



AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI LUMINO

Via Bosniga 2
Casella postale 24
6533 Lumino

E-mail patriziato.lumino@gmail.com
Ccp 65-611-4

M.A.P. 03/2022 **concernente il preavviso sulla Mozione depositata il 22 dicembre 2021 concernente il contratto d'uso per le superfici patriziali ai Monti di Lumino**

Lumino, 1 giugno 2022

Gentili Concittadine patrizie,
egregi Concittadini patrizi,

in data 22 dicembre 2021 l'Assemblea patriziale costituiva la Commissione ad hoc per esaminare la mozione 29 novembre 2021 legata ai contratti d'uso della superficie patriziale sui Monti di Lumino presentata dai signor Pronzini Alfredo e cofirmatari.

La Commissione è stata così costituita su decisione assembleare:

- Veronelli Tiziano (Presidente);
- Pianetti Antonio;
- Giacomini Luca;
- Della Bruna Andrea;
- De Gottardi Manuele.

In data 30 maggio 2022 la succitata Commissione ha rassegnato il proprio preavviso all'Amministrazione patriziale, allegato alla presente.

Proposta iniziale Amministrazione patriziale:

La proposta formulata dall'Amministrazione patriziale nel corso del 2021, le cui conseguenze finanziarie figuravano nel M.A.P. 04/2021 accompagnante il conto Preventivo 2022 del Patriziato di Lumino, è stata oggetto di Mozione ai sensi dell'art. 37 RALOP, principalmente per i seguenti aspetti:

- i criteri di valutazione delle superfici in concessione;
- la modalità di disdetta;
- le condizioni particolari.

Particolare critica veniva mossa anche alle tariffe applicate *“che non tenevano in debita considerazione i lavori di manutenzione sui terreni patriziali esterni alla superficie d'uso. Lavori questi eseguiti nel corso di decenni in comune e singolarmente dai monteggianti, che hanno permesso di mantenere un paesaggio decoroso e sentieri percorribili.”*

Preavviso della Commissione sulla Mozione:

Come si può evincere dal documento in allegato, che invitiamo a leggere nella sua completezza, la Commissione conclude che, *“in considerazione di quanto precede, si propone l'adozione di una tassa annuale unica pari a CHF 60.-, quale alternativa alla soluzione adottata dall'Ufficio patriziale.”*



AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI LUMINO

Via Bosniga 2
Casella postale 24
6533 Lumino

E-mail patriziato.lumino@gmail.com
Ccp 65-611-4

Per quanto attiene invece il contratto d'uso viene preavvisato positivamente con le seguenti modifiche: (modifiche in **grassetto**)

a) Modalità di disdetta:

Il contratto può essere disdetto per la fine di dicembre da ambo le parti con preavviso di 6 (sei) mesi tramite lettera raccomandata. Nel caso di disdetta il contraente dovrà restituire l'oggetto in uso nello stato in cui si trovava **al momento della firma**, procedendo allo sgombero di ogni costruzione o di altro materiale depositato successivamente **alla sua sottoscrizione**.

b) Condizioni particolari:

(3° paragrafo): Il contraente di impegna alla manutenzione **e alla messa in sicurezza**, a proprie spese, di manufatti quali muri e altro, necessari al sostegno dei propri stabili, **della superficie in uso e degli accessi, ad eccezione dei muri di sostegno di sentieri riconosciuti di transito comune. In caso di inazione, il proprietario ha la facoltà di fare eseguire quei lavori di messa in sicurezza necessari, a spese del contraente, che si impegna a rimborsarle integralmente.**

(4° paragrafo): **stralciato integralmente**

Commento e preavviso dell'Amministrazione patriziale:

La modifica di cui alla lettera a) non sono condivise dall'Amministrazione patriziale in quanto un riconoscimento dello status attuale del fondo nel contratto varrebbe effettivamente quale tacito consenso a quanto presente sul mappale in questione. Rileviamo che non è nelle facoltà e nelle competenze dell'Amministrazione patriziale (per legge) ratificare impianti e/o costruzioni presenti in fuori zona.

Le aggiunte formulate al punto b) sono invece di principio condivise.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario dell'operazione, rileviamo che il Patriziato non ha mai prelevato tasse ai Monti ma ha sempre promosso e finanziato attività volte a mantenere e migliorare gli spazi comuni e gli accessi e il senso dell'istituzione di questa novità è volta unicamente a contribuire al pagamento delle spese di manutenzione o di analoga natura.

I proventi della tassa saranno destinati a promuovere e salvaguardare esclusivamente il territorio montano.

La Commissione propone l'introduzione di una tassa; l'approccio dell'Amministrazione patriziale è quello di differenziare l'uso delle superfici in relazione alle metrature occupate al fine di salvaguardare la parità di trattamento.

In questo senso la controproposta dell'Amministrazione patriziale alla tassa unica citata dalla Commissione si compone nel seguente modo:

• superficie sotto i 50 mq.	16 unità	40.00 CHF	tot. 640.00 CHF
• superficie tra i 51 - 100 mq.	15 unità	60.00 CHF	tot. 900.00 CHF
• superficie tra 101 - 150 mq.	6 unità	80.00 CHF	tot. 480.00 CHF
• superficie tra 151 e oltre	10 unità	100.00 CHF	tot. 1'000.00 CHF

Totale complessivo CHF 3'020.00.

Per quanto attiene il contratto d'uso delle superfici, preavvisiamo favorevolmente la bozza presentata dalla Commissione ma nei limiti giuridici concessi all'Amministrazione patriziale.

Lo stesso sarà adattato in maniera da recepire i desiderata esposti nella mozione presentata all'Assemblea patriziale.



AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI LUMINO

Via Bosniga 2
Casella postale 24
6533 Lumino

E-mail patriziato.lumino@gmail.com
Ccp 65-611-4

Conclusione:

Per i motivi sopra esposti, invitiamo pertanto l'Onoranda Assemblea a voler decretare:

1. È approvato il progetto ai Monti come proposto dall'Amministrazione patriziale.

Con i migliori saluti.

Per l'Amministrazione patriziale:

Il presidente
Serse Pronzini



Il segretario
Floriano Righetti

Allegati:

- Preavviso Commissione ad hoc sulle tariffe e sulle modifiche del contratto d'uso;
- Mozione.
- Contratto d'uso (1a versione).

Risoluzione patriziale licenziamento M.A.P.: no. 873/2022 del 1. giugno 2022.

Da: Veronelli Tiziano <Tiziano.Veronelli@ti.ch>

Inviato: martedì, 31. maggio 2022 19:29

A: Floriano Righetti <info@lumino.ch>

Cc: antonio.pianetti@bluewin.ch; Andrea Della Bruna <andrea.dellabruna@gmail.com>; manu.dego@bluewin.ch; tveronelli@yahoo.it

Oggetto: Contratto d'uso superficie patriziale - MODIFICHE PROPOSTE

Ciao Floriano,

a complemento del rapporto trasmesso ieri, ti inoltro anche le proposte di modifica del Contratto d'uso, formulate dalla Commissione:

Modalità di disdetta: *“Il contratto può essere disdetto per la fine di dicembre da ambo le parti con preavviso di 6 (sei) mesi tramite lettera raccomandata. Nel caso di disdetta il contraente dovrà restituire l'oggetto in uso nello stato in cui si trovava **al momento della firma**, procedendo allo sgombero di ogni costruzione o di altro materiale depositato successivamente **alla sua sottoscrizione**”.*

Condizioni particolari:

(3° paragrafo): *“Il contraente si impegna alla manutenzione **e alla messa in sicurezza**, a proprie spese, di manufatti quali muri e altro, necessari al sostegno dei propri stabili, **della superficie in uso e degli accessi**, ad eccezione dei muri di sostegno di sentieri riconosciuti di transito comune. **In caso di inazione, il proprietario ha la facoltà di fare eseguire quei lavori di messa in sicurezza necessari, a spese del contraente, che si impegna a rimborsarle integralmente**”.*

(4° paragrafo): **stralciato integralmente.**

Cari saluti,

Tiziano

Spettabile
Ufficio patriziale
di Lumino
Via Bosniga 2
6533 Lumino

Lumino, 30 maggio 2022

Proposta di tassa d'uso superficie patriziale

Signor Presidente,
signori membri dell'Ufficio patriziale di Lumino,

in occasione dell'Assemblea patriziale svoltasi il 22 dicembre scorso, tra le varie trattande all'Ordine del giorno sono stati in particolare affrontati il Preventivo 2022 e (contestualmente) la tassa d'uso della superficie patriziale per l'utilizzo dei fondi adiacenti ai mappali e agli immobili di proprietà, siti sui monti del Comune di Lumino. Questa tassa è stata decisa dall'Ufficio patriziale con risoluzione no. 794/2021 e si fonda sull'*Ordinanza concernente le tasse per l'utilizzo e il godimento di beni patriziali*.

Alla luce delle numerose obiezioni sorte al riguardo e della mozione 29 novembre 2021 presentata in Assemblea, l'Amministrazione patriziale, facendo propria la proposta formulata da un patrizio, ha deciso di nominare una commissione ai sensi dell'art. 91 LOP, affidandole il compito di individuare e proporre una tassa alternativa.

Riunitasi in più occasioni, la scrivente Commissione ha quindi vagliato una serie di opzioni. Tra queste, oltre alla tassa di cui si dirà in seguito, anche l'eventualità di concedere, a titolo facoltativo e previo assenso della Sezione degli Enti locali, la vendita di una porzione delimitata dei fondi di proprietà del Patriziato, adiacenti agli immobili siti sui monti. Tale soluzione, avrebbe permesso al Patriziato, grazie al capitale riscosso, di far fronte a medio-lungo termine a determinate spese (in particolare legate a lavori di ripristino e di manutenzione dei monti) senza l'onere amministrativo di una riscossione annuale e senza le incognite legate al mancato pagamento, negli anni, della tassa d'uso da parte di taluni beneficiari dei fondi. Inoltre, l'eventuale vendita non avrebbe più richiesto la sottoscrizione del "*Contratto d'uso superficie patriziale*", la cui formulazione era stata contestata su alcuni punti, prima e durante l'Assemblea, come pure per il tramite della citata mozione. Dopo l'incontro svoltosi il 4 aprile scorso a Bellinzona con un rappresentante della Sezione degli Enti locali, che ha evidenziato l'eccezionalità e la complessità legata all'alienazione dei beni patriziali, tale soluzione è però stata accantonata.

In alternativa alla tassa decisa dall'Ufficio patriziale, la scrivente Commissione, ha quindi vagliato più soluzioni possibili e dopo l'analisi delle singole varianti ha deciso di approfondire quella di una tassa unica uguale per tutti, così come anche da più parti proposto in occasione dell'Assemblea. A

questo proposito è stato anzitutto considerato che le finalità d'uso dei fondi patriziali adiacenti alle cascine sono perlopiù analoghe nei singoli casi, ritenuto che gli stessi vengono sostanzialmente impiegati dai villeggianti per mere attività di svago (posizionamento di tavoli da giardino, sedie e sedie a sdraio, ombrelloni, legnaia ecc.). Ciò a prescindere da eventuali recinzioni adiacenti agli immobili (principalmente installate per motivi di sicurezza o per evitare ad animali selvatici o alle capre al vago pascolo di danneggiare i singoli sedimi) le quali, non essendo posizionate su fondi di proprietà dei villeggianti non generano diritti soggettivi e non riservano quindi loro un diritto d'uso esclusivo dei sedimi, tale ad esempio da impedirne l'impiego momentaneo o il transito – eventualità queste comunque remote – da parte di terzi. Nella soluzione individuata, si sono altresì voluti riconoscere l'impegno (anche finanziario) e gli sforzi profusi negli anni dai monteggianti, che grazie ai costanti lavori di pulizia e di manutenzione dei fondi di proprietà del Patriziato hanno permesso il mantenimento di un paesaggio decoroso e di sentieri percorribili.

La Commissione ha quindi ritenuto che una tassa d'uso annuale, pari a CHF 60.-, potesse apparire equa e commisurata. Ritenuto il numero di immobili di proprietà presenti sui monti di Lumino (47 unità), qualora fatta propria dall'Ufficio patriziale (previa modifica della citata Ordinanza) la tassa genererebbe un'entrata annua per il Patriziato pari a CHF 2'820.-. Seppur inferiore all'importo inizialmente posto a preventivato (CHF 4'000.-), tale entrata potrà comunque contribuire al pagamento di eventuali spese di manutenzione o di analoga natura.

In considerazione di quanto precede, si propone l'adozione di una tassa annuale unica pari a CHF 60.-, quale alternativa alla soluzione adottata dall'Ufficio patriziale.

Vogliate gradire, signor Presidente, signori membri dell'Ufficio patriziale, l'espressione della massima stima.

Per la Commissione:

Manuele De Gottardi

Andrea Della Bruna

Luca Giacomini

Antonio Pianetti

Tiziano Veronelli

810/222

RICEVUTO

01 DIC. 2021

Ufficio patriziale di Lumino
Casella postale 125
6533 Lumino

Lumino, 29.11.2021

Mozione ai sensi dell'art.37 RALOP.

Concerne: Contratto d'uso superficie patriziale monti di Lumino (Saurù e Loga)

Il contratto nella sua forma attuale presenta diversi punti non chiari, che a nostro parere devono essere discussi e decisi dall'assemblea patriziale. Segnatamente:

- I criteri di valutazione delle superfici in concessione
- La modalità di disdetta
- Le condizioni particolari
- Ecc.

Inoltre le tariffe applicate non tengono in debita considerazione i lavori di manutenzione sui terreni patriziali esterni alla superficie d'uso. Lavori questi eseguiti nel corso di decenni in comune e singolarmente dai monteggianti, che hanno permesso di mantenere un paesaggio decoroso e sentieri percorribili.

Fiduciosi di poter affrontare la problematica nell'opportuna sede assembleare, salutiamo cordialmente.

I firmatari

Allegato: schede raccolta firme



AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI LUMINO

Via Bosniga 2
Casella postale 24
6533 Lumino

E-mail patriziato.lumino@gmail.com
Ccp 65-611-4

CONTRATTO D'USO SUPERFICIE PATRIZIALE MAPPAL NR. ... RFD LUMINO

Proprietario:	Patriziato di Lumino, CP 24, 6533 Lumino
Contraente/i:	Signor/Signora Cognome Nome
Oggetto della concessione:	Superficie in utilizzo adiacente alla proprietà (mappale/i no. ...) di m ² ..., in località Monti di ..., mappale no. ... RFD Lumino.
Stato alla consegna:	La superficie in concessione è consegnata nello stato noto alle parti.
Canone d'uso:	Calcolato in base alla tabella indicata nell'ordinanza patriziale.
Durata della concessione:	1 (un) anno a decorrere dal 1 gennaio 2022. Trascorso tale termine il contratto è rinnovato tacitamente di anno in anno.
Modalità di disdetta:	Il contratto può essere disdetto per la fine di dicembre da ambo le parti con preavviso di 6 (sei) mesi tramite lettera raccomandata. Nel caso di disdetta il contraente dovrà restituire l'oggetto in uso nello stato in cui si trovava precedentemente l'inizio del presente contratto (stato primitivo del fondo), procedendo allo sgombero di ogni costruzione o di altro materiale depositato.
Condizioni particolari:	Ogni intervento in loco da parte del contraente dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Patriziale e, all'occorrenza, necessita dell'ottenimento dei debiti permessi edilizi da parte dell'Autorità competente. Eventuali interventi di manutenzione di manufatti preesistenti sono a carico del contraente così come le relative spese. In caso di inazione, previa diffida, il proprietario ha la facoltà di fare eseguire le manutenzioni necessarie a spese del contraente, che si impegna a rimborsarle integralmente. Il contraente si impegna alla manutenzione, a proprie spese, di manufatti quali muri e altro, necessari al sostegno dei propri stabili e dei terreni adiacenti anche se esterni alla superficie in uso e siti su superficie patriziale. In caso di inazione, il proprietario ha la facoltà di fare eseguire le manutenzioni necessarie a spese del contraente, che si impegna a rimborsarle integralmente. Il contraente è tenuto al mantenimento di un decoro minimo consono al tipo di superficie utilizzata e a segnalare tempestivamente al proprietario qualsiasi situazione di potenziale rischio o pericolo legato all'uso o alla manutenzione della superficie, ai manufatti che vi sorgono o alle adiacenze.

Il presente contratto sostituisce e annulla ogni eventuale accordo finora vigente.



AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI LUMINO

Via Bosniga 2
Casella postale 24
6533 Lumino

E-mail patriziato.lumino@gmail.com
Ccp 65-611-4

Le parti (proprietario e contraente) si dichiarano d'accordo con il contenuto del presente contratto.

Per l'Amministrazione Patriziale

Il presidente:

Il segretario:

Serse Pronzini

Floriano Righetti

Lumino, ... novembre 2021

Il contraente:

Cognome Nome

Firma:

Luogo e data: