

M.A.P. 08/2020 concernente la spesa di CHF 50'000.- per l'intavolazione delle pratiche necessarie all'iscrizione dei nuovi fondi ai Monti di Saurù, Vaticcio, Bolla e Loga, Pissadello, Stabiello, Scimpiano e Alpe Brogoldone presso l'Ufficio dei Registri; l'approvazione del principio di vendita dei sedimi attualmente al beneficio di un diritto di godimento iscritto nel Registro patriziale e l'imposizione della relativa tassa procedurale

Lumino, 19 novembre 2020

Gentili Concittadine patrizie,
Egredi Concittadini patrizi,

con il presente Messaggio l'Amministrazione patriziale sottopone all'Onoranda Assemblea l'accettazione del principio di vendita dei mappali situati presso i Monti di Saurù, Vaticcio, Loga, Pissadello, Stabiello, Scimpiano e Alpe di Brogoldone ai rispettivi beneficiari del diritto di godimento come da iscrizione nel Registro patriziale.

Premessa

La cessione dei fondi oggetto di diritto di godimento situati presso i Monti di Lumino è un tema che da anni è presente sul tavolo dell'Amministrazione patriziale tant'è che la prima corrispondenza rinvenuta sull'argomento risale addirittura all'anno 1961.

Con risoluzione patriziale nr. 172/2016 del 21 dicembre 2016, l'Amministrazione patriziale ha deciso di demandare la trattazione della tematica ad una Commissione ad hoc che, attraverso i numerosi incontri effettuati, ha confermato all'unanimità, in data 17 novembre 2020, l'intenzione formalizzata nel presente Messaggio dell'Amministrazione patriziale.

Rilievi dei nuovi fondi

I nuovi sedimi che saranno oggetto della vendita ai rispettivi beneficiari del diritto di godimento sono stati rilevati dal geometra revisore incaricato dal Comune di Lumino presso lo Studio d'ing. Riccardo Calastri SA di Sementina.

I relativi piani sono depositati presso l'Amministrazione patriziale in attesa di essere iscritti a Registro fondiario con i nominativi dei nuovi proprietari, definiti secondo le modalità riportate in entrata del presente Messaggio.

I rilevamenti effettuati hanno identificato 48 (quarantotto) edifici per quanto concerne il versante nord (Saurù, Vaticcio, Scimpiano, Pissadello, Stabiello e Alpe Brogoldone) mentre che per il versante sud sono registrati 22 nuovi fondi (Bolla e Loga), per un totale di 70 nuovi mappali che dovranno essere iscritti attraverso il competente Ufficio dei registri cantonale.

Per garantire una parità di trattamento altrimenti impossibile da regolamentare, l'Amministrazione patriziale, con il supporto della Commissione ad hoc, ha ritenuto doveroso limitare il perimetro dei rilievi eseguiti dal geometra alla sola superficie rappresentata dalla pianta della costruzione esistente e dagli edifici accessori.

Principio di vendita

Come più volte reso noto nel corso delle Assemblee patriziali e nelle discussioni in altra sede, i diritti di godimento, seppur rappresentino uno strumento a disposizione dell'Amministrazione patriziale per mettere in condizione il cittadino patrizio e non di usufruire di un bene altrimenti di dominio pubblico, non sempre forniscono la necessaria chiarezza sullo stato della proprietà del bene stesso.

A questo proposito, onde evitare una ridondante operazione presso il competente Ufficio dei registri, qualora l'attuale beneficiario del diritto di godimento non corrispondesse con la reale situazione dei fatti, l'Amministrazione patriziale propone di lasciar tempo fino al 30 giugno 2021 per comunicare eventuali modifiche ai diritti di godimento esistenti, in modo che le trattative necessarie vengano già intavolate con gli effettivi beneficiari del bene.

L'Amministrazione patriziale raccomanda pertanto calorosamente che i nuovi mappali siano definitivamente assegnati, attraverso una procedura di compra-vendita, agli effettivi beneficiari del diritto di godimento.

Sarà premura dell'Amministrazione patriziale prendere contatto con gli attuali beneficiari, previa accettazione del presente Messaggio, affinché possano essere definiti tutti i dettagli del caso.

Prezzo di vendita

Dopo attenta analisi si è ritenuto equo applicare un prezzo di vendita pari a CHF 20.- al m2.

A titolo esemplificativo, la media delle metrature dei cascinali esistenti (compresi gli annessi degni di rilevamento) si attesta a 31.7 m2, pari quindi ad un prezzo di vendita complessivo di CHF 634.-. L'edificio con minor superficie registrato è di 4 m2, pari a CHF 80.-, mentre che quello con maggior estensione perimetrale conta 78 m2 (esclusa la Capanna Brogoldone che resta di proprietà del Patriziato di Lumino), pari quindi a CHF 1'560.-.

Ricordiamo in questa sede che, nonostante a più riprese all'Amministrazione patriziale sia stata esposta la problematica relativa agli importanti investimenti promossi dai privati per la ristrutturazione dei rispettivi cascinali, non si ritiene giustificata una cessione gratuita del fondo in ossequio al principio della parità di trattamento verso coloro che non hanno la possibilità di usufruire di un appezzamento di terreno sui Monti di Lumino.

Ricavato della vendita

Sulla base dei dati attualmente a disposizione, l'Amministrazione patriziale ha quantificato un possibile introito derivante dalla cessione di tutti gli edifici al beneficio di un regolare diritto di godimento (escludendo gli stabili, o meglio sedimi, che rimarranno di proprietà del Patriziato di Lumino), in circa CHF 54'000.-, che andrebbero registrati puntualmente quale ricavo straordinario in gestione corrente al momento della rispettiva transazione con il privato cittadino. Tale ricavo non sarà quindi posto in contropartita ai costi da sostenere per l'intera operazione che l'Amministrazione patriziale si appresta ad intraprendere.

Preventivo dei costi

Vista la complessità della tematica, la quantificazione dei costi è basata su delle stime eseguite dall'Amministrazione patriziale in base alle conoscenze attuali ed ai contatti intercorsi con i vari attori che saranno coinvolti nelle procedure.

A dipendenza dell'esito delle trattative con i privati i costi potrebbero discostarsi dai preventivi in maniera sensibile.

Piani di mutazione	CHF	24'800.-
Misurazioni catastali	CHF	7'000.-
Iscrizioni a registro fondiario	CHF	10'000.-
Imprevisti (circa 20%)	CHF	8'200.-
TOTALE	CHF	50'000.-

Tassa base

Il costo di cui sopra, sempre nel rispetto della parità di trattamento, in questo caso tra coloro che beneficeranno della cessione del sedime su cui sorge il fabbricato, sarà suddiviso proporzionalmente in funzione della metratura registrata durante i rilievi dei rispettivi perimetri.

La totalità dei metri quadrati censiti è di circa 3'350, da cui deriva una tassa base stabilita in circa CHF 15.- al m2 (comprensiva degli eventuali imprevisti e pertanto la stessa andrà adeguata durante l'effettiva intavolazione di tutta l'operazione).

Considerando la media delle metrature dei fabbricati e sempre nel rispetto delle stime effettuate da parte dell'Amministrazione patriziale, possiamo attestare che la tassa base, per un cascinale di medie dimensioni, si attesterà a circa CHF 470.-. (la più elevata circa CHF 1'100.-, la minore circa CHF 60.-).

Aspetti procedurali:

Ritenuto che, come indicato nel capitolo del prezzo di vendita, l'importo di transazione maggiore, applicando i parametri auspicati dall'Amministrazione patriziale, si attesta a meno di CHF 2'000.-, le relative pratiche di trapasso potranno essere sbrigate a livello di Municipio, più specificatamente attraverso la figura del Segretario comunale che ha la facoltà di redigere contratti di compra-vendita fino ad un massimo di appunto CHF 2'000.-.

Seppur questa rappresenta una delle operazioni più importanti e complesse eseguite dal Patriziato di Lumino negli ultimi decenni, l'Amministrazione patriziale ritiene fondamentale mantenere un controllo della spesa e pertanto riuscire a gravare il meno possibile sui beneficiari finali delle transazioni. È infatti noto a tutti come l'importante contributo in forza lavoro degli aventi diritti ai Monti abbia nel tempo contribuito a preservare il nostro patrimonio paesaggistico e in ugual misura l'impegno finanziario per il mantenimento dei fabbricati ivi presenti.

Conclusione

Per i motivi sopra esposti invitiamo pertanto l'onoranda Assembla patriziale a voler decretare:

1. **L'Amministrazione patriziale è autorizzata a procedere con la spesa di CHF 50'000.- per l'intavolazione delle pratiche necessarie all'iscrizione dei nuovi fondi ai Monti di Saurù, Bolla e Loga, Pissadello, Stabiello, Scimpiano e Alpe Brogoldone presso l'Ufficio dei Registri e l'approvazione del principio di vendita dei sedimi attualmente al beneficio di un diritto di godimento iscritto nel Registro patriziale.**
2. **L'Amministrazione patriziale è autorizzata a contrarre il debito presso un istituto bancario, alle migliori condizioni di mercato.**
3. **La spesa sarà iscritta contabilmente sotto la voce di gestione corrente no. 0010.3132.01 del conto Preventivo 2021.**
4. **Le spese di cui al pt. 3 saranno poste a carico degli acquirenti, attraverso una tassa base di transazione, in proporzione alla dimensione (m2) delle particelle acquisite come da rilievi del Geometra revisore del Comune di Lumino. Il ricavato sarà registrato sotto la voce contabile nr. 0010.4240.03.**
5. **Il prezzo di vendita al m2 è fissato a CHF 20.-.**
6. **L'utile straordinario ricavato della vendita sarà registrato in gestione corrente alla posizione contabile nr. 0010.4250.00.**
7. **L'Amministrazione patriziale è autorizzata a promuovere i passi necessari alla stesura dei rogiti e alla conduzione delle trattative, compresa la firma degli atti e il deposito degli stessi presso il competente Ufficio Registri di Bellinzona, per la vendita dei sedimi patriziali, limitatamente ai perimetri dei cascinali al beneficio di diritti di godimento regolarmente iscritti nel Registro depositato presso il Municipio di Lumino (RFP).**
8. **L'Amministrazione patriziale è autorizzata a stare in lite, a transigere o a compromettere nel contesto delle operazioni di vendita dei sedimi dei cascinali ai monti.**
9. **L'Amministrazione patriziale procederà alla redazione dei contratti di vendita sulla base delle informazioni contenute nel Registro dei diritti di godimento con stato 30 giugno 2021. In tal senso vengono autorizzate ulteriori modifiche al Registro da parte degli attuali beneficiari di godimento affinché il trapasso di proprietà avvenga con i dati più aggiornati.**

Con ossequio.

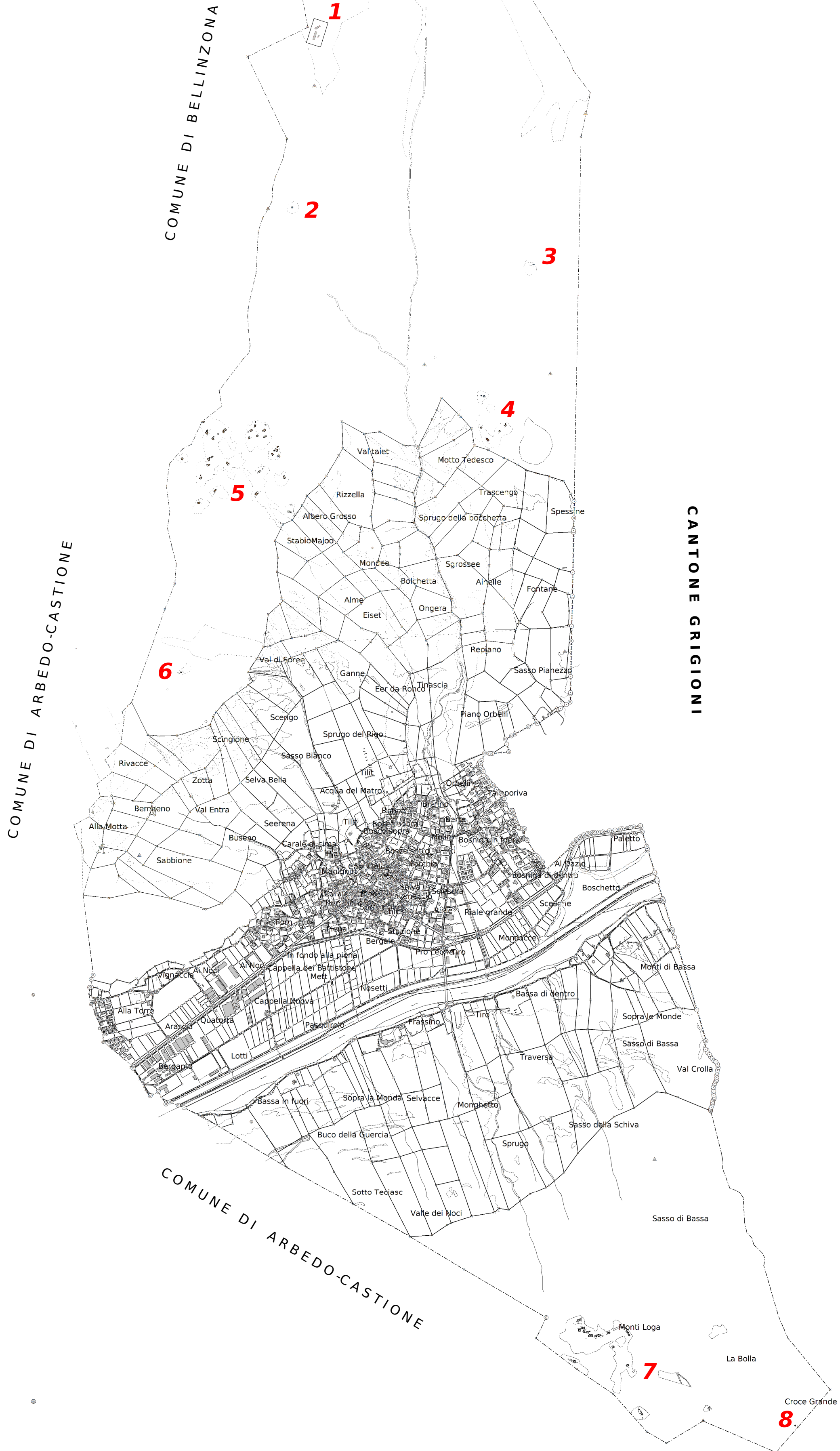
Per l'Amministrazione patriziale:
Il presidente
Serse Pronzini
Il segretario
Florian Righetti



Allegati: Piani rilievi catastali

Risoluzione patriziale licenziamento M.A.P.: no. 627/2020 del 17 novembre 2020

estratto del registro fondiario	1:12'500	LUMINO
LUMINO - Lotto 5		allestito: 14.05.2018 Geometra revisore: ing. Riccardo Calastri Firma:



estratto del registro fondiario

1:1'000

LUMINO

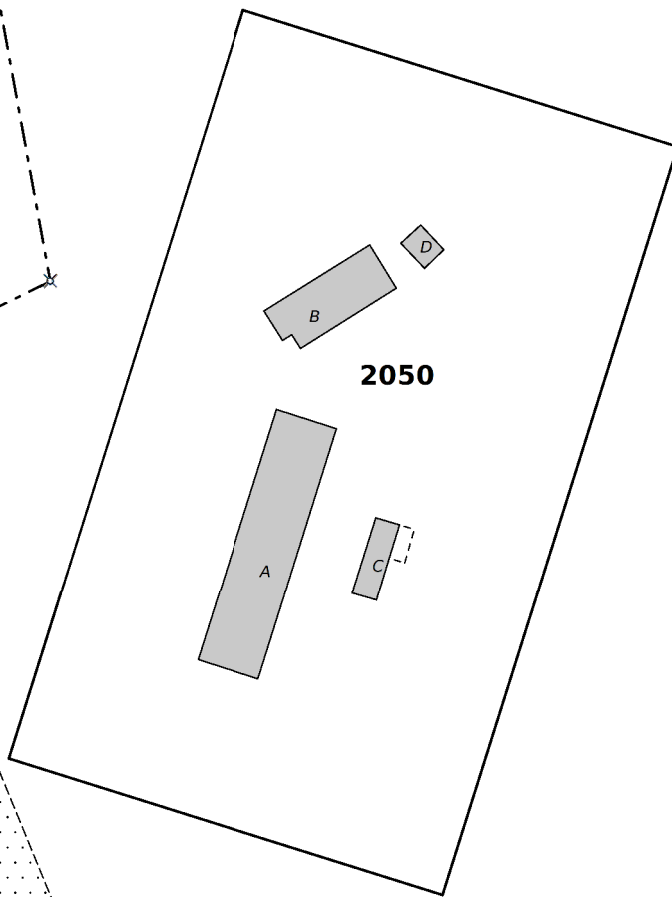
1 - Brogoldone

allestito: 14.05.2018

Geometra revisore: ing. Riccardo Galastri

Firma:

COMUNE DI BELLINZONA



2050

2003

estratto del registro fondiario

1:1'000

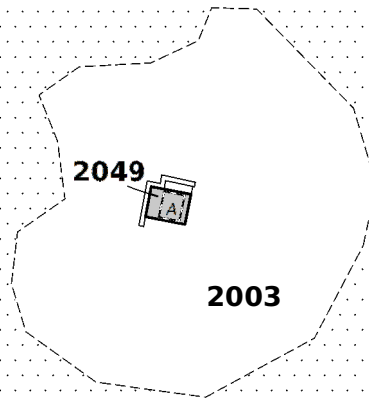
LUMINO


2 - Pissadello

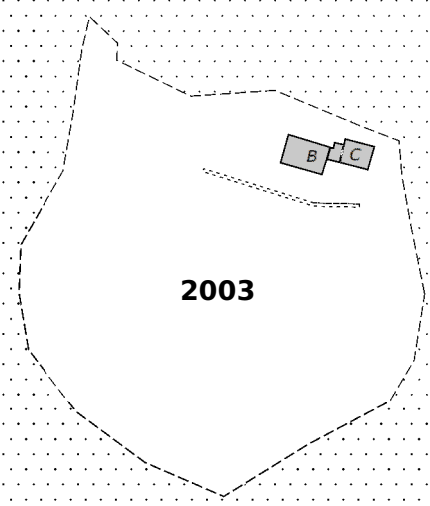
allestito: 14.05.2018

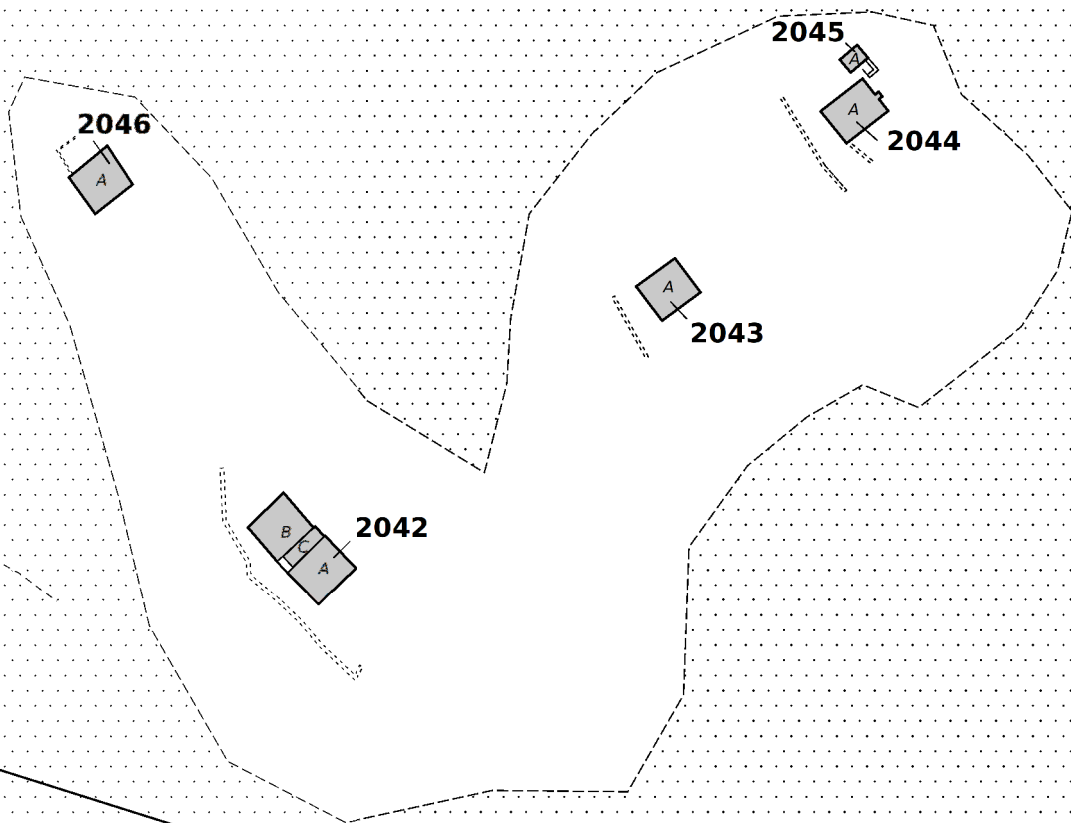
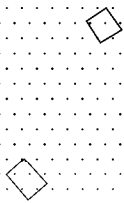
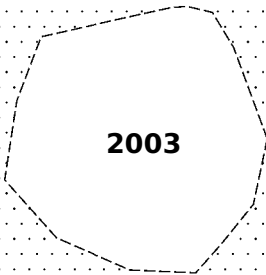
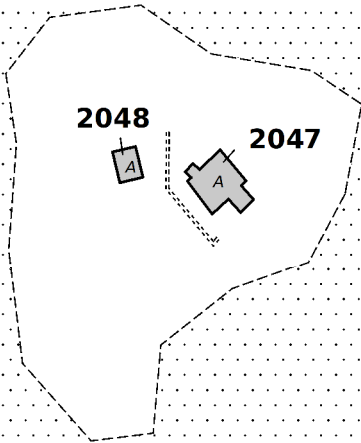
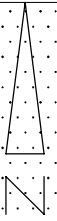
Geometra revisore: ing. Riccardo Galastri

Firma:



estratto del registro fondiario	1:1'000	LUMINO
3 - Stabiello		allestito: 14.05.2018 Geometra revisore: ing. Riccardo Galastri Firma:







COMUNE DI BELLINZONA



2035

2038

2040

2037

2034

2033

2031

2032

2030

2041

2036

2003

2006

2008

2009

2007

2004

2005

2024

2023

2028

2029

2027

2026

2025

2017

2019

2020

2021

2018

2014

2015

2013

2016

2012

2011

2010

estratto del registro fondiario

1:1'000

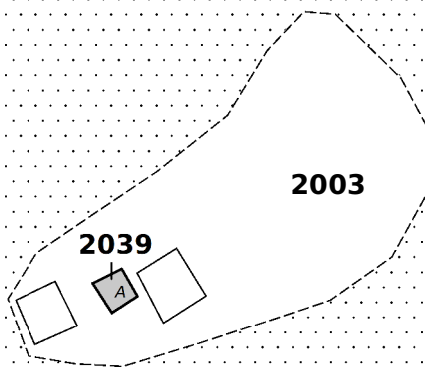
LUMINO

6 - Scimpiano

allestito: 14.05.2018

Geometra revisore: ing. Riccardo Galastri

Firma:





estratto del registro fondiario

1:1'000

LUMINO

8 - Croce Grande

allestito: 14.05.2018

Geometra revisore: ing. Riccardo Calastri

Firma:



Croce Grande

2001

2081



COMUNE DI ARBEDO - CASTIONE