



Patriziato di Ravecchia

Via Ravecchia 44
6500 Bellinzona
patriziatoravecchia@bluemail.ch
www.patriziatoravecchia.ch
tel. e fax. no. 091 857 00 21

MESSAGGIO PATRIZIALE DEL 11 NOVEMBRE 2015 ALL'ASSEMBLEA PATRIZIALE CONCERNENTE LA PROROGA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLA PARCELLA NO. 550 RFD DI GIUBIASCO IN FAVORE DI AMAG AUTOMOBILI E MOTORI SA

Gentili Cittadine, egregi Cittadini patrizi,

Con la firma dell'istrumento notarile del 21 marzo 1988, il Patriziato di Ravecchia stipulava con la ALRAMONE SA con sede a Bellinzona un contratto di diritto di superficie sulla parcella no. 550 RFD del Comune di Giubiasco, il contratto prevedeva una durata di 30 (trenta) anni con inizio il 1° novembre 1987. Come controprestazione la ditta Alramone era tenuta a corrispondere un canone mensile di fr. 1000.- (mille) collegato all'indice nazionale dei prezzi al consumo e quindi annualmente adeguato.

Il 02 maggio 2000 la ditta Alramone SA fusionava con AMAG Automobili e Motori SA con sede a Zurigo (in seguito AMAG) che diveniva quindi la parte contraente del diritto di superficie in oggetto.

Stando al contratto stipulato il 21 marzo 1988, il diritto di superficie andrà a scadere il 31 ottobre 2017.

In data 4 novembre 2014 l'Ufficio patriziale è stato contattato dai rappresentanti di AMAG SA con la richiesta di un incontro per discutere del diritto di superficie, incontro che ha avuto luogo il 3 dicembre 2014.

Presenti la sig.ra Ponte del settore immobili di Zurigo e il Sig. Milani, responsabile per il Ticino, siamo stati informati sulle intenzioni della AMAG per il prossimo futuro di mantenere l'attività sul nostro terreno di Giubiasco e di investire nel rinnovo dell'infrastruttura.

Per poter procedere ad un calcolo di fattibilità definitivo, considerando per AMAG un'ipotesi di rinnovo del diritto di superficie per altri 30 anni (a partire dalla data di scadenza) ci veniva chiesta la nostra posizione in merito.

A seguito di questo incontro l'Ufficio patriziale ha valutato le diverse ipotesi possibili (vendita, cessazione del contratto e rinnovo del contratto di superficie).

Com'è ben noto, secondo l'art. 8 della LOP (Legge organica patriziale) di regola i beni patriziali sono inalienabili, il medesimo articolo pone delle eccezioni ma che non rientrano nelle esigenze attuali del nostro Patriziato.

Per meglio comprendere cosa avrebbe significato per il Patriziato la decisione di non rinnovare il diritto di superficie, l'Ufficio patriziale ha ritenuto opportuno chiedere un parere giuridico rivolgendosi al Notaio Avvocato Vittoria Di Giacinto che in sintesi ha evidenziato un nostro obbligo di ritirare tutte le costruzioni nel frattempo realizzate sulla superficie con in sostanza due possibilità:

la prima, arrivare a scadenza del contratto attuale ed in seguito indennizzare AMAG per quanto ha investito sul nostro terreno, vale a dire fare una perizia mobiliare a sapere il valore delle

costruzioni ed in seguito trovare un accordo con AMAG, pagare, diventare noi proprietari di tutto e poi trovare qualcuno disposto ad affittare o sottoscrivere un nuovo contratto di superficie.

La seconda possibilità sarebbe quella di arrivare a scadenza del contratto e nel frattempo trovare qualcuno che possa/voglia procedere direttamente con AMAG per l'indennizzo come sopra indicato.

Viste le considerazioni sopra esposte, l'Ufficio patriziale ha deciso di approfondire il rinnovo di diritto di superficie. Si è quindi deciso di chiedere ad AMAG una proposta di canone mensile in caso di rinnovo del diritto di superficie e di confrontarla poi con il risultato di una perizia di stima del valore del diritto di superficie.

In considerazione degli importanti investimenti previsti (stimati da AMAG in circa fr. 600'000.-) AMAG ci ha proposto di mantenere il canone di affitto invariato che per il 2014 e 2015 è stato di fr. 19'235.65 (per completezza ricordiamo gli importi puntualmente pagati da AMAG negli ultimi anni: 2009 – fr. 19'333.30, 2010 – fr. 19'236.65, 2011 – fr. 19'371.30, 2012 – fr. 19'410.05, 2013 – fr. 19'274.20).

Dal canto suo, la perizia di stima del valore di diritto di superficie effettuato su nostro mandato dall'ingegner Giacomo Germann conclude che il valore viene stimato in almeno fr. 21'963.40 /anno, pari a ca. fr. 1'830.30 /mese (tenuto conto di un valore del terreno di fr. 450.-/mq. e di un tasso ipotecario in Canton Ticino al mese di giugno 2015 del 1.75%).

Dopo attente valutazioni l'Ufficio patriziale ha quindi proposto ad AMAG l'intenzione di prolungare il diritto di superficie per ulteriori 30 anni, a partire dalla data di scadenza del diritto, con un affitto annuo di fr. 24'000.- (fr. 2'000.- al mese) mantenendo (come da contratto attuale) l'adattamento annuale riferito all'indice del rincaro, riservata la decisione finale dell'Assemblea Patriziale e l'approvazione da parte degli Enti Locali.

Con scritto del 21.09.2015, AMAG accettava la nostra proposta.

L'Ufficio patriziale rimane a disposizione per ulteriori informazioni nell'ambito dei lavori commissionari e del Legislativo.

Si invita pertanto questa Onoranda Assemblea a voler approvare il seguente

PROGETTO DI RISOLUZIONE:

1. È autorizzata la proroga fino al 31 ottobre 2047 del diritto per sé stante e permanente di superficie sulla parcella 550 RFD del Comune di Giubiasco (fondo intavolato con il no. 2509 RFD Giubiasco) a favore della AMAG Automobili e Motori SA con sede a Zurigo, la quale dovrà corrispondere un affitto annuo di Fr. 24'000.00 indicizzati (indice CH annuale dei prezzi al consumo al 31.12).
2. Tutte le spese notarili, le tasse del Registro fondiario e il bollo dell'archivio notarile sono a carico di AMAG.
3. Il contratto di costituzione del diritto per sé stante e permanente di superficie sottoscritto il 21 marzo 1988 verrà sostituito con un nuovo atto notarile di proroga della durata con aumento del canone, per la firma del quale vengono delegati il Presidente e la Segretaria.

Con osservanza.

PER L'UFFICIO PATRIZIALE DI RAVECCHIA

Il Presidente
Alberto Marietta



La Segretaria
Angela Grässli Ostini