



Biasca
Rif

9 maggio 2017
RM 09.05.2017//1490
F2927w02 - UT OB / Ri-Cr
C 188 / S 2252

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 21 - 2017

del 9 maggio 2017

**concernente la richiesta di alienazione della casa ex Rivera situata
al mappale 2927 RFD di Biasca**

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

all'inizio degli anni '60 il Municipio ha chiesto al Consiglio comunale il credito necessario per l'acquisto della proprietà del signor Ilario Rivera.

Nel messaggio no. 25-1961 si indicava che al momento dell'ultimazione dei lavori di sistemazione del palazzo comunale per migliorare l'accesso allo stesso dal lato nord-est, il Comune aveva intavolato delle trattative con il signor Ilario Rivera per concludere la cessione a favore del Comune della corte prospiciente il palazzo. Le trattative non ebbero un primo risultato positivo. Dopo qualche tempo, su istanza del proprietario, è stato possibile concludere la cessione della proprietà.

La cessione non riguardava solo la corte adiacente ma riguardava pure la casa, il lavatoio, la corte, il rustico-officina e la sostra.

A quel momento l'interesse per il Comune era costituito dalla corte, dalla sostra e dal rustico officina perché consentivano un'adeguata e funzionale sistemazione dell'accesso al palazzo comunale dal lato est per i bisogni dei diversi ordini di scuole che vi avevano sede, nonché per un ampliamento del piazzale di ricreazione. I beni avrebbero inoltre acconsentito un utilizzo dell'officina per i bisogni dell'Azienda acqua potabile o quale laboratorio per la sezione meccanici dei corsi per apprendisti.

I termini dell'accordo erano i seguenti:

1. Il signor Ilario Rivera cede al Comune la sua proprietà ai mappali no. 5741, 5741/A, 5741/1, 5742 e 5743 di complessivi mq. 425 al prezzo globale di fr. 70'000.00 alle seguenti condizioni:
 - a) diritto di abitazione gratuita in 3 locali e servizi, vita natural durante, sia a suo favore, sia a favore di sua moglie Brigida;
 - b) imposta sul plus valore a carico del Comune;
 - c) il materiale di demolizione delle 2 sostre resta a disposizione del signor Rivera;
 - d) nel caso di rinuncia al diritto di abitazione entro il 31 dicembre 1961 verrà versata da parte del Comune al signor Ilario Rivera od alla dilui moglie la somma di fr. 5'000.00;
 - e) le attrezzature dell'officina non sono comprese nell'accordo.

Il Consiglio comunale ha approvato il messaggio nella seduta del 27 novembre 1961.

La struttura oltre all'abitazione è stata occupata per alcuni anni dall'ufficio tecnico comunale e poi da alcune società locali. Le ultime locatarie sono stati lo Sci Club e la Colonna di soccorso a cui il Municipio ha intimato di liberare i locali nell'aprile del 2003. A quel momento lo stato strutturale dell'edificio non forniva più nessuna garanzia di sicurezza a salvaguardia di persone e di cose.

In questi anni il Municipio ha sempre espresso la sua volontà di procedere con l'alienazione della casa ex Rivera e di altri stabili di proprietà comunale che non abbiano alcun interesse di pubblica utilità.

Per la casa ex Rivera non si prevede un utilizzo a livello comunale.

Secondo quanto previsto dall'articolo 30 NAPR, la casa ex Rivera si trova in zona nucleo tradizionale.

In questa zona, le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.

La volumetria dovrà essere riferita a quella delle costruzioni di contorno. In particolare su Via Lucomagno (a nord ed a sud del Municipio) le costruzioni dovranno avere un'altezza massima pari a quella del Municipio riferita al livello stradale. Deroghe all'allineamento ed alla volumetrica possono essere concesse per parti di fabbricato se giustificate da condizioni particolari di rapporti di vicinato secondo la LAC. Per le distanze valgono i seguenti principi:

- a) verso un fondo aperto a confine se senza aperture o a 1.50 m con aperture;
- b) verso un edificio senza aperture in contiguità se l'edificio è a confine o a 3.00 m se l'edificio non è a confine;
- c) verso un edificio con aperture a 4.00 m

La norma precisa che in casi eccezionali, per la salvaguardia degli allineamenti in particolare, sono concesse distanze inferiori qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi. Gli elementi architettonici dovranno, di regola, essere conformi a quelli dell'architettura tradizionale del nucleo. In particolare le aperture dovranno pure, di regola, avere modulo verticale, salvo quella al piano terreno di negozi o esercizi pubblici. Il tetto deve essere previsto a falde.

Nella zona NV1 (zona in cui si trova la casa ex Rivera) valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) l'edificazione è ammessa come tassello di completamento di quella esistente all'interno dei perimetri appositamente designati (colore marrone);
- b) l'edificazione dovrà rispettare gli allineamenti delle strade e dei pedonali di riferimento. Qualora, per ragioni attinenti ai rapporti di vicinato ciò non fosse possibile o non rientrasse nelle viste del proprietario, dovranno essere previsti dei muri di arredo sostitutivi (a tratteggio rosso-viola sul piano) d'altezza massima di 3.00 eseguiti in sasso od intonacati;
- c) i muri di arredo a linea a continua sono per contro vincoli con obbligo d'esecuzione da parte dell'Ente pubblico.

Il Municipio, ritenuto il possibile interesse all'acquisizione e considerato che non è prevista una sua utilizzazione in ambito comunale, ha deciso la vendita della struttura (stabili B, C, D, E) – figura 1, 2 e 3.



Figura 1.



Figura 2.

La decisione sulla vendita di terreno di proprietà del Comune è di competenza del Consiglio comunale. A norma di legge e secondo la giurisprudenza, al legislativo comunale compete però unicamente il potere-dovere di pronunciarsi sul principio della vendita o eventualmente sulle condizioni. La successiva fase per il perfezionamento della vendita vera e propria è di competenza del Municipio il quale può procedere o per pubblico concorso o, in casi eccezionali, per licitazione privata o trattative dirette.

All'obbligo del pubblico concorso il Comune può derogare solo in casi eccezionali e quando al Comune non ne può derivare danno (art. 180 cpv. 3 LOC). I cosiddetti casi eccezionali che permettono al Municipio di procedere alla vendita per licitazione privata o per trattative dirette riguardano generalmente cessioni per sistemazioni di parcelle, per rettifiche di confini o per l'attuazione degli scopi stabiliti dal Piano regolatore.

A pagina 1340 del volume "Il Comune" di Eros Ratti si indica chiaramente che *"la possibilità di far capo alla licitazione privata (soprattutto nel caso di alienazioni di beni immobili) non dev'essere un mezzo per favorire un determinato cittadino a scapito di un altro"*. E di seguito *"la licitazione privata come le trattative dirette devono restare procedimenti d'eccezione ai quali occorre far capo quando non se ne può fare a meno o quando l'interesse della collettività locale è preminente"*.

Nel nostro caso specifico si ritiene necessario adottare la procedura del pubblico concorso. Quest'ultimo, da pubblicare agli albi comunali per almeno sette giorni, deve essere accessibile a ogni interessato. Questa norma vuole garantire al cittadino interessato la possibilità di inoltrare la sua offerta per scritto e in busta chiusa entro il termine fissato. Pronunciandosi su un ricorso il Consiglio di Stato ha indicato che *"La procedura del pubblico concorso mira, da un lato a salvaguardare gli interessi della collettività permettendo all'ente pubblico di scegliere fra più offerte quella che maggiormente vi risponde e, dall'altro, di assicurare a tutti i concorrenti le stesse possibilità di riuscita (STA 52.2005.68 del 12 aprile 2005; STA 52.2007.297 del 15 novembre 2007)."*

Prima dell'elaborazione del messaggio municipale è stato chiesto l'allestimento di una perizia che definisse il valore di stima della proprietà.

Dalla perizia emerge quanto segue:

a) stabile in generale

“La struttura dello stabile è eseguita in muratura massiccia in sasso intonacata, tetto a due falde con copertura in piode. I serramenti sono in legno. Le solette intermedie sono in legno, mentre il pavimento del piano terreno (sopra le volte delle cantine), è massiccio. L’edificio è da considerare privo di impiantistica, sia riscaldamento (sono presenti alcune stufe a legna distrutte), sia a livello sanitario (il servizio igienico è inagibile), sia a livello d’impianto elettrico. L’abitazione principale e i suoi annessi (sub. C,D, E) si trovano in uno stato precario, lo stabile è inagibile e non abitabile, addirittura lo si potrebbe definire quasi pericolante. Internamente tutto è rovinato, i soffitti in parte sono crollati, il tetto in piode non è più ermetico ed è rovinato con la relativa travatura che è marcia in più punti, vi sono tracce di umidità, serramenti e porte distrutte, disordine e materiale crollato un po’ ovunque. Le stufe a legna sono distrutte e marce, il servizio igienico è inagibile.”

b) Esterno

“Esternamente l’abitazione, soprattutto sul suo fronte sud, si presenta con una tipica facciata da nucleo, facciata relativamente interessante. I corpi accessori andrebbero per contro rimossi in quanto fatiscenti e probabilmente posticci allo stabile principale. Il terreno su cui è edificata l’abitazione è tutto il piazzale comunale pavimentato, in pratica non vi è una parte di terreno “privata” e dedicata allo stabile in questione.”

c) Conclusione

Nel suo rapporto il perito conclude che *“questo edificio necessita di una ristrutturazione generale e completa”*. A suo modo di vedere *“l’unico elemento che potrebbe essere mantenuto sono le pareti perimetrali e le cantine a volta.”* Secondo il perito *“tutto il resto è fatiscente e andrebbe demolito.”*

Il perito rileva inoltre:

- sebbene la superficie interna occupabile sia limitata (2 locali di circa 14 mq l’uno per piano) l’edificio è comunque “ristrutturabile” in una piccola abitazione;
- quale aspetto negativo, la mancanza di uno spazio esterno “privato” a meno di non contrattare tale possibilità con il Comune.

d) Garage

Diverso è il discorso per il garage (sub B). Dalla perizia emerge che *“questo stabile è un edificio massiccio ad un solo piano, con tetto a due falde coperto di tegole ed attualmente destinato a garage coperto e chiuso con più posti auto. L’edificio è occupato e affittato ed è utilizzabile anche in futuro con la medesima destinazione”*.

I valori di stima degli stabili come risulta dalla perizia risultano come segue:

Casa ex Rivera sub. C,D,E e terreno annesso	CHF 51'000.00
Casa ex Rivera sub. B	CHF 56'000.00
In totale il valore è pertanto di	CHF 107'000.00.

Si precisa comunque che, come previsto dalle norme di attuazione del piano regolatore, sarà richiesta la ristrutturazione dell’edificio senza ampliamento della volumetria. Per questo motivo, come già avvenuto al momento della vendita del mappale no. 2014 RFD di Biasca nel decreto sono stati inseriti i tempi entro cui dovrà essere presentata una domanda di costruzione per la riattazione.

Vista la posizione in cui si trova l’edificio, lo stato in cui si trova, si ritiene ragionevolmente proponibile un prezzo minimo di vendita di CHF 100'000.00. L’intenzione del Municipio è quella di vendere l’immobile al miglior offerente ritenuta che l’offerta dovrà essere superiore ai CHF 100'000.00. Nel caso non vi fossero interessati oppure nel caso le offerte siano inferiori a quanto proposto il Municipio procederà all’annullamento del concorso.

A registro fondiario emergono le seguenti iscrizioni:

a) onere di limitazione di disposizione a favore della Parrocchia di Biasca.

Il 28 giugno 1920 di fronte al notaio avv. Gerolamo Martini sono comparsi l'allora Prevosto di Biasca Don Alfredo Bornaghi in rappresentanza della Parrocchia di Biasca e l'allora Sindaco di Biasca signor Enrico Corti in rappresentanza del Comune di Biasca.

L'oggetto della vendita era un prato di 2180 m² in località "Monicheria". Oltre al pagamento nel rogito è stata inserita una clausola che impegna il Comune di Biasca a mettere a disposizione della Parrocchia un'aula del Palazzo comunale per le assemblee parrocchiali.

b) Diritto di passo e accesso

Il Consiglio comunale, nella seduta del 21 dicembre 1992, ha autorizzato la cessione alla Fondazione Strozzi-Famiglioni una superficie di 13 m² di terreno staccato dal mappale 2927 che viene aggiunto al mappale 2907. In cambio il Comune ha ricevuto dalla stessa Fondazione una superficie di 28 m² di terreno staccato dal mappale 2907 che viene aggiunta al mappale 2927.

Nel decreto è stato precisato che a registro fondiario sarebbe stato menzionato il diritto di passo e d'accesso per la manutenzione della superficie e degli impianti sanitari e di depurazione interrati sotto il sedime definiti dai subalterni F/E/g del mappale 2927 a carico del mappale 2907.

Proposta di frazionamento

Si è chiesto al geometra una possibile proposta di frazionamento per definire le dimensioni del nuovo mappale. Il nuovo mappale risulta come all'allegata proposta di frazionamento di 152 mq.

La situazione dopo il frazionamento si presenterebbe come segue:

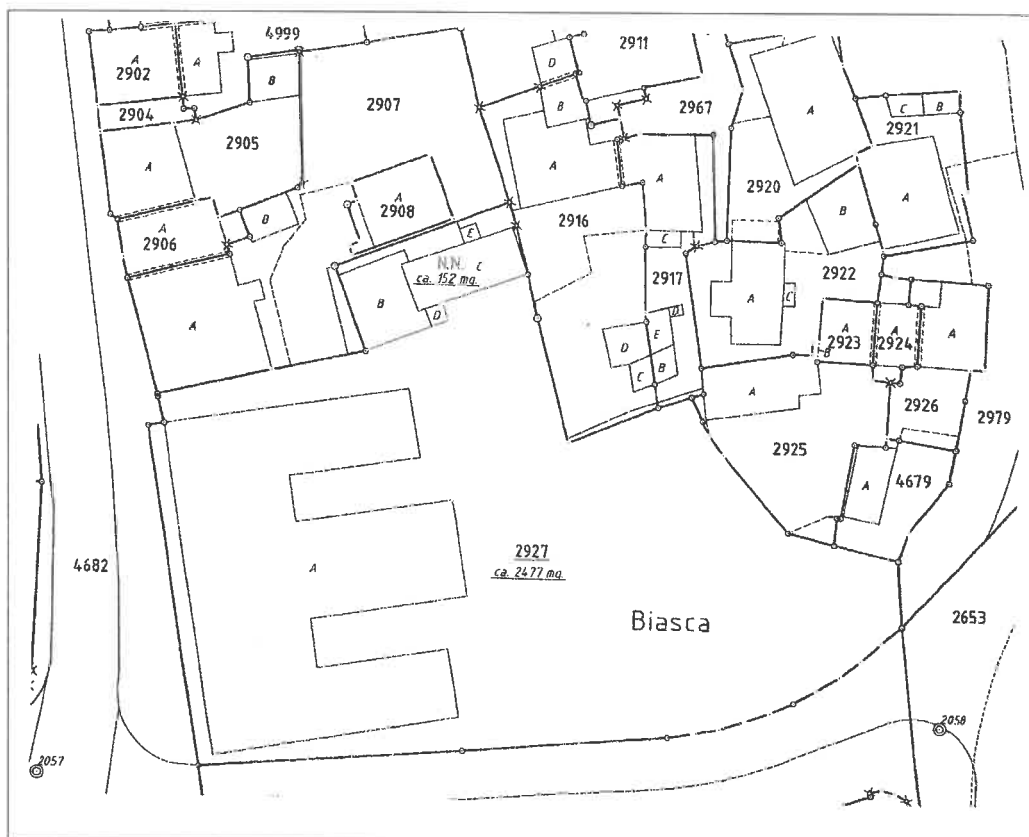


Figura 3.

Diritto di passo

Anche se esula dalla discussione relativa al messaggio municipale il Municipio ha voluto specificare alcuni aspetti relativi ai diritti di passo verso la particella messa in vendita.

Sul mappale no. 2927 RFD di Biasca è iscritto unicamente un diritto di passo ed accesso a favore della particella no. 2907.

Il mappale numero 2908 RFD di Biasca ha iscritto un diritto di passo a favore della particella no. 2907 e un onere di passo ed accesso a favore della particella no. 2927 RFD di Biasca.

Il mappale numero 2906 RFD di Biasca ha iscritto un diritto di passo a favore della particella no. 2905 RFD di Biasca.

Al momento dell'iscrizione del trapasso andrà valutato se non rivedere tutti i diritti di passo iscritti a favore delle particelle che confinano con la proprietà comunale. Uno degli obiettivi potrà essere quello di delimitare l'accesso unicamente tramite il Piazzale comunale evitando l'utilizzo della stradina che si immette sulla via Lucomagno.

Relazioni con il preventivo 2017

Nel conto degli investimenti del Preventivo 2017, il Municipio ha inserito questa entrata nella posizione 23 "Alienazioni di stabili comunali".

Procedura di voto

La vendita di un terreno comunale (art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC) richiede la maggioranza qualificata. La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio (18 voti favorevoli).

Commissione

Conformemente a quanto indicato dall'articolo 10 RaLOC, il messaggio è stato assegnato alla Commissione delle Petizioni.

Egregio signor Presidente,
Signore e Signori consiglieri,

riteniamo di aver dettagliatamente motivato i motivi per i quali, contrariamente a quanto fatto per altri stabili di proprietà del Comune, il Municipio è giunto alla conclusione di procedere alla vendita di un suo immobile.

La mancata possibilità di utilizzo dello stabile sono evidenti e pertanto riteniamo opportuno preferire altri investimenti su strutture comunali legate ad un'attività del Comune. In questo senso è sicuramente preferibile concentrare l'attenzione sul recupero della Casa ex Benzoni e della proprietà Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti per creare un'armonia con la Casa Cavalier Pellanda piuttosto che investire dei soldi nella sistemazione della casa ex Rivera.

Sulla base di quanto esposto nel presente messaggio, vi invitiamo a voler aderire all'annesso disegno di decreto.

Cordiali saluti.

Per il Municipio:

il Sindaco



Loris Galbusera



il Segretario



Igor Rossetti

Biasca, 9 maggio 2017

D E C R E T O

(disegno)

**concernente la richiesta di alienazione della casa ex Rivera situata
al mappale 2927 RFD di Biasca**

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale numero 21 del 9 maggio 2017,

d e c r e t a:

Il Municipio è autorizzato a perfezionare la seguente operazione fondiaria

- art. 1 Si autorizza il cambiamento di destinazione della casa ex Rivera da bene amministrativo a bene patrimoniale e la successiva alienazione ai sensi dell'articolo 13 cpv. 1 lett. h LOC e articolo 8 del Regolamento organico comunale.
- art. 2 E' autorizzata la vendita della casa ex Rivera (stabile B, C, D, E) e del terreno annesso ad un prezzo minimo di CHF 100'000.00.
- art. 3 La vendita del terreno è vincolata all'inoltro di una domanda di costruzione con l'unico scopo di riattare l'edificio e garantire l'abitabilità dello stesso in rispetto della NAPR. Dalla data dell'acquisto del fondo l'acquirente dovrà, entro due anni, inoltrare formale domanda di costruzione e entro quattro dovrà aver ultimato i lavori di costruzione. Decorso tali termini il fondo oggetto del presente decreto tornerà di proprietà del comune. In tal caso il comune riacquisterà alle stesse condizioni il fondo e tutte le spese e le tasse del trapasso fondiario saranno a carico del venditore.
- art. 4 Il ricavo dell'operazione fondiaria all'articolo 2 andrà al conto investimenti del Comune.
- art. 5 La validità del presente decreto decade (art. 13 cpv. 3 LOC) qualora l'operazione fondiaria non sarà realizzata entro 7 anni.