

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 135

Risoluzione municipale No. 627

24 ottobre 2016



Concessione alla Filarmonica Unione Carvina di un diritto di superficie sul terreno al mappale 784 RFD, un prestito massimo di fr. 220'000.00 rimborsabili in 25 anni e una partecipazione all'investimento di fr. 21'900.00 per l'edificazione della nuova sede

Egregio Signor Presidente,
Gentili signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione tre proposte importanti, necessarie per assicurare un futuro alle attività della Filarmonica Unione Carvina a favore dei nostri giovani e, in generale, della popolazione di tutto l'Alto Vedeggio.

In particolare vi chiediamo di approvare tre decisioni necessarie per permettere alla Filarmonica Unione Carvina di avere una nuova sede sociale, attraverso la concessione di:

- un diritto di superficie che graverà una parte del mappale 784 RFD Monteceneri-Rivera
- un prestito senza interessi per un massimo di Fr. 220'000.- rimborsabile in 25 anni
- un contributo a fondo perso di fr. 21'900.-

Premessa

Già da diverso tempo la Filarmonica Unione Carvina è alla ricerca di un luogo stabile dove poter insediare la propria sede. Negli ultimi anni la Filarmonica ha sempre potuto contare sulla concessione di locali in affitto da parte del Patriziato di Rivera prima e da tre anni a questa parte presso i locali comunali della protezione civile di Camignolo. La soluzione dei locali della PCi è una soluzione transitoria in attesa di trovarne una definitiva. I responsabili della Società si sono quindi rivolti ai Municipi del comprensorio della Filarmonica per vedere di trovare una soluzione, se possibile stabile, per una loro sede. Dopo le diverse consultazioni il nostro Comune ha proposto quale possibile soluzione, la messa a disposizione di un terreno, per l'edificazione di uno stabile prefabbricato quale sede sociale.

La zona interessata e la procedura edilizia

L'esecutivo comunale, in accordo con la Società di musica e visto come gli altri Comuni coinvolti non avevano altre soluzioni, ha individuato quale possibile soluzione per la nuova sede e le attività di formazione degli allievi musicisti, la posa di prefabbricati su una parte del fondo 784 RFD situato nel quartiere di Rivera, nei pressi del centro sportivo Quadrifoglio.

La particella in questione, ha una superficie di 2130 m2. Il piano regolatore in vigore attribuisce questo fondo alla zona AP-EP (Piano delle zone) con l'indicazione "parcheggio pubblico P1 (Piano del traffico).

Trovato l'accordo su questa soluzione, il Municipio ha perciò provveduto ad una modifica di poco conto del PR, destinando ca. 500 m2 del fondo a zona di "edifici di interesse pubblico destinati ad attività di formazione". Per l'edificazione della nuova sede si è introdotto a PR un nuovo cpv. all'art.

46 delle NAPR che precisa i principali parametri edificatori dell'area. Il resto del sedime rimane riservato a posteggio pubblico.

Questa modifica di poco conto è stata approvata dal Dipartimento del territorio ed è entrata in vigore dopo il periodo di pubblicazione e l'evasione dei ricorsi.

Terminato questo iter pianificatorio la Società ha inoltrato una domanda di costruzione per l'edificazione del nuovo centro di formazione musicale e ha ottenuto la relativa licenza edilizia comunale.

Il diritto di superficie

Espletate tutte le formalità per rendere edificabile il fondo per gli scopi previsti si tratta ora di concretizzare questo progetto.

Il diritto di superficie presuppone un cambiamento di destinazione di un bene comunale ai sensi dell'art. 13 della legge organica comunale (LOC) e la decisione è di pertinenza del legislativo comunale. Esso consiste nel concedere ad un terzo una servitù della quale può avvalersi per erigere e mantenere in proprietà determinate costruzioni. I principali aspetti del diritto di superficie sono disciplinati dal Codice civile svizzero (art. 779 e seguenti).

Come nel caso della vendita di beni comunali si tratta di decidere sul principio definendo il fondo da gravare, l'estensione massima della superficie concessa, la durata del diritto, il relativo canone e di inquadrare a grandi linee quanto dovrà accadere all'estinzione del diritto rispettivamente nel caso di anticipata riversione, lasciando quindi al Municipio il compito di regolare i dettagli in sede di perfezionamento dell'atto costitutivo.

Abbiamo quindi dato incarico all'Unione Filarmonica Carvina, di preparare, tramite un proprio legale avv. Daniel A. Böhm di Lugano, una bozza di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente.

Dal documento riprendiamo le condizioni che devono essere regolate con una decisione del Consiglio Comunale:

1. Il Comune di Monteceneri dichiara di costituire ai sensi degli artt. 779 ss. CC un diritto di superficie per sé stante e permanente sul fondo numero 784 RFD Monteceneri-Rivera.
Il diritto graverà come servitù la parte sud del fondo particella N. 784 RFD Monteceneri-Rivera su una superficie di 530 mq al massimo, a favore dell'associazione Filarmonica Unione Carvina e verrà intavolato come fondo ai sensi dell'art. 943 cpv1, cifra 2 del CCS. La superficie definitiva risulterà dal piano di mutazione allestito dal geometra Ing. Riccardo Calastri, con studio a Bellinzona.
2. La beneficiaria del diritto di superficie verserà al proprietario del fondo pro tempore un canone annuale di CHF 2'300.-- (duemilatrecento). Il canone è dovuto in rate trimestrali anticipate al 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ogni anno.
La prima volta entro il 1° gennaio 2017.
3. Il diritto di superficie è costituito per 99 anni (novanta nove) dal giorno dell'iscrizione a Registro Fondiario. Le parti si riservano, nella forma prevista per la costituzione, di prolungare di ulteriori 100 (cento) anni al massimo il presente diritto di superficie. Si rinvia all'art. 779l CC.
Proprietario del fondo e superficiaria intavoleranno trattative per una sua eventuale proroga al più tardi 5 (cinque) anni prima della scadenza della durata del diritto di superficie.
4. Nell'eventualità in cui il presente diritto di superficie, alla sua scadenza, non sia rinnovato, la costruzione oggetto dello stesso sarà devoluta al proprietario pro tempore del fondo, di cui diventeranno parti costitutive.
Il proprietario del fondo s'impegna a versare alla superficiaria un'equa indennità per le costruzioni devolute. Il diritto di riversione anticipata avverrà conformemente agli artt. 779 f) ss. CC.

5. Il diritto di riverzione anticipata avverrà conformemente agli artt. 779 f) ss. CC.

Per migliore trasparenza, sottoporremo la bozza dell'atto notarile, allestita dall'Avv. Daniel A.Böhm di Lugano, alla commissione delle Petizioni durante l'esame di sua pertinenza.

Il finanziamento dell'opera

La Filarmonica Unione Carvina è sostenuta finanziariamente oltre che da contributi privati volontari, da sponsorizzazioni e dai tre Comuni dell'Alto Vedeggio (Isonne, Mezzovico-Vira e Monteceneri) con un partecipazione di fr. 2.— pro capite per abitante. Purtroppo questi contributi e le entrate per le attività ordinarie non permettono alla Società di sostenere senza aiuti supplementari l'investimento previsto che ammonta a fr. 250'000.00.

Inoltre gli istituti di credito non concedono prestiti alle Società come la Filarmonica se non supportate da garanzie (immobili, fideiussioni, ecc.).

Per questo, per permettere alla Filarmonica Unione Carvina la costruzione della nuova sede, il Municipio di Monteceneri, in accordo con quelli di Isonne e Mezzovico-Vira, ha elaborato questa proposta che vi sottoponiamo:

- Versamento di un contributo una tantum di fr. 30'000.00 da suddividere tra i tre Comuni in base agli abitanti (Isonne fr. 1'900.00, Mezzovico-Vira fr. 6'200.00, Monteceneri fr. 21'900.00);
- Concessione da parte del Comune di Monteceneri di un prestito a favore della Filarmonica Unione Carvina di fr. 220'000.00, rimborsabile in 25 anni senza interessi;
- I Comuni di Isonne, Mezzovico-Vira e Monteceneri, s'impegnano ad aumentare il contributo annuo alla Filarmonica dagli attuali fr. 2.— a fr. 3.— per abitante. Grazie a questo aumento, la Filarmonica Unione Carvina potrà versare al Comune di Monteceneri il canone annuo previsto dal diritto di superficie.
- Questi impegni sono già stati sottoscritti dai Comuni di Isonne con lettera 12.07.2016 e Mezzovico-Vira con lettera 24.05.2016.

Il Municipio ritiene molto importante poter sostenere la Filarmonica Unione Carvina, in quanto si tratta di una Società che permette da molti anni la formazione musicale dei nostri giovani della Valle, oltre che allietare la Popolazione con concerti di gala e la partecipazione alle feste padronali dei nostri quartieri.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Filarmonica Unione Carvina con sede in Rivera l'atto pubblico per la concessione di un diritto di superficie per sé state e permanente sul mappale n. 784 RFD Monteceneri sezione di Rivera alle condizioni previste ai punti 1-5 di pagina 2 del presente messaggio;
2. Viene concesso un contributo una tantum di fr. 21'900.00 per il finanziamento della nuova sede sociale della Filarmonica Unione Carvina con sede in Rivera;

- Viene concesso un prestito di fr. 220'000.00 a favore della Filarmonica Unione Carvina con sede in Rivera, da rimborsare in 25 anni a partire da primo anno dopo il versamento del prestito.

Con la massima stima.



PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

IL SINDACO:

A.Celio Cattaneo

IL SEGRETARIO:

L.Leoni

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione e Petizioni