



MM N. 580/2024

Concessione di una costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sul mappale 341 RFD Arbedo-Castione a favore del Tennis Club Arbedo-Castione (TCAC).

Commissione competente: Petizioni
 Gestione
 Opere pubbliche

Sommario

1. Premessa	3
2. Costituzione di un diritto di superficie tra il Comune di Arbedo-Castione e TCAC (superficiario)	3
3. Condizioni del diritto di superficie tra il Comune di Arbedo-Castione e TCAC (superficiario)	4
4. Costi e canone annuo	5
5. Conclusioni	6
6. Dispositivo	6

1. Premessa

Il Comune di Arbedo-Castione nel 1994 (circa 30 anni or sono) stabilì, con il Tennis Club Arbedo-Castione (d'ora in avanti TCAC), una convenzione per l'uso del Centro sportivo situato a Castione. Tale convenzione prevedeva un rinnovo tacito di anno in anno a meno che una delle due parti non inoltrasse disdetta con almeno sei mesi prima della relativa scadenza.

Il 2 maggio 2024 TCAC ha inoltrato al Comune una domanda di costruzione ordinaria (d'ora in avanti DC) avente per oggetto una nuova costruzione, nello specifico, una copertura completa dei campi da tennis nei periodi invernali con possibilità di aprire i primi 3 metri durante i mesi estivi (o idealmente quando le temperature sono tali da necessitare un ricambio d'aria interno).

La DC prevedeva anche un impianto di riscaldamento, alimentato a Gas naturale al quale tuttavia TCAC ha rinunciato nel corso della procedura. TCAC valuterà delle alternative in merito alle modalità di riscaldamento, le quali saranno oggetto di una nuova domanda di costruzione.

L'area tennis insiste anche su un fondo terzo, il 226 RFD Arbedo-Castione di proprietà di USTRA la quale ha già sottoscritto la DC in segno di autorizzazione formale.

2. Costituzione di un diritto di superficie tra il Comune di Arbedo-Castione e TCAC (superficiario)

TCAC prenderà a carico un investimento complessivo di CHF 460'000.00, di cui circa CHF 160'000.00 coperti con contributi del Fondo della lotteria intercantonale e dello Sport Toto. In particolare, i lavori eseguiti e ancora da seguire sono:

Eseguiti:

- rifacimento della superficie n. 2 campi da tennis in erba sintetica;
- creazione di un campo da pickleball;
- creazione di una zona lounge con buvette;
- automatizzazione degli accessi con controllo degli stessi.

Da eseguire:

- copertura dei campi da tennis con struttura fissa autoportante in acciaio (di cui ai dettagli tecnici menzionati nella DC).

Stante l'importanza di suddetti investimenti e il genere degli interventi, in particolar modo l'esecuzione della copertura dei campi, TCAC richiede la concessione a suo favore di un diritto di superficie, nella forma del diritto di costituzione per sé stante e permanente.

Da parte sua, il Municipio ne conviene approfittando per aggiornare i rapporti tra le parti, annullando di fatto la precedente convenzione (datata 1994) che sarà sostituita da una nuova aggiornata e al passo coi tempi. Tuttavia, il Municipio ritiene di dover modificare e aggiornare anche altre convenzioni con le attuali associazioni sportive

con l'obiettivo di normalizzare oneri e doveri di entrambe le parti per una questione di parità di trattamento.

Pertanto, la convenzione con TCAC e con altre associazioni, saranno presentate al Consiglio Comunale in un secondo tempo.

Il Municipio ritiene inoltre che la concessione del diritto di superficie su un bene comunale (bene amministrativo) possa essere concesso ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC (per licitazione privata), nella misura in cui TCAC si occupa della gestione dei campi da tennis dal 1994 e ha effettuato, ed effettuerà, importanti investimenti economici. Non da meno, al Comune non né deriva alcun danno, al contrario è evidente l'interesse generale al promovimento dello sport, dell'attività fisica e della salute.

3. Condizioni del diritto di superficie tra il Comune di Arbedo-Castione e TCAC (superficiario)

- a) Sulla part. 341 RFD Arbedo-Castione di proprietà del Comune di Arbedo-Castione sarà costituito a favore di TCAC in diritto di superficie, nella forma del diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi del Codice Civile Svizzero (CCS). In tale evenienza lo stesso sarà intavolato come fondo, ai sensi dell'art. 943 cpv. 1 cifra 2 CCS e l'art. 22 dell'Ordinanza sul registro fondiario, ed assumerà una propria intavolazione con foglio proprio secondo il piano di mutazione che sarà allestito dal geometra.
- b) Durata del diritto
La durata di tale costituzione sarà di 30 anni rinnovabile per ulteriori 30 anni a meno che non si proceda ad una disdetta da una delle due parti con preavviso di 10 anni dalla relativa scadenza.
- c) Obiettivo
Il diritto di superficie vincola il superficiario all'uso del fondo quale area per ricreazione sportiva a beneficio del pubblico, in particolare al gioco del tennis o altre attività sportive di pubblico interesse.
- d) Il cambiamento di destinazione e di attività sul fondo oggetto del diritto di superficie sarà possibile solo con il preventivo accordo del Comune di Arbedo-Castione, proprietario del fondo, e nel rispetto delle norme di PR.
- e) La cessione a terzi del diritto di superficie è di principio esclusa. Essa potrà avvenire solamente in presenza di giustificati motivi e con il preventivo accordo del Comune di Arbedo-Castione proprietario del fondo, ritenuto ad ogni modo che il superficiario dovrà comunicare al Municipio le condizioni della cessione e che l'acquirente dovrà in ogni caso assumere tutti i diritti e gli obblighi derivanti

dal contratto con il superficario e dimostrare la relativa capacità. Sono riservate ulteriori verifiche e richieste da parte del Comune.

- f) Nella misura in cui il diritto di superficie sia costituito come per sé stante e permanente, al Comune sarà riconosciuto il diritto di prelazione secondo l'art. 682 cpv. 2 CCS, mentre tale diritto viene soppresso nei confronti del superficario.
- g) Il superficario si impegna a mantenere secondo le regole dell'arte l'area il cui scopo è esplicitato al punto c) e a conservarlo sempre in buono stato e ad assicurarlo al suo valore venale. Ad eccezione della manutenzione ordinaria, eventuali interventi di manutenzione straordinaria ed eventuali nuovi investimenti dovranno essere preventivamente approvati dal proprietario del fondo.
- h) Tutti i tributi pubblici connessi all'utilizzo della superficie con la costruzione, comprese le tasse di allacciamento alla canalizzazione e all'acqua potabile, saranno a carico del superficario, come pure tutte le imposte e tasse relative al diritto di superficie.
- i) Indennità di riversione:
Qualora il Comune di Arbedo-Castione non intendesse rinnovare il contratto d'uso della part. 341 RFD per un secondo trentennio, o qualora TCAC **dovesse rinunciare o essere costretta ad interrompere la propria attività** si avrà altresì come conseguenza l'estinzione del diritto di superficie oggetto di contratto notarile separato. In tale evenienza la copertura dei campi da tennis come pure eventuali arredi e/o altre infrastrutture nel frattempo realizzate su precitato fondo, saranno devolute al Comune di Arbedo-Castione, proprietario del fondo, di cui diventeranno parte costitutiva. Il proprietario del fondo dovrà al superficario una equa indennità per le costruzioni devolute sulla base delle relative perizie necessarie per valutare lo stato delle costruzioni al tempo della devoluzione. Gli oneri delle perizie saranno a carico del superficario.

4. Costi e canone annuo

I costi di costituzione del diritto di superficie (spese notarili, tasse di registro fondiario e tasse di bollo) ed i costi del geometra saranno a carico del superficario.

Il canone annuo stabilito dal Comune di Arbedo-Castione sarà aggiornato ogni 4 anni all'indice del costo della vita a partire dal 1° gennaio del quinto anno di durata del diritto di superficie, ritenuto quale indice base quello vigente al momento dell'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario. Nel caso in cui nel corso della durata del diritto di superficie dovessero essere modificate le circostanze in base alle quali è stato fissato il canone iniziale (ad esempio aumento delle capacità edificatorie) ed il superficario ne usufruisca, il Comune potrà rivedere il canone del diritto di superficie.

Il canone annuo è fissato dal 2025 a CHF 1'000.00 da trasmettere ogni anno entro il 31 gennaio. La prima volta, entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione del Legislativo del presente messaggio.

5. Conclusioni

Proponiamo la trattativa per licitazione privata tra le parti oggetto del diritto di superficie. Tale agire permette da una parte il rispetto della garanzia del diritto e dall'altra parte una continuità di uno spazio ricreativo-sportivo sul nostro territorio.

6. Dispositivo

Preso atto del contenuto del presente Messaggio e fatto riferimento agli atti citati e allegati, si invita pertanto il Lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

- a. **È autorizzata la trattativa diretta tra il Comune di Arbedo-Castione e TCAC**
- b. **È autorizzata la concessione del diritto di superficie, se necessario un diritto di costruzione per sé stante e permanente, all'associazione Tennis Club Arbedo-Castione per 30 anni.**
- c. **Si autorizza il Municipio al proseguo della procedura e in particolar modo alla firma dell'atto pubblico di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente.**

Cordiali saluti.

PER IL MUNICIPIO DI ARBEDO-CASTIONE

Il sindaco
Luigi Decarli

Il segretario
Giuseppe Allegri

Allegati:

01. Planimetria RFD 341 Arbedo-Castione di proprietà del Comune di Arbedo-Castione e RFD 226 Arbedo-Castione di proprietà di USTRA.