



ATTO PUBBLICO

SERVITÙ STABILITA SUL PROPRIO FONDO

Nel registro fondiario del Comune di Bregaglia

Il **Comune di Bregaglia**, 7606 Promontogno

dichiara

con il presente documento quanto segue:

1. Relazione preliminare

Nel settembre 2009 è stato emanato dalla Sovrastanza del Comune di Stampa un piano di quartiere per l'area Creista. Nel frattempo è avvenuta la fusione del Comune di Stampa con gli altri Comuni della valle nel Comune di Bregaglia; pertanto la presente dichiarazione viene rilasciata da quest'ultimo.

Grazie all'emanazione del piano di quartiere Creista sono state create le premesse per la realizzazione di una sopredificazione in grado di garantire un buon inserimento degli edifici e degli impianti nella struttura locale dell'insediamento e del paesaggio, favorendo nel contempo un'adeguata qualità dal profilo architettonico e un'armoniosa configurazione delle abitazioni.

Per quanto riguarda l'utilizzazione di questa zona, il Comune intende offrire alle famiglie che già hanno la loro residenza nel Comune di Bregaglia, come pure a quelle che intendono stabilirvela, la possibilità di realizzare la propria abitazione nell'area del piano di quartiere.

Perseguendo tale obiettivo, l'area del piano di quartiere va sopredificata secondo le norme del relativo piano di quartiere, rispettivamente quelle del diritto superiore, in particolare le disposizioni della legge edilizia comunale. Per garantire l'edificabilità di quest'area, il Comu-

ne di Bregaglia realizza – in virtù della servitù stabilita sul proprio fondo con la presente dichiarazione – un'autorimessa coperta con i necessari impianti d'urbanizzazione.

Dopo la realizzazione di quest'autorimessa, o se tecnicamente possibile anche nella fase di costruzione della stessa, le singole particelle in diritto di superficie sono da liberare per la sopredificazione. I parcheggi ubicati nell'autorimessa sotterranea sono da vendere conformemente alla legge edilizia ai superficiali. Sull'autorimessa sotterranea vien costituita una comproprietà. I parcheggi non venduti e i parcheggi per biciclette restano proprietà del Comune di Bregaglia.

Ciò premesso, il Comune di Bregaglia con il presente atto pubblico costituisce la seguente servitù stabilita sul proprio fondo.

2. Servitù stabilita sul proprio fondo

2.1 Il Comune di Bregaglia, 7606 Promontogno

quale proprietario dell'

immobile n. 1615

piano n. 15

menzioni, annotazioni, servitù e oneri fondiari

...

diritti di pegno immobiliare

Nessuna iscrizione

costituisce con il presente documento la seguente

servitù stabilita sul proprio fondo

nel registro fondiario del Comune di Bregaglia

diritto d'uso per sé stante e permanente in favore del Comune politico di Bregaglia dell'autorimessa sotterranea con parcheggi per automobili e biciclette, accesso e uscita,

nonché impianti accessori, con obblighi accessori (art. 730 cpv 2 CC), intavolato come diritto per sé stante e permanente sul fondo n. D ...

a carico dell'immobile n. 1615

del seguente contenuto:

"Al Comune di Bregaglia vien accordato il diritto di realizzare, mantenere, rinnovare e utilizzare in permanenza un'autorimessa coperta con entrata, uscita, accessi e con tutte le installazioni tecniche e di sicurezza necessarie in connesso con l'autorimessa, compresi i pozzi di ventilazione sull'immobile

n. 1615

conformemente alle indicazioni disegnate nei piani annessi:

- Piano "Progetto preliminare/Situazione 1:500"*
- Piano "Progetto preliminare/Sezioni e viste 1:500"*

Il diritto d'uso si limita all'autorimessa sotterranea conformemente al progetto di costruzione del Comune di Bregaglia approvato e cresciuto in giudicato.

Il proprietario dell'immobile n. 1615 ha

- il diritto di sopredificare con edifici e cantine sotterranee le aree non ancora sopredificate in superficie del predetto immobile in conformità con la legge edilizia del Comune di Bregaglia in vigore, con il piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja e con i permessi di costruzione cresciuti in giudicato,*
- rispettivamente il diritto di permettere a terzi di sopredificare e di usare come terreno circostante alla casa il predetto immobile mediante la concessione di diritti di superficie,*
- rispettivamente il diritto di lasciare in uso a terzi il predetto immobile.*

La servitù si limita pertanto all'autorimessa sotterranea con accessi pedonali, pozzi di ventilazione e accesso per veicoli conformemente al piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja, rispettivamente secondo il permesso di costruzione del Comune di Bregaglia cresciuto in giudicato.

Il superficiario assume l'obbligo di manutenzione degli edifici e degli impianti. Le spese che ne derivano possono essere addossate ai comproprietari in base al regolamento per l'uso e l'amministrazione. In generale l'obbligo di mantenere l'opera e la rispettiva possibilità d'uso può essere addossato nel regolamento per l'uso e l'amministrazione alla comunità dei comproprietari, al fine di garantire interventi tempestivi per quanto riguarda i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovo.

Il proprietario del fondo aggravato, rispettivamente i titolari del diritto di superficie, devono tralasciare di effettuare degli interventi che possono danneggiare e/o ostacolare nella rispettiva funzione l'autorimessa sotterranea, come per esempio la messa a dimora sulla stessa d'alberi d'alto fusto ecc.

Qualora l'autorimessa sotterranea venisse danneggiata dal proprietario dell'immobile, rispettivamente dal titolare del diritto di superficie sull'immobile

Nr. 1615

i costi di riparazione vanno a carico del proprietario interessato, rispettivamente dei titolari del diritto di superficie."

2.2 Intavolazione come diritto per sé stante e permanente e trasferimento

Questa servitù personale viene costituita quale diritto per sé stante e permanente; pertanto essa non può essere trasferita e vien intavolata come diritto per sé stante e permanente quale fondo D....

2.3 Delimitazione delle quote in comproprietà

Il Comune di Bregaglia dichiara con il presente documento di voler costituire una comproprietà sul fondo n. D... Per tale motivo le singole quote di comproprietà con i relativi diritti d'uso vengono intavolate come diritto per sé stante e permanente e assunte nel registro fondiario come segue:

C...	Parcheggio n. 1	1/21	C...	Parcheggio n. 15	1/28
C....	Parcheggio n. 2	1/21	C...	Parcheggio n. 16	1/28
C...	Parcheggio n. 3	1/21	C...	Parcheggio n. 17	1/28
C...	Parcheggio n. 4	1/21	C...	Parcheggio n. 18	1/28
C...	Parcheggio n. 5	1/21	C...	Parcheggio n. 19	1/28
C...	Parcheggio n. 6	1/21	C...	Parcheggio n. 20	1/28

C...	Parcheeggio n. 7	1/21	C...	Parcheeggio n. 21	1/28
C...	Parcheeggio n. 8	1/21			
C...	Parcheeggio n. 9	1/21			
C...	Parcheeggio n. 10	1/21			
C...	Parcheeggio n. 11	1/21			
C...	Parcheeggio n. 12	1/21			
C...	Parcheeggio n. 13	1/21			
C...	Parcheeggio n. 14	1/21			

Le suddette quote di comproprietà, quindi le quote di comproprietà da fino a, vengono vendute dal Comune. Ogni acquirente di una quota di comproprietà riceve il diritto d'uso unico ed esclusivo di un parcheggio. Queste quote di comproprietà e i diritti d'uso a esse collegate sono liberamente trasferibili e ereditabili. Per i parcheggi segnati con tratteggio nella pianta allegata, così come per i parcheggi di biciclette, non vengono definite delle quote di comproprietà, poiché essi devono essere permanentemente a disposizione dell'area del piano di quartiere come parcheggi per autovetture, rispettivamente parcheggi di biciclette per i visitatori.

Il fondo n. D ... è destinato all'uso quale autorimessa sotterranea.

2.4 Abrogazione del diritto di prelazione e del diritto di chiedere la divisione dei comproprietari

Nel contempo vien stabilito che il diritto di prelazione spettante ai comproprietari secondo l'art. 682 CC e il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà secondo l'art 650 CC sono abrogati. Queste abrogazioni sono da annotare nel registro fondiario sul fondo D... come segue:

"Abrogazione del diritto di prelazione dei comproprietari e del loro diritto di chiedere la divisione"

2.5 Autorizzazione a modificare questa servitù stabilita sul proprio fondo

Lo stipulante della presente servitù stabilita sul proprio fondo, fintanto che dispone della proprietà del fondo D....., viene autorizzato dai proprietari delle singole quote di comproprietà a realizzare le modifiche che si dimostrano necessarie all'autorimessa sotterranea con gli accessi pedonali, gli accessi per veicoli e a tutti gli impianti che vi appartengono. Questa riser-

va a favore dello stipulante comprende, se necessario, anche il diritto di modificare, rispettivamente di completare, la servitù stabilita sul proprio fondo, secondo le modifiche apportate all'autorimessa sotterranea, rispettivamente il diritto di stipulare servitù a favore o a carico del fondo D... e la facoltà di farle iscrivere a registro fondiario; così in particolare i diritti d'uso in comune, i diritti d'allacciamento e i diritti di condotta gratuiti e a pagamento per gli impianti d'urbanizzazione, i diritti di transito per veicoli e pedoni, i diritti di confine e di distanza ravvicinata, nonché i diritti d'uso dei parcheggi, senza che da tali interventi risultino pretese di risarcimento per altri comproprietari. Le parti di valore delle quote di comproprietà rimangono invariate. Qualora fossero necessarie delle procure speciali dal punto di vista del diritto fondiario per concludere negozi giuridici in connesso con quanto suesposto, gli acquirenti di quote di comproprietà del fondo D... si obbligano irrevocabilmente a rilasciare, rispettivamente a firmare alla prima richiesta da parte dello stipulante della servitù stabilita sul proprio fondo, le procure speciali necessarie a mano dello stesso.

2.6 Regolamento d'uso e d'amministrazione

Per quanto riguarda l'amministrazione e l'uso vien emanato un relativo regolamento, che va menzionato a registro fondiario.

2.7 Indennizzo

La concessione di questa servitù avviene senza indennizzo.

3. Altre disposizioni

3.1 Realizzazione dell'autorimessa sotterranea

Il Comune di Bregaglia provvede alla realizzazione di un'autorimessa sotterranea sull'immobile 1615.

3.2 Piani

I seguenti piani, ossia:

- Piano "Progetto preliminare/Situazione 1:200"
- Piano "Progetto preliminare/Sezioni e vista 1:200"

costituiscono parte integrante del presente documento.

3.3 Costi

Le tasse notarili e quelle del registro fondiario sono a carico del Comune di Bregaglia.

3.4 Foro giudiziario

Foro giudiziario per eventuali controversie in connesso con la presente servitù stabilita sul proprio fondo è il luogo in cui si trova l'oggetto, ossia il Comune di Bregaglia. Si applica il diritto svizzero.

3.5 Esemplari

La dichiarazione in oggetto vien allestita in tre esemplari, uno ciascuno per il Comune di Bregaglia, il registro fondiario Bregaglia e il notaio.

3.6 Notifica al registro fondiario

La suddetta servitù stabilita sul proprio fondo vien notificata con il presente documento al registro fondiario per l'esecuzione. Il registro fondiario Bregaglia viene incaricato e autorizzato a effettuare l'iscrizione della dichiarazione in oggetto nel registro fondiario Bregaglia, nonché a provvedere a tutte le iscrizioni in connesso con l'esecuzione come segue:

- Diritto d'uso per sé stante e permanente relativo all'autorimessa sotterranea con parcheggio per automobili e biciclette con accesso e uscita, nonché impianti accessori, con obblighi accessori (art. 730 cpv. 2 CC), intavolato come diritto per sé stante e permanente sul fondo n. D ... a carico dell'immobile n. 1615
- Delimitazione delle quote di comproprietà da C... fino a C...
- Annotazione: Abrogazione del diritto di prelazione e del diritto di chiedere la divisione da parte dei comproprietari del fondo D ..

Promontogno, 2013

Per il proprietario del fondo

Comune di Bregaglia

.....

Anna Giacometti

Sindaco

.....

Danco Dell' Agnese

Segretario comunale