



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 355

Magadino, 30 agosto 2021

Risoluzione municipale no. 670
di competenza della Commissione delle Petizioni

Adozione della Convenzione che regola i rapporti fra Comune e Patriziato di Contone, per gli stabili presenti sul mappale no. 350 RFD Gambarogno-Magadino

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

L'obiettivo dell'allegata Convenzione, da sottoscrivere tra il Comune e il Patriziato di Contone, è quello di regolare i rapporti fra i due Enti, in modo consensuale, risolvendo definitivamente e integralmente ogni vertenza riguardante l'affitto per il terreno occupato, al mappale no. 350 RFD Gambarogno-Magadino (ex Consorzio Piazza di tiro), le manutenzioni alle strutture e il valore di riscatto finale. Questa Convenzione prevede inoltre la possibilità di cessione al Cantone, qualora quest'ultimo dovesse procedere all'ampliamento della discarica inerti di Quartino, prima della scadenza.

La Convenzione è già stata approvata dall'Assemblea patriziale di Contone in data 22 giugno 2021.

ISTORIATO

Nel corso dei trascorsi decenni il Patriziato di Contone costruisce degli stabili, ancor oggi presenti sul mappale 350 RFD Gambarogno-Magadino, per gestire l'attività dell'Azienda forestale patriziale che, in tempi recenti, diventa privata, seppur con una piccola partecipazione azionaria del Patriziato.

Pur non conoscendo esattamente il tenore degli accordi e delle discussioni intercorse fra l'Amministrazione patriziale e l'allora Delegazione consortile, al momento in cui si sono costruiti i vari stabili, negli incartamenti del Consorzio si appura che, in data 16 ottobre 1986, è adottata una risoluzione secondo la quale si affitta il terreno occupato dall'Azienda forestale di Contone, per un periodo di 30 anni, con contropartita la pulizia annuale della linea di tiro e del terreno adiacente allo stand di tiro.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

Info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

Questo accordo non è tuttavia mai stato formalizzato causa resistenza da parte del Patriziato di Contone, che mirava all'ottenimento di un diritto di superficie per i suoi stabili, inconciliabile con la destinazione pianificatoria APEP (beni amministrativi inalienabili). Ciò nonostante, gli impegni contenuti nel citato accordo vengono rispettati.

Successivamente, con l'intento di riuscire nonostante tutto a formalizzare un accordo con il Patriziato, in data 4 ottobre 2002, la Delegazione del Consorzio incarica lo Studio d'ingegneria Sciarini SA di allestire una perizia definendo un equo indennizzo per l'affitto annuale degli spazi occupati in complessivi CHF 10'367.00.

In data 4 dicembre 2003, la Delegazione propone all'Amministrazione patriziale di Contone di versare, per l'occupazione di terreno, un affitto annuo di CHF 10'000.00, da compensare in parte con gli usuali lavori di pulizia per un importo in natura di CHF 6'000.00. La validità del contratto proposto è di 10 anni.

Il 29 gennaio 2004, in un verbale della Delegazione del Consorzio è menzionato che la proposta è accettata da parte dell'Amministrazione patriziale.

Oltre al citato accordo per l'affitto del terreno, non è stipulato alcun altro contratto per definire gli aspetti giuridici sulla proprietà.

LO SCIoglimento DEL CONSORZIO PIAZZA DI TIRO

La proprietà del mappale occupato è del Consorzio Stand di tiro Quartino fino al suo scioglimento, decretato per decisione Assembleare nell'anno 2013. Tutti i beni, gli impegni e i contratti in essere passano al Comune di Gambarogno, con iscrizione a Registro fondiario il 1° gennaio 2014.

Il nuovo Comune, riprendendo alcuni incarti pendenti presso il disciolto Comune di Magadino, con le adeguate procedure sana tutti gli aspetti edilizi ancora pendenti su alcuni stabili.

LE RIVENDICAZIONI DEL PATRIZIATO DI CONTONE

A quel momento, il Patriziato di Cantone scrive al Comune di Gambarogno chiedendo di riconoscergli la proprietà degli immobili, tramite la concessione di un diritto di superficie.

Il Comune riconosce che gli stabili sono stati costruiti dal Patriziato di Contone ma, come già detto in precedenza, trattandosi di un bene amministrativo, inalienabile, non può concedere il diritto di superficie.

Fra il Municipio e l'Amministrazione patriziale, entrambi assistiti dai rispettivi legali, si apre un contenzioso sulla proprietà degli stabili e per la sottostante parte di terreno occupata.

Malgrado alcuni incontri, non si addiène ad un accordo.

LA PROCEDURA DI CONCILIAZIONE

Visto lo stallo delle discussioni, l'Amministrazione Patriziale avvia, nell'estate 2017, una procedura di conciliazione presso la Pretura di Locarno-Campagna, con l'obiettivo di reclamare la proprietà degli immobili in diritto di superficie, per se stante e permanente (per sempre).

Nella procedura di conciliazione, per comprendere il valore dell'oggetto della lite, le parti si accordano per far eseguire una perizia neutra sugli immobili, con un'eccezione per l'alambicco, che il Comune riconosce di proprietà del Patriziato.

A conclusione di questa procedura si decide di sottoscrivere la Convenzione qui allegata, che regola i rapporti fra i due Enti.

IL VALORE PERITALE E LA CONTROVERIFICA

La perizia ordinata dal Pretore ad un consulente esterno definisce che il valore delle costruzioni che il Patriziato di Contone ha eseguito sul mappale 350 RFD Gambarogno-Magadino ammonta a complessivi CHF 595'000.00; a questo importo, con mandato aggiuntivo complementare e successivo, si aggiungono ulteriori CHF 92'000 .00 per l'Alambicco.

Il Municipio, nella presunzione che l'indennizzo non corrisponda al valore venale reperibile, incarica un proprio consulente per una valutazione alternativa. La perizia di parte giunge alle medesime conclusioni, aggiungendo tuttavia che, in attesa di procedere al riscatto, il valore del terreno occupato da parte degli stabili del Patriziato ammonta a ca. CHF 14'000.00/annui.

LE TRATTATIVE PER L'AMPLIAMENTO DELLA DISCARICA INERTI DI QUARTINO

Nel Piano direttore cantonale, nell'apposita scheda sulle discariche, il Cantone prevede nei prossimi anni l'ampliamento della discarica inerti di Quartino che, nella variante più estesa, andrebbe ad occupare e coprire l'intero sedime del mappale no. 350 RFD, quindi anche le costruzioni del Patriziato di Contone.

Secondo la scheda V7 Discariche, la seconda tappa della discarica di Quartino (Quartino 2) è consolidata quale Dato acquisito (Da).

Sia il Comune di Gambarogno, sia il Patriziato di Contone, nell'ambito della procedura pianificatoria hanno chiesto al Cantone che, qualora l'eventualità anzi citata dovesse concretizzarsi, di concedere un'area alternativa AP/EP, di dimensione simile al fondo 350 RFD Gambarogno-Magadino.

Il Municipio ha la presunzione che il riscatto, ai valori indicati nella Convenzione, sarà eseguito dal Cantone prima della scadenza dell'accordo, nell'ambito dell'ampliamento della discarica. L'allestimento del PUC della discarica andrà coordinato con i lavori di consolidamento progettuale e pianificatorio delle misure di riordino correlate all'A2-A13.

POSSIBILI SCENARI

1. Entro il 31.12.2029 il Cantone procede all'ampliamento della discarica inerti di Quartino; il Comune gli cede l'obbligo di riscatto qui previsto che **implica il versamento dell'indennizzo al Patriziato di Contone e l'autorizzazione al Comune per una nuova zona AP/EP sostitutiva.**
2. Il 31.12.2029 la Convenzione, in assenza di disdetta o riscatto anticipato delle strutture da parte del Cantone, nell'ambito dell'ampliamento della discarica inerti, giunge a scadenza e il Comune paga al Patriziato di Contone l'importo pattuito di CHF 732'150.00, **finanziandolo e ammortizzandolo tramite l'affitto delle strutture, previo pubblico concorso.**
3. Il Cantone, per motivi qui non valutabili, amplia la discarica inerti successivamente alla scadenza del 31.12.2029; **il Comune chiede al Cantone il rimborso dell'importo in precedenza versato al Patriziato e l'autorizzazione a pianificare una zona AP/EP sostitutiva. In quel caso potrà essere valutata anche l'opzione di una gestione della discarica da parte del Comune stesso.**
4. Il Patriziato di Contone disdice la Convenzione prima del termine di scadenza; a questo punto il Comune paga l'importo pattuito e potrà stipulare a sua discrezione nuovi contratti di locazione. In ogni caso, nell'ipotesi in cui il Comune dovesse versare il prezzo pattuito, sarà fatta specifica richiesta di concessione di credito al Consiglio comunale.

I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1. Il Comune concede in uso al Patriziato, sotto forma di **contratto di affitto**, la parte di terreno occupata dagli stabili sulla particella no. 350 RFD di Magadino.
2. Il Patriziato concede in uso al Comune il **ponticello di accesso al sedime e la relativa strada**, quale accesso alla piazza per la raccolta del verde.
3. Il contratto di affitto ha una **durata determinata** con scadenza al 31.12.2029, e decorre retroattivamente dall'1.1.2020. E' concesso al Patriziato di disdire anticipatamente il contratto, per la fine di un anno, la prima volta per il 31.12.2022, con un preavviso di un anno.
4. Il **canone locativo** a carico del Patriziato di Contone è di CHF 14'000.00 annui.
5. Tutti i **costi di manutenzione ordinaria** degli immobili sono a carico del PATRIZIATO, il quale si impegna a conservare tutti gli stabili in modo conforme e dignitoso.
6. Alla scadenza del contratto di affitto per disdetta da parte del Patriziato rispettivamente per il raggiungimento della sua scadenza, il Comune corrisponderà al PATRIZIATO l'importo di CHF 732'150.00 a valere quale **riscatto degli immobili** da esso edificati.

Tale importo è composto come segue:

- il valore di tutti gli edifici esistenti, ponticello compreso, fuorché l'alambicco, pari a CHF 621'500.00;
- il valore dell'alambicco pari a CHF 192'000.00;
- la deduzione del 10% di deprezzamento degli immobili durante il decennio di durata del contratto di affitto.

Al Comune è concesso il diritto di trasferire al Cantone l'obbligo di riscatto qui previsto, senza modifiche di sorta.

Il presente Messaggio, unitamente alla Convenzione che regola i rapporti fra Comune e Patriziato di Contone, per gli stabili presenti sul mappale no. 350 RFD Gambarogno-Magadino, sono stati discussi e approvati dal Municipio con risoluzione no. 670, del 30 agosto 2021.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte s'invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvata la Convenzione che regola i rapporti fra Comune e Patriziato di Contone, per gli stabili presenti sul mappale no. 350 RFD Gambarogno-Magadino, articolo per articolo e nel suo insieme.
2. Con l'entrata in vigore della Convenzione decade ogni precedente accordo.
3. La Convenzione entrerà in vigore decorsi i termini di pubblicazione e ottenuta la ratifica dalla Sezione Enti locali.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Segretario



Alberto Codiroli

CONVENZIONE

1. Parti

- 1.1. **Comune di Gambarogno**, Via Cantonale 138, 6573 Magadino, rappresentato dal Sindaco e dal Segretario comunale;
- 1.2. **Patriziato di Contone**, Contone rappresentato dal Presidente dell'ufficio patriziale e dal Segretario.

2. Premesse

- 2.1. Nell'ottobre 1986 il PATRIZIATO DI CONTONE ha ricevuto dall'allora Consorzio Piazza di Tiro, nelle forme all'epoca di un comodato gratuito trentennale, la possibilità di usare una parte delle part. 350 RFD di Magadino, su cui sorge appunto anche la locale piazza di tiro.
- 2.2. Con il tempo il PATRIZIATO ha costruito diversi edifici sul fondo concessogli in uso, riattandone e sistemandone altri.
- 2.3. L'uso del terreno, ancora ai tempi in cui era proprietario il Consorzio Piazza di Tiro, era stato regolamentato nel dicembre 2003 e prevedeva a carico del PATRIZIATO un affitto annuo di CHF 10'000.-- a partire da 1.1.2004, che in ragione di CHF 6'000.-- avrebbe dovuto essere corrisposto nella forma di lavori di manutenzione.
- 2.4. Il Consorzio Piazza di Tiro si è disciolto nel 2013 e l'intera proprietà immobiliare è passata al COMUNE DI GAMBAROGNO con effetto all'1.1.2014.
- 2.5. Negli ultimi anni tra il PATRIZIATO e il COMUNE sono sorte delle divergenze. Il PATRIZIATO desiderando poter acquisire la proprietà dei beni immobili da esso utilizzati (subalterni A B C D E F G H E ed I della part. 350) nella forma di un diritto di superficie, come del resto postulato nell'istanza di conciliazione presso la Pretura di Locarno-Campagna. Il COMUNE, dal canto suo, volendo liberare l'intero sedime così da poterne disporre per le proprie necessità.
- 2.6. Al fine di trovare una soluzione, il tentativo di conciliazione è stato sospeso, e le parti hanno avviato delle trattative, il cui esito consiste appunto nel presente accordo. Esso è inteso a regolamentare tempi, modalità e contenuti del diritto d'uso, rispettivamente i valori di riscatto dei beni costruiti dal PATRIZIATO al momento in cui quest'ultimo lascerà tutti gli edifici sulla part. 350.
- 2.7. I beni immobili di cui è questione sono stati stimati dall'ach. Morandi (referti 12.9.18, 8.2.19 e 21.9.20) e i relativi valori presi in considerazione nell'ambito del presente accordo.

3. Accordi

- 3.1. Il COMUNE DI GAMBAROGNO concede in uso sotto forma di **contratto di affitto** quella parte di superficie di cui alla Part. N. 350 RFD di Magadino, il tutto e meglio come contrassegnato in giallo sulla allegata planimetria (inserto 1).
- 3.2. Per quanto riguarda il **ponticello di accesso al sedime e la relativa strada**, il loro uso è concesso anche al COMUNE quale accesso alla piazza per la raccolta del verde.
- 3.3. Il contratto di affitto ha una **durata determinata** con scadenza al 31.12.2029, e decorre retroattivamente dall'1.1.2020. E' tuttavia concesso al Patriziato di disdire anticipatamente il contratto, per la fine di un anno, la prima volta per il 31.12.2022, con un preavviso di un anno.
- 3.3. Il **canone locativo** a carico del PATRIZIATO è di CHF 14'000.-- annui, pagabili in rate trimestrali (31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre) da CHF 3'500.-- l'una, ritenuto che il pagamento di quelle già scadute per il 2020 e 2021 andrà effettuato entro 10 giorni dalla firma del presente atto.
- 3.4. Tutti i **costi di manutenzione ordinaria** degli immobili subalterni da A a I sono a carico del PATRIZIATO, il quale si impegna a conservare tutti gli stabili in modo conforme e dignitoso.
- 3.5. Alla scadenza del contratto di affitto per disdetta da parte del Patriziato rispettivamente per il raggiungimento della sua scadenza, il COMUNE DI GAMBAROGNO corrisponderà al PATRIZIATO, entro tre mesi, l'importo a corpo di CHF 732'150.-- a valere quale **riscatto degli immobili** da esso edificati.
Tale importo è composto come segue:
- Valore di tutti gli edifici esistenti, ponticello compreso, fuorché l'alambicco, pari a CHF —621'500.--.
 - Valore dell'alambicco pari a CHF 192'000.--.
 - Totale di CHF 813'500.--.
 - Da questo importo viene dedotto di 10% di deprezzamento degli immobili durante il decennio di durata del contratto di affitto, ciò che fa appunto un saldo di CHF 732'150.--.
- Al Comune è concesso sin da ora il diritto di trasferire al Cantone l'obbligo di riscatto qui previsto, senza modifiche di sorta.
- 3.6. Le parti, con quanto sopra stabilito, dichiarano di aver **risolto definitivamente e integralmente ogni vertenza e ogni loro rapporto di dare avere**. In particolare, il COMUNE rinuncia a pretendere affitti arretrati e dal canto suo il PATRIZIATO non chiede indennità né per la manutenzione del ponticello, né per la costruzione e manutenzione del cancello messo in opera all'entrata del sedime e il quadro elettrico.
- 3.7. Rimangono naturalmente riservati i **diritti di esproprio** sia da parte del Comune che del Cantone, per il che valgono le norme di legge. Tale riserva è espressa per l'ipotesi in cui la necessità del sedime per scopi di portata comunale o regionale dovesse risultare anticipata rispetto ai tempi previsti dal presente contratto.

4. Diversi

- 4.1. Con la firma del presente accordo le parti si impegnano a tenere sospesa la procedura pendente innanzi alla Pretura di Locarno-Campagna.
- 4.2. **Il presente accordo entra in vigore** solo al momento in cui sarà stato approvato cumulativamente dall'Assemblea Patriziale e dal Consiglio Comunale. Qualora ciò non intervenisse entro il 31 dicembre 2021, questo accordo decadrà definitivamente.
- 4.3. Con l'entrata in vigore della presente convenzione la parte più diligente ne informerà la Pretura affinché la procedura pendente venga definitivamente stralciata. Spese a carico di chi le ha anticipate, ripetibili compensate.
- 4.4. Il presente accordo è redatto in due esemplari, uno per ciascuna parte.
- 4.5. Nel caso di vertenze tra le parti vale il Foro ordinario di Locarno Campagna.

In fede.

Luogo e data

Comune di Gambarogno

Luogo e data

Patriziato di Contone