



*messaggio municipale no. 24/ 2016*

**Comune di Ascona**



Accettazione della donazione al Comune del Borgo di Ascona della sentiero scalinata "Varalda" al mappale 3251 RFD di Ascona con costituzione di diritto di passo e cessione di quantità edificatorie



v. rif.  
n. rif. PB/mp  
Risoluzione municipale no. 1530  
Ascona, 30 agosto 2016

### MESSAGGIO no. 24/2016

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di accettazione della donazione da parte di Ute Braun, Alexandra e Gabriel Bianchi e Suzanne e Jürg Sulger al Comune del Borgo di Ascona del sentiero scalinata "Varalda" sita al mappale 3251 RFD di Ascona con costituzione di diritto di passo e cessione di quantità edificatorie

---

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo al vostro esame la proposta di accettazione della donazione al Comune del Borgo di Ascona del sentiero scalinata "Varalda" sita al mappale 3251 RFD di Ascona da parte di Ute Braun, Alexandra e Gabriel Bianchi e Suzanne e Jürg Sulger. Il Municipio chiede altresì di essere autorizzato a costituire a favore dei summenzionati proprietari un diritto di passo a carico della part. 3251 e a favore dei fondi di loro proprietà confinanti con il sentiero. Il Municipio chiede infine di essere autorizzato a cedere ai summenzionati proprietari le quantità edificatorie della part. 3251 a favore dei fondi di loro proprietà confinanti con il sentiero.

#### **Premessa**

Il sentiero scalinata Varalda è un passaggio pubblico, ancorato a Piano regolatore, molto utilizzato da turisti ed



escursionisti quale ideale proseguimento, da un lato della pista ciclabile verso Ascona, dall'altro verso i sentieri panoramici del Monte Verità fino a Ronco Sopra Ascona.

A seguito dell'eliminazione del passaggio pedonale sulla strada cantonale, nel 2013 i comproprietari del sentiero scalinata Varalda, qui di seguito denominati i promotori, hanno espresso la loro disponibilità a costruire una passerella sopra la strada cantonale e hanno chiesto a tale scopo un contributo finanziario al Comune dichiarandosi disposti a cedere la passerella gratuitamente al Comune una volta terminati i lavori di costruzione della passerella. Il Municipio ha accolto positivamente la proposta dei promotori e, con MM 14/2013, ha richiesto a cod. Consiglio Comunale di concedere un contributo d'investimento di fr. 100'000.- per la realizzazione della passerella in località Varalda. Il Municipio ha inoltre chiesto al Consiglio Comunale, con lo stesso messaggio municipale, di approvare l'accordo di cessione della passerella al Comune.

Il Consiglio Comunale, nella sua seduta del 17.06.2013, ha concesso il credito per la costruzione della passerella che è nel frattempo stata realizzata. La passerella è costata oltre 200'000.--. Il Municipio ad oggi ha versato ai promotori un acconto di fr. 50'000.-. Non appena il trapasso verrà formalizzato a livello giuridico il Comune verserà anche il restante importo di fr. 50'000.- e diventerà quindi a tutti gli effetti proprietario della passerella. La formalizzazione dell'accordo dovrebbe avvenire a breve.

Nell'accordo approvato dal Consiglio Comunale le parti avevano dato atto dell'intenzione dei promotori di donare al Comune anche il sentiero scalinata "Varalda". Le parti avevano in particolare previsto di scorporare tale superficie e creare un mappale a sé stante. I comproprietari del fondo avevano però chiesto la costituzione di una servitù di passo pedonale a favore dei loro fondi e la cessione a loro favore delle quantità edificatorie.



### **La cessione del sentiero scalinata Varalda**

Con scritto 15.04.2016 i promotori hanno confermato al Municipio la loro disponibilità a cedere al Comune anche il sentiero scalinata Varalda alle summenzionate condizioni. I promotori si sono a tal proposito attivati nel senso che hanno già scorporato la superficie del sentiero scalinata Varalda dai fondi di proprietà creando la nuova particella 3251 RFD di Ascona oggetto del presente messaggio.

Da parte sua il Municipio ritiene vantaggiosa l'accettazione della donazione in quanto andrebbe a completare l'operazione già avviata nel 2013. Il Municipio ritiene inoltre giustificate le condizioni poste dai promotori. In particolare si rileva che:

- Diritto di passo: la costituzione di un diritto di passo a favore dei promotori non lede al Comune ritenuto che, come detto, il mappale 3251 RFD di Ascona è già ad oggi inserito a PR quale sentiero pubblico e quindi un diritto di passo non crea pregiudizio all'utilizzo del sentiero scalinata Varalda;
- Cessione indici edificatori: anche la cessione degli indici edificatori a favore dei promotori non lede al Comune ritenuto che in ogni caso il mappale 3251 RFD di Ascona non potrà essere edificato in quanto inserito a PR quale sentiero pubblico.

Su richiesta dei promotori il Municipio ha pure accettato di assumersi le spese di trapasso che saranno dunque a carico del Comune del Borgo di Ascona. Il relativo importo, stimato dal notaio in fr. 3'000.--, verrà pagato dai conti di gestione corrente del Comune.



Ci si permette di segnalare che già oggi, trattandosi di un passaggio pubblico, i costi di manutenzione sono a carico del Comune di Ascona. L'acquisizione di questo fondo non comporterebbe quindi ulteriori oneri di manutenzione e gestione a carico del Comune.

### **Conclusione**

Come spiegato in precedenza il Municipio è convinto della bontà dell'operazione. Donde la presente richiesta di accettazione della donazione al Comune di Ascona del sentiero scalinata "Varalda" sito al mappale 3251 RFD di Ascona da parte dei promotori e meglio Ute Braun, Alexandra e Gabriel Bianchi, Suzanne e Jürg Sulger. Il Municipio chiede altresì di essere autorizzato a concedere un diritto di passo pedonale a carico del mappale 3251 e a favore dei fondi di proprietà dei promotori confinanti con il sentiero scalinata Varalda. Il Municipio chiede infine di essere autorizzato a cedere gli indici edificatori (indice di occupazione, indice di sfruttamento) del mappale 3251 RFD di Ascona a favore dei fondi di proprietà dei promotori confinanti con il sentiero scalinata Varalda.

Il presente messaggio viene formulato ritenuto che a norma dell'art. 13 cpv. 1 lett. h LOC il Consiglio Comunale autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

**ASPETTI PROCEDURALI E FORMALI**

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza qualificata pari a 18 voti favorevoli.

**PROPOSTA DI DECISIONE:**

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare:

1. E' accettata la donazione al Comune di Ascona del sentiero scalinata "Varalda" sito al mappale 3251 RFD di Ascona da parte di Ute Braun, Alexandra e Gabriel Bianchi e Suzanne e Jürg Sulger. La part. 3251 RFD di Ascona andrà in aumento dei beni amministrativi del Comune.
2. È autorizzata la costituzione di un diritto di passo pedonale a carico del mappale 3251 e a favore dei fondi di proprietà dei promotori confinanti con il sentiero scalinata Varalda.
3. È autorizzata la cessione di indici edificatori del mappale 3251 RFD di Ascona a favore dei fondi di proprietà dei promotori confinanti con il sentiero scalinata Varalda.



4. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere l'atto notarile di donazione, di costituzione di servitù, di cessione di indici edificatori e ogni altra documentazione necessaria.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi

Allegato:

- piano di mutazione 22164 del geometra inc. Carlo Martinoni