

MESSAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE SULLA CONCESSIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DEL COMUNE DI RIVIERA

3.a trattanda all'ordine del giorno dell'assemblea patriziale di lunedì 26 settembre 2022

Onoranda assemblea,

nella seduta dello scorso 28 giugno 2022 il consiglio comunale di Riviera ha approvato l'acquisto del capannone di proprietà del Sig. Salvatore D'Avino. Scopo di quest'acquisizione è quello di installare i magazzini comunali nell'esistente capannone. Il capannone D'Avino sorge su una nostra proprietà concessa in diritto di superficie (DS) per una durata di trent'anni, approvata dall'assemblea il 16 giugno 2003. Il diritto di superficie presenta le seguenti peculiarità:

- DS N. 3556.
- Superficie complessiva 1480 mq; edificio 341 mq; terreno 1139 mq.
- Durata 30 anni, inizio 1.3.2004.
- Canone iniziale di 3 Fr il mq, complessivamente 4440 Fr.
- Per gli anni successivi, indicizzazione sulla base dell'indice dei prezzi al consumo.

Preliminarmente il Municipio ci ha chiesto un incontro per verificare la nostra disponibilità al rilevamento del diritto di superficie da parte del Comune di Riviera. Abbiamo prospettato due possibilità:

- a) Il rilevamento del diritto alle condizioni attuali, usufruibile sino alla scadenza contrattuale, con possibilità di rinnovo, sulla base di nuove condizioni;
- b) L'assegnazione di un nuovo diritto, della durata di trent'anni, con nuove condizioni.

Il Municipio e susseguentemente il Consiglio comunale hanno deciso di richiederci la concessione del diritto di superficie secondo la variante b).

Le concessioni di proprietà patriziali in diritto di superficie sino ad ora sono state concesse definendo un prezzo base di partenza, annualmente indicizzato sulla base dell'evoluzione dei prezzi al consumo. Ci siamo però resi conto che tale strumento non è sufficiente per tenere in considerazione l'evoluzione dei prezzi dei terreni. Abbiamo quindi introdotto un correttivo per cercare di colmare questa lacuna.

Prevediamo quindi da un lato di mantenere l'indicizzazione e dall'altro di stabilire contrattualmente un piccolo aumento annuale del canone.

Concretamente, annualmente si procederà dapprima a indicizzare il canone dell'anno precedente a condizione che la variazione dell'indice risulti di almeno il 5% rispetto all'anno precedente o all'ultima indicizzazione; dopo tale adeguamento si aggiungerà l'aumento annuale previsto dalla tabella seguente:

Anno	Aumento	Fr/mq	Fr tot
2023		4.00	5,920.00
2024	0.10	4.10	6,068.00
2025	0.10	4.20	6,216.00
2026	0.10	4.30	6,364.00
2027	0.10	4.40	6,512.00
2028	0.15	4.55	6,734.00
2029	0.15	4.70	6,956.00
2030	0.15	4.85	7,178.00
2031	0.15	5.00	7,400.00
2032	0.15	5.15	7,622.00
2033	0.20	5.35	7,918.00
2034	0.20	5.55	8,214.00
2035	0.20	5.75	8,510.00
2036	0.20	5.95	8,806.00
2037	0.20	6.15	9,102.00
2038	0.25	6.40	9,472.00

2039	0.25	6.65	9,842.00
2040	0.25	6.90	10,212.00
2041	0.25	7.15	10,582.00
2042	0.25	7.40	10,952.00
2043	0.30	7.70	11,396.00
2044	0.30	8.00	11,840.00
2045	0.30	8.30	12,284.00
2046	0.30	8.60	12,728.00
2047	0.30	8.90	13,172.00
2048	0.40	9.30	13,764.00
2049	0.40	9.70	14,356.00
2050	0.40	10.10	14,948.00
2051	0.40	10.50	15,540.00
2052	0.40	10.90	16,132.00

Illustriamo con un esempio come potrebbe evolvere il prezzo al mq:

Anno	Prezzo base	Variazione indice rispetto all'ultimo adeguamento	Variazione in Fr	Aumento pianificato in Fr	Prezzo determinante
2023					4
2024	4	3%	0.00	0.10	4.10
2025	4.10	10%	0.41	0.10	4.61
2026	4.61	-5%	-0.23	0.10	4.48

Precisiamo che il prezzo base iniziale è stato valutato in 5 franchi il mq. Trattandosi di una richiesta del Comune lo abbiamo ridotto del 20%, quindi a 4 franchi il mq. La tabella, che ovviamente non tiene conto della possibile indicizzazione, ben evidenzia il vantaggio che ne deriva al nostro ente dalla nuova impostazione del canone. Parallelamente il Comune si garantisce il DS per una durata di trent'anni anziché i 12 restanti dall'attuale DS con il Sig. D'Avino.

Invitiamo l'onoranda Assemblea a voler risolvere:

- **È approvato un nuovo diritto di superficie (DS) sul fondo N. 3555 a favore del Comune di Riviera.**
- **La durata del DS è stabilita in trent'anni, a partire dal 1.3.2023.**
- **Il canone iniziale è di 4 Fr il mq.**
- **Annualmente il canone sarà indicizzato nel caso l'indice dei prezzi al consumo presenti una variazione di almeno il 5% rispetto al valore di riferimento precedente.**
- **Dopo l'eventuale indicizzazione, annualmente si procederà all'aumento secondo quanto indicato nella tabella del presente messaggio.**
- **Tutte le spese sono a carico del richiedente.**
- **L'amministrazione è incaricata di perfezionare la pratica.**
- **Il DS attuale con il Sig. D'Avino resta in essere sino alla crescita in giudicato della presente decisione, rispettivamente sino all'avvenuta iscrizione presso l'ufficio dei registri.**

Per l'Amministrazione

il presidente:
Elvio Bernardi

il segretario:
Mario Bognuda

Lodrino, agosto 2022