



Ris.mun.no. 0093

**Messaggio Municipale no. 1546 concernente la rinuncia da parte del Comune di Brissago ad esercitare il diritto di prelazione in relazione alla vendita di 2/4 della part. n. 3674 RFD di Brissago**

---

Egregio Signor Presidente, Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la proposta di rinunciare ad esercitare il diritto di prelazione in relazione alla vendita di 2/4 della part. n. 3674 RFD di Brissago.

**Breve istoriato**

Con messaggio municipale no. 1209 del 28 settembre 2004 ha proposto la costituzione di un diritto di superficie, per sé stante e permanente, della durata di 50 anni a carico della part. 776 RFD di Brissago (di proprietà comunale) a favore dei sigg. Manuele Franzoia, Inge Steiner e Kurt Steiner (**doc. A**).

Con risoluzione del 22 novembre 2004 il Consiglio comunale ha approvato il messaggio municipale no. 1209 (**doc. B**). Tale risoluzione è stata formalizzata attraverso la sottoscrizione dell'atto notarile n. 1452 dinnanzi al notaio Avv. Alfredo Berta (**doc. C**).

La part. 3674 RFD di Brissago è conseguentemente intavolata quale diritto per sé stante e permanente di superficie di 1. grado gravante come servitù la part. 776 RFD di Brissago, di proprietà del Comune (**doc. D**).

**Compravendita di 2/4 della part. 3674 RFD di Brissago**

Con e-mail del 1. febbraio 2024 la notaio Avv. Simonetta Perucchi Borsa ha informato il Comune rispetto all'intenzione del sig. Manuele Franzoia di vendere la quota di 2/4 della part. 3674 RFD di Brissago al prezzo di CHF 321'538.50. Ha conseguentemente chiesto al Comune di rinunciare al diritto di prelazione legale previsto dall'art. 682 cpv. 2 CC.

**Proposta di rinuncia al diritto di prelazione legale**

Con ris. mun. 3469 del 5 febbraio 2024 il Municipio ha aderito alla richiesta della notaio Avv. Simonetta Perucchi Borsa e sottopone ora per competenza la proposta di rinuncia al diritto di prelazione al Consiglio comunale.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, vi invitiamo a voler risolvere:

1. Il Comune rinuncia a prevalersi del diritto di prelazione legale nell'ambito della compravendita di 2/4 della part. 3674 RFD di Brissago al prezzo di CHF 321'538.50 RFD di Brissago.
2. Il Municipio è autorizzato a compiere gli atti necessari per dar seguito alla risoluzione di cui al pt. 1.

Con la massima stima

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  (V. Marcacci Rossi)



Il Segretario:  (Avv. G. Cotti)

**Allegati:**

- Doc. A      Messaggio municipale 1209 del 28 settembre 2004
- Doc. B      Risoluzione del Consiglio comunale del 22 novembre 2004
- Doc. C      Atto notarile 1452 del noatio Avv. Alfredo Berta
- Doc. D      Estratto del registro fondiario relativo al fondo 3674 RFD di Brissago

**Il presente Messaggio Municipale è demandato per esame e preavviso alla Commissione della Gestione**



Brissago, 28 settembre 2004 / mb

Ris mun. 636/04

**MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1209**

**Proprietà comunale part. 776 RFD Brissago; diritto di superficie a favore del sig. Manuele Franzoia (per 1/2) e dei sigg. Kurt e Inge Steiner (per ¼ ciascuno); Approvazione**

---

Signor Presidente,  
Signori Consiglieri,

il signor Manuele Franzoia è proprietario del fondo no. 772 RFD Brissago, mentre i coniugi Steiner sono proprietari del fondo no. 774 RFD Brissago. Entrambi i mappali si trovano a Nevedone e più precisamente in località Cappella Sant'Antonio.

Durante il mese di novembre dello scorso anno, il sig. Kurt Steiner ha inoltrato una regolare domanda di costruzione tendente all'ottenimento formale di una licenza edilizia per l'installazione di una funicolare (ascensore inclinato) collegante la strada comunale Via Riasco con la parcella no. 772 (Franzoia) attraverso le parcelle no. 774 (Steiner) e la no. 776 (Comune di Brissago).

La domanda di costruzione, corredata di tutta la documentazione, è già stata vagliata dall'autorità cantonale e dal Municipio che ha in seguito rilasciato la licenza edilizia subordinandola, tuttavia, all'accettazione del presente Messaggio.

Lo scopo della domanda è quello di creare un accesso facilitato alle parcelle interessate, in quanto attualmente sono raggiungibili solo a piedi per tramite di una lunga scalinata.

L'edificazione della funicolare così come prevista comporta l'attraversamento, parziale, della proprietà comunale sul fondo no. 776 che visto la sua ubicazione nonché la sua forte pendenza risulta essere considerato come un terreno non pregiato.

Assodato quanto sopra, il Municipio ha ritenuto che la richiesta dei privati possa essere accolta.

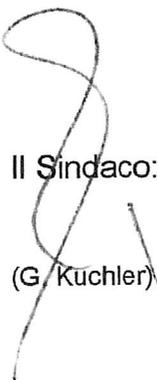
Per quanto riguarda i vantaggi che i privati possono trarre da tale concessione e considerato come il sito sia discosto e di difficile edificazione, si propone l'applicazione di un canone annuo di fr. 700.- (settecento) che verrà adeguato annualmente all'indice del costo della vita.

I privati sono d'accordo di costruire la funicolare a regola d'arte e a loro spese, assumendosi pure tutti i costi relativi, compresi quelli notarili e legali, nonché l'eventuale imposta sugli utili immobiliari. Anche le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera verranno assunte dai privati.

Visto quanto sopra vi invitiamo a voler risolvere:

1. si approva la costituzione di un diritto di superficie, per sé stante e permanente, della durata di 50 (cinquanta) anni a carico della part. 776 RFD Brissago (di proprietà comunale) a favore dei sigg. Manuele Franzoia, Inge e Kurt Steiner alle condizioni fissate nel progetto di atto notarile in allegato;
2. ai privati beneficiari del diritto di superficie viene richiesto un canone annuo di fr. 700.- (settecento) che verrà adeguato annualmente all'indice del costo della vita;

Con osservanza.

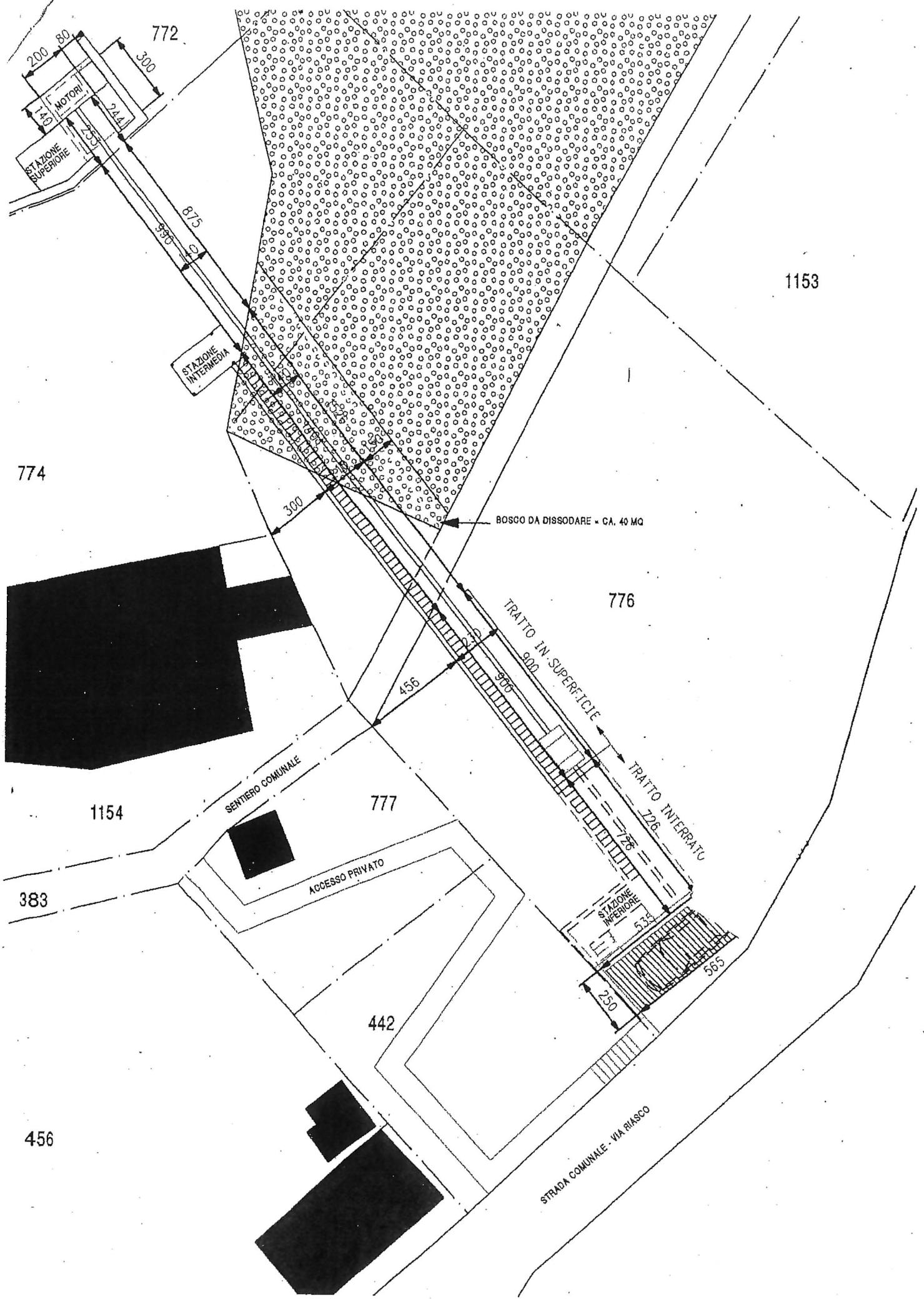
  
Il Sindaco:  
(G. Kuchler)

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:  
  
(R. Beretta)

Annesso: - Piano di situazione  
- Progetto atto notarile



....

-----  
L'Anno 2004 (duemilaquattro)-----  
Oggi, .. (..) del mese di ...,-----  
in Brissago, Distretto di Locarno, Cantone Ticino,  
Confederazione Svizzera.-----  
Personalmente costituitisi davanti a me **Avv. Alfredo  
BERTA, da Brissago, Pubblico Notaio con residenza  
notarile in Brissago**, i signori:-----  
On. Giancarlo Kuchler, 1.5.1943, coniugato, da Cureggia,  
in 6614 Brissago - Rossorino 12, Sindaco di Brissago,-----  
Riccardo Beretta, 9.11.1951, coniugato, da Brissago, in  
6614 Brissago - Piodina 35, Segretario comunale,-----  
qui agenti in rappresentanza del lod.° Municipio di  
Brissago (come risulterà dalla risoluzione municipale che  
verrà inoltrata direttamente all'Ufficio dei Registri) per  
il COMUNE DI BRISSAGO,-----  
Dr.Chem. KURT STEINER, 11.12.1934, coniugato, da  
Walterswil (BE), in 6614 Brissago - Nevedone 17,-----  
INGE STEINER n. PRACHT, 13.11.1942, coniugata, cittadina  
germanica, in 6614 Brissago - Nevedone 17 (con permesso di  
domicilio C),-----  
MANUELE FRANZOIA, 13.8.1974, celibe, da Minusio, in 6648  
Minusio - Via Verbano 23,-----  
premessi che:-----  
- l'estratto della risoluzione dell'onorando Consiglio  
comunale verrà inoltrato direttamente all'Ufficio dei  
Registri;-----  
- il signor Manuele Franzoia è proprietario della part.  
772 (settecentosettantadue) RFD Brissago;-----  
-----

./.

-----  
 - i signori coniugi Dr.Chem. Kurt e Inge Steiner sono  
 comproprietari in ragione di un mezzo ciascuno della part.  
 774 (settecentosettantaquattro) RFD Brissago;-----  
 - il Comune di Brissago è proprietario della part. 776  
 (settecentosettantasei) RFD Brissago;-----  
 i comparenti mi hanno chiesto di far constare per pubblico  
 istromento ai sensi e per ogni effetto di legge del  
 seguente contratto di-----

----- COSTITUZIONE DI DUE DIRITTI DI SUPERFICIE-----  
 -----

-----  
 1/ Il Comune di Brissago dichiara di costituire, come  
 costituisce, giusta gli art. 779 ss CC a carico della  
 part. 776 RFD Brissago il seguente diritto di superficie  
per sé stante e permanente a favore del signor Manuele  
 Franzoia (per 1/2) e dei signori coniugi Dr.chem. Kurt e  
 Inge Steiner (per 1/4 ciascuno), che accettano in  
 comproprietà, per l'edificazione di una funicolare che  
 collegherà la strada comunale con la part. 772 RFD  
 Brissago, attraverso la part. 774-----  
 e meglio:-----

...  
 come risulta dal Piano di mutazione No. .... del geometra  
 revisore Ing. Luca Rossetti, Locarno.-----  
 -----

2/ I coniugi Dr.chem. Kurt e Inge Steiner dichiarano di  
 costituire, come costituiscono, giusta gli art. 779 ss CC  
 a carico della part. 774 RFD Brissago il seguente diritto  
di superficie per sé stante e permanente a favore del  
 -----

./.

.....

-----  
 signor Manuele Franzoia, che accetta, per l'edificazione della funicolare che collegherà la strada comunale con la part. 772 RFD Brissago e meglio:-----

...  
 come risulta dal piano di mutazione No. .... del geometra revisore ing. Luca Rossetti, Locarno.-----

§. Con contratto separato i signori Manuele Franzoia, Kurt e Inge Steiner si accorderanno sull'uso della funicolare, nonché sulla ripartizione fra di loro di tutte le spese.--

-----  
 3/ I due diritti di superficie vengono costituiti per una durata di 50 (cinquanta) anni.-----

-----  
 4/ I diritti di superficie possono essere ceduti totalmente o in parte e si trasmettono per successione.---  
 Tutte le disposizioni contrattuali sugli effetti e l'estensione dei diritti di superficie sono vincolanti per qualsiasi acquirente di tali diritti, nonché del fondo gravato.-----

-----  
 5/ Tutte le spese di costruzione della funicolare, che i signori Franzoia e Steiner si impegnano a realizzare a regola d'arte, sono a loro carico in via solidale, ad esclusione di ogni e qualsiasi partecipazione e responsabilità del Comune di Brissago. I signori Franzoia e Steiner assumono pure, in via solidale fra di loro, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria connesse con la funicolare e con i relativi manufatti.-----

-----  
 ./.

-----  
6/ Per la concessione del diritto di superficie sarà dovuto un canone annuo di fr. 700.- (settecento) al Comune, importo da pagarsi anticipatamente entro il 31 (trentuno) marzo di ogni anno e che verrà adeguato annualmente all'indice del costo della vita.-----  
Per la concessione del diritto di superficie da parte dei coniugi Steiner al signor Franzoia non è dovuto alcun canone e alcuna indennità.-----  
-----

7/ All'estinzione dei diritti di superficie, se le parti non si saranno accordate sulle condizioni per un'eventuale rinnovo, le costruzioni e la funicolare sono devolute al proprietario del fondo gravato. Non sarà tuttavia dovuta alcuna indennità ai beneficiari dei diritti di superficie. I proprietari del fondo gravato potranno chiedere il ripristino dello "statu quo ante" a spese dei beneficiari dei diritti di superficie, in via solidale fra di loro.---  
-----

8/ Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il proprietario del fondo gravato può provocare la riversione anticipata, domandando il trasferimento a sé del diritto di superficie, con tutti i diritti e gli oneri.-----  
Il diritto di riversione può essere esercitato solo se una equa indennità è pagata per le costruzioni devolute al proprietario del fondo; per il calcolo dell'indennità, la colpa del superficiario può essere considerata motivo di riduzione.-----  
-----

L'indennità sarà da stabilirsi di comune accordo tra il proprietario del fondo gravato e il superficiario. In caso di divergenza verrà designato un perito unico dal Pretore  
-----

.....

-----  
di Locarno-Campagna, che dovrà in particolare tener conto  
sia del maggior valore dei fondi dei beneficiari del  
diritto di superficie, che dello stato di manutenzione e  
della vetustà delle opere (durata effettiva del diritto di  
superficie).-----  
-----

9/ Per l'iscrizione dei diritti di superficie e per ogni  
altra operazione, compresa l'annotazione a Registro  
fondiario della soppressione dell'obbligo di pagare  
un'indennità al superficiario alla scadenza del diritto di  
superficie, resta incaricato il Notaio rogato, senza  
limitazione nel tempo.-----  
-----

10/ Per ogni vertenza dipendente dal presente contratto,  
sia fra le parti che col Notaio, viene eletto il foro  
giudiziario di ubicazione dei beni (Brissago), con  
l'applicazione esclusiva del diritto svizzero.-----  
-----

11/ Le spese del presente atto e ogni altra relativa  
vengono assunte dal signor Franzoia e dai coniugi Steiner  
in via solidale, internamente in ragione di un mezzo  
ciascuno.-----  
-----

L'eventuale imposta sugli utili immobiliari è pure a  
carico dei signori Franzoia e Steiner, che con la firma  
del presente atto confermano di aver ricevuto il  
formulario per la dichiarazione d'imposta.-----  
-----

Le parti sono tuttavia a conoscenza che per tutte le spese  
e imposte rispondono solidalmente nei confronti dello  
Stato e del Notaio.-----  
-----

./.

-----  
 Delle quali cose mi dichiaro rogato io Notaio, conoscente i comparenti, da me edotti dei rispettivi diritti ed obblighi delle parti, degli effetti legali (compresi quelli derivanti dalla legislazione tributaria) del presente atto, in particolare anche:-----

- dell'esistenza, della portata e delle conseguenze dell'ipoteca legale prevista dagli art. 127 e 252 LT, nonché dall'art. 183 LAC a garanzia del pagamento dei crediti di imposta del Cantone e dei Comuni, che hanno una relazione particolare con i beni immobili. Tale ipoteca legale è valida senza iscrizione a Registro fondiario ed è valida anche per imposte non ancora scadute;-----

- dell'art. 12 cpv. 3 lit. c) LT, che prevede che le parti sono debitrice solidali, fino a concorrenza del 3 % (tre per cento) del prezzo di acquisto, per tutte le imposte dovute da un eventuale mediatore senza domicilio fiscale in Svizzera.-----

Fatto e letto ad alta e intelligibile voce da me Notaio, forma di pubblicazione scelta dai comparenti, nella sala delle riunioni del Municipio di Brissago a Brissago, alla continua e ininterrotta presenza dei comparenti, che con me Notaio si firmano.-----



# ESTRATTO DI RISOLUZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Data ed orario:** Mercoledì, 22 novembre 2004, ore 20:30

**Sessione:** Straordinaria (art. 50 LOC)

**Luogo:** Sala del Consiglio comunale

Sono presenti: 24 Consiglieri comunali su 30

7. **MM 1209**      **PROPRIETÀ COMUNALE PART. 776 RFD BRISSAGO; DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DEL SIG. MANUELE FRANZOIA (PER ½) E DEI SIGG. KURT E INGE STEINER (PER ¼ CIASCUNO)**  
- approvazione

Previa lettura delle conclusioni del messaggio, rispettivamente del rapporto commissionale, si passa alla discussione sull'entrata in materia.

Il Sig. **E. Wahl**, rifacendosi alla documentazione fotografica trasmessa alla Cancelleria comunale, chiede se nel valutare l'oggetto è stato preso in considerazione l'avviso di E. Ratti, secondo cui la costituzione di diritti di superficie comunali dovrebbe essere d'interesse preminentemente pubblico. Egli vorrebbe inoltre sapere in che modo la funicolare transiterà sopra il sentiero comunale, rispettivamente se il rilascio di una licenza edilizia subordinata all'accettazione da parte del Legislativo di un diritto di superficie, autorizza gli istanti ad eseguire lavori sulla proprietà comunale (sentiero comunale), quando la procedura è ancora in corso. Chiede inoltre se è normale che il sentiero comunale sia reso inutilizzabile con il deposito di materiale da costruzione e sassi, senza darne avviso al pubblico e senza segnalare la situazione di pericolo, e in che misura il Municipio è al corrente della caduta di sassi sul sottostante sentiero privato e sulla minaccia che incombe sulla Via Riasco.

Il **Sindaco** tranquillizza i presenti comunicando che sono già stati fatti dall'ufficio tecnico comunale i necessari controlli e che la situazione è sotto controllo.

Il Sig. **F. Gallotti** per sdrammatizzare l'evento e dare il giusto peso alle cose, ricorda che il sentiero pubblico in discussione è sicuramente poco praticato, ragion per cui la turbativa denunciata va ridimensionata.

Su espressa richiesta del Presidente, i Consiglieri comunali, senza eccezione, decidono di non richiedere la lettura dei singoli punti avendo ricevuto, al proprio domicilio in tempo utile, il testo completo della convenzione.

**Entrata in materia:**

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 1*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 2*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 3*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 4*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 5*

Emendamento della Commissione delle petizioni:

“In caso di messa fuori esercizio dell’impianto, è fatto obbligo ai privati di smantellare, a proprie spese, la struttura”

Votanti 24; favorevoli 24.

*Punto 5 modificato*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 6*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 7*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 8*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 9*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 10*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Punto 11*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

*Complesso*

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

Votazione sull'oggetto:

Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1.

Lettura ed approvazione del dispositivo (trascrizione integrale delle risoluzioni, risultati delle votazioni) della trattanda no. 7 (Votanti 24; favorevoli 23; astenuti 1).

Si dichiara conforme all'originale.

Il Segretario comunale:

(Avv. G. Cotti)





No. 1452

Fotocopia senza  
 valore notariale

Fol. 1

*[Handwritten signature]*  
*Kuchler*

*[Handwritten signature]*

*J. Steinig - Pracht*  
*K. Freije*  
*Franzisa Manuele*

-----  
 L'Anno 2005 (duemilacinque)-----  
 Oggi, 10 (dieci) del mese di Maggio,-----  
 in Brissago, Distretto di Locarno, Cantone Ticino,  
 Confederazione Svizzera.-----

Personalmente costituitisi davanti a me **Avv. Alfredo BERTA, da Brissago, Pubblico Notaio con residenza notarile in Brissago**, i signori:-----

On. Giancarlo Kuchler, 1.5.1943, coniugato, da Lugano, in 6614 Brissago - Rossorino 12, Sindaco di Brissago,-----  
 Flavia Martella, 21.3.1951, divorziata, da Brissago, in 6614 Brissago - Muro degli Ottevi 14, Vice-Segretario comunale,-----

qui agenti in rappresentanza del lod. Municipio di Brissago (come risulterà dalla risoluzione municipale che verrà inoltrata all'Ufficio dei Registri) per il-----  
COMUNE DI BRISSAGO,-----

Dr.Chem. KURT STEINER, 11.12.1934, coniugato, da Walterswil (BE), in 6614 Brissago - Nevedone 17,-----  
INGE STEINER n. PRACHT, 13.11.1942, coniugata, da Walterswil (BE), in 6614 Brissago - Nevedone 17, -----  
MANUELE FRANZOIA, 13.8.1974, celibe, da Minusio, in 6648 Minusio - Via Verbano 23,-----

premesse che:-----  
 - l'estratto della risoluzione dell'onorando Consiglio comunale verrà inoltrato all'Ufficio dei Registri;-----  
 - il signor Manuele Franzoia è proprietario della part. 772 (settecentosettantadue) RFD Brissago;-----

./.



*Manuela*

*J. Bering - Mächt*  
*K. Steib*  
*Francoise Manuela*

-----  
- i signori coniugi Dr.Chem. Kurt e Inge Steiner sono  
comproprietari in ragione di un mezzo ciascuno della part.  
774 (settecentosettantaquattro) RFD Brissago;-----  
- il Comune di Brissago è proprietario della part. 776  
(settecentosettantasei) RFD Brissago;-----  
i componenti mi hanno chiesto di far constare per pubblico  
istromento ai sensi e per ogni effetto di legge del  
seguinte contratto di-----

----- COSTITUZIONE DI DUE DIRITTI DI SUPERFICIE -----  
-----

-----  
1/ Il Comune di Brissago dichiara di costituire, come  
costituisce, giusta gli art. 779 ss CC a carico della  
part. 776 RFD Brissago il seguente diritto di superficie  
per sé stante e permanente a favore del signor Manuele  
Franzoia (per 1/2) e dei signori coniugi Dr.chem. Kurt e  
Inge Steiner (per 1/4 ciascuno), che accettano in  
comproprietà, per l'edificazione di una funicolare che  
collegherà la strada comunale con la part. 772 RFD  
Brissago, attraverso la part. 774-----  
e meglio:-----

Foglio 3674 -----  
diritto per sè stante e permanente di superficie (776.1) -  
NE superficie a rivestimento duro mq. 3 (tre) -----  
superficie humosa mq. 96 (novantasei)-----  
gravante come servitù la particella No. 776,-----  
come risulta dal Piano di mutazione No. 13542 di data 28  
aprile 2005 del geometra revisore Ing. Luca Rossetti,  
Locarno.-----

./.



*Steiner*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

§. Resta comunque riservata la rettifica della superficie dopo la terminazione e dopo l'esecuzione del rilievo definitivo, a lavori di costruzione terminati.

2/ I coniugi Dr.chem. Kurt e Inge Steiner dichiarano di costituire, come costituiscono, giusta gli art. 779 ss CC a carico della part. 774 RFD Brissago il seguente diritto di superficie per sé stante e permanente a favore del signor Manuele Franzoia (per 1/2) e dei signori coniugi Dr. Steiner Kurt e Inge (per 1/4 ciascuno), che accettano in comproprietà, per l'edificazione della funicolare che collegherà la strada comunale con la part. 772 RFD Brissago attraverso la part. 776 e meglio:-----  
Foglio 3677 -----

diritto per sé stante e permanente di superficie (774.1) -  
 NE superficie humosa mq. 18 (diciotto) -----  
 gravante come servitù la particella No. 774,-----  
 come risulta dal piano di mutazione No. 13542 di data 28 aprile 2005 del geometra revisore ing. Luca Rossetti, Locarno.

§. Con contratto separato i signori Manuele Franzoia, Kurt e Inge Steiner si accorderanno sull'uso della funicolare, nonché sulla ripartizione fra di loro di tutte le spese.--

3/ I due diritti di superficie vengono costituiti per una durata di 50 (cinquanta) anni.

4/ I diritti di superficie possono essere ceduti totalmente o in parte e si trasmettono per successione.

./.

*J. Birrell - Madet*  
*K. Steiner*  
*Franzoia Manuele*



*R. Motta*

-----  
Tutte le disposizioni contrattuali sugli effetti e l'estensione dei diritti di superficie sono vincolanti per qualsiasi acquirente di tali diritti, nonché del fondo gravato.-----

-----  
5/ Tutte le spese di costruzione della funicolare, che i signori Franzoia e Steiner si impegnano a realizzare a regola d'arte, sono a loro carico in via solidale, ad esclusione di ogni e qualsiasi partecipazione e responsabilità del Comune di Brissago. I signori Franzoia e Steiner assumono pure, in via solidale fra di loro, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria connesse con la funicolare e con i relativi manufatti.-----

§. In caso di messa fuori esercizio dell'impianto, è fatto obbligo ai privati di smantellare, a proprie spese, la struttura.-----

-----  
6/ Per la concessione del diritto di superficie Foglio 3674 sarà dovuto un canone annuo di fr. 700.- (settecento) al Comune, importo da pagarsi anticipatamente entro il 31 (trentuno) marzo di ogni anno e che verrà adeguato annualmente all'indice del costo della vita.-----

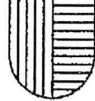
Per la concessione del diritto di superficie Foglio 3677 non è dovuto alcun canone e alcuna indennità dal signor Franzoia.-----

-----  
7/ All'estinzione dei diritti di superficie, se le parti non si saranno accordate sulle condizioni per un'eventuale rinnovo, le costruzioni e la funicolare sono devolute al proprietario del fondo gravato. Non sarà tuttavia dovuta alcuna indennità ai beneficiari dei diritti di superficie.-----

./.

*[Handwritten signature]*

*J. Binet-Maint  
K. Steiner  
Franzosa Hemmle*



-----  
 I proprietari del fondo gravato potranno chiedere il ripristino dello "statu quo ante" a spese dei beneficiari dei diritti di superficie, in via solidale fra di loro.---  
 -----

8/ Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il proprietario del fondo gravato può provocare la riversione anticipata, domandando il trasferimento a sé del diritto di superficie, con tutti i diritti e gli oneri.-----

Il diritto di riversione può essere esercitato solo se una equa indennità è pagata per le costruzioni devolute al proprietario del fondo; per il calcolo dell'indennità, la colpa del superficiario può essere considerata motivo di riduzione.-----

L'indennità sarà da stabilirsi di comune accordo tra il proprietario del fondo gravato e il superficiario. In caso di divergenza verrà designato un perito unico dal Pretore di Locarno-Campagna, che dovrà in particolare tener conto sia del maggior valore dei fondi dei beneficiari del diritto di superficie, che dello stato di manutenzione e della vetustà delle opere (durata effettiva del diritto di superficie).-----

9/ Per l'iscrizione dei diritti di superficie e per ogni altra operazione, compresa l'annotazione a Registro fondiario della soppressione dell'obbligo di pagare un'indennità al superficiario alla scadenza del diritto di superficie, resta incaricato il Notaio rogato, senza limitazione nel tempo.-----

./.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*J. Birrell - Machet*  
*K. Steiner*  
*Franziska Blumelle*



-----  
10/ Per ogni vertenza dipendente dal presente contratto, sia fra le parti che col Notaio, viene eletto il foro giudiziario di ubicazione dei beni (Brissago), con l'applicazione esclusiva del diritto svizzero.-----  
-----

11/ Le spese del presente atto e ogni altra relativa vengono assunte dal signor Franzoia e dai coniugi Steiner in via solidale, internamente in ragione di un mezzo ciascuno.-----  
-----

L'eventuale imposta sugli utili immobiliari è pure a carico dei signori Franzoia e Steiner, che con la firma del presente atto confermano di aver ricevuto il formulario per la dichiarazione d'imposta.-----  
-----

Le parti sono tuttavia a conoscenza che per tutte le spese e imposte rispondono solidalmente nei confronti dello Stato e del Notaio.-----  
-----

-----  
Delle quali cose mi dichiaro rogato io Notaio, conoscente i componenti, da me edotti dei rispettivi diritti ed obblighi delle parti, degli effetti legali (compresi quelli derivanti dalla legislazione tributaria) del presente atto, in particolare anche:-----  
-----

- dell'esistenza, della portata e delle conseguenze dell'ipoteca legale prevista dagli art. 127 e 252 LT, nonché dall'art. 183 LAC a garanzia del pagamento dei crediti di imposta del Cantone e dei Comuni, che hanno una relazione particolare con i beni immobili. Tale ipoteca legale è valida senza iscrizione a Registro fondiario ed è valida anche per imposte non ancora scadute;-----  
-----

./.

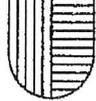
*Steiner*  
*[Signature]*

*[Signature]*

*J. Steiner - Madat*

*K. Steiner*

*Franzoia Rommel*



No. 1452

Fol. 7

-----  
- dell'art. 12 cpv. 3 lit. c) LT, che prevede che le parti sono debitorici solidali, fino a concorrenza del 3 % (tre per cento) del prezzo di acquisto, per tutte le imposte dovute da un eventuale mediatore senza domicilio fiscale in Svizzera.-----

Fatto e letto ad alta e intelligibile voce da me Notaio, forma di pubblicazione scelta dai componenti, nella sala delle riunioni del Municipio di Brissago a Brissago, alla continua e ininterrotta presenza dei componenti, che con me Notaio si firmano.-----

J. Skinner-Madlet

K. Steike

Franzosa Kemelle

An. M. ...

An. M. ...

Locarno, 03.05.2024

**DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

**Comune:** BRISSAGO  
**Numero fondo:** 3674 eGRID: CH308607960236

**Tipo fondo:** DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE  
**Superficie totale:** m<sup>2</sup> 99  
**Ubicazione:** Cappella St. Antonio  
**Numero piano:** 35  
**Intavolazione nel SIFTI:** 19.05.2005

**DESCRIZIONE DEL FONDO**

Diritto per sé stante e permanente di superficie  
di 1. grado, scadenza 16.05.2055  
gravante come servitù la part. 776

NE m<sup>2</sup> 99 SUPERFICIE NON EDIFICATA  
- RIVESTIMENTO DURO  
- HUMUS

**PROPRIETA'**

Quote di comproprietà

A 2/4 STEINER STEPHAN, 02.09.1961

Modo di acquisto

DIVISIONE EREDITARIA, DG 9234/07.07.2022

C 2/4 FRANZOIA MANUELE, 13.08.1974

Modo di acquisto

INTAVOLAZIONE DI UN DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE,  
DG 8169/17.05.2005**SERVITU'**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. ACCESSO PER SORVEGLIANZA, ESERCIZIO E MANUTENZIONE

a favore SOCIETA' ELETTRICA SOPRACENERINA (SES),  
LOCARNO

DG 2817/20.02.2008

B) 0. SUPERFICIE - COSTRUZIONE, POSA E MANTENIMENTO BAULETTO CON  
CAVI ELETTRICI SOTTERRANEI MEDIA E BASSA TENSIONE -

a favore SOCIETA' ELETTRICA SOPRACENERINA (SES),  
LOCARNO

DG 2818/20.02.2008

### **ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

### **MENZIONI**

PIANO REGOLATORE

DG 1568/07.02.1983

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (COMPR. ORDINARIA)

DG 20508/23.11.2005

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

