Messaggio Municipale 02/2026

chiedente l'autorizzazione – ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC – per la permuta di una porzione del fondo comunale part. no. 547 RFD Lumino con una porzione equivalente del fondo privato part. no. 546 RFD Lumino, a parità di superficie e con ridefinizione lineare dei confini, finalizzata alla ricomposizione particellare e assunzione parziale dei costi procedurali per complessivi massimi CHF 5'000.- lordi.

Licenziamento:
11 maggio 2026, ris. mun. nr. 32875

Commissioni Competenti
Commissione Gestione

Documento consistente in:

1. Messaggio municipale

Sommario

Proposta 1
Precedenti accordi tra le parti e servitù di posteggio 1
Aspetti tecnici 2
Aspetti giuridici e formali 2
Ripartizione delle spese 2
Base legale e competenze 2
Stato della pratica 3
Dispositivo 3
Allegato 4

Lumino, 11 maggio 2026

On. Signora Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri,

Proposta

Il Comune di Lumino è proprietario dei mappali no. 547, 1975 e 543 RFD RFD Lumino, confinanti con il mapp. no. 546 RFD Lumino di proprietà del signor Manuele De Gottardi. L'attuale configurazione dei mappali, come rappresentata nell'estratto catastale qui di seguito riportato, presenta confini non lineari che limitano la razionale utilizzazione edificatoria dei fondi.

D'intesa con il proprietario del mapp. 546 RFD Lumino, il Municipio ha pertanto valutato l'opportunità di procedere a una permuta di porzioni di terreno tra le particelle, che consenta di ridefinire i confini in modo lineare – con andamento orizzontale secondo quanto rappresentato nell'immagine allegata – mantenendo inalterate le superfici originarie di ciascuna particella. L'operazione avviene pertanto a parità di metri quadrati rispetto alla superficie attuale del mapp. 546 RFD Lumino e non comporta oneri di compravendita, trattandosi di uno scambio di superfici equivalenti.

Precedenti accordi tra le parti e servitù di posteggio

Si richiama in proposito che tra il Comune di Lumino e il signor Manuele De Gottardi intercorrono già da tempo accordi privatistici relativi ai rapporti tra i mapp. 546 e 547 RFD Lumino. Un primo accordo era stato sottoscritto il 12 giugno 2017, nel quadro della domanda di costruzione inoltrata dal signor De Gottardi per la realizzazione della "Residenza al Torchio" (licenza edilizia n. 19388/26.6.2017). A seguito della rinuncia al progetto originario e della presentazione di una nuova domanda di costruzione per quattro case contigue al mapp. 546 RFD Lumino, le parti hanno

sottoscritto il 16 aprile 2019 un accordo definitivo, successivamente precisato con la scrittura "Aggiunte e precisazioni alle pattuizioni" del 12 maggio 2022.

L'accordo finale così concluso disciplinava in modo articolato i rapporti reciproci tra i due fondi. In particolare, il signor De Gottardi si era impegnato a rinunciare alla formazione di posteggi a cielo aperto sul mapp. 546 RFD Lumino, realizzandoli integralmente nel sottosuolo allo scopo di salvaguardare l'integrazione delle superfici verdi con il mapp. 547 RFD Lumino; a titolo di compensazione, il Comune metteva temporaneamente a disposizione quattro posteggi sul mapp. 547 RFD Lumino in favore del mapp. 546 RFD Lumino, con iscrizione a Registro fondiario di una corrispondente servitù di posteggio.

La nuova configurazione dei fondi derivante dalla permuta qui proposta rende superflua la citata servitù di posteggio: la ridefinizione lineare dei confini, con attribuzione al mapp. 546 di una porzione regolare ad andamento orizzontale, consente infatti al privato di soddisfare il proprio fabbisogno di posteggi all'interno della nuova perimetrazione della propria particella, senza più necessità di ricorrere al fondo comunale. Contestualmente al perfezionamento della permuta si procederà pertanto alla cancellazione della servitù di posteggio iscritta a Registro fondiario e al conseguente adeguamento dell'accordo privatistico sottoscritto e perfezionato dalle parti nel 2017, 2019 e 2022, che verrà formalmente superato, e dunque stralciato, dalla nuova intesa.

Aspetti tecnici

Dal profilo tecnico, l'operazione si presenta lineare: si tratta di ridefinire i confini dei due mappali tracciando nuove linee che rispettino le superfici esistenti. Per la concreta esecuzione degli interventi tecnici è previsto il coinvolgimento dello studio del Geometra revisore, incaricato delle necessarie misurazioni e della ridefinizione dei confini, mantenendo inalterate le superfici e privilegiando una configurazione il più possibile lineare. Si dovranno pertanto considerare le relative spese tecniche.

Aspetti giuridici e formali

Sotto il profilo giuridico e formale, l'operazione comporta:

- la permuta tramite atto notarile per la modifica dei confini come precedentemente indicato;
- la cancellazione, a Registro fondiario, della servitù di posteggio gravante il fondo part. no. 547 RFD Lumino a favore del mapp. 546, con contestuale superamento degli accordi privatistici sottoscritti tra le parti nel 2017, 2019 e 2022.

Ripartizione delle spese

Le parti hanno convenuto di principio di suddividere le spese tecniche, notarili e di registrazione in misura paritaria, ossia 50% a carico del Comune e 50% a carico del privato. Tale ripartizione appare equa alla luce del reciproco beneficio che entrambe le parti traggono dalla ricomposizione particellare, dalla regolarizzazione dei confini e dal risanamento di una situazione di servitù gravante un fondo pubblico.

Base legale e competenze

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC, il Consiglio comunale autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, **la permuta**, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali. Pur essendo il Municipio, per i disposti del RALOC, competente per taluni atti dispositivi qui in causa, nel caso di specie il valore di transazione stimato dell'operazione supera in ogni caso il limite di CHF 60'000.– previsto dall'art. 5a RALOC, quand'anche la permuta avvenga a costo nullo.

L'approvazione della presente permuta rientra pertanto, in virtù del combinato disposto delle citate norme, nella competenza del Consiglio comunale.

Sulla base di quanto sopra esposto, ritenuta l'utilità dell'operazione tanto per il Comune quanto per il privato confinante, nonché l'opportunità di procedere ad una ricomposizione particellare ordinata

e lineare del comparto, il Municipio sottopone alla cortese attenzione di codesto On. Consiglio comunale il presente messaggio, unitamente al relativo dispositivo.

Stato della pratica

Alla data di allestimento del presente messaggio, l'iter ha raggiunto un'intesa conclusiva da parte del signor de Gottardi a seguito del parere acquisito dal notaio Fontana, responsabile successivo per la formalizzazione delle pratiche necessarie.
Ulteriori riscontri posteriori alla decisione del Consiglio comunale potranno comportare unicamente limitati adattamenti di natura redazionale o formale.

Dispositivo

Per i motivi sopra esposti invitiamo pertanto il lodevole Consiglio Comunale a voler decretare:

1. **È autorizzata, ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC, la permuta di una porzione del fondo comunale part. no. 547 RFD Lumino con una porzione di equivalente superficie del fondo privato part. no. 546 RFD Lumino, di proprietà del signor Manuele de Gottardi, con ridefinizione lineare dei confini ad andamento orizzontale, conformemente al tracciato rappresentato nell'immagine allegata al presente messaggio, e a parità di metri quadrati rispetto all'attuale superficie del fondo part. no. 546 RFD Lumino.**

2. **Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere tutti gli atti necessari al perfezionamento della permuta e la cancellazione della servitù di posteggio attualmente gravante il fondo part. no. 547 RFD Lumino a favore del fondo part. no. 546 RFD Lumino, con contestuale superamento degli accordi privatistici sottoscritti tra le parti negli anni 2017, 2019 e 2022.**

3. **Al Municipio di Lumino è concesso un credito di massimi CHF 5'000.00 per la gestione e iscrizioni delle relative pratiche necessarie.**

4. **La spesa sarà iscritta contabilmente sotto la voce nr. 022.5290.026 del conto investimenti a far conto dal Preventivo 2026.**

5. **Le spese tecniche, notarili e di registrazione connesse alla permuta sono poste a carico del Comune di Lumino e del signor Manuele de Gottardi in parti uguali, ossia nella misura del 50% ciascuno. La conduzione della pratica è delegata al Municipio.**

6. **A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.**

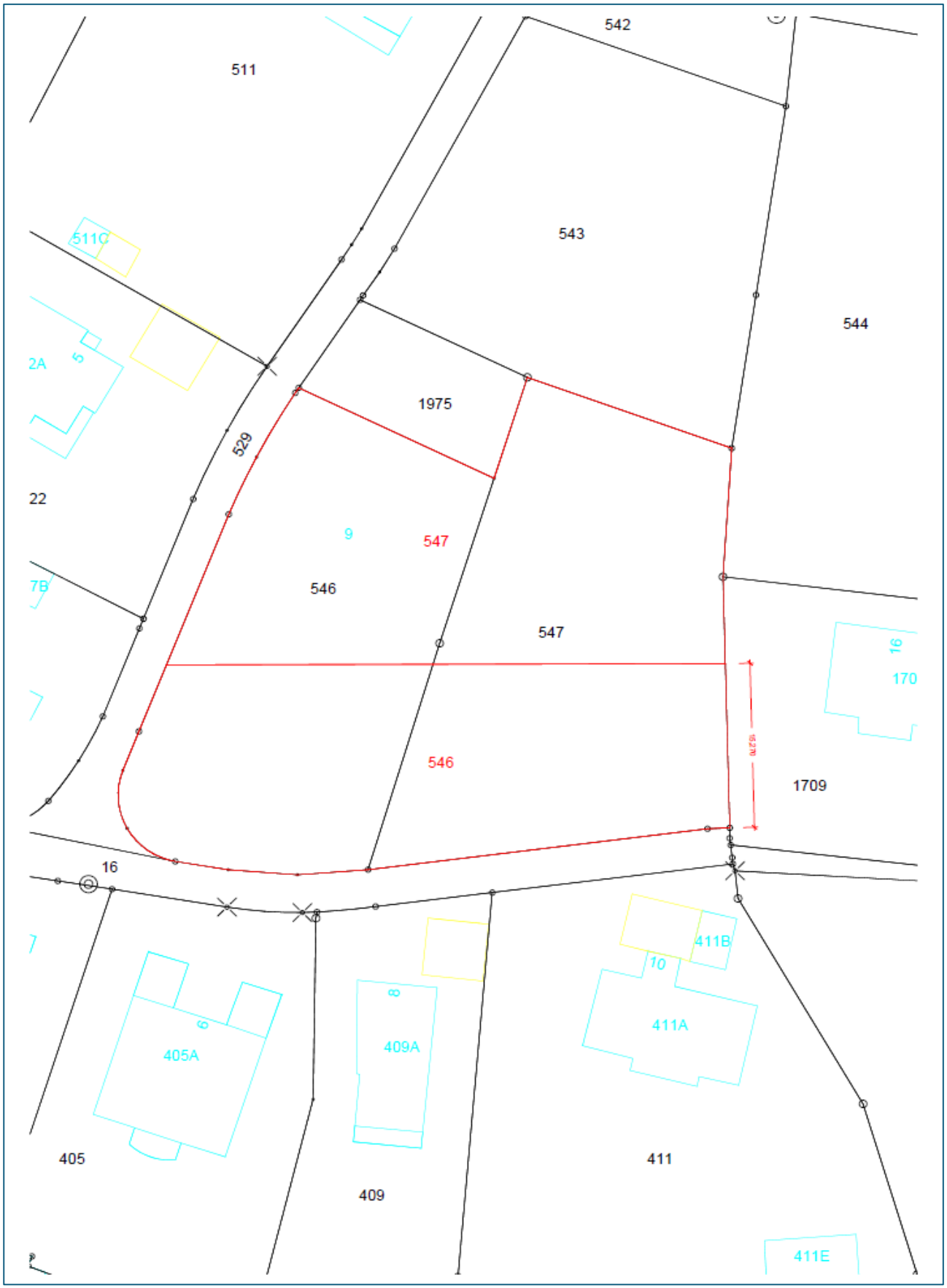
Con i migliori saluti.

Per il Municipio di Lumino:

Il Sindaco	Il Segretario
Enea Monticelli	Floriano Righetti

Risoluzione municipale licenziamento M.M.: no. 32875 dell'11 maggio 2026.
Proposta Commissioni Consiglio comunale: Gestione.

Allegato: *Estratto catastale con rappresentazione grafica della permuta proposta tra le part. no. 546 e 547 RFD Lumino.*



 chiedente l'autorizzazione – ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC – per la permuta di una porzione del fondo comunale part. no. 547 RFD Lumino con una porzione equivalente del fondo privato part. no. 546 RFD Lumino, a parità di superficie e con ridefinizione lineare dei confini, finalizzata alla ricomposizione particellare e assunzione parziale dei costi procedurali per complessivi massimi CHF 5'000.- lordi.