



---

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 453/2024**

Approvato con risoluzione no. 4 del 02.09.2024

---

### **Approvazione del contratto volto alla costituzione di servitù personali sui fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco sopra Ascona di proprietà del Patriziato**

Onorevole signora Presidente,  
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio siamo a sottoporvi per esame e approvazione il contratto per la costituzione di servitù personali sui fondi particella no. 1711, 1885 e 1886 RFD di Ronco sopra Ascona, di proprietà del Patriziato.

#### **A. Premesse storiche e giuridiche**

##### **1. Proprietà e diritto di superficie**

Il Patriziato di Ronco sopra Ascona è proprietario di una serie di beni immobili situati nel territorio del Comune di Ronco sopra Ascona, identificati a Registro Fondiario con le particelle no. 1711, 1885 e 1886.

Nel 1982, il Patriziato ha concesso al Comune un diritto di superficie su questi fondi per una durata di 33 anni, con l'obiettivo di permettere al Comune la realizzazione di manufatti di carattere pubblico e l'uso pubblico delle aree.

##### **2. Scadenza del diritto di superficie**

La durata del diritto di superficie è giunta a scadenza e, a seguito di trattative tra il Patriziato e il Comune, si è concordato di non rinnovare il diritto di superficie, ma di procedere alla costituzione di servitù personali sui fondi in questione.

#### **B. Motivazioni per la nuova convenzione**

##### **1. Continuità dell'uso pubblico**

La nuova convenzione garantisce la continuità dell'uso pubblico delle aree già destinate a tale scopo, permettendo al Comune di mantenere e migliorare le strutture esistenti, che includono una vasca, servizi igienici, attrezzature ginniche e aree gioco per bambini.

##### **2. Chiarezza dei diritti e doveri**

La costituzione di servitù personali permette di disciplinare in modo chiaro i diritti e i doveri delle parti coinvolte, con specifici riferimenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla gestione delle aree.

### **3. Adeguatezza giuridica**

Alla luce della situazione attuale dei fondi oggetto del contratto – con le particelle no. 1885 e 1886 non edificate e la particella no. 1711 edificata solo con pochi manufatti – un diritto di superficie non si giustifica. La costituzione di servitù prediali, che regola in modo specifico l'uso della superficie e il passo pedonale e veicolare, risulta essere la soluzione giuridicamente più corretta e maggiormente adeguata alle esigenze attuali delle parti.

## **C. Descrizione del nuovo contratto di servitù personali:**

### **1. Oggetto della servitù**

- Diritto di uso della superficie del fondo  
Il Patriziato costituisce a favore del Comune una servitù personale che consente l'uso della superficie dei fondi no. 1711, 1885 e 1886 per finalità ricreative, con la possibilità di realizzare e mantenere piccole costruzioni destinate alla popolazione.
- Diritto di passo pubblico pedonale  
Il Comune avrà il diritto di passo pedonale pubblico sui sentieri esistenti, agevolando l'escursionismo locale e favorendo l'accesso alle aree verdi.
- Diritto di passo veicolare  
Il Comune potrà usufruire di un diritto di passo veicolare, limitato alle esigenze di manutenzione delle aree e delle strutture, garantendo così un'efficace gestione delle stesse.

### **2. Durata della servitù**

La servitù avrà una durata di 30 anni, a partire dall'iscrizione nel Registro fondiario, con la possibilità di proroga mediante ulteriore atto pubblico.

### **3. Compenso**

Per la costituzione della servitù, il Comune si impegna a versare al Patriziato un importo annuo di CHF 3'000, da corrispondere entro il 31 gennaio di ogni anno.

### **4. Manutenzione e spese**

Il Comune si assumerà tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle strutture, nonché le spese notarili e quelle relative all'iscrizione nel Registro fondiario.

## **D. Conclusione**

Alla luce delle trattative concluse, della situazione specifica dei fondi interessati e della necessità di garantire la continuità dell'uso pubblico delle aree, il Municipio ritiene che la stipula di questo contratto di servitù personali sia di fondamentale importanza per il Comune di Ronco sopra Ascona.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, vi invitiamo a voler


**risolvere:**

1. È approvato l'atto di costituzione di servitù personali sui fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD di Ronco sopra Ascona, conformemente al contratto allegato redatto dal notaio Avv. Dr. Franco Pedrazzini.
2. L'onorario notarile, le tasse e le spese di iscrizione ed ogni altra relativa all'atto di costituzione delle servitù prediali sono a carico del Comune di Ronco sopra Ascona.
3. Il Municipio è autorizzato a compiere tutti gli atti necessarie alla costituzione delle servitù prediali.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
Paolo Senn



Il Segretario  
Avv. Giuseppe Cotti

Allegato: bozza atto di costituzione delle servitù prediali

Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

**Nel Nome del Signore!**

Locarno, xx (...) settembre 2024 (duemila ventiquattro).

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 xxxxxxxxxxx, xxxx, xxxxx, legittimatosi mediante passaporto svizzero / carta d'identità svizzera 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 svizzero / carta d'identità svizzera 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

Avv. Giuseppe Cotti, 18 (diciotto) maggio 1982 (millenovecento ottantadue), di sesso maschile, da Lavizzara, secondo sue indicazioni

domiciliato in Locarno, Via alla Morettina 18, legittimatosi mediante passaporto svizzero / carta d'identità svizzera no. ....,-----  
 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** (mille settecento undici)

Ubicazione "**Gruppaldo**"

G edificio mq. 23

H edificio mq. 7

NE superficie non edificata

- bosco

- rivestimento duro

- humus mq. 46'345

Superficie totale mq. 46'375

§ Le parti danno atto che la descrizione del sopraccitato fondo part. no. 1711 RFD Ronco sopra Ascona contenuta nel sommario qui prodotto quale Insero 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** (mille ottocento ottantacinque)

Ubicazione "**Gruppaldo**"

NE superficie non edificata

- bosco

- rivestimento duro mq. 12'448

Superficie totale mq. 12'448

---

**Part. no. 1886** (mille ottocento ottanta sei)

Ubicazione "**Gruppaldo**"

NE superficie non edificata

- rivestimento duro

- bosco mq. 4'432

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 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 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 (trenta tre) anni a far stato dal 1. (primo) gennaio 1982 (millenovecento ottantadue), 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 servitù personali per l'uso speciale dei fondi sopraccitati e per i passi pedonali e con veicoli, 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 SERVITÙ PERSONALI**

fra di loro intervenuto come segue:

**1.) In generale**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

**2.) Costituzione di servitù personali -**

**2.1.) Diritto di uso della superficie del fondo -**

Il Patriziato di Ronco sopra Ascona (proprietario/concedente) costituisce, a carico dei fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco s/Ascona, a favore del Comune di Ronco sopra Ascona (beneficiario), che accetta, la seguente servitù personale ai sensi dell'art. 781 CC, avente per oggetto l'uso della superficie del fondo citato, in corrispondenza della superficie evidenziata in colore verde sulla planimetria 1 (uno) che verrà allegata all'istanza di iscrizione del presente atto nel Registro fondiario. Il tutto allo scopo di potervi realizzare e mantenere aree attrezzate con piccole costruzioni e con funzione ricreativa, destinate alla popolazione tutta.

**2.2.) Diritto di passo pubblico pedonale**

Il Patriziato di Ronco sopra Ascona (proprietario/concedente) costituisce, a carico dei fondi part. no. 1711, 1885 e 1886 RFD Ronco s/Ascona, a favore del Comune di Ronco sopra Ascona (beneficiario), che accetta, una servitù personale di passo pubblico pedonale avente per oggetto la rete di sentieri già esistenti e destinato ad agevolare l'escursionismo locale. La servitù va esercitata in corrispondenza dei



tracciati evidenziati in azzurro sulla planimetria 2 (due) che verrà allegata all'istanza di iscrizione del presente atto nel Registro fondiario.

**2.3.) Diritto di passo veicolare**

Il Patriziato di Ronco sopra Ascona (proprietario/concedente) costituisce, a carico del fondo part. no. 1711 RFD Ronco s/Ascona, a favore del Comune di Ronco sopra Ascona (beneficiario), che accetta, una servitù personale di passo veicolare da esercitare in corrispondenza del tracciato colorato in rosso sulla planimetria 3 (tre) che verrà allegata all'istanza di iscrizione del presente atto nel Registro fondiario.

La servitù in questione ha per scopo quello di agevolare lo svolgimento dei lavori di manutenzione delle aree e dei relativi manufatti da parte dei servizi comunali.

**3.) Contenuto del diritto di uso**

**3.1.)**

Il beneficiario, Comune di Ronco sopra Ascona, ha il diritto di usufruire e godere della superficie oggetto della servitù, per la specifica destinazione pubblica alla quale essa è destinata. In particolare, il Comune è autorizzato a edificare e mantenere manufatti di carattere pubblico e di pubblica destinazione, permettendo l'accesso libero per tutta la zona. Attualmente sono già stati realizzati una vasca, dei servizi igienici con depositi attrezzature, attrezzi ginnici, altalene e giochi per bambini, ecc. Il Comune beneficiario 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.)** -----

Il Comune di Ronco sopra Ascona, beneficiario, si assumerà in futuro anche le spese di manutenzione e di amministrazione straordinaria dei manufatti (ad esempio le modifiche, i risanamenti straordinari, ecc.) che esso dovesse decidere, e tutti gli ulteriori costi che ne scaturiscono. ----

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

Il Comune di Ronco sopra Ascona 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 sopra Ascona avrà il diritto di riscattare le opere realizzate dal Comune di Ronco sopra Ascona sul proprio sedime, mediante adeguato compenso, da stabilire di comune accordo alla luce della valutazione immobiliare 23 (ventitré) novembre 2018 (duemila diciotto) dell'arch. Bruno Buzzini, nota alle parti. In caso di impossibilità d'accordo diretto, la decisione sul compenso spetterà ad un perito scelto congiuntamente

dalle parti. In caso di ulteriore mancato accordo, la determinazione del valore sarà demandata al giudice.

**5.) Compenso**

Per la 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 comparenti 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 comparenti che con me notaio si sottoscrivono: