



Ronco sopra Ascona, 25 aprile 2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 375/2022

Approvato con risoluzione no. 715 del 25.04.2022

Contratto di costituzione di servitù fra il Comune di Ronco sopra Ascona (particella no. 1430) e la ditta Hotel Rinaldi Davos AG (particella no. 810)

Onorevole signor Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di stipulazione di un contratto di costituzione di servitù fra il Comune di Ronco sopra Ascona (particella no. 1430) e la ditta Hotel Rinaldi Davos AG (particella no. 810) che ha realizzato il complesso residenziale privato "Onda Viva" e 6 posteggi pubblici comunali.

Premessa

il Piano Regolatore in vigore prevede la formazione di 6 posteggi pubblici in località Pontif, località Salta Piana, su parte del mappale no. 810 (di proprietà della ditta Hotel Rinaldi Davos AG) e parte del mappale no. 1430 di proprietà del Comune di Ronco sopra Ascona.

La ditta Hotel Rinaldi Davos AG con sede a Davos ha acquistato i fondi numeri 810 e 1943 in data 11 gennaio 2011 con lo scopo di costruire edifici d' appartamenti di vacanza e posteggi da mettere in vendita.

La ditta, prima di inoltrare la domanda di costruzione, ha preso contatto con il Comune in relazione al vincolo di posteggi pubblici su parte del fondo e la questione relativa all'accesso alla proprietà e all'impossibilità di realizzare posteggi privati da mettere a disposizione degli appartamenti.

Con lettera 11.12.2012 l'architetto Aldo Cacchioli, per conto della committenza, precisava quanto segue:

La riorganizzazione del livello strada con la formazione dei posteggi, prevede l'attribuzione di 6 posti auto quali posteggi comunali come previsto dal Piano Regolatore (schema - 6 posteggi).

La porzione di posteggio per quanto riguarda tutti i corpi sotterranei (schema mu-1 m2 56.2) sarà regolata da un diritto di sporgenza sulla proprietà comunale.

La committenza darà la possibilità d'uso della porzione di terreno occupata dai 6 posteggi sulla propria proprietà (schema - mu-2 m2 50.75)

Tutti i costi di realizzazione dei 6 posti auto (struttura, impermeabilizzazione manto bituminoso ecc.) saranno a carico della Hotel Rinaldi AG.

Le parti, in particolare la proprietaria del fondo, si impegnano alla stipulazione dell'accordo (atto notarile), entro maggio 2013.

In data 17.12.2012 è stata rilasciata una licenza edilizia a favore della Hotel Rinaldi Davos AG per l'edificazione sui fondi part. No. 810 e 1943 RFD Ronco s/Ascona di sua proprietà, nel frattempo riuniti nel fondo part. No. 810, e la costruzione di 6 posteggi pubblici sul mappale no. 1430 di proprietà del Comune di Ronco s/Ascona.

La licenza edilizia prevedeva le seguenti condizioni:

-La lettera del rappresentante della committenza arch. Cacchioli dell'11.12.2012 con i suoi allegati è parte integrante della presente licenza.

-L'oggetto della presente licenza sarà edificato interamente a spese del proprietario Hotel Rinaldi Davos AG: 6 posteggi in superficie sono pubblici.

-Tutte le spese legali e di procedura, piani di mutazione, ecc., sono a carico della Hotel Rinaldi Davos AG

-La presente licenza è concessa, riservata l'approvazione del Consiglio Comunale di Ronco s/Ascona sui posteggi comunali e privati (art. 13 cpv 1 lit.g LOC: il Legislativo decide sulla base di progetti definitivi).

Nel frattempo a confine tra i fondi part. no. 810 (ottocentodieci) e 1430 (millequattrocentotrenta) RFD Ronco s/Ascona sono stati creati dei posteggi a cura e spese della Hotel Rinaldi Davos AG.

Il contratto di costituzione di servitù

Si tratta ora di iscrivere a Registro Fondiario quanto pattuito attraverso un atto notarile che prevede i seguenti punti:

1. È costituita a favore del fondo part. No. 1430 (millequattrocentotrenta) e a carico del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di posteggio da esercitarsi sulla superficie colorata in verde sulla planimetria allegata.

2. È costituita a favore del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) e a carico del fondo part. no. 1430 (millequattrocentotrenta) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di posteggio da esercitarsi sulla superficie colorata in blu sulla planimetria allegata.

3. È costituito a favore del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) e a carico del fondo part. no. 1430 (millequattrocentotrenta) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di passo pedonale da esercitarsi sulla superficie colorata in marrone sulla planimetria allegata.

4. I costi per la manutenzione ordinaria (in particolare pulizia del sedime, sgombero neve e rifacimento della demarcazione dei posteggi) nonché i costi per la manutenzione straordinaria (in particolare il rifacimento dell'asfalto sul sedime oggetto della servitù) relativi all'area su cui è esercitabile la servitù a favore del Comune di Ronco s/Ascona sono a carico del Comune di Ronco s/Ascona, proprietario della strada part. No. 1430 (millequattrocentotrenta).

Eventuali modifiche nella demarcazione dei posteggi, che dovessero essere richieste dal Comune di Ronco s/Ascona, saranno eseguite a cura del Comune.

5. Il Comune di Ronco s/Ascona si impegna a prevedere e mantenere che stazionamento nei posteggi oggetto della servitù di cui al punto 1 (uno) sia di durata limitata.

6. Le predette servitù verranno iscritte quali servitù prediali a Registro fondiario a cura del notaio incaricato e autorizzato dalle parti.

7. Le spese dell'atto notarile e ogni altra relativa sono a carico della Hotel Rinaldi Davos AG.

Si tratta di un'operazione ben riuscita che ha permesso di realizzare 6 posteggi pubblici in via Pontif grazie alla collaborazione con un promotore privato che si è impegnato a realizzare le opere comunali a sue spese.

In considerazione di quanto precede si

decide:

1. Costituire a favore del fondo part. no. 1430 (millequattrocentotrenta) e a carico del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di posteggio da esercitarsi sulla superficie colorata in verde sulla planimetria allegata.
2. Costituire a favore del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) e a carico del fondo part. no. 1430 (millequattrocentotrenta) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di posteggio da esercitarsi sulla superficie colorata in blu sulla planimetria allegata.
3. Costituire a favore del fondo part. no. 810 (ottocentodieci) e a carico del fondo part. no. 1430 (millequattrocentotrenta) RFD di Ronco s/Ascona una servitù di passo pedonale da esercitarsi sulla superficie colorata in marrone sulla planimetria allegata.
4. I costi per la manutenzione ordinaria (in particolare pulizia del sedime, sgombero neve e rifacimento della demarcazione dei posteggi) nonché i costi per la manutenzione straordinaria (in particolare il rifacimento dell'asfalto sul sedime oggetto della servitù) relativi all'area su cui è esercitabile la servitù a favore del Comune di Ronco s/Ascona sono a carico del Comune di Ronco s/Ascona, proprietario della strada part. no. 1430 (millequattrocentotrenta).
Eventuali modifiche nella demarcazione dei posteggi, che dovessero essere richieste dal Comune di Ronco s/Ascona, saranno eseguite a cura del Comune.
5. Il Comune di Ronco s/Ascona si impegna a prevedere e mantenere che lo stazionamento nei posteggi oggetto della servitù di cui al punto 1 (uno) sia di durata limitata.
6. Le predette servitù verranno iscritte quali servitù prediali a Registro fondiario a cura del notaio incaricato e autorizzato dalle parti.

7. Le spese dell'atto notarile e ogni altra relativa sono a carico della Hotel Rinaldi Davos AG.
8. È approvato il piano delle servitù del geometra revisore ing. Luca Rossetti, Locarno di data 15.05.2019.

Con stima e cordialità.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Paolo Senn

Il Segretario
Roberto Salmina



Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

Allegati:

Piano delle servitù

Lettera del rappresentante della committenza arch. Cacchioli dell'11.12.2012 con i suoi allegati

Lodevole
Municipio di Ronco s/Ascona
Ufficio tecnico Comunale
Via Livurcio
CH-6622 Ronco s/Ascona

Locarno, 11 dicembre 2012

OGGETTO : **DOMANDA DI COSTRUZIONE
EDIFICIO PLURIFAMILIARE**
Mappali no. 810 e 1943 del Comune di Ronco s/Ascona

istante: Hotel Rinaldi Davos AG, Promenade 73, 7270 Davos Platz
proprietario del fondo: Hotel Rinaldi Davos AG, Promenade 73, 7270 Davos Platz

Egregi Signori,
a nome e per conto della committenza, precisiamo, quanto già indicato nella relazione tecnica:

La riorganizzazione del livello strada con la formazione dei posteggi, prevede l'attribuzione di 6 posti auto quali posteggi comunali come previsto dal Piano Regolatore (schema - 6 posteggi).

La porzione di posteggio per quanto riguarda tutti i corpi sotterranei (schema - mu-1 m2 56.2) sarà regolata da un diritto di sporgenza sulla proprietà comunale.

La committenza darà la possibilità d'uso della porzione di terreno occupata dai 6 posteggi sulla propria proprietà (schema - mu-2 m2 50.75).

Tutti i costi di realizzazione dei 6 posti auto (struttura, impermeabilizzazione, manto bituminoso ecc.) saranno a carico della Hotel Rinaldi AG.

Le parti, in particolare la proprietaria del fondo, si impegnano alla stipulazione dell' accordo (atto notarile), entro maggio 2013.

Cordiali saluti.

In fede
Arch. Aldo Cacchioli



Allegati: citati
Copia p.c.: Proprietario del fondo ed istante

6 posteggi



mappali no. 810 - 1943
rfd ronco s/asciona

CACCHIOL
ALDO

mutazione

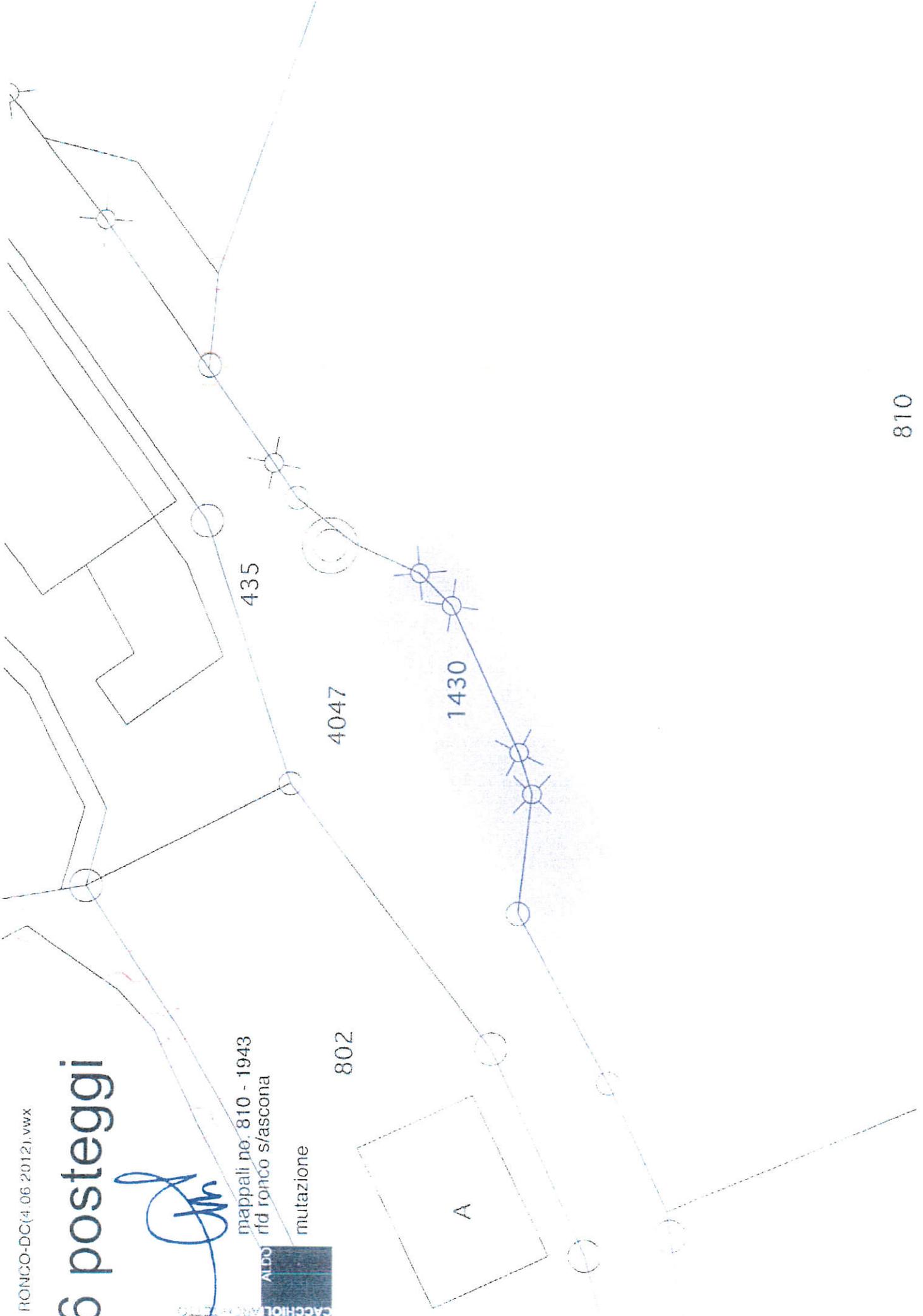
802

435

4047

1430

A



mu-1

CACCHIOLA ARCHITETTI

ALDO
mappali no. 810 - 1943
fido ronco s/ascosa

mutazione

802

4047

435

1430

A



mu-2

CACCHIOL ARCHITETTI

ALDO
mappali no. 810 - 1943
fid ronco s/ascona

mutazione

802

4047

435

1430

A



COMUNE DI RONCO S./ASCONA

GEOMETRA REVISORE
ING. LUCA ROSSETTI

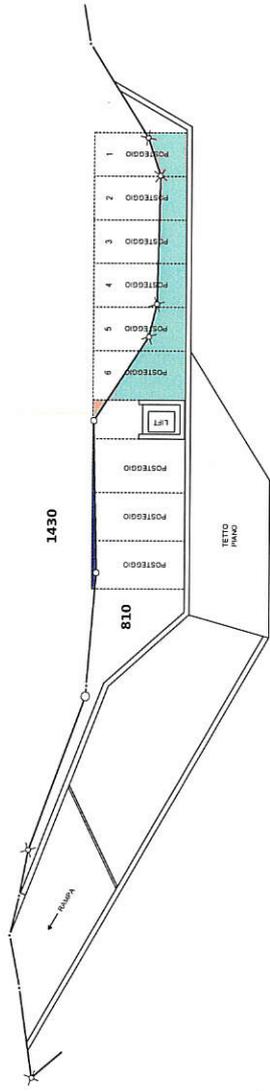
LIVELLO STRADA

2 |

3

1:200

PIANO DELLE SERVITÙ



BENEFICIARI : PART. 810 e COMUNE DI RONCO S./ASCONA
FONDI SERVIENTI : PART. 810 e 1430

PAGINE : da 1 a 3

	Studio d'Ingegneria Andreotti & Partners SA	Locarno Via Lardozzi 10c 1001 Locarno, Svizzera T +41 (0)91 251 37 71 F +41 (0)91 751 10 86 www.andreotti.ch	DIMENSIONI 59 x 30	MODIFICHE DA DATA
	CODICE DI LAVORO 1.435.0271	PIANO No. 6	Locarno, 15 maggio 2019	DA

- SERVITÙ DI POSTEGGIO A CARICO DELLA PART. No. 1430
E A FAVORE DELLA PART. No. 810
- SERVITÙ DI PASSO PEDONALE A CARICO DELLA PART. No. 1430
E A FAVORE DELLA PART. No. 810
- SERVITÙ DI POSTEGGIO A CARICO DELLA PART. No. 810
E A FAVORE DEL COMUNE DI RONCO S./ASCONA