2</sup> ~~La procedura di ricorso è quella definita dalla legge.~~

**Sanzioni**

**Art. 19a** <sup>1</sup> Le infrazioni al presente Regolamento saranno sanzionate con multa applicata dal Municipio, riservata l'azione per danni e la querela penale.

<sup>1</sup> 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.