

Rapporto della Commissione della Gestione al M.M. 97 concernente la richiesta di prolungo del diritto di superficie costituito a favore dell'Associazione Tennis Club Locarno e gravante la particella 4913 RFD Locarno.

Locarno, 4 novembre 2019

La vostra Commissione ha preso conoscenza del Messaggio citato e lo appoggia con convinzione.

Il Tennis club Locarno è parte integrante nel panorama sociale e sportivo non solo della nostra città, ma di un'intera regione.

Breve istoriato

Il Tennis club Locarno è stato fondato nel 1928 e attualmente può contare su 6 campi in terra rossa al Bosco Isolino con annessi spogliatoi con relativi servizi e un ristorante.

Questa struttura può essere definita come un gioiello grazie alla sua ubicazione e richiama, soprattutto all'inizio della stagione estiva nei mesi di aprile e di maggio, molti gruppi provenienti dalla Svizzera Interna che organizzano degli stage di allenamento.

Un biglietto da visita da non trascurare assolutamente visto l'indotto che direttamente e indirettamente comporta.

Il 25 giugno 1984 il Consiglio comunale accetta la commutazione d'uso della parcella RFD 4913 a parzialmente della parcella RFD 1161 costituendo contemporaneamente il diritto di superficie a favore del Tennis club Locarno per la durata di 50 anni.

Il 23 gennaio 1985 veniva stipulato il contratto di costituzione del diritto di superficie, dopo di che sono iniziati i lavori di costruzione del capannone alla Morettina che dispone di 4 campi sintetici coperti, relativi spogliatoi, servizi e un ristorante.

Il Tennis club Locarno può contare su 162 soci attivi, 1 maestro a tempo pieno, 2 maestri a tempo parziale, 1 addetto alla manutenzione al 70% e una segretaria al 25%.

I tre maestri, oltre che svolgere lezioni private, garantiscono l'attività del settore giovanile con la Scuola tennis e gli allenamenti del gruppo agonistico che coinvolgono circa un centinaio di giovani e giovanissimi.

Il club organizza regolarmente tornei sociali e tornei a livello cantonale e nazionale o manifestazioni di ditte e aziende quali le FFS, la Posta o la Schindler.

Nel 2017, 2018 e 2019 sono stati organizzati i Campionati svizzeri giovanili con la presenza, ogni anno, di oltre 450 giovani con relativi accompagnatori e famigliari.

Nel corso della stagione, soprattutto estiva, il club è frequentato, oltre che dai soci locali, da diverse centinaia di turisti che praticano quest'attività sportiva durante le loro vacanze.

Il Messaggio municipale

Come si evince dal Messaggio municipale, la richiesta di proroga del diritto di superficie è giustificato dal fatto che l'Associazione Tennis club Locarno ha previsto nell'immediato futuro degli investimenti di una certa portata finanziaria.

Inoltre uno dei due oneri ipotecari di fr. 395'000 è giunto a scadenza nel settembre del corrente anno e il rinnovo sulla base dei 15 anni residui comporterebbe dei tassi d'interesse e d'ammortamento molto elevati che metterebbero in seria discussione la sopravvivenza del club.

Ecco quindi l'importanza, per garantire anche nel futuro, l'attività del club a favore di giovani, meno giovani e turisti, di prorogare di ulteriori 15 anni il diritto di superficie al momento della scadenza dell'attuale contratto prevista per il 22 gennaio 2035.

Considerando come non sia prevista nessuna ridefinizione di contenuti in questa zona, che al momento sottostà all'art. 11 NAPR.PQM per cui questa zona è “destinata alla realizzazione di campi sportivi e di gioco, alla ricreazione, allo svago e alle altre attività che necessitano di attrezzature, strutture e impianti costruiti”.

In considerazione delle motivazioni sopra esposte nulla osta alla modifica del paragrafo 3 del contratto di diritto di superficie che recita:

“Il diritto di superficie è costituito per la durata di 50 (cinquanta) anni, a decorrere dalla firma del presente atto. Esso non è rinnovabile”, con l'aggiunta che “tale diritto di superficie viene prolungato di ulteriori 15 anni dopo la sua prima scadenza del 22 gennaio 2035, e più precisamente fino al 31.12.2050”.

Si propone inoltre di definire meglio anche il paragrafo 2 lett.c precisando che “le spese relative a un eventuale ripristino del sedime saranno a carico della beneficiaria”.

Conclusione

Considerando come la costituzione del diritto di superficie era stata decisa dal Consiglio comunale, ogni sua modifica è di sola competenza dello stesso, ragion per cui vi chiediamo di accettare il dispositivo proposto nel Messaggio in analisi e più precisamente:

1. è accordato il prolungo della durata del diritto di superficie a favore dell'Associazione Tennis Club Locarno, part. 5433 RFD Locarno e gravante la part. 4913 RFD Locarno, che pertanto avrà scadenza definitiva il 31 dicembre 2050, tramite la seguente aggiunta al paragrafo 3 del contratto:

“Tale diritto di superficie viene prolungato di ulteriori 15 anni dopo la sua prima scadenza del 22.01.2035, e più precisamente fino al 31.12.2050”;

2. è accordata la modifica del paragrafo 2 lett. c dell'attuale contratto di costituzione del diritto di superficie con la seguente aggiunta:

“...oppure gli immobili saranno demoliti, con assunzione delle relative spese di ripristino a carico dell'attuale beneficiaria, e ciò.....”.

Con ossequio.

Barbara Angelini Piva

Bruno Baeriswyl

Simone Beltrame

Mauro Cavalli

Valentina Ceschi

Pier Mellini (relatore)

Simone Merlini

Nicola Pini

Fabrizio Sirica

Alessandro Spano

Gianbeato Vetterli (con riserva)