



Riviera, 8 ottobre 2019

Messaggio Municipale no. 12/2019

ACQUISIZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEL COMPARTO DELL'AERODROMO DI LODRINO AUTORIZZAZIONE E RICHIESTA DI CREDITO DI FR. 940'000.-

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

abbiamo il piacere di sottoporvi, per esame ed approvazione, la richiesta di acquisizione in diritto di superficie (DS) del sedime su cui sorge l'aeroporto e di concessione del credito di fr. 910'000.- per l'acquisto degli stabili e le infrastrutture presenti sul mappale no. 197 RFD Riviera-Lodrino di proprietà della Confederazione Svizzera, ai quali vanno aggiunte le spese legali, notarili e amministrative valutate in fr. 30'000.-.

1. INTRODUZIONE

Dopo l'approvazione del messaggio municipale concernente la costituzione di una nuova Società Anonima (SA) per la gestione dell'aeroporto di Lodrino, denominata "Riviera Airport SA", con relativa richiesta di un credito di fr. 220'000.- per la sottoscrizione del capitale azionario e per le spese legali costitutive, il Municipio sta alacremente lavorando per portare a termine il processo di civilizzazione dell'aeroporto di Lodrino.

La procedura per il cambiamento di utilizzazione degli aerodromi militari è disciplinata dall'art. 31 dell'Ordinanza sull'infrastruttura aeronautica (OSIA). Per le costruzioni e gli impianti già esistenti, per una loro modifica o per la realizzazione di nuovi, essa prevede il rilascio di un'autorizzazione di esercizio, l'approvazione di un regolamento d'esercizio, nonché l'approvazione dei piani. Il regolamento d'esercizio e l'approvazione dei piani devono corrispondere agli obiettivi e alle prescrizioni della scheda di coordinamento del Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica (PSIA).

A tal proposito, l'acquisizione del comparto aeroportuale è uno dei passi fondamentali per la riuscita del processo di civilizzazione dell'aeroporto.

Grazie all'interessamento del capo del Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS), signora Viola Amherd, in questi ultimi mesi è stato possibile dare un'accelerazione alle trattative. Gli incontri che si sono susseguiti nel corso dell'estate con i vari rappresentanti di Armasuisse, Ufficio federale dell'aviazione civile

(UFAC), Forze aeree e Consiglio di Stato ticinese, hanno permesso di trovare finalmente l'intesa sul diritto di superficie che ora vi sottoponiamo per approvazione.

2. CRONISTORIA

Le prime attività di volo a Lodrino sono legate alle necessità delle Forze aeree di avere delle basi al sud delle Alpi. Nel 1940 fu attivata la base di Locarno seguite, nel 1941, da quelle di Ambrì, Lodrino e San Vittore.

La presenza delle attività militari nei decenni successivi si consolidò con la presenza dei servizi di manutenzione degli aeromobili militari (dal 1998 RUAG SA). Nel 1993 nel comparto sud/ovest si insediò la Heli-Tv SA con una sua infrastruttura indipendente e con una sua specifica regolamentazione d'esercizio civile, tutt'ora valida.

Nel 2006 il Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS), nell'ambito della riorganizzazione generale delle proprie attività, decise di concludere la loro presenza a Lodrino e concentrare le attività di volo a Locarno. Questa nuova situazione è stata gestita dal Municipio di Lodrino che, coadiuvato dal gruppo di lavoro "ad hoc" composto da rappresentanti dell'Autorità cantonale e della RUAG, ha valutato i vari scenari di sviluppo ed ha individuato nel mantenimento della vocazione aeronautica del comparto l'obiettivo da perseguire.

Per questo motivo nella revisione del Piano direttore cantonale del 2009 il Consiglio di Stato definì che l'ormai ex-aerodromo militare di Lodrino dovesse consolidare la propria attività nel settore aeronautico civile. Questo indirizzo cantonale ha portato il Consiglio federale nel novembre 2013 ad approvare la pianificazione dell'aera aeroportuale nella "scheda Lodrino" del Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica (PSIA).

In quest'ambito, la Confederazione ha definito che il "nuovo aerodromo civile di Lodrino è un campo d'aviazione civile privato e può svolgere la funzione di aerodromo aziendale per voli legati alla manutenzione e allo sviluppo di aeromobili come pure da elibase per voli di trasporto e di lavoro. Nella misura delle restanti capacità può inoltre servire anche per la formazione e il perfezionamento professionale di piloti dell'aviazione civile e militare come pure altri voli a scopo commerciale e non. L'ex aerodromo militare e l'attuale eliporto civile dovranno essere riuniti in un impianto unico mediante una procedura di cambiamento d'uso. Per la gestione dell'impianto deve essere istituito un esercente d'aerodromo. I voli di elicotteri continueranno a svolgersi secondo le attuali condizioni. L'esercizio di volo sarà disciplinato in un regolamento d'esercizio, che sarà approvato nell'ambito della procedura di cambiamento d'uso."

In quest'ambito, sulla base anche delle risultanze degli esami d'impatto ambientale, è pure stato fissato in 9'000 movimenti aerei annui (5'500 aerei ad ala fissa, di cui 1'500 militari e 3'500 elicotteri, di cui 700 militari) il volume massimo di attività di volo. Questo parametro, sostanzialmente inferiore agli altri due aeroporti cantonali (Locarno: 60'000 movimenti aerei annui – Lugano/Agno: 38'000), è sufficiente per la funzione di *aerodromo aziendale*. Si fa altresì osservare che il Consiglio federale nel 2017 ha approvato il Piano settoriale militare ed il concetto relativo agli stazionamenti dell'esercito (che designa le ubicazioni militari che saranno ancora utilizzate nell'ambito dello sviluppo dell'esercito e quelle alle

quali si rinuncerà) stralciando definitivamente l'aeroporto di Lodrino dalle strutture militari e prevedendo una possibilità di cointerazione del futuro aerodromo civile.

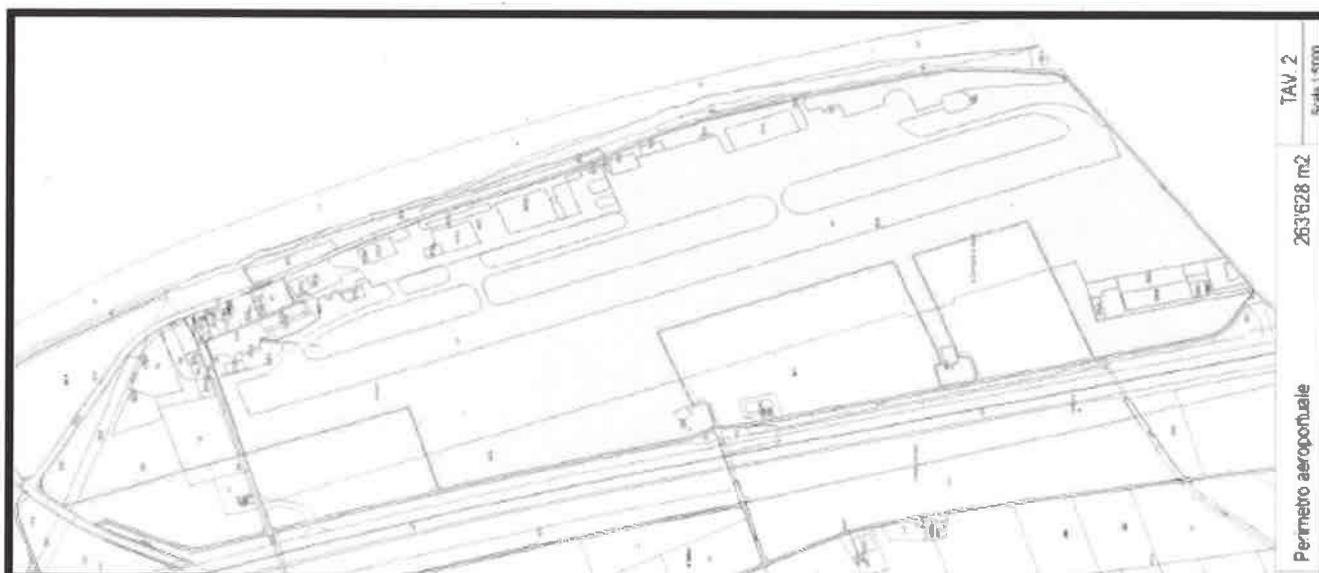
Infatti, l'aeroporto di Lodrino rimane un elemento fondamentale per l'attività di addestramento dei piloti delle Forze aeree dopo la centralizzazione della loro formazione presso la base aerea di Magadino.

Si fa altresì osservare che anche altri Cantoni (Friburgo/Vaud per il progetto dell'Aeropole di Payerne, Nidwaldo per un progetto analogo sull'aerodromo di Buochs che già ospita più di 2'000 collaboratori della Pilatus SA e della RUAG, Vallese per l'aeroporto di Sion, Zurigo per il polo tecnologico sull'aerodromo di Dübendorf, Glarona per l'aeroporto di Mollis) hanno concretizzato o stanno concretizzando, pur se in modi e tempi diversi, la riconversione civile di ex aerodromi militari.

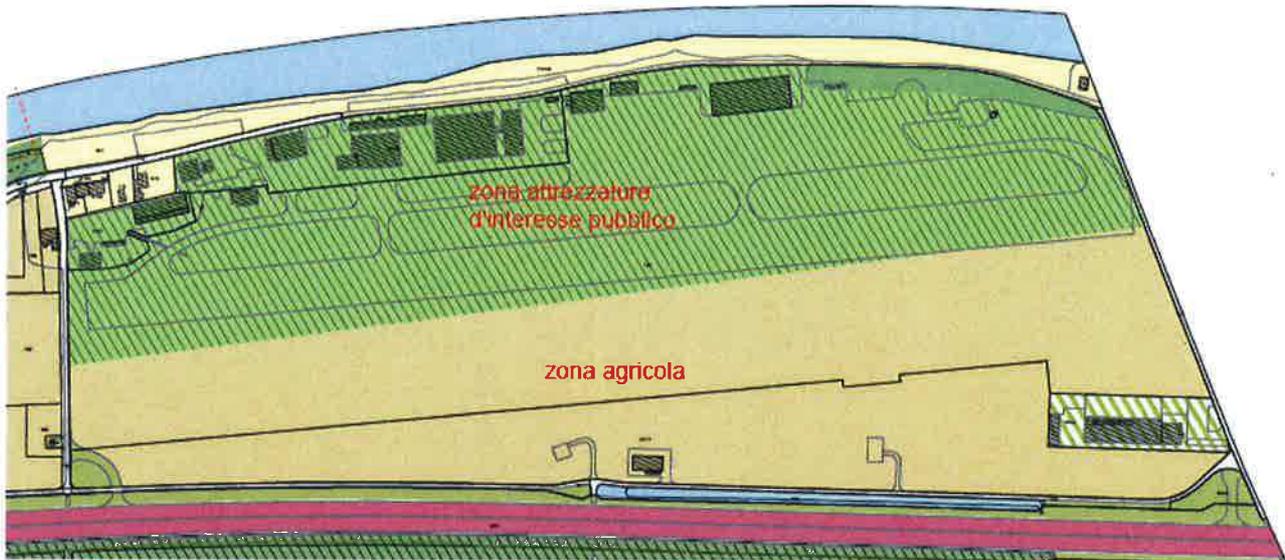
3. IL PERIMETRO AEROPORTUALE

L'attuale situazione fondiaria dell'area aeroportuale è il risultato della gestione della stessa fatta dalla Confederazione negli anni Novanta. In concreto la parte oggetto del presente messaggio (mappale no. 197) e un comparto a nord sono ancora della Confederazione, mentre altri due comparti sono stati ceduti alla RUAG SA (comparto nord/est) e alla Heli-Tv SA (comparto sud/ovest). Pertanto, vi sono due impianti aeronautici: un ex aerodromo militare per l'esercizio di elicotteri e aerei e un campo d'aviazione civile riservato all'esercizio di elicotteri, operativo dal 1993. Nel 2006 le Forze aeree hanno interrotto il loro esercizio e da allora la RUAG, istituita nel 1998 a seguito della privatizzazione delle imprese di produzione militari, utilizza l'impianto militare come aerodromo aziendale. Nel 1993, nella parte sud-occidentale del campo d'aviazione militare, è stato allestito l'eliporto civile, che serve da base per i voli di trasporto e di lavoro.

Il perimetro dell'aerodromo delimita il comprensorio necessario per gli impianti, che comprendono una pista con rivestimento duro, un sistema di rullaggio, superfici per l'atterraggio di elicotteri, superfici per l'esercizio e per opere edili nonché un settore per i voli stazionari. All'interno del perimetro dell'aerodromo vi sono delle superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC). Su tali superfici è consentito costruire opere edili nuove o sostitutive soltanto se si dimostra che non è possibile l'ubicazione al di fuori delle SAC. Le SAC utilizzate devono essere compensate conformemente alle direttive cantonali.



Dal profilo pianificatorio comunale attualmente il comparto è suddiviso in due zone: a est una zona per attrezzature d'interesse pubblico e a ovest una zona agricola.



4. LE TRATTATIVE CON ARMASUISSE

La questione relativa all'acquisizione delle proprietà della Confederazione presenti sul sedime aeroportuale è stato gestito sin dall'inizio del processo di "civiltà" dal Municipio di Lodrino, accompagnato dal Dipartimento cantonale delle istituzioni. Sulla base di precedenti casi simili a quello di Lodrino (ad Ambrì la pista e le infrastrutture logistiche sono stati venduti al Comune di Quinto per meno di 1 mio di franchi) questo tema non avrebbe dovuto destare particolari problemi.

Infatti, il Comune di Lodrino si era fatto promotore presso Armasuisse per un eventuale acquisto dell'aeroporto, a seguito del cambiamento ad uso civile avvenuto con la scheda di coordinamento PSIA adottata dal Consiglio federale il 20 novembre 2013. Questo cambiamento aveva creato i presupposti legali e le basi di pianificazione del territorio atte a garantire un futuro a questo importante insediamento che da quasi 80 anni garantisce benessere e posti di lavoro qualificati nella nostra regione.

Ad un certo momento sembrava che il tutto dovesse risolversi rapidamente ma poi il DDPS, e per esso Armasuisse, ha adottato una posizione molto più "immobiliarista", dichiarandosi non più disposta a vendere – malgrado quanto affermato in precedenza – e proponendo quale unica soluzione quella della cessione in DS.

Secondo il DDPS, infatti, la vendita della particella non era più contemplabile, poiché divenuta una riserva di importanza strategica per la Confederazione. Il cambiamento di strategia ha fatto in modo che a partire dal 2014 non fosse più possibile acquistare i fondi in questione.

Nel corso del mese di luglio 2014 Armasuisse Immobili ha pertanto sottoposto al Municipio di Lodrino una prima proposta che prevedeva la cessione in DS del terreno ad un canone annuale di circa fr. 68'000.-, mentre gli stabili situati su questo sedime potevano venire ceduti in proprietà al Comune per una cifra pari a circa fr. 4 mio.

Il Municipio di Lodrino non aveva evidentemente accettato la proposta di Armasuisse ritenendola troppo elevata dal profilo finanziario e aveva riconfermato l'interesse per l'acquisto dei fondi e non l'acquisizione in DS.

A fine 2015 Armasuisse ha pertanto presentato una seconda offerta diminuendo il prezzo di acquisto degli stabili da fr. 4 mio a fr. 910'000.- e ponendo delle altre condizioni, alcune delle quali non giudicate accettabili da parte dell'Esecutivo, a cui ha fatto seguito una terza offerta nel giugno 2016.

A seguito dell'aggregazione degli ex Comuni di Cresciano, Iragna, Lodrino e Osogna, il Municipio di Riviera, a partire da aprile 2017, è subentrato nelle trattative con Armasuisse per l'acquisizione dell'area aeroportuale.

Le contrattazioni non si sono rivelate facili poiché Armasuisse non era incline a modificare alcune condizioni ritenute dall'Esecutivo improponibili, contenute in una prima bozza di contratto del 23 marzo 2018.

Inoltre, il nuovo Municipio di Riviera ha nuovamente sottoposto, purtroppo inutilmente, la proposta di acquisto del sedime invece della sua acquisizione in DS.

Un'importante svolta alle discussioni è avvenuta a seguito di un incontro a Berna con il Direttore generale e capo dell'armamento del DDPS signor Martin Sonderegger, che è stato possibile organizzare il 30 maggio 2018 grazie ai buoni uffici del Consigliere agli Stati, signor Filippo Lombardi.

In quel occasione il signor Sonderegger, fatta eccezione per la richiesta avanzata dal Municipio di acquisto delle infrastrutture, ha accolto favorevolmente le principali rivendicazioni formulate dal Comune di Riviera in merito all'improponibile prima bozza di contratto per la cessione in diritto di superficie (DS) del sedime aeroportuale a suo tempo trasmessa dalla preposta Autorità federale.

In particolare Armasuisse si è espressa positivamente sui seguenti aspetti di fondamentale importanza:

- estensione del diritto di superficie a 99 anni;
- rinuncia, da parte di Armasuisse, alla reversione gratuita delle proprietà al termine della scadenza del DS;
- rinuncia per 5 anni al canone del DS, con possibilità di versare solo il 50% per altri 5 anni nel caso in cui non sia stato percepito alcun ricavo, con opportunità di riconsiderare la situazione dopo 10 anni.

Erano invece rimasti in sospeso, con l'auspicio di ridiscuterli e risolverli con i funzionari del DDPS, alcuni punti ed in particolare quello relativo al tasso d'interesse concernente il canone del DS.

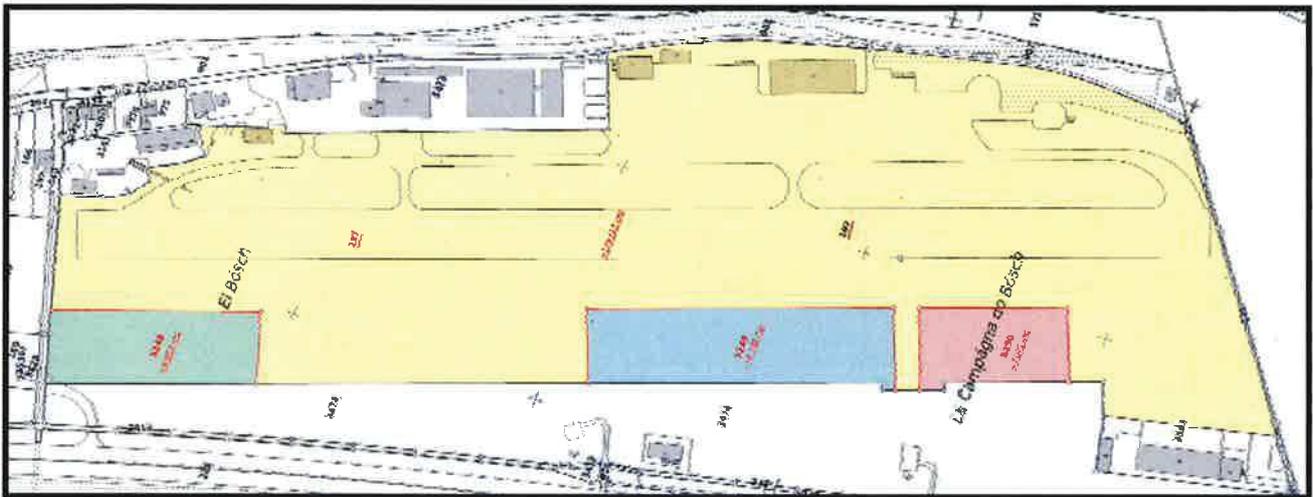
Dopo l'incontro con il signor Sonderegger le trattative sono pertanto proseguite e hanno subito una determinante accelerazione dopo un proficuo incontro svoltosi ancora a Berna il 7 maggio 2019 con la Consigliera federale, signora Viola Amherd, e il Consigliere nazionale, signor Fabio Regazzi.

Questo incontro ha permesso di risolvere gli ultimi punti ancora pendenti – tra cui il tasso d'interesse del canone ridotto dal 3.5% al 3% - e di giungere alla versione finale del contratto.

5. LE COSTRUZIONI E LE INFRASTRUTTURE OGGETTO DI ACQUISIZIONE

L'esatta conformazione del mappale no. 197 oggetto del presente messaggio si evince dal seguente estratto di mappa (parte gialla) e presenta le seguenti caratteristiche:

Superficie totale:	179'123 m ²
Ubicazione:	La Campagna do Bósch
Copertura del suolo:	A. 10 m ² edificio
	D. 265 m ² edificio
	F. 471 m ² edificio
	G. 56 m ² edificio
	H. 249 m ² edificio
	I. 66 m ² edificio
	L. 25 m ² edificio
	M. 1'788 m ² edificio
	S. 52 m ² edificio
	ne. 176'141 m ² superficie a rivestimento duro, humosa e boscata



L'elenco completo delle costruzioni e delle infrastrutture oggetto di acquisizione da parte del Comune sono elencate dettagliatamente al punto 2.2.2 del contratto di DS (allegato 1).

Le caratteristiche delle principali costruzioni oggetto di trattativa sono riportate nella tabella seguente:

Oggetto	Superficie suolo occupata (mq)	Superficie edificio utile (mq)	Volume edificato (mc)
Torre di controllo (1)	272	323	2'020
Hangar 3 (1)	471	429	3'055
Hangar 4 (1)	1'788	1'549	14'304
Foyer (1)	249	169	1'120
Ex magazzino munizioni 1 (2)	52	52	160
Ex magazzino munizioni 2 (2)	66	66	200
Pista (3)	35'186		
Rollweg e posteggi (3)	24'310		
Totale	62'394	2'588	20'859

Fonti:

(1) Wüest Partner SA - Rapporto finale Valutazione comparto aerodromo Lodrino, 18 novembre 2017

(2) Imperatori Sereno - Schede degli stabili armasuisse presenti sull'aerodromo di Lodrino, 6 settembre 2017

(3) Arch. Enrico Boni - Perizia aeroporto militare di Lodrino, 31 maggio 2014



Torre di controllo



Hangar 3



Hangar 4



Foyer



Pista e Rollweg

6. LA GESTIONE DELL'AERODROMO

Come già indicato nel messaggio municipale no. 1/2019 approvato il 20 marzo 2019 dal Consiglio comunale, la gestione dell'aerodromo sarà affidata ad una Società Anonima (SA), denominata "Riviera Airport SA".

La stessa sarà resa operativa nei prossimi mesi e avrà il compito di gestire le operazioni di volo, l'infrastruttura e garantire i servizi d'uso comune alle aziende attualmente presenti sull'aeroporto, nonché ad altre società che potrebbero stabilirsi a Lodrino con particolare riferimento allo sviluppo di un polo regionale dell'aviazione, con l'insediamento di alcune società attive nel comparto interessate a una possibile dislocazione sul sito di parte delle loro attività.

Il vero valore aggiunto sarà comunque rappresentato dalla prevista costituzione di un centro di competenza droni, che costituirà, assieme ad altri centri di competenza, l'ossatura centrale della proposta di candidatura ticinese al parco svizzero dell'innovazione Switzerland Innovation. Questo progetto, d'importanza sistemica per la politica dell'innovazione, beneficerà ampiamente delle misure di promozione dell'innovazione: con la politica economica regionale, si darà avvio ai centri di competenze e se ne coordinerà l'attività futura, con la legge per l'innovazione economica sarà possibile sostenere le imprese che dovessero avviare progetti d'innovazione, mentre tramite le iniziative di marketing territoriale si promuoveranno il Ticino e le sue eccellenze sul piano internazionale. A tal proposito si veda il capitolo successivo.

I servizi di competenza della società di gestione sono suddivisi in:

- servizi per l'esercizio (gestione, coordinazione, manutenzione delle infrastrutture di volo, servizio di sicurezza a terra, eventuale coordinazione rifornimento carburante velivoli non militari, calla neve, pulizia pista, piccolo handling);
- servizi del traffico (supervisione e coordinazione attività di volo sull'aeroporto, Info "C" per eventuale traffico civile);
- altri servizi (amministrazione, gestione finanziaria, prelievo tasse atterraggio, gestione immobiliare).

A tal proposito ricordiamo che la Società di gestione dovrà assumere la fondamentale figura del Capo campo (e del suo sostituto) che dovrà supervisionare e coordinare tutte le attività di volo previste sull'aeroporto. La persona incaricata di questo compito dovrà evidentemente disporre di conoscenze approfondite del settore legato alle attività di volo.

7. QUALI PROGETTI PER IL COMPARTO DELL'AERODROMO

Un progetto di cui si parla da diverso tempo da sviluppare sul comparto dell'aeroporto è quello relativo alla creazione del Polo dell'aviazione della Riviera.

L'idea per la creazione di un polo dell'aviazione era nata già agli inizi del 2006 a seguito della decisione da parte dell'Aeronautica Militare Svizzera di rinunciare all'aerodromo militare di Lodrino e la conseguente intenzione della Confederazione di dismetterne le infrastrutture. L'intenzione era quella di creare un polo composto da aziende fra loro complementari, che sviluppessero competenze sull'intero ciclo di vita dei sistemi aeronautici e che offrissero prodotti e servizi d'eccellenza, così come la creazione di nuovi

posti di lavoro e di formazione, grazie anche all'insediamento di nuove attività, in un campo tecnologicamente all'avanguardia. L'idea è stata elaborata e affinata nel corso degli anni, dove si è cercato un ampio consenso, anche di tipo politico, attorno alla possibile creazione di un polo tecnologico dell'aviazione nella Riviera. Per questo motivo, nel luglio del 2014, il Dipartimento delle finanze e dell'economia (DFE), in collaborazione con il Municipio di Lodrino e l'Ente Regionale per lo Sviluppo Bellinzonese e Valli, aveva conferito alla SUPSI (Centro competenze inno3 del Dipartimento economia aziendale, sanità e sociale) un mandato, finanziato grazie alla politica regionale, atto a valutare l'opportunità, la fattibilità e la sostenibilità di un polo tecnologico dell'aviazione nella Riviera, parte integrante di un potenziale cluster cantonale nel settore aerospaziale.

Secondo i risultati intermedi ottenuti dalle indagini quantitative e qualitative svolte, si può affermare che è ipotizzabile la creazione di un polo dell'aviazione nel nostro Cantone. Vi è infatti un certo interesse non solo da parte delle imprese attive direttamente in questo settore, ma anche delle aziende complementari e appartenenti alla filiera. Il polo, inoltre, potrebbe fungere da importante impulso ed incentivo per altre imprese, attualmente non attive in questo comparto, a entrare nel settore dell'aviazione. Ciò dovrebbe permettere di creare nuovi posti di lavoro e opportunità in un settore tecnologicamente all'avanguardia. Tra le infrastrutture aeronautiche attualmente presenti nel Canton Ticino, l'aerodromo di Lodrino è quello che sembrerebbe meglio prestarsi ad ospitare un polo, non solo per le sue peculiarità strutturali ed infrastrutturali, ma anche per la strategicità dal punto di vista territoriale, data la sua posizione centrale e la sua specializzazione produttiva. Del resto pure lo studio redatto dall'Accademia di architettura di Mendrisio nell'ambito del progetto di aggregazione del nostro nuovo Comune ha confermato la possibilità, dal profilo urbanistico e territoriale, di sviluppare delle nuove infrastrutture logistiche che potranno ospitare, assieme a quelle delle RUAG, della Confederazione e della Heli-Tv SA, delle nuove aziende oppure permettere lo sviluppo di quelle esistenti.

Durante lo studio svolto dalla SUPSI, si è inoltre delineata la necessità di focalizzare più precisamente il posizionamento dell'area, trovando un unanime consenso tra i vari attori nella realizzazione di un centro di competenza dedicato ai droni (civili professionali). Per questa ragione, già nel 2017, l'Ufficio per lo sviluppo economico del Dipartimento delle finanze e dell'economia ha sostenuto lo studio di fattibilità "Swiss Drone Competence Center (SDCC)" e l'allestimento del relativo business plan. Sulla base di questi lavori preliminari e ulteriori approfondimenti, la creazione di un centro di competenza dedicato ai droni è stato inserito nella candidatura che Fondazione Agire, su mandato del Consiglio di Stato, ha inoltrato a luglio 2019 per la realizzazione di un parco tecnologico associato a quello già esistente di Zurigo, facente parte della rete nazionale Switzerland Innovation Park¹. I lavori per la costituzione del centro di competenza droni nell'ambito dello Switzerland Innovation sono in stadio avanzato e la sua realizzazione permetterà di posizionare al meglio, a livello nazionale e internazionale, l'area quale polo per lo sviluppo di attività di test e di ricerca e sviluppo legati ai droni.

Sulla scorta di questo possibile insediamento di un centro di competenze legato al SIP, è inoltre immaginabile una relazione accresciuta tra il Distretto di Riviera - che ospita, oltre all'aerodromo di Lodrino, anche la zona industriale di interesse cantonale di Biasca - e la Città di Bellinzona, dove il SIP avrà la sua sede principale (si veda il messaggio n. 7548 del 27 giugno 2018 del Consiglio di Stato).

¹ Si veda il comunicato stampa del 17 luglio 2019 della Fondazione Agire: <https://www.agire.ch/2019/07/17/il-ticino-inoltra-la-sua-candidatura-a-switzerland-innovation/>.

8. LA DEFINIZIONE DEL PREZZO DI ACQUISIZIONE

Il prezzo di acquisizione stabilito da Armasuisse si basa su una perizia redatta il 31 maggio 2014 dall'arch. Enrico Boni, che presenta le seguenti valutazioni del comparto:

- terreni fr. 1'934'963.-
- stabili fr. 3'932'112.-

La prima offerta prevedeva una cessione in DS del sedime ad un tasso del 3.5% (sul valore stimato dei terreni) per un canone annuo pari a fr. 67'724.-. Gli stabili venivano invece ceduti in proprietà al Comune per il prezzo stimato dal perito di fr. 3'932'112.-.

Le lunghe trattative di questi anni hanno permesso di ridurre sia il prezzo di acquisto degli stabili sia quello del canone in DS.

Per quanto concerne gli stabili e le infrastrutture il prezzo è stato diminuito a fr. 910'000.-. Infatti, dalla perizia iniziale Armasuisse ha dedotto il costo delle misure di adeguamento alle normative inerenti il PGS e di quelle antincendio, nonché ulteriori detrazioni inerenti la pista e le vie di rullaggio e per la vetustà dell'hangar 4.

Inoltre, il Municipio è riuscito ad ottenere altre misure di ammortizzazione dei costi quali ad esempio la riversione non gratuita di eventuali nuove costruzioni, l'aumento della durata del DS, la non fatturazione del canone per i primi 5 anni, ecc.

Per quanto riguarda il canone del DS vi è stata una riduzione del tasso dal 3.5% al 3%, che, sommata alla diminuzione della superficie acquisita (vedi punto 9.1) e ad una rivalutazione del valore stimato per i terreni, ha portato il costo annuale a fr. 33'881.- a fronte del 67'724.- iniziali.

9. IL CONTRATTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Come già menzionato in precedenza Armasuisse ha inizialmente sottoposto una proposta di contratto che il Municipio ha ritenuto a dir poco improponibile.

Dopo lunghe e faticose trattative sfociate in numerose riunioni a Bellinzona e a Berna con i preposti del DDPS e del Cantone, grazie al minuzioso lavoro effettuato dal Municipio con il supporto dei suoi consulenti, si è finalmente giunti ad ottenere una soluzione condivisa fra le parti.

La versione finale del contratto, che possiamo definire soddisfacente malgrado non si sia riusciti nell'intento di acquistare il sedime aeroportuale, presenta alcuni punti che vanno opportunamente evidenziati.

9.1. Concessione del DS / situazione e delimitazione (cfr. 2.1 contratto di DS)

Il DS comprende l'intero fondo della particella no. 197 RFD Riviera-Lodrino avente una superficie totale di 179'123 m². A tal proposito si fa osservare che, rispetto alla situazione originaria di questo mappale, si è reso necessario frazionare la parte inerente l'area aeroportuale (stabilita in base al Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica – PSIA) da quella situata fuori zona edificabile. Infatti, in ossequio alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), solo la superficie inclusa nel piano settoriale può essere acquistata da parte del Comune. Il Municipio ha fatto il possibile per poter acquisire tutto il comparto, poiché il frazionamento di queste aree comporta delle maggiori difficoltà di sfruttamento delle stesse sia nell'ambito della gestione dell'aerodromo civile, sia (e forse soprattutto) in ambito agricolo per svariati motivi, quali ad esempio: problemi di accesso,

influenza dell'attività aeroportuale, limitazioni sull'uso razionale del terreno e sulla coltivazione, ecc.

Purtroppo, l'acquisizione completa non è stata possibile e pertanto la superficie iniziale di 210'190 m² è stata ridotta a 179'123 m².

9.2. Durata / trasferimento di utili e rischi (cfr. 2.3 contratto di DS)

Il DS è concesso per una durata di 99 anni. Inizialmente il DDPS aveva proposto un DS della durata di 60 anni, aumentata a 99 anni su richiesta del Municipio.

7 anni prima della scadenza del DS le parti intratteranno trattative sulle condizioni per una sua proroga. Il DDPS aveva inizialmente proposto un termine di 5 anni. Se le parti non si accorderanno sulla proroga del contratto, il DS terminerà alla sua normale scadenza.

9.3. Riversione ordinaria (cfr. 2.4 contratto di DS)

Alla naturale scadenza del DS, se richiesto dalla proprietaria (Confederazione), le costruzioni erette dal superficiario (quindi non quelle già esistenti all'inizio del DS) dovranno essere smantellate. Nel caso in cui la proprietaria dovesse rinunciare alla facoltà di demolizione, tali edificazioni diverranno di sua proprietà per un importo pari al 70% del valore, che sarà definito per il tramite di una perizia commissionata dalle due parti. A tal proposito si fa osservare che inizialmente la proprietaria aveva stabilito che le nuove costruzioni, alla scadenza del DS, sarebbero divenute di sua proprietà a titolo gratuito. Dopo discussione il Municipio è riuscito ad ottenere l'indennizzo sopra menzionato.

Per contro, per le costruzioni già inizialmente esistenti sul DS alla scadenza dello stesso non sussiste un obbligo di demolizione. In caso di mancata proroga del DS passeranno alla proprietaria e al superficiario dovrà essere riconosciuta un'equa indennità pari al 70% del valore degli edifici, per un montante massimo di fr. 910'000.-.

9.4. Riversione anticipata (cfr. 2.5 contratto di DS)

Nelle condizioni poste dalla Confederazione figura anche la riversione anticipata. Tra i vari aspetti di questo diritto il Municipio è riuscito a fare inserire l'importante possibilità per il Comune di una riversione anticipata dopo 10 anni dalla firma del contratto, qualora la redditività per l'esercizio dell'aeroporto dovesse venire a mancare oppure non possa più essere garantito il suo esercizio.

Ci preme sottolineare l'importanza di questa condizione, poiché se il progetto non dovesse svilupparsi come ci si aspetta, il Comune avrebbe ancora la possibilità di rivedere la sua decisione e di rinunciare al suo proseguimento.

In tal caso, per quanto attiene alle indennità varrebbero quelle definite per la riversione ordinaria.

9.5. Canone del diritto di superficie ed esigibilità (cfr. 3.5 contratto di DS)

Quello del canone del diritto di superficie e della sua esigibilità è stato un tema molto dibattuto tra le due parti in sede di discussione della proposta di contratto di DS.

Inizialmente la proprietaria aveva indicato un tasso d'indennizzo del 3.5% sul valore del terreno, per un canone totale di circa fr. 67'700.- annuali.

Dopo varie discussioni è stata convenuta una riduzione del tasso al 3% e pure del valore dei terreni.

Considerati pertanto i nuovi valori oltre all'obbligatoria riduzione di superficie indicata in precedenza dettata dalla LDFR, il canone totale del DS ammonta a circa fr. 33'900.- annuali.

9.6. Adeguamento del canone del DS per modifica delle circostanze (cfr. 3.7 contratto di DS)

Un altro punto molto importante che si è riusciti ad ottenere dalla proprietaria concerne il versamento del canone. Infatti, essendo l'aerodromo di Lodrino ancora utilizzato militarmente per l'istruzione delle Forze aeree nonché nell'ambito della nuova utilizzazione ad uso esclusivo dell'aviazione civile, la Confederazione rinuncia a fatturare il canone per il diritto di superficie per i primi cinque anni. In seguito, sempreché non venga realizzato un risultato d'esercizio positivo, detto canone potrà essere ridotto del 50% al massimo per ulteriori cinque anni.

Ciò permetterà alla futura Società di gestione di tamponare eventuali perdite d'esercizio.

A tal proposito un'altra condizione molto importante che si è riusciti ad ottenere è quella che le Forze aeree dovranno comunicare con 10 anni di anticipo un'eventuale rinuncia per le attività militari. Questo garantirà alla Società di gestione di avere il tempo necessario per trovare soluzioni alternative atte a tamponare la conseguente riduzione dei ricavi.

Inizialmente la Confederazione aveva proposto un termine di 2 anni, passati poi a 5. Il Municipio ha insistentemente rivendicato e poi ottenuto che il termine fosse aumentato a 10 anni.

9.7. Partecipazione agli utili in caso di vendita delle costruzioni e infrastrutture (cfr. 6.5 contratto di DS)

Un'altra condizione imposta dalla Confederazione è la partecipazione agli utili in caso di vendita degli edifici e delle infrastrutture, stabilita nella misura del 100%. Ciò significa che se durante questo periodo il Comune di Riviera dovesse vendere a terzi tutte o parte delle costruzioni e delle infrastrutture presenti sul mappale no. 197, dovrà versare alla Confederazione l'importo totale corrispondente all'utile derivante dalla differenza fra il prezzo di vendita incassato e quello pagato alla proprietaria per l'acquisizione delle strutture.

Armasuisse ha previsto una partecipazione agli utili del 100% poiché il prezzo di vendita è inferiore alla stima del valore commerciale stabilita nella perizia dell'arch. Boni del 2014.

Il Municipio a più riprese in sede di trattative ha insistito per una riduzione di questa percentuale, ma i preposti di Armasuisse sono stati irremovibili al riguardo, anche per il fatto che altre condizioni contrattuali sono state modificate a favore del Comune.

9.8. Riserva di autorizzazione (cfr. 6.12 contratto di DS)

Si puntualizza che la validità del contratto di DS è subordinata alle necessarie approvazioni da parte delle competenti istanze della Confederazione e del Consiglio comunale e che l'iscrizione dell'atto potrà avvenire unicamente se il Gran consiglio approverà il credito straordinario di massimi fr. 3 mio.

10. CONSEGUENZE FINANZIARIE

Giusta l'art. 174 cpv. 4 della Legge organica comunale (LOC), i messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Nel caso in questione il pagamento dell'importo di fr. 940'000.-, verosimilmente, potrà essere effettuato attraverso la liquidità disponibile, senza la necessità di reperire mezzi finanziari sul mercato dei capitali con i conseguenti oneri per interessi.

Le costruzioni e le infrastrutture acquisite in DS saranno iscritte nel conto degli investimenti e attivate a bilancio nei beni amministrativi, che, conformemente all'art. 165 LOC, sono ammortizzati ogni anno linearmente in base alla durata di utilizzo, secondo quanto stabilito nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC).

A tal proposito, giusta l'art. 17 cpv. 2 RGFCC il tasso di ammortamento massimo corrisponde al 3% e la durata di utilizzo è di 33-40 anni. Se si considerano 33 anni la quota annuale di ammortamento è pari a circa fr. 28'500.-.

Il canone del DS, che andrà inserito anch'esso in gestione corrente, corrisponde a circa fr. 33'900.-. Come precedentemente indicato la Confederazione rinuncia a fatturare lo stesso per i primi cinque anni e, nel caso non venga realizzato un risultato d'esercizio positivo, detto canone potrà essere ridotto del 50% al massimo per ulteriori cinque anni.

Pertanto, l'investimento in questione influirà sul conto di gestione corrente per circa fr. 62'400.- (solo fr. 28'500.- per i primi 5 anni; fr. 45'450.- dal 6° al 10° anno in caso di perdita d'esercizio).

Facciamo inoltre osservare che, come già indicato nel messaggio municipale no. 1/2019, il Consiglio di Stato ci ha confermato l'intenzione di sottoporre un messaggio *ad hoc* all'attenzione del Gran Consiglio per lo stanziamento di un credito straordinario massimo di 3 milioni di franchi quale aiuto concreto atto a sostenere l'investimento e l'avviamento di questo progetto di civilizzazione dell'aerodromo, i cui costi totali sono stimati in circa 4.1 milioni di franchi.

Infatti, oltre a quelli per l'acquisizione del comparto oggetto del presente messaggio, si prevedono costi d'adeguamento delle infrastrutture stimati complessivamente a circa fr. 2'610'000.-, di cui fr. 90'000.- per interventi sugli immobili (risanamento amianto, polizia del fuoco) e circa CHF 2'520'000.- per l'avvio delle attività dell'aerodromo civile, compresi gli adeguamenti normativi al PGS.

Oltre a ciò deve essere considerata la manutenzione straordinaria degli immobili in ottica del riavvio dell'attività per un ammontare complessivo di fr. 520'000.-.

Queste cifre sono contenute nel business plan per i primi 10 anni d'esercizio dell'aeroporto, redatto da un consulente esterno dalle indubbie competenze (Wüest Partner SA), fatto allestire dal Municipio su richiesta del Consiglio di Stato.

Considerato l'importante sostegno finanziario cantonale, sia alla partecipazione alla conversione dell'aerodromo da militare a civile, che nel sostegno all'avvio del centro di competenza droni, il Comune intende garantire condizioni di favore per gli spazi occupati dal centro stesso.

Per quanto riguarda i rapporti tra Comune e società di gestione si rimanda ai contenuti del messaggio municipale no. 1/2019 approvato dal Consiglio comunale nella sessione del 20 marzo 2019.

11. PROSSIMI PASSI

Per portare a termine il processo di civilizzazione dell'aerodromo di Lodrino l'Esecutivo prevede di affrontare i seguenti passi:

- a) l'acquisizione del sedime e degli immobili di proprietà di Armasuisse da parte del Comune (presente messaggio municipale);
- b) la concretizzazione con l'iscrizione a Registro di commercio della società di gestione nella forma della SA al 100% in mani pubbliche (messaggio municipale approvato nella sessione del 20.3.2019);
- c) l'ottenimento di un contributo finanziario *ad hoc* di massimi 3 milioni di franchi da parte del Cantone (il messaggio governativo sarà sottoposto a breve al Gran Consiglio);
- d) la designazione di un Capo campo;
- e) la definizione del nuovo regolamento di esercizio dell'aeroporto;
- f) la procedura di approvazione dei piani;
- g) la conclusione della procedura di cambiamento di destinazione da militare a civile dell'aeroporto (di competenza dell'UFAC in collaborazione con il Cantone);
- h) il sostegno, tramite condizioni di favore, alla realizzazione del centro di competenza droni nell'ambito dello Switzerland Innovation, la messa a disposizione di spazi con attività coerenti con il posizionamento voluto con la nuova scheda PSIA dal Consiglio federale ed in linea con la scheda del Piano direttore cantonale: aeroporto-officina, eliporto, focus su manutenzione-riparazione-operations (MRO), formazione e supporto alle Forze aeree.

Si auspica che, eccetto la concretizzazione del centro di competenza droni e l'insediamento di nuove attività, gli altri aspetti siano conclusi entro la fine del 2020.

12. CONCLUSIONI

Il Municipio è soddisfatto di avere finalmente trovato una soluzione accettabile con Armasuisse per l'acquisizione del comparto aeroportuale. Questo è un ulteriore passo avanti per raggiungere il lungimirante e fondamentale obiettivo iniziale di:

- salvaguardare i pregiati e numerosi posti di lavoro presenti sul comparto aeroportuale (circa 150 impiegati, di cui la stragrande maggioranza abita nella Regione Tre Valli e nel resto del Ticino);
- difendere (e sviluppare) il centro interaziendale per apprendisti, approfittando del fatto che il centro di Lodrino è stato riconosciuto da RUAG quale uno dei tre centri regionali dotati di una sua autonomia gestionale (Ticino, Svizzera romanda e Svizzera centrale);
- garantire l'esistenza delle aziende presenti sul comparto aeroportuale e mantenere (e accrescere) il rilevante indotto economico a livello cantonale, regionale e comunale;
- gettare le basi per la valorizzazione futura del comparto, in particolare con la costituzione prevista del centro di competenza droni nell'ambito dello Switzerland Innovation e con la possibilità che vengano ad insediarsi altre aziende.

Con questo messaggio il Municipio ritiene di aver compiuto il passo decisivo che trasformerà il vecchio aeroporto di Lodrino in una moderna infrastruttura civile in grado di mantenere e sviluppare le attività già presenti, creando nel contempo le premesse per l'insediamento di attività avioniche innovative e tecnologicamente avanzate.

12.1 Riassunto credito

Il credito è suddiviso come segue:

- Acquisizione mappale no. 197 RFD Lodrino	Fr.	910'000.00
- Spese diverse (notarili, legali e amministrative)	Fr.	<u>30'000.00</u>
Totale	Fr.	940'000.00

12.2 Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti art. 61 cpv. 2 LOC) e la delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

12.3 Attribuzione del messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione e alla Commissione delle petizioni l'esame del seguente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

12.4 Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 e 42 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

- È approvata l'acquisizione in diritto di superficie del comparto dell'aerodromo di Lodrino; di conseguenza è approvata la costituzione del diritto di superficie sul mappale no. 197 RFD Riviera-Lodrino.
- Sono approvati i contenuti e le condizioni fondamentali che caratterizzano il diritto di superficie (punto 9 del messaggio municipale) e che il Municipio è strettamente tenuto a rispettare nella fase di elaborazione e sottoscrizione del contratto, precisamente:
 - durata del diritto di superficie di 99 anni;
 - fondo interessato: mappale no. 197 RFD Riviera-Lodrino di 179'123 m²;
 - condizioni finanziarie: indennizzo di fr. 910'000.- per le costruzioni e le infrastrutture esistenti sul diritto di superficie; canone del diritto di superficie pari al 3% del valore del terreno;
 - partecipazione agli utili da parte della Confederazione al 100% in caso di vendita;
 - condizioni (finanziarie e altre) in caso di riversione ordinaria o anticipata;
 - canone gratuito per i primi 5 anni e riduzione del 50% massimo per ulteriori 5 anni in caso di risultato d'esercizio negativo.
 - approvazioni da parte delle competenti Autorità federali, cantonali (credito straordinario) e comunali;
 - per tutti gli altri aspetti e le altre condizioni si rimanda alla proposta di contratto.
- È concesso il relativo credito di fr. 940'000.-.

4. Il Municipio è autorizzato a perfezionare le pratiche legali, notarili e amministrative necessarie per l'acquisizione del sedime.
5. La concessione del credito è subordinata alla firma del contratto in diritto di superficie con la Confederazione Svizzera.
6. Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 800.5049.000 "Aerodromo Lodrino".
7. Il credito decade se non è utilizzato entro il 31.12.2021.

Cordiali saluti.

PER IL MUNICIPIO DI RIVIERA
Il Sindaco _____ Segretario: _____
A. Pellanda _____ P. Laube _____



Allegati:

Copia contratto di DS
Estratto di mappa

Atto N. ...

DIRITTO DI SUPERFICIE

Innanzi a me avv. ..., Pubblico Notaio in ...,

Constato per atto pubblico:

1. La **Confederazione Svizzera**, rappresentata dal Dipartimento federale della difesa, protezione della popolazione e dello sport DDPS, rappresentata da armasuisse Immobili, Guisanplatz 1, 3003 Berna, qui rappresentata da Eros Hürlimann giusta procura del 5 gennaio 2015, che viene annessa in copia autentica quale inserto 1 del presente atto,

-quale proprietaria del fondo-

e

2. Il **Comune di Riviera**, 6703 Osogna, rappresentato dal Municipio in carica, qui rappresentato da Alberto Pellanda e Patrick Laube, rispettivamente Sindaco e segretario comunale, giusta procura del ..., che viene annessa in copia autentica quale inserto 2 del presente atto,

-quale beneficiario del diritto di superficie-

dichiarano:

1. Descrizione del fondo

La Confederazione Svizzera è proprietaria del seguente fondo:

Comune Riviera-Lodrino

Particella Nr. 197 RFD

La Campagna do Bósch

Superficie totale: 179'123 m² (perimetro zona aeroportuale) esatta superficie sarà definita dal piano di mutazione del geometra revisore.

L'esatta descrizione della proprietà si evince dall'annesso estratto del registro fondiario del ..., che è parte integrante del presente contratto e che le parti dichiarano di ben conoscere.

2. Costituzione di un diritto di superficie

2.1. Concessione del diritto di superficie / situazione e delimitazione

2.1.1. La Confederazione Svizzera concede al Comune di Riviera, beneficiario del diritto di superficie, un diritto di superficie per sé stante e permanente secondo gli art. 675 e 779 e segg. CC sul suo fondo particella N. 197 RFD Riviera-Lodrino.

2.1.2. Il diritto di superficie comprende l'intero fondo particella N. 197 RFD Riviera-Lodrino avente una superficie totale di 179'123 m².

2.1.3. La delimitazione esatta del diritto di superficie risulta dal piano di mutazione N. ... del geometra revisore del Quest'ultimo costituisce parte integrante del presente contratto e viene riconosciuto corretto e sottoscritto dalle parti. Un esemplare del piano di mutazione viene accluso in originale quale inserto 3 al presente atto.

2.1.4. Detto diritto di superficie a favore del Comune di Riviera, beneficiario del diritto di superficie è da iscriverne a registro fondiario quale onere di servitù a carico del fondo particella no. 197 RFD Riviera-Lodrino. All'ufficio del Registro fondiario viene richiesto di iscriverne il diritto di superficie quale nuovo fondo N.

2.2. Contenuto del diritto di superficie

2.2.1. Il beneficiario del diritto di superficie ha il diritto, nell'ambito delle disposizioni legali a disporre della superficie del diritto di superficie, mantenere le costruzioni esistenti come pure le infrastrutture sopra e sotto la superficie, rinnovare e edificare costruzioni per l'esercizio dell'aeroporto.

2.2.2. Con la concessione del diritto di superficie gli edifici e le infrastrutture, nominativamente, condotte acque luride (1458/AA), condotte acque meteorologiche (1458/AB), condotte FLUSI (1458/CA), sicurezza volo (1458/CB), sicurezza volo (1458/CC), barriera Nord (1458/CD), cavo telefonico (1458/DA), stazione misurazione (1458/DB), cavo alta tensione (1458/EA), cavo bassa tensione (1458/EB), baracca in legno (1458/GF), dintorni aeroporto (1458/HA), riscaldamento

(1458/LA), distributore carburanti (1458/LB), recinzione (1458/NA), Auffangzone Nord (1458/PA), Auffangzone Süd (1458/PC), posteggi (1458/PD), accessi (1458/PE), piazzale di predisposizione velivoli (1458/PF), piazzale di compensazione (1458/PG), piazzale di frenaggio (1458/PH), strade sud (1458/SA), condotta acqua potabile (1458/WA), allacciamenti acqua potabile (1458/WB), Rimessa (3997/LP), Boxen Mitte (1458/GH), Boxen Süd (1458/GJ), Pista principale (1458/PB), Flugzeug Hangar (3997/LQ), Torre di controllo (3997/LN), Hangar Eli (3997/LR), Edificio d'esercizio (3997/OA) vengono trasferiti in proprietà al superficiario con tutti gli accessori. Tali costruzioni sono da cancellare sul fondo particella N. 197 RFD Riviera-Lodrino e sono iscritte nella descrizione del Foglio di diritto di superficie

- 2.2.3.** L'indennizzo per le costruzioni esistenti e le infrastrutture sul diritto di superficie, nominativamente, condotte acque luride (1458/AA), condotte acque meteorologiche (1458/AB), condotte FLUSI (1458/CA), sicurezza volo (1458/CB), sicurezza volo (1458/CC), barriera Nord (1458/CD), cavo telefonico (1458/DA), stazione misurazione (1458/DB), cavo alta tensione (1458/EA), cavo bassa tensione (1458/EB), baracca in legno (1458/GF), dintorni aeroporto (1458/HA), riscaldamento (1458/LA), distributore carburanti (1458/LB), recinzione (1458/NA), Auffangzone Nord (1458/PA), Auffangzone Süd (1458/PC), posteggi (1458/PD), accessi (1458/PE), piazzale di predisposizione velivoli (1458/PF), piazzale di compensazione (1458/PG), piazzale di frenaggio (1458/PH), strade sud (1458/SA), condotta acqua potabile (1458/WA), allacciamenti acqua potabile (1458/WB), Boxen Mitte (1458/GH), Boxen Süd (1458/GJ), Pista principale (1458/PB), Flugzeug Hangar (3997/LQ), Torre di controllo (3997/LN), Hangar Eli (3997/LR), Edificio d'esercizio (3997/OA) con le rispettive infrastrutture ammonta a CHF. 910'000.- (franchi svizzeri novecentodiecimila) pagabili entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta d'iscrizione da parte del notaio rogante a Registro Fondiario del presente atto sul conto nr. 20-667644-8 intestato alla proprietaria del fondo.
- 2.2.4.** Con la sottoscrizione del presente contratto, la proprietaria del fondo e il beneficiario del diritto di superficie rinunciano espressamente alla presentazione di una promessa di pagamento irrevocabile da parte di un istituto bancario svizzero ritenuto che il prezzo pattuito sarà saldato nei termini descritti.
- 2.2.5.** Non sussiste responsabilità del superficiario per pegni immobiliari sulle costruzioni esistenti. L'accordo del creditore che beneficia del pegno sarà raccolto separatamente.
- 2.2.6.** Alla superficiaria vengono trasferiti per adempimento le disposizioni legali inerenti i limiti della proprietà fondiaria e secondo gli art. 667 – 680 CCS.
- 2.2.7.** Il superficiario riprende le servitù iscritte sul fondo particella no. 197 RFD Riviera-Lodrino, nello stato in cui si trova il diritto di superficie relativo, con diritti e oneri. Si rinuncia alla descrizione degli oneri e delle servitù a favore e a carico del fondo, il cui contenuto è noto al superficiario.
- 2.2.8.** Il superficiario è obbligato a mantenere in buono stato fino alla riversione le costruzioni esistenti sul diritto di superficie così come il fondo gravato dal diritto di superficie.
- 2.2.9.** Il superficiario è obbligato a mantenere in buono stato fino alla riversione le costruzioni, recinzioni e strutture in proprietà speciale, così come quelle sul fondo del

diritto di superficie e il terreno non edificato. La proprietaria del fondo, in particolare i suoi rappresentanti, sono autorizzati – previo appuntamento – ad accedere alle costruzioni e strutture a scopo di controllo.

2.2.10. Restano in ogni caso riservate le disposizioni di polizia delle costruzioni e le autorizzazioni.

2.3. Durata / Trasferimento di utili e rischi

2.3.1. Il diritto di superficie inizia a esplicare i suoi effetti con l'iscrizione a Registro fondiario e ha una durata di 99 anni.

2.3.2. Gli effetti obbligatori del diritto di superficie, così come il trasferimento di utili e rischi sono stabiliti al momento dell'iscrizione a Registro fondiario del presente atto.

2.3.3. Sette anni prima della scadenza del diritto di superficie le parti intavoleranno trattative sulle condizioni per una sua proroga. Se le parti non si accordassero sulla proroga del contratto, il diritto di superficie termina alla sua normale scadenza.

2.4. Riversione ordinaria

2.4.1. Tutti i diritti reali limitati (diritti di pegno immobiliare, oneri e servitù) gravanti il fondo oggetto del diritto di superficie devono essere eliminati dal superficiario allo scadere del diritto di superficie. Il superficiario si obbliga a far cancellare dal Registro fondiario il diritto di superficie, così come ogni altra servitù esistente a suo favore connesso con lo stesso dopo la scadenza della durata del diritto di superficie a proprie spese.

2.4.2. Alla scadenza della durata del diritto di superficie e, su richiesta della proprietaria, il superficiario è obbligato a demolire a proprie spese tutte le costruzioni erette dallo stesso superficiario.

Cinque anni prima della demolizione la proprietaria del fondo va informata. Qualora la proprietaria del fondo dovesse rinunciare alla demolizione delle costruzioni erette dal superficiario, le stesse passeranno in proprietà della proprietaria del fondo per un importo pari al 70% del valore, determinato sulla base di una perizia commissionata congiuntamente dalle parti. Resta implicito che queste costruzioni devono trovarsi in una zona atta a consentire un riutilizzo a fini commerciali.

Questo obbligo di demolizione non sussiste per quei edifici già esistenti al momento della firma del diritto di superficie, nominativamente, Boxen Mitte (1458/GH), Boxen Süd (1458/GJ), Pista principale (1458/PB), Flugzeug Hangar (3997/LQ), Torre di controllo (3997/LN), Hangar Eli (3997/LR), Edificio d'esercizio (3997/OA) con le rispettive infrastrutture. Quest'ultime, alla scadenza della durata del diritto di superficie divengono di proprietà della proprietaria per un valore pari al 70% degli edifici ma tuttavia per un importo massimo di CHF. 910'000.- (novecentodiecimila). Inoltre, edifici e impianti devono trovarsi in una zona atta a consentire un riutilizzo a fini commerciali. Qualora questi edifici non dovessero corrispondere a quanto precede, la Confederazione non è tenuta a versare nessuna indennità.

- 2.4.3. Al momento della riversione il superficario deve lasciare l'area del diritto di superficie senza ritardi anche se la domanda di indennizzo non è ancora decisa.
- 2.4.4. Tutte le strutture e i mobili che non sono parte delle costruzioni oggetto del diritto di superficie rimangono di proprietà del superficario. Egli è obbligato ad asportarli a sue spese al più tardi al momento della riversione.

2.5. Riversione anticipata

- 2.5.1. Se il superficario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il proprietario del fondo può provocare la riversione anticipata ai sensi dell'art. 779f CC. Le parti contraenti ritengono un eventuale violazione degli obblighi contrattuali qualora il beneficiario del diritto di superficie secondo il punto 7.2. non abbia presentato entro cinque anni (rispettivamente in caso di prolungamento del termine entro otto anni) dall'iscrizione del diritto di superficie un'autorizzazione d'esercizio definitiva e cresciuta in giudizio rilasciata dall'Ufficio federale dell'aviazione civile per l'aeroporto di Lodrino nonché un regolamento d'esercizio definitivo approvato dallo stesso. Qualora queste condizioni non sono rispettate il proprietario del fondo può provocare la riversione anticipata ai sensi dell'art. 779f CC.
- 2.5.2. Il diritto di riversione secondo l'art. 779g CC potrà essere esercitato solo se un'equa indennità è pagata per le costruzioni devolute al proprietario del fondo; per il calcolo dell'indennità, la colpa grave del superficario può essere considerata motivo di riduzione. Il diritto di superficie è trasferito al proprietario del fondo solo quando l'indennità è pagata o garantita.
- 2.5.3. Se il superficario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il proprietario del fondo può provocare la riversione anticipata ai sensi degli art. 779f – 779h CC.
- 2.5.4. Al momento di stabilire l'indennizzo per la riversione anticipata può essere preso in considerazione un comportamento colpevole del superficario secondo l'art. 779g CC quale fattore di riduzione. Eventuali richieste di risarcimento della proprietaria rimangono riservate anche nel caso in cui non viene fatto valere il diritto di riversione anticipata.
- 2.5.5. Prima di dichiarare la riversione anticipata, la proprietaria deve fissare al superficario per raccomandata un adeguato termine di almeno 180 giorni di calendario per eliminare lo stato non conforme al contratto.
- 2.5.6. Qualora la redditività per l'esercizio dell'aeroporto dovesse venire a mancare o che non può più essere garantito un suo esercizio, al beneficiario del diritto di superficie viene concessa la possibilità di una riversione anticipata dopo 10 (dieci) anni dalla firma del presente atto. Qualora il beneficiario del diritto di superficie dovesse decidere di adottare questa misura è tenuto a comunicarla per iscritto al proprietario del fondo con un termine di preavviso di 1 (un) anno. Per quanto attiene alle indennità vale quanto al punto 2.4.2. del presente atto.
- 2.5.7. Questi accordi che derogano alle disposizioni legali devono essere **annotati** a Registro fondiario sul fondo 197 (fondo di diritto di superficie) sulla base dell'art. 779e

CC. Per il resto si rinvia alle disposizioni legali sulle conseguenze della scadenza e sulla riversione anticipata (art. 779c – h CC).

3. Disposizioni finanziarie

3.5. Canone del diritto di superficie ed esigibilità

3.5.1. Il valore del terreno del fondo 197 RFD Riviera-Lodrino avente una superficie di 179'123 m² ammonta a CHF. 1'129'503.55 e sarà indennizzato con 3.0%. Il canone per il diritto di superficie ammonta perciò arrotondato a CHF. 33'885.00 (franchi svizzeri trentatremila ottocento ottantuno).

3.5.2. Il pagamento deve essere eseguito all'inizio di ogni anno di contratto, la prima volta entro 30 giorni dall'iscrizione del presente atto a Registro fondiario.

3.6. Interessi di ritardo

Se un pagamento non avverrà come stabilito nel presente contratto entro 30 giorni di calendario dalla sua esigibilità sul conto intestato del creditore, sarà dovuto dal giorno di esigibilità un interesse di ritardo del 5% annuo senza necessità di ulteriore messa in mora.

3.7. Indicizzazioni e adeguamento del canone del diritto di superficie per modifica delle circostanze

3.7.1. Il primo canone del diritto di superficie è basato sull'indice nazionale dei prezzi al consumo svizzero dell'aprile 2017 di 98.1 punti (base dicembre 2010 = 100). Lo stesso può essere adeguato da entrambe le parti ogni 5 anni al primo gennaio, la prima volta il 1° gennaio 20xx sulla base della modifica dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

3.7.2. Il canone del diritto di superficie può essere adeguato da ogni parte ogni 5 anni al primo gennaio, la prima volta il 1° gennaio 20xx sulla base della modifica dell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Viene perciò presa in considerazione la modifica dell'indice nazionale dei prezzi al consumo dal 1° gennaio 20xx al 30 giugno 20xx. L'adeguamento del canone del diritto di superficie dal 1° gennaio 20xx prende in considerazione la modifica dell'indice nazionale dei prezzi al consumo dal 30 giugno 20xx al 30 giugno 20xx, ecc. La rivendicazione dell'adeguamento, anche in modo retroattivo, è possibile.

3.7.3. Le parti pattuiscono inoltre che il canone del diritto di superficie può essere controllato e adeguato ai valori di mercato di quel momento dopo 20, 40, 60, e 80 anni dall'iscrizione a Registro fondiario a prima richiesta di una delle parti a opera del Tribunale (cifra 7.12.). Le parti si obbligano con la conclusione del presente contratto a riconoscere come vincolante il nuovo canone del diritto di superficie stabilito dal Tribunale.

- 3.7.4.** La proprietaria del fondo è inoltre autorizzata ad adeguare il canone del diritto di superficie al valore di mercato di quel momento a ogni transazione di cui alle cifre 4.2. quali prelazioni o compravendite. Il superficiario è obbligato a indicare alla proprietaria del fondo un motivo di adeguamento. La proprietaria del fondo può dichiarare entro 30 giorni di calendario dall'avviso che pretende l'adeguamento. Decorso infruttuoso il termine citato vale rinuncia per il caso concreto. Se l'avviso non avviene da parte del superficiario la proprietaria del fondo può pretendere l'adeguamento in ogni tempo con effetto retroattivo al relativo evento.
- 3.7.5.** Il primo canone di diritto di superficie vale in ognuno dei casi suddetti quale importo (canone) minimo (al di sotto del quale non si può scendere e non sono ammessi canoni di importi inferiori).
- 3.7.6.** Essendo l'aerodromo di Lodrino ancora utilizzato militarmente per l'istruzione delle Forze aeree nonché nell'ambito della nuova utilizzazione ad uso esclusivo dell'aviazione civile, e vista la redditività iniziale, la Confederazione rinuncia a fatturare il canone per il diritto di superficie per i primi cinque anni a contare dall'iscrizione a registro fondiario. In seguito, sempreché non venga realizzato un risultato d'esercizio positivo, detto canone potrà essere ridotto del 50% al massimo per ulteriori cinque anni. La Confederazione contribuisce così a tamponare eventuali perdite. Inoltre, il superficiario potrà riscuotere tasse di decollo e di atterraggio, emolumenti per Skyguide o simili per i voli dell'esercito (aerei e elicotteri). Queste tasse (decollo e atterraggio) non potranno essere superiori alle tasse percepite per l'uso civile. Una convenzione separata che regola questi aspetti sarà conclusa tra le Forze aeree e il superficiario. L'eventuale rinuncia all'utilizzazione per le attività militari sarà comunicata al superficiario per iscritto con 10 (dieci) anni di anticipo.

4. Cessione / Trasmissibilità per successione di diritto

4.5. Cessione

- 4.5.1.** Il diritto di superficie è cedibile e trasmissibile per successione. Alla cessione tutti i diritti e doveri di fatto e obbligazioni che risultano dal presente contratto (comprese tutte le modifiche successive e completazioni) passano al cessionario.
- 4.5.2.** Il superficiario si obbliga a trapassare i diritti e gli obblighi di questo contratto, nella misura in cui non dovessero trapassare già per Legge al cessionario del diritto di superficie, subcessionario del diritto di superficie o al proprietario di PPP, con l'obbligo di ulteriore trapasso, riservato ogni risarcimento in caso di mancato adempimento.

4.6. Diritto di prelazione

- 4.6.1.** Il diritto di prelazione è regolato dal Codice Civile Svizzero (CC).

5. Altre disposizioni contrattuali

5.1. Esclusione della garanzia

- 5.1.1.** Dopo che il Notaio le ha rese attente sulle conseguenze legali di dette disposizioni, le parti escludono ogni garanzia di fatto e di diritto della proprietaria del fondo (art. 192 e segg. CO e art. 197 e seg. CO), nella misura in cui è ammissibile legalmente.
- 5.1.2.** La proprietaria del fondo non assicura altre qualità all'infuori di quanto concordato nel presente contratto o altrimenti al superficiario assicurato per iscritto.
- 5.1.3.** La proprietaria del fondo assicura che non le sono noti difetti nascosti concernenti l'oggetto del contratto (cedimenti, scoperte archeologiche, ecc.) e che lo stesso non è contenuto in catasti.
- 5.1.4.** L'esclusione della garanzia non è valida per difetti che la proprietaria del fondo nasconde intenzionalmente al superficiario, salvo per difetti sui quali il superficiario deve ragionevolmente mettere in conto.
- 5.1.5.** Le costruzioni che cambiano di proprietà vengono trapassati nello stato attuale di diritto, economico e di fatto in cui si trovano e come visti. La proprietaria del fondo non dà mandato per lavori di manutenzione.
- 5.1.6.** L'oggetto del contratto viene trapassato con i contratti di locazione e di affitto in essere così come la Convenzione con la RUAG che regola e disciplina la manutenzione e il servizio di volo. Questa convenzione potrà essere disdetta in ogni tempo per la fine dell'anno ma non prima dell'ottenimento dell'autorizzazione d'esercizio da parte dell'UFAC.
- 5.1.7.** Il superficiario è a conoscenza che gli oggetti del contratto non sono assicurati per la responsabilità civile. Una consegna di polizze assicurative al superficiario non è quindi prevista. La conclusione di assicurazioni per danni e di responsabilità civile dal punto del trapasso di utili e rischi deve avvenire tramite il superficiario.

5.2. Rischi per l'ambiente

5.2.1. Siti contaminati

La proprietaria del fondo assicura al superficiario ai sensi dell'art. 197 CO che non le sono noti in relazione con l'oggetto del contratto siti contaminati secondo la legislazione di protezione dell'ambiente né altri rischi per l'ambiente. Secondo quanto noto al momento attuale non si tratta nemmeno di siti inquinati. Il Notaio ha effettuato tale verifica (www.ti.ch/oasi) e il fondo non risulta iscritto.

5.2.2. Amianto PCB (policlorobifenili)

La superficiaria è a conoscenza che gli edifici/costruzioni contengono materiali inquinanti per l'ambiente e che potrebbero nuocere alla salute. La superficiaria è a conoscenza dell'analisi sulla presenza di sostanze nocive eseguita per conto della proprietaria da parte della ditta ecointesys del 26 settembre 2017. Una copia di questo rapporto è stato consegnato alla superficiaria.

5.2.3. L'elenco delle sostanze nocive contenute nel rapporto rispettivamente sospetti in parti costruttive o materiali non sono esaustive. Ulteriore presenza di materiale inquinante per l'ambiente e che potrebbe nuocere alla salute non è da escludere.

5.2.4. Radon

La superficiaria è a conoscenza che gli oggetti, costruzioni oggetto del presente contratto si trovano in un Comune con alto rischio di Radon. La proprietaria ha eseguito a proprie spese le misurazioni del caso. Una copia di dette misurazioni è stata consegnata alla superficiaria.

5.2.5. La proprietaria non assume nessun costo che dovrebbe risultare in relazione al risanamento di materiali inquinanti per l'ambiente così pure radon.

5.2.6. RASI

Le parti contraenti prendono atto del fatto che secondo la cifra 3 dell'allegato dell'Ordinanza 7 novembre 2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OBIT; RS 734.27), gli impianti elettrici con un periodo di controllo di 10 o 20 anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà dopo 5 anni dall'ultimo controllo.

La proprietaria consegna alla superficiaria detti rapporti. Qualora fossero trascorsi più di 5 anni dall'ultimo controllo, le parti concordano che la proprietaria darà mandato ad una ditta specializzata e accreditata di eseguire immediatamente tali controlli e in tale relazione assumersi i relativi costi derivanti dal controllo come pure per l'eliminazione di eventuali difetti.

5.3. Relazione con terzi

5.3.1. Con il trapasso di utili e rischi il superficiario riprende in rappresentanza della proprietaria del fondo tutte le pretese di terzi in relazione con la costituzione, l'utilizzo e la gestione. In particolare per conto della proprietaria del fondo deve condurre tutte le procedure su simili pretese a suo rischio e spese secondo le norme della procedura civile sulla denuncia di lite e l'intervento e, per quanto dette pretese vengano completamente o in parte accolte contro la proprietaria del fondo, deve sopportarne le relative conseguenze così che la proprietaria del fondo non subisca alcun pregiudizio per dette procedure.

5.3.2. Ogni parte deve, attraverso un inserto allegato al rogito, annunciare all'altra simili procedure, procedimenti amministrativi e simili che sono intentati contro di lei o che intenta lei stessa e che riguardano il diritto di superficie o il fondo del diritto di superficie. Detta comunicazione deve dare la possibilità alla proprietaria del fondo di intervenire, al superficiario la possibilità di riprendere il processo, rispettivamente la procedura.

5.3.3. In caso di un'espropriazione la proprietaria del fondo, non è tenuta ad alcun altro risarcimento per la fine anticipata del diritto di superficie, segnatamente neppure per il rimborso delle quote parti di canoni già versati per l'anno in cui è avvenuta l'immissione in possesso ad opera dell'Ente espropriante. Ogni sua pretesa il superficiario deve farla valere in maniera indipendente contro l'espropriante. In caso

di esproprio parziale il canone del diritto di superficie viene ridotto proporzionalmente rispetto alla superficie espropriata.

- 5.3.4.** Il superficiario prende conoscenza che senza il consenso della proprietaria del fondo il diritto di superficie non può essere gravato da servitù che non possono essere cancellate alla fine dello stesso senza indennizzo.

5.4. Apertura / Trasferimento condotte

- 5.4.1.** In occasione di lavori di scavo il superficiario deve spostare le condotte che vengono alla luce (come canalizzazioni e condotte dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono, ecc.) a sue spese e sotto sua responsabilità.
- 5.4.2.** Rimangono esplicitamente riservati l'obbligo di contributi per gli edifici del diritto di superficie per le strade pubbliche, così come obblighi di allacciamento e di dovere di immissione nelle canalizzazioni e nelle strutture di evacuazione delle acque.

5.5. Tributi e imposte

- 5.5.1.** Tutti i tributi, le imposte, così come altri obblighi di diritto pubblico e privato connessi con il diritto di superficie, il suo esercizio, e le costruzioni del diritto di superficie, sono a carico del superficiario.
- 5.5.2.** I contributi per le costruzioni del diritto di superficie per le strade pubbliche e l'obbligo di allacciamento e immissione nella canalizzazione e nelle strutture di evacuazione delle acque saranno pagati dal superficiario.
- 5.5.3.** A carico della proprietaria del fondo sono tributi e imposte che si riferiscono al nudo terreno gravato dal diritto di superficie. La Confederazione è esente dall'obbligo di imposte immobiliari.

5.6. Conteggi di chiusura pro rata

Le parti si riservano di allestire un conteggio di chiusura pro rata al di fuori del presente contratto sulle entrate e uscite in relazione con l'oggetto del contratto al giorno di trasferimento di utili e rischi. Il conteggio è da presentare al superficiario per verifica e vale accettato se lo stesso non lo contesta per iscritto entro 30 giorni dalla ricezione. Il saldo del conteggio diventa esigibile per il pagamento entro 10 giorni dopo il riconoscimento.

6. Diversi / Disposizioni finali

- 6.1.** La superficiaria dichiara di ben conoscere la zona di appartenenza pianificatoria così come il potenziale utilizzo della particella del diritto di superficie. Le particelle no. 168, 3261 e 3541 di proprietà della Confederazione Svizzera DDPS sono inserite nel perimetro aeroportuale. La superficiaria si impegna affinché queste siano mantenute e lavorate secondo le disposizioni emanate dall'ufficio federale dell'aviazione civile.

6.2. La superficiaria si impegna e di obbliga nei confronti della proprietaria di produrre entro il termine di 5 anni dall'iscrizione del diritto di superficie un'autorizzazione d'esercizio definitiva e cresciuta in giudicato rilasciata dall'Ufficio federale dell'aviazione civile (UFAC) per l'aerodromo di Lodrino nonché un regolamento d'esercizio definitivo anch'esso cresciuto in giudicato e approvato dallo stesso ufficio federale. Su richiesta scritta da parte della superficiaria, questo termine può essere prolungato per un massimo di tre anni.

6.3. La superficiaria assume quanto rilevato nella particella oggetto del diritto di superficie così come le costruzioni ubicate sulla stessa nello stato di fatto in cui si trovano e conosciute dalle parti. Su riserva e per quanto consentito dalla legge la proprietaria declina ogni responsabilità (art 192ss, 197ss e 219 CO). L'abrogazione della garanzia è nulla in caso di difetti nascosti deliberatamente dalla proprietaria o che si trovano al di fuori di quanto la superficiaria doveva ragionevolmente calcolare. La proprietaria non garantisce nessuna ulteriore garanzia per quanto non contemplato in questo contratto in relazione al diritto di superficie e agli stabili. Inoltre garantisce solo quanto garantito contrattualmente o rilasciate per iscritto alla superficiaria. Le parti dichiarano di essere stati espressamente orientati dal Notaio sul significato di detta definizione.

6.4. Manutenzione della pista principale e prestazioni per il servizio di volo militare e utilizzo in caso conflitto

6.4.1. Manutenzione della pista principale

La superficiaria si assume l'obbligo a provvedere alla manutenzione della pista in condizioni tali da garantire in ogni tempo il rispetto e le prescrizioni di sicurezza che saranno oggetto della decisione di approvazione piani da parte dell'UFAC.

6.4.2. Prestazioni per il servizio di volo militare

La superficiaria è a conoscenza che per il servizio di volo militare le Forze aeree hanno concluso un contratto di prestazione inerente al picchetto incidenti e servizio calla neve con la RUAG Aviation e che lo stesso scade nel 2023.

6.4.3. Utilizzo in caso di conflitto

In caso di conflitto o nel periodo che lo precede, gli aeromobili dell'Esercito svizzero devono poter essere impiegati non solo dagli aerodromi militari, ma anche da altri aerodromi o campi d'aviazione (p. es. ex aerodromi militari) o siti improvvisati (tratti stradali adeguati) decentralizzati.

Qualora fosse necessario nell'ambito del servizio di assistenza o del servizio attivo e le proprie risorse non fossero sufficienti, va consentito all'Esercito svizzero, sulla base degli articoli 74 e 80 capoverso 1 della legge militare (LM), di utilizzare altre piste di aviazione adatte oltre agli aerodromi militari. Quest'obbligo vale già per i necessari preparativi in tempo di pace. Le indennità vengono versate ai sensi dell'articolo 80 capoverso 3 LM.

Il proprietario e il gestore dell'aerodromo di Lodrino si impegnano pertanto a informare per iscritto le Forze aeree dell'esercito svizzero, al più tardi sei mesi prima

dell'inoltro della richiesta di una licenza di costruzione, di pianificazioni o progetti edilizi che limitino l'uso delle piste di aviazione o ne comportino una riduzione in termini di dimensioni/e o qualità.

6.5. Partecipazione agli utili in caso di vendita delle costruzioni e infrastrutture

In caso di vendita di edifici e infrastrutture, il DDPS partecipa all'utile nella misura del 100%.

6.6. La superficiaria è a conoscenza che l'immobile e gli oggetti del presente contratto, non sono assicurati. La consegna di polizze d'assicurazione di diritto privato non sarà effettuata. La superficiaria è invitata a voler contrarre la relativa assicurazione a partire dall'assunzione di utili e rischi.

6.7. Autorizzazioni

La proprietaria del fondo presta aiuto a sostegno del superficiario qualora quest'ultimo necessiti di autorizzazioni per realizzare infrastrutture connesse con il presente contratto, rimanendo riservata la necessità di autorizzazioni eccezionali.

6.8. Clausola di riserva

Se alcune disposizioni del presente contratto non dovessero essere valide o diventarle, la validità del presente contratto non verrebbe scalfita. In tal caso le parti troveranno un accordo sostitutivo alle relative disposizioni il più simile dal profilo finanziario. Ciò vale anche se il contratto dovesse contenere lacune.

6.9. Clausola arbitrale

Le parti concordano che tutte le controversie derivanti dal presente contratto comprese quelle sulla validità, sulla legalità, modifica o risoluzione del contratto o i rapporti giuridici connessi direttamente o indirettamente al presente contratto o agli effetti giuridici, come anche sui costi saranno chiariti di principio entro 6 mesi tramite colloqui / trattative dirette tra le parti.

Qualora le parti non dovessero giungere ad un accordo saranno competenti i tribunali ordinari. Foro giuridico per ogni procedura è il luogo di situazione dell'immobile e in questo caso Riviera.

6.10. Comunicazioni

6.10.1. Comunicazioni che riguardano il presente contratto sono da indirizzare per posta al seguente indirizzo;

Proprietaria:

armasuisse Immobili
Guisanplatz 1
3003 Berna

Superficiaria:

Comune di Riviera
6703 Osogna

6.10.2. In caso di una modifica di indirizzo le comunicazioni avvengono validamente al vecchio indirizzo, finché all'altra parte non viene comunicato per posta il nuovo indirizzo.

6.11. Costi

I costi del presente contratto (Ufficio del registro fondiario, imposte di trapasso, geometra e notaio), così come per eventuali modifiche o completazioni dello stesso sono a carico del superficiario.

6.12. Riserva di autorizzazione

6.12.1. Le parti prendono atto che la validità del presente contratto è subordinata all'approvazione da parte delle competenti istanze della Confederazione e delle competenti autorità comunali (Consiglio Comunale) e che l'iscrizione del presente contratto potrà avvenire solo dopo tale approvazione e relativa crescita in giudicato.

6.12.2. L'iscrizione del presente contratto potrà avvenire solo previa approvazione da parte del Gran Consiglio del relativo credito straordinario di massimo CHF 3 milioni e relativa crescita in giudicato.

6.13. Autorizzazione all'iscrizione

Le parti conferiscono il loro accordo a tutte le iscrizioni a Registro fondiario che emergono dal presente contratto.

La validità di tutte le condizioni contenute nel presente contratto valgono dal momento dell'iscrizione del presente contratto a Registro fondiario.

Il presente atto è stato letto da me Notaio a chiara ed alta voce, a titolo di pubblicazione, nel mio studi, sito (luogo), alla continua, contemporanea presenza dei comparanti, persone della cui capacità di disporre e di intendere non ho motivo di dubitare.

In fede di che i comparanti con me Notaio si firmano:

← Biasca

Bellinzona →

