



Via Tognola 1
BIASCA
Telefono: 091 862 11.74
E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di sottoscrizione di due DS distinti gravanti il MN 4281 RFD Biasca a favore del signor Capretti Matteo, Biasca (1'953 mq) e del signor Scopetti Nicola, Biasca (2'029 mq) e l'autorizzazione alla compravendita dei due edifici attigui A (Capretti) e B (Scopetti) situati sul MN 4281 RFD Biasca

del 10 dicembre 2025

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

il Magazzino Mondascia, costituito da due stabili attigui è situato sul MN 4281 RFD Biasca di nostra proprietà. Attualmente la parte nord è affittata alla ditta Ecomac SA, mentre la parte sud è affittata al signor Scopetti Nicola.

La storia del Magazzino Mondascia è iniziata nel 1979 con la sottoscrizione di un diritto di superficie di 60 anni da parte della ditta Fovini Dario & Co.

Nel dicembre del 2003 il Patriziato ha rilevato l'edificio ex Fovini e cancellato il relativo DS. Si è quindi proceduto a una prima sistemazione del terreno e del fabbricato (credito votato di CHF 25'000.00 con messaggio patriziale del 28 marzo 2006).

A seguito dell'alluvione del 3 ottobre 2006, l'edificio ha subito forti danni, alla recinzione e alla sistemazione del terreno già effettuata. Si è dovuto così procedere in maniera urgente allo sgombero del materiale ed alla risistemazione del terreno (intervento concordato con il Comune per l'intera zona alluvionata).

Nel 2009 è stato approvato il credito per il rifacimento del tetto.

Già la perizia estimativa allestita nel 2003 dall'arch. Monighetti, evidenziava oltre lo stato di degrado degli stabili e degli impianti, anche le pessime condizioni del tetto a due falde in eternit, risalente alla fine degli anni settanta in cui si verificavano infiltrazioni di acqua.

Nel 2022, con il MP 4/2022, vi avevamo sottoposto la richiesta di un credito di progettazione per un intervento di sistemazione del capannone, nato dalle esigenze della ditta Ecomac SA di non limitarsi unicamente alla lavorazione del legno, ma di destinare parte degli spazi ad officina meccanica per la manutenzione di macchinari. Il progetto, allestito dallo studio Sciaroni Tenconi di Biasca, ha ottenuto la licenza edilizia nel giugno 2023.

Tenuto conto dell'onerosità dell'investimento per il nostro ente e del relativo adeguamento dell'affitto, in accordo con l'affittuario, l'intervento è stato sospeso.

Ad oggi, però, lo stato degli edifici è piuttosto fatiscente ed è giunto il momento di intervenire.

L'Ufficio patriziale ha così deciso di proporre agli affittuari la possibilità di sottoscrivere un diritto di superficie per sé stante e permanente, della durata di 50 anni, che prevede la compravendita degli edifici siti sul sedime, da iscrivere sul MN 4281 RFD Biasca.

Gli affittuari hanno confermato, con la sottoscrizione di una lettera d'intenti, l'accettazione della nostra proposta.

Saranno allestiti due contratti di diritto di superficie ben distinti, soluzione facilmente attuabile tenuto conto della suddivisione dello stabile e del terreno. La nuova situazione ricopierebbe così quella attuale: stabili attigui ma separati, terreno separato e ben definito, come da planimetria allegata (allegato 1).

I due contratti di diritto di superficie saranno personali, dunque con persone fisiche e non giuridiche. Questo, come già fatto negli ultimi simili casi, a tutela di una maggior garanzia.

Le condizioni contenute nella lettera d'intenti sono le seguenti:

1. Durata del diritto di superficie

Il diritto di superficie avrà una durata di 50 anni a decorrere dalla firma del contratto e decade alla scadenza in mancanza di un accordo fra le parti per un rinnovo del contratto.

2. Canone del diritto di superficie

L'indennità annua per il DS ammonterà a CHF 7.00/mq, indicizzato ogni 5 anni all'indice del costo della vita.

3. Garanzia per il canone

Il proprietario del fondo può domandare a qualunque superficiario di garantire il canone del diritto di superficie mediante una ipoteca dell'importo massimo di tre prestazioni annue costituita sul diritto di superficie intavolato nel registro fondiario (art. 779i CC).

4. Ritiro edificio A (Capretti)

Il prezzo di acquisto dell'edificio A situato sul fondo 4281 RFD Biasca ammonta a CHF 160'000.00.

5. Ritiro edificio B (Scopetti)

Il prezzo di acquisto dell'edificio B situato sul fondo 4281 RFD Biasca ammonta a CHF 170'000.00.

6. Scadenza del diritto di superficie

Nel caso il contratto non venisse rinnovato alla scadenza, il superficiario asporterà a proprie spese tutte le costruzioni e infrastrutture esistenti sopra e sotto il fondo. E' quindi soppressa ogni indennità di riversione e di devoluzione di cui all'art. 779d CCS.

7. Affitto / subaffitto

E' data la facoltà di affittare spazi a terzi, purché le attività siano compatibili con la destinazione artigianale della zona e rispettosi delle condizioni contenute nella relativa licenza edilizia.

8. Il trasferimento del diritto di superficie così come la concessione di un diritto secondario sono subordinati al consenso del Patriziato. Quest'ultimo potrà rifiutare la sua approvazione solo nel caso in cui ciò dovesse seriamente pregiudicare l'adempimento delle obbligazioni del superficiario, in particolare l'obbligo di corrispondere il canone pattuito.

9. Spese di costituzione del DS

Tutte le spese per la costituzione del DS (spese notarili, catastali, iscrizione a RF,...) sono a carico del beneficiario.

10. Altre condizioni

Eventuali altre condizioni particolari potranno essere concordate tra le parti e aggiunte nell'atto notarile.

Con questo nuovo messaggio chiediamo quindi di concedere due nuovi diritti di superficie ai signori Capretti e Scopetti e di autorizzare la compravendita dei due stabili attigui siti sullo stesso mappale.

Esonero pubblico concorso (art. 13 LOP)

L'articolo 13 della Legge organica patriziale (LOP) cita la possibilità, quale eccezione, di un esonero dal pubblico concorso.

“Quando al patriziato non ne può derivare danno e quando l'interesse generale lo giustifica, il Dipartimento può:

a) esonerare il Patriziato dal pubblico concorso.

b) concedere segnatamente che l'alienazione, la locazione e l'affitto siano fatti per licitazione o trattativa privata”.

Considerato l'interesse degli attuali affittuari a procedere con la sottoscrizione del DS e la compravendita dei fabbricati, riteniamo ci siano le condizioni per richiedere l'esonero dal pubblico concorso.

Inoltre, al Patriziato non ne può derivare danno in quanto il canone di CHF 7.00 al mq è coerente con gli altri DS stipulati dal nostro ente in zone artigianali.

Il prezzo di compravendita dell'intero stabile è stato calcolato sulla base della perizia immobiliare allestita dall'Ufficio stima in data 18 aprile 2025 che ammonta a CHF 330'000.-. L'Ufficio patriziale ha in seguito suddiviso l'importo dello stabile A e dello stabile B non solo tenendo in considerazione la volumetria (come fatto dall'ufficio stima) ma anche tenendo in considerazione lo stato delle singole strutture, pavimentazioni e rivestimenti.

Aspetti finanziari

Il Magazzino Mondascia è un bene patrimoniale e quindi alienabile.

La decisione di alienare l'immobile, il cui valore di bilancio ammonta a CHF 133'907.50, non deriva da esigenze di liquidità, bensì da motivazioni pratiche e di sostegno a due ditte biaschesi.

Il capannone non è più adeguato alle necessità degli inquilini e non rispetta le normative vigenti per determinate attività. La vendita consente all'ente di evitare i costi onerosi di una ristrutturazione, prevenendo un ulteriore indebitamento bancario.

Quoziente di voto

Questo oggetto richiede la maggioranza qualificata, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere la maggioranza assoluta (13) dei membri del Consiglio patriziale (art. 46 Regolamento patriziale di Biasca).

Commissione competente per l'allestimento del rapporto

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione delle petizioni.

Conclusioni

Viste le considerazioni sopra esposte e restando a disposizione per eventuali informazioni vi invitiamo ad aderire al disegno di decreto annesso.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o 1

Sottoscrizione di un diritto di superficie di 1'953 mq gravante il MN 4281 RFD Biasca a favore di Capretti Matteo, Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 12/2025 dell'Ufficio patriziale di Biasca;
- Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' autorizzata l'iscrizione di un diritto di superficie per sé stante e permanente di circa 1'953 mq, gravante come servitù la particella 4281 RFD di Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca, a favore del signor Capretti Matteo, Biasca.
- Art. 2:** Il terreno è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto.
- Art. 3:** Il diritto di superficie è costituito per la durata di 50 (cinquanta) anni a contare dalla data d'iscrizione a Ufficio registri.
- Art. 4:** Il canone annuo è fissato a CHF 13'671.00 indicizzabile annualmente.
- Art. 5** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni l'esonero dal pubblico concorso (art. 13 LOP).
- Art. 6:** Il superficario si assume tutte le spese relative alla costituzione del diritto di superficie.
- Art. 7:** Il decreto decade se entro 5 anni non sarà iscritto il diritto di superficie a registro fondiario.

D e c r e t o 2

Compravendita edificio A situato sul MN 4281 RFD Biasca a favore
di Capretti Matteo, Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 12/2025 dell'Ufficio patriziale di Biasca;
- Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' autorizzata la compravendita dell'edificio A situato sul MN 4281 RFD Biasca, di proprietà del Patriziato di Biasca, a favore del signor Capretti Matteo, Biasca.
- Art. 2:** L'edificio è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto di compravendita.
- Art. 3:** Il prezzo d'acquisto dell'edificio A, situato sul fondo 4281 RFD Biasca, ammonta a CHF 160'000.00.
- Art. 4** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni l'esonero dal pubblico concorso (art. 13 LOP).
- Art. 5:** Il superficiario si assume tutte le spese relative all'atto di compravendita.
- Art. 6:** Il decreto decade se entro 5 anni non sarà iscritto il diritto di superficie a registro fondiario.

D e c r e t o 3

Sottoscrizione di un diritto di superficie di 2'029 mq gravante il MN 4281 RFD Biasca a favore di Scopetti Nicola, Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 12/2025 dell'Ufficio patriziale di Biasca;
- Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' autorizzata l'iscrizione di un diritto di superficie per sé stante e permanente di circa 2'029 mq, gravante come servitù la particella 4281 RFD di Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca, a favore del signor Scopetti Nicola, Biasca.
- Art. 2:** Il terreno è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto.
- Art. 3:** Il diritto di superficie è costituito per la durata di 50 (cinquanta) anni a contare dalla data d'iscrizione a Ufficio registri.
- Art. 4:** Il canone annuo è fissato a CHF 14'203.00 indicizzabile annualmente.
- Art. 5** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni l'esonero dal pubblico concorso (art. 13 LOP).
- Art. 6:** Il superficiario si assume tutte le spese relative alla costituzione del diritto di superficie.
- Art. 7:** Il decreto decade se entro 5 anni non sarà iscritto il diritto di superficie a registro fondiario.

D e c r e t o 4

Compravendita edificio B situato sul MN 4281 RFD Biasca a favore di Scopetti Nicola, Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 12/2025 dell'Ufficio patriziale di Biasca;
- Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' autorizzata la compravendita dell'edificio B situato sul MN 4281 RFD Biasca, di proprietà del Patriziato di Biasca, a favore del signor Scopetti Nicola, Biasca.
- Art. 2:** L'edificio è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto di compravendita.
- Art. 3:** Il prezzo d'acquisto dell'edificio B, situato sul fondo 4281 RFD Biasca, ammonta a CHF 170'000.00.
- Art. 4** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni l'esonero dal pubblico concorso (art. 13 LOP).
- Art. 5:** Il superficiario si assume tutte le spese relative all'atto di compravendita.
- Art. 6:** Il decreto decade se entro 5 anni non sarà iscritto il diritto di superficie a registro fondiario.