



---

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 434/2024**

Approvato con risoluzione no. 1729 del 16.01.2024

---

**Rinnovo del diritto di superficie avente per oggetto di fondi part. No. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco sopra Ascona, di proprietà del Patriziato di Ronco sopra Ascona, località Gruppaldo**

Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale siamo a sottoporvi per esame e approvazione il rinnovo del diritto di superficie avente per oggetto di fondi part. No. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco sopra Ascona, di proprietà del Patriziato di Ronco sopra Ascona, località Gruppaldo.

**1.**

Mediante contratto redatto in forma di atto pubblico del 12 marzo 1982 (rogito no. 2399 del notaio Lorenzetti), il Patriziato di Ronco sopra Ascona ha concesso al Comune di Ronco sopra Ascona un diritto di superficie avente per oggetto la facoltà per il Comune beneficiario di usufruire e godere del fondo part. no. 1711 RFD Ronco sopra Ascona per la specifica destinazione pubblica “a titolo di completo usufrutto” (cfr. cifra 3.3. del rogito). Il Comune è stato autorizzato a edificare manufatti di carattere pubblico e di pubblica destinazione, permettendo l’accesso libero per tutta la zona (cfr. cifra 3.4. del rogito). La durata della convenzione è stata stabilita in 33 anni a far stato dal 1. gennaio 1982, ritenuto che, laddove le parti l’avessero desiderato, sarebbe stato possibile rinnovare l’accordo, ovvero prorogarne la durata di validità (cfr. cifra 3.5. del rogito). È stato altresì stabilito che ad ogni scadenza contrattuale, il Patriziato concedente avrebbe potuto riscattare le opere realizzate dal Comune sul proprio sedime, mediante adeguato compenso, da stabilire di comune accordo. In caso di mancato accordo, la decisione sul compenso sarebbe spettata ad un tribunale arbitrale (cfr. cifra 3.6. del rogito).

Il diritto di superficie in oggetto è stato iscritto nel Registro fondiario in data 17 marzo 1982 ed ha permesso al Comune di Ronco sopra Ascona di fare o mantenere costruzioni sul fondo del concedente (art. 779 CC; cifra 3.4. del rogito). In pratica, esso ha permesso al Comune di realizzare degli spazi e delle strutture pubblici molto apprezzati dalla popolazione locale e dagli avventori. Il tutto, garantendo anche una regolare manutenzione delle adiacenze.

**2.**

Scaduto il termine indicato contrattualmente (1. gennaio 2015) e accertata l'assenza di accordi circa il rinnovo della sua validità, la servitù in oggetto è scaduta ed è stata cancellata dal Registro fondiario.

Con l'estinzione del diritto di superficie, ovvero con la sua cancellazione dal Registro fondiario, le costruzioni sono divenute parti costitutive (art. 779c CC) del fondo. Il proprietario del fondo gravato (ovvero il Patriziato) non ha tuttavia ritrovato gratuitamente la proprietà delle costruzioni. In capo al Patriziato è semmai sorto l'obbligo di versare al superficciario (ovvero al Comune) una equa indennità (art. 779d CC), ovvero un "adeguato compenso", da stabilire di comune accordo (cfr. cifra 3.6. del rogito).

**3.**

Dopo lunghe ed approfondite trattative, gli esecutivi degli enti locali sono giunti alla conclusione secondo cui è opportuno semplicemente ripristinare il diritto di superficie ed iscriverlo nel Registro fondiario, mantenendo de facto la situazione esistente e garantendo una fruizione futura dei fondi sicuramente favorevole per la popolazione. I fondi in questione sono importanti per entrambi gli enti locali, in quanto vengono utilizzati dalla popolazione locale, nonché dai turisti.

Il Municipio e l'Ufficio patriziale ritengono adeguato sottoscrivere un atto di costituzione di diritto di superficie con le seguenti caratteristiche:

- oggetto: i fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco sopra Ascona, siti in località Gruppaldo;
- durata: 30 anni a far tempo dall'iscrizione nel Registro fondiario;
- controprestazione: CHF 3'000.00/anno;
- spese della pratica notarile e di iscrizione a carico del Comune di Ronco sopra Ascona.

Si prospetta dunque di raccogliere le delibere del Consiglio comunale e dell'Assemblea patriziale, prima di poter firmare il rogito di cui si allega una bozza. Con opportune deleghe, gli esecutivi del Comune e del Patriziato designeranno le persone che agiranno in loro rappresentanza per lo svolgimento di tutte le operazioni volte a perfezionare l'accordo con relativa iscrizione nel Registro fondiario.

Fatte queste premesse, il Municipio vi invita a voler

**risolvere:**



1. È approvata la sottoscrizione di un diritto di superficie ordinario volto a gravare i fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco sopra Ascona di proprietà del lodevole Patriziato di Ronco sopra Ascona. Il diritto di superficie avrà una durata di 30 (trenta) anni a far tempo dall'iscrizione nel Registro fondiario e comporterà l'obbligo per il Comune di versare al Patriziato l'importo di CHF 3'000.00 (tremila) annui.


2. Le spese e l'onorario notarili, le tasse e le spese di iscrizione ed ogni altra relativa al presente atto sono a carico del Comune di Ronco sopra Ascona.

Allegato:  
Bozza rogito

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Paolo Senn  Roberto Salmina

Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

**Nel Nome del Signore!** -----

-----  
Locarno, xx (...) dicembre 2023 (duemila ventitré). -----

-----  
Avanti a me avv. dr. Franco Pedrazzini, fu Gabriele, da Campo  
Vallemaggia, con residenza notarile in Locarno -----

si sono oggi personalmente costituiti: -----

-----  
i signori -----

Patrizio Verzeroli, xx (xx) xxx 19xx (millenovecento xxx), di sesso  
maschile, da xx, secondo sue indicazioni domiciliato a xxxxxxxxxxxx,  
xxxx, xxxxx, legittimatosi mediante passaporto / carta d'identità svizzero  
no. xxxx rilasciato a xx il xx.xx.xxxx, e -----

Stefania Casellini, xx (xx) xxx 19xx (millenovecento xxx), di sesso  
femminile, da xx, secondo sue indicazioni domiciliata xxxxxxxxxxxxxxxx,  
xxxx, xxxxx, legittimatasi mediante passaporto / carta d'identità svizzero  
no. xxxx rilasciato a xx il xx.xx.xxxx, -----

agenti, nelle loro qualità di Presidente, rispettivamente Segretario del  
Patriziato di Ronco sopra Ascona, in nome e per conto del lodevole -----

**Patriziato di Ronco sopra Ascona**, Ronco s/ Ascona, -----

per una parte, e -----

-----  
Paolo Senn, 27 (ventisette) luglio 1965 (millenovecento  
sessantacinque), di sesso maschile, da Zofingen, secondo sue  
indicazioni domiciliato a 6622 Ronco sopra Ascona, via Livurcio 16,  
legittimatosi mediante carta d'identità svizzera no. C8575665, e -----

Roberto Salmina, 28 (ventotto) giugno 1960 (millenovecento sessanta),  
di sesso maschile, da Centovalli, secondo sue indicazioni domiciliato in

Centovalli (6656 Golino, Via Ponte dei Cavalli 17) legittimatosi mediante carta d'identità svizzera no. K0U69V93, -----  
 agenti, nelle loro qualità di Sindaco, rispettivamente Segretario del Comune di Ronco sopra Ascona, in nome e per conto del lodevole -----  
**Comune di Ronco sopra Ascona**, Ronco s/Ascona, -----  
 per l'altra parte, -----

i quali -----  
 premesso -----

1. che il Patriziato di Ronco sopra Ascona è proprietario dei seguenti beni immobili siti nel territorio del Comune di Ronco sopra Ascona e così descritti a Registro Fondiario Definitivo: -----

**Part. no. 1711** – Ubicazione "**Gruppaldo**"

G edificio	mq.	23
H edificio	mq.	7
NE superficie non edificata		
- bosco		
- rivestimento duro		
- humus	<u>mq.</u>	<u>46'345</u>
Superficie totale	mq.	46'375

§ Le parti danno atto che la descrizione del sopraccitato fondo part. no. 1711 RFD Ronco s/Ascona contenuta nel sommario qui prodotto quale Inserito A) è la seguente:-----

**Part. no. 1711** – Ubicazione "**Gruppaldo**"

G edificio	mq.	23
H edificio	mq.	7
Strada, sentiero	mq.	1'280
Piscina	mq.	66

altra sup. a rivestimento duro	mq.	142
Giardino	mq.	98
Bosco fitto	<u>mq.</u>	<u>44'759</u>
Superficie totale	mq.	46'375

---

**Part. no. 1885** – Ubicazione “Gruppaldo”

NE	superficie non edificata	
	- bosco	
	- rivestimento duro	<u>mq. 12'448</u>
Superficie totale	mq.	12'448

---

**Part. no. 1886** – Ubicazione “Gruppaldo”

NE	superficie non edificata	
	- rivestimento duro	
	- bosco	<u>mq. 4'432</u>
Superficie totale	mq.	4'432

---

---

2. che mediante contratto redatto in forma di atto pubblico del 12 (dodici) marzo 1982 (millenovecento ottantadue), il Patriziato di Ronco s/Ascona ha concesso al Comune di Ronco s/Ascona un diritto di superficie avente per oggetto la facoltà per il Comune beneficiario di usufruire e godere del fondo part. no. 1711 RFD Ronco s/Ascona per la specifica destinazione pubblica “a titolo di completo usufrutto” (cfr. cifra 3.3. del rogito no. 2399 del notaio Lorenzetti). Il Comune è stato autorizzato a edificare manufatti di carattere pubblico e di pubblica destinazione, permettendo l’accesso libero per tutta la zona (cfr. cifra 3.4. del citato rogito). La durata della convenzione è stata stabilita in 33 anni a far stato dal 1. gennaio

1982, ritenuto che, laddove le parti l'avessero desiderato, sarebbe stato possibile rinnovare l'accordo, ovvero prorogarne la durata di validità (cfr. cifra 3.5. del rogito). È stato altresì stabilito che ad ogni scadenza contrattuale, il Patriziato concedente avrebbe potuto riscattare le opere realizzate dal Comune sul proprio sedime, mediante adeguato compenso, da stabilire di comune accordo. In caso di mancato accordo, la decisione sul compenso sarebbe spettata ad un tribunale arbitrale (cfr. cifra 3.6. del citato rogito). -----

3. che la durata del succitato diritto di superficie è scaduta e che le parti, al termine di approfondite trattative, hanno deciso di stipulare un nuovo contratto volto alla costituzione di un diritto di superficie, attualizzando così la situazione, per una durata di 30 anni;-----

4. richiamati la delibera dell'assemblea patriziale del gg/mm/aa, la risoluzione del consiglio comunale del gg/mm/aa, con i relativi nulla osta rilasciati dalla Sezione Enti Locali del Dipartimento delle Istituzioni del Cantone Ticino in applicazione della legge organica patriziale e della legge organica comunale,-----

mi hanno richiesto di far constare per pubblico istromento del seguente

**ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

fra di loro intervenuto come segue: -----

**1.) In generale**-----

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto. -----  
-----  
-----

**2.) Costituzione diritto di superficie**-----

Il Patriziato di Ronco s/Ascona, in qualità di proprietario, costituisce a favore del Comune di Ronco s/Ascona, che accetta, un diritto di superficie ex art. 675 CCS, avente per oggetto i fondi part. no. 1711, 1886 e 1885 RFD Ronco s/Ascona, descritti come indicato alla premessa 1 (uno).-----  
-----  
-----

**3.) Contenuto**-----

**3.1.)**-----

La parte superficiaria ha il diritto di usufruire e godere dei fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco s/Ascona per la specifica destinazione pubblica a titolo di completo usufrutto. In particolare, essa è autorizzata a edificare e mantenere manufatti di carattere pubblico e di pubblica destinazione, permettendo l'accesso libero per tutta la zona. La parte superficiaria dovrà quindi assumere le spese di manutenzione ordinaria e di amministrazione, conservare i fondi nel loro stato e fare direttamente le migliorie e le rinnovazioni che riterrà opportune.-----  
-----

**3.2.)**-----

La parte superficiaria si assumerà in futuro anche le spese di manutenzione e di amministrazione straordinaria dei manufatti (ad esempio le modifiche, i risanamenti straordinari, ecc.) che essa dovesse decidere, e tutti gli ulteriori costi che ne scaturiscono. -----  
-----



**3.3.)** -----

La parte superficiaria si impegna a riversare al Patriziato di Ronco sopra Ascona eventuali maggiori introiti futuri derivanti dai contratti di affitto con la Società elettrica Sopracenerina (SES), Locarno e altri enti.

**4.) Durata** -----

**4.1.)** -----

La durata del diritto di superficie costituito con il presente atto è stabilita in anni 30 (trenta) a far tempo dall'iscrizione nel Registro fondiario. -----  
Rimane inteso che le parti avranno la facoltà, mediante ulteriore atto pubblico, di prorogare la validità del diritto di superficie oggetto del presente contratto, rispettivamente di costituirlo ex novo. -----

**4.2.)** -----

Alla scadenza del diritto di superficie, il Patriziato di Ronco s/ Ascona potrà riscattare le opere realizzate dal Comune di Ronco s/Ascona sul proprio sedime, mediante adeguato compenso, da stabilire di comune accordo. In caso di impossibilità d'accordo diretto, la decisione sul compenso spetterà al Tribunale arbitrale, composto da 3 (tre) membri scelti, uno dal Municipio, uno dall'ufficio Patriziale e il terzo dai due arbitri. -----

**5.) Compenso** -----

Per costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto, il Comune di Ronco sopra Ascona verserà al Patriziato di Ronco sopra

Ascona un importo pari a **CHF 3'000.** - (franchi svizzeri tremila) **annui.**  
Detto importo verrà versato entro il 31 (trentun) gennaio di ogni anno. --

-----  
-----

**6.) Spese**-----

Le spese e l'onorario notarili, le tasse e le spese di iscrizione ed ogni  
altra relativa al presente atto sono a carico della parte superficiaria. ----

-----  
-----

Di tutte le iscrizioni, annotazioni e menzioni è incaricato il notaio  
rogante. -----

-----  
-----

Delle premesse cose mi dichiaro rogato io notaio, che attesto allo  
stesso tempo di aver reso dedotti i componenti delle leggi al presente  
atto relative. -----

-----  
-----

Atto fatto, letto e pubblicato ad alta e chiara voce nel mio studio al 4.  
(quarto) piano del Palazzo UBS SA in Locarno, alla continua e  
contemporanea presenza dei componenti che con me notaio si  
sottoscrivono: -----

