



messaggio municipale no.16/2019

Comune di Ascona



**Richiesta di autorizzazione a
costituire un diritto di superficie
per sé stante e permanente e una
servitù di passo, entrambi sulla part.
1772 RFD di Ascona, a favore del
Comune di Ascona**



v. rif.
n. rif. PB/AL
Risoluzione municipale no. 985
Ascona, 10 maggio 2019

MESSAGGIO no. 16/2019

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di autorizzazione a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente e una servitù di passo, entrambi sulla part. 1772 RFD di Ascona, a favore del Comune di Ascona

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di autorizzazione a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente e una servitù di passo, entrambi sulla part. 1772 RFD di Ascona, a favore del Comune di Ascona.

1. Premessa

Con MM 20/2018 il Municipio del Borgo di Ascona ha chiesto a cod. Consiglio Comunale di concedere all'Azienda acqua potabile un credito di fr. 495'000.- (IVA esclusa) al fine di poter procedere con il necessario risanamento del serbatoio Monte Verità. Credito che è stato concesso, all'unanimità dei votanti, durante la seduta del 18.06.2018 di cod. Consiglio Comunale.

Si ricorda che il serbatoio Monte Verità è sito sul mappale 1772 RFD di Ascona. Mappale quest'ultimo che non è di proprietà del Comune di Ascona ma della Fondazione Monte Verità di Ascona. Ne sussegue che ad oggi anche il serbatoio è di proprietà della Fondazione e non del Comune.

Di fatto, tuttavia, il serbatoio viene interamente gestito, fin dagli anni '30, dall'Azienda acqua potabile di Ascona. Azienda che ha pure sempre provveduto, in tutti questi anni, alla necessaria manutenzione ordinaria e che, come da credito concesso, intende iniziare prossimamente i lavori di risanamento, e meglio durante il mese di novembre 2019.



Si ricorda a tal proposito che il serbatoio in questione svolge una funzione essenziale per l'adempimento dei compiti dell'Azienda acqua potabile. Grazie ad esso, difatti, l'Azienda riesce ad alimentare con acqua potabile la fascia tra i 250 m s.l.m e i 310 m s.l.m delle zone limitrofe del Monte Verità.

Il Municipio del Borgo di Ascona, ritenuto l'importante investimento che verrà effettuato al fine di risanare il serbatoio in questione, ha colto l'occasione per avviare delle trattative con la Fondazione Monte Verità al fine di poter legalizzare la situazione di fatto già esistente con la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente a favore del Comune di Ascona della parte del terreno (sopra e sotto terra) occupata dal serbatoio. Dopo una breve trattativa la Fondazione Monte Verità, preso atto del fatto che con la costituzione del diritto di superficie la responsabilità in caso di danni materiali e/o a persone prima e durante i lavori di risanamento passerebbe al Comune, ha accettato di concedere al Comune a titolo gratuito il summenzionato diritto di superficie.

Da qui il presente messaggio municipale con il quale si chiede al cod. Consiglio comunale di autorizzare la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore del Comune di Ascona.

2. Il diritto di superficie e il diritto di passo

2.1.

A norma dell'art. 675 CC le costruzioni ed altre opere scavate o murate nel fondo altrui, o in qualsiasi modo durevolmente incorporate al suolo, possono avere un proprietario speciale quando la loro esistenza sia iscritta a Registro fondiario. La costituzione di un diritto di superficie permette quindi di dissociare la proprietà del suolo dalla proprietà del manufatto. In tal modo il Comune diventerà proprietario del manufatto del serbatoio mentre la Fondazione rimarrà proprietaria del suolo.

Come detto la Fondazione Monte Verità ha accettato di concedere a favore del Comune un diritto di superficie per sé stante e permanente, a titolo gratuito, sulla part. 1772 RFD di Ascona. In particolare, come risulta dal progetto di Mutazione elaborato dal Geometra revisore del Comune che viene allegato al presente messaggio, la Fondazione Monte Verità è disposta a concedere un diritto per sé stante e permanente di circa 1'508 mq gravante come servitù la part. 1772 RFD di Ascona. Grazie alla costituzione di questo diritto di superficie il Comune diventerà quindi proprietario dell'edificio del serbatoio in uso ma anche del serbatoio vecchio, attualmente non utilizzato, ma che potrebbe essere necessario al Comune in futuro per eventuali esigenze tecniche.



2.2.

Considerato che per poter accedere al nuovo fondo che verrà costituito a seguito dell'iscrizione del diritto di superficie il Municipio dovrà continuare ad utilizzare la strada esistente sul mappale 1772 RFD di Ascona, si rende pure necessario procedere con l'iscrizione di una servitù di passo e veicolare a carico della particella n. 1772 RFD di Ascona e a favore della nuova particella che verrà istituita. Chiaramente il diritto di passo sarà limitato alle necessità dell'Azienda acqua potabile e non si tratterà quindi di un passo pubblico. Si allega per una migliore comprensione della situazione il progetto di servitù elaborato dal Geometra revisore.

Anche questo diritto di passo verrà concesso a titolo gratuito dalla Fondazione Monte Verità al Comune di Ascona.

2.3.

Si rileva che, per legge, l'iscrizione a Registro fondiario di un diritto di superficie per sé stante e permanente e di una servitù di passo, necessitano la forma dell'atto notarile. Atto per il quale il Municipio chiede a cod. Consiglio Comunale l'autorizzazione a poter procedere alla sottoscrizione alle condizioni indicate in precedenza.

Si rileva che l'autorizzazione di cod. Consiglio Comunale a poter procedere alla sottoscrizione di questo atto si rende necessaria a norma dell'art. 13 cpv. h LOC. In base al disposto in parola, difatti, è il Consiglio Comunale a dover autorizzare l'acquisizione di beni comunali. Da qui la richiesta oggetto del presente messaggio.

3. Conseguenze finanziarie

Come spiegato in precedenza l'Azienda acqua potabile gestisce il Serbatoio Monte Verità e provvede alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria sin dagli anni '30. Ciò considerato, da questo punto di vista, l'acquisizione del serbatoio, per il tramite di un diritto di superficie per sé stante e permanente a titolo gratuito, non comporterà costi aggiuntivi per il Comune e/o le Aziende ritenuto come tali costi vengono già oggi assunti dall'AAP.

Gli unici costi a carico del Comune risultano essere i costi dell'atto notarile e di iscrizione a Registro fondiario. Costi che verranno assunti per il tramite del conto gestione corrente dell'AAP.

Il nuovo fondo costituito tramite il diritto di superficie entrerà tra i beni amministrativi del Comune.



4. Conclusioni

Il Municipio del Borgo di Ascona ritiene che la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente nonché la costituzione della servitù di passo permettano di legalizzare una situazione di fatto esistente. Legalizzazione che, ritenuta la situazione attuale poco chiara, è senz'altro a favore del Comune.

Per questo motivo il Municipio del Borgo di Ascona chiede al cod. Consiglio Comunale di concedere l'autorizzazione delle due summenzionate servitù.

5. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione e alla Commissione delle petizioni.

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 assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv 2 LOC).

**PROPOSTA DI DECISIONE:**

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

deliberare:

1. È autorizzata la costituzione a titolo gratuito di un diritto di superficie per sé stante e permanente di circa 1'508 mq a favore del Comune di Ascona e gravante come servitù la part. 1772 RFD di Ascona di proprietà della Fondazione Monte Verità di Ascona.
2. È autorizzata la costituzione a titolo gratuito di una servitù di passo pedonale e veicolare a carico della part. 1772 RFD di Ascona di proprietà della Fondazione Monte Verità e a favore della nuova particella che verrà costituita con il diritto di superficie di cui al punto 1 del presente dispositivo e che sarà di proprietà del Comune di Ascona.
3. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere ogni atto necessario alla formalizzazione della costituzione delle servitù di cui ai dispositivi 1 e 2.
4. Il nuovo fondo che verrà costituito con il diritto di servitù verrà inserito nei beni amministrativi del Comune di Ascona.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi

Allegati:

- progetto di mutazione diritto di superficie
- progetto di servitù di passo.