



Indirizzo Via Lucomagno 14
CH 6710 Biasca
Telefono 091 874 39 00
Fax 091 874 39 21
E-mail info@biasca.ch
Internet www.biasca.ch

Funzionario
Telefono
E-mail

Biasca 18 ottobre 2018
Rif RM 08.10.2018//3365
F2927w08

Bando per la vendita all'asta pubblica di parte del mappale part. no. 2927 RFD Biasca (limitatamente alla Casa ex Rivera), indetta per il giorno di martedì 26 febbraio 2019, alle ore 10:00, presso la sala del Consiglio comunale di Biasca

Premesse

1. Con messaggio municipale no. 21-2017 del 9 maggio 2017, il Municipio di Biasca ha sottoposto al Consiglio comunale la richiesta di vendita all'asta pubblica di parte del mappale part. no. 2927 RFD Biasca (e meglio di una superficie all'incirca pari a mq 152, relativa ai subalterni B, C, D, E e f, come risulta dalla planimetria di proposta di frazionamento annessa quale allegato 1, parte integrante del presente bando).
Gli oggetti si trovano all'interno della zona nucleo tradizionale (zona NV1) del piano regolatore.
2. Tramite questa cessione immobiliare il Municipio intende permettere un miglior sfruttamento edilizio nella zona nucleo tradizionale.
3. Il Consiglio comunale di Biasca, nella seduta del 12 giugno 2017, ha accolto il messaggio municipale adottando il relativo decreto, del seguente tenore:
 - 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 a 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 anni dovrà aver ultimato i lavori di costruzione. Decorsi 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 le tasse del trapasso fondiario saranno a carico del venditore.

Art. 4 Il ricavo dell'operazione fondiaria articolo 2 andrà al conto investimento 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.

4. La parte del mappale part. no. 2927 RFD Biasca oggetto di questo bando è costituita dai seguenti subalterni, così censiti a Registro fondiario di Biasca RFD:

f) terreno annesso di mq 32

B) autorimessa di mq 56

C) abitazione di mq 58

D) lavanderia di mq 3

E) ripostiglio di mq 3

per una superficie complessiva all'incirca pari a mq 152.

La superficie ceduta è libera da oneri fondiari, da annotazioni e da diritti di pegno immobiliare, ma è interessata da una servitù di "Diritto di passo ed accesso a carico del fondo part. no. 2907 RFD Biasca (DG 641/5.4.1996)" e dalle menzioni di "Piano regolatore (Risoluzione governativa 9134/14.10.1975)" e "Livellazione federale N. B a favore dello Stato del Cantone Ticino (V. 31.12.1976)".

Al momento dell'intavolazione del necessario frazionamento del fondo originario, part. no. 2927 RFD Biasca, l'onere di limitazione di disposizione a favore della Parrocchia di Biasca (DG 143/19.7.1920) non sarà riportato.

5. Il fondo è sito all'interno della zona nucleo tradizionale del Piano regolatore, per la quale valgono le disposizioni definite dall'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano regolatore, il cui estratto è allegato al presente bando quale inserto 2.

Visto quanto precede,

il Municipio di Biasca, così come autorizzato dal Consiglio comunale, mette in vendita una parte del mappale part. no. 2927 RFD Biasca (per una superficie all'incirca pari a mq 152),

e indice a questo scopo un'asta pubblica, aperta ad ogni interessato, che si terrà presso la sala del Consiglio comunale di Biasca, in data 26 febbraio 2019, alle ore 10:00.

e stabilisce le seguenti

Condizioni di aggiudicazione e di pagamento

1. Il bene viene aggiudicato al miglior offerente, dopo tre chiamate, se l'offerta raggiunge il **prezzo base minimo e di partenza di CHF 100'000.--**.
2. 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 anni dovrà aver ultimato i lavori di costruzione. Decorsi tali termini il bene immobile tornerà di proprietà del Comune. In tal caso il Comune riacquisterà alle stesse condizioni il fondo e le tasse del trapasso fondiario e ogni altra spesa saranno a carico del venditore (aggiudicatario all'asta del 26 febbraio 2019).
3. Le offerte di rilancio devono superare quella precedente di almeno CHF 1'000.--.
4. Offerte formulate sotto condizione o sotto riserva, o indeterminate quanto al loro importo, non sono ammesse.
Le offerte presentate per iscritto sono comunicate ai partecipanti prima dell'asta e, nella misura in cui superino il prezzo minimo e di partenza, possono essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali.
Chi fa un'offerta in nome altrui o quale rappresentante di una persona giuridica deve giustificare il suo mandato mediante presentazione di una procura scritta.
Non sono ammesse offerte fatte per conto di persone non designate o da designarsi più tardi, o per enti giuridici non ancora esistenti.
5. Nel caso in cui più persone presentino un'offerta in comune senz'altra specifica indicazione, il fondo viene loro aggiudicato in comproprietà per quote uguali ed esse sono tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.
6. Il bene viene aggiudicato e venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come risultante dai pubblici registri, noti all'aggiudicatario. È escluso ogni tipo di garanzia.

Si rileva che l'effettiva misura della superficie oggetto di vendita potrà essere esattamente definita solo al momento dell'allestimento del piano di mutazione da parte del geometra revisore. Un'eventuale differenza con la superficie di mq 152 indicata negli atti ufficiali e nell'atto di aggiudicazione non comporterà nullità di quanto compiuto, né darà luogo a garanzie o risarcimenti di sorta.

Vale inoltre quanto segue:

- a) il bene si trova in zona nucleo tradizionale del piano regolatore,
- b) per le caratteristiche di piano regolatore valgono le indicazioni dell'articolo 30 delle NAPR (allegate),

- c) il fondo non risulta iscritto nel catasto dei siti inquinati di cui al sito ufficiale www.ti.ch/oasi.
7. Dopo le tre chiamate, prima di aggiudicare formalmente l'oggetto in vendita, il battitore verificherà che siano adempiute le seguenti condizioni:
- 7.1** L'offerente deve pagare a contanti, oppure mediante assegno bancario intestato al Comune di Biasca e incassabile presso una Banca con sede o succursale a Biasca, almeno l'importo di CHF 50'000.-- (franchi svizzeri cinquantamila). Questo importo verrà imputato quale acconto sul prezzo di aggiudicazione in caso di pagamento del saldo e degli ulteriori importi menzionati al punto 7.2 entro il termine stabilito, mentre che resterà acquisito al Comune, a titolo di pena convenzionale, in caso di inadempimento. Se l'offerente non dà immediatamente seguito alla richiesta di pagamento dell'acconto, la sua offerta diventa caduca e l'incanto continua con la ripresa dell'offerta immediatamente precedente, che viene chiamata di nuovo tre volte. Ogni offerente è vincolato alla sua offerta fintanto che l'oggetto non sia definitivamente aggiudicato ad un altro offerente per un importo maggiore.
- 7.2** Mediante la sottoscrizione del verbale di aggiudicazione, l'offerente si impegna a sottoscrivere l'atto notarile di compravendita immobiliare, con diritto di recupera in favore del Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla crescita in giudicato dell'aggiudicazione. Il saldo del prezzo di acquisto, gli importi di tutte le spese necessarie per l'iscrizione del trapasso della proprietà immobiliare a Registro fondiario e gli importi a copertura dei costi notarili dovranno essere versati sul conto fiduciario clienti del notaio rogante anticipatamente rispetto alla sottoscrizione dell'atto pubblico.
- 7.3** L'offerente deve dimostrare pieno assolvimento delle imposte comunali e cantonali, nonché degli oneri sociali, producendo, al momento dell'asta pubblica, le attestazioni rilasciate dalle competenti Autorità.
- 7.4** L'offerente deve presentare, al momento dell'asta pubblica, un valido documento di legittimazione (Passaporto o Carta di identità).
- 7.5** Il rappresentante o mandatario che agisce per conto di terzi deve produrre, al momento dell'asta pubblica, valida procura e presentare un proprio valido documento di legittimazione (Passaporto o Carta di identità).
8. Verificato l'adempimento di tutte le condizioni di cui al punto 7, l'oggetto viene formalmente aggiudicato.

9. Si richiama espressamente l'attenzione sulla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) del 16 dicembre 1963, a tenore della quale sono considerate persone all'estero:
- a) i cittadini degli Stati membri della Comunità europea o dell'Associazione europea di libero scambio che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera;
 - a^{bis}) i cittadini di altri Stati esteri che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera;
 - b) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero;
 - c) le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante;
 - d) le persone fisiche e giuridiche nonché le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che non sono persone all'estero secondo le lettere a, a^{bis} e c, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero.

Per le persone che rientrano in una delle categorie definite sopra, l'acquisto d'immobili soggiace a specifica autorizzazione da parte delle Autorità preposte, la cui procedura dovrà essere avviata, al più tardi, al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita immobiliare.

Rimangono pure riservati i casi di acquisto di fondi da parte di cittadini stranieri residenti in Svizzera che non siano in possesso di un permesso di domicilio di tipo C.

La procedura di autorizzazione all'acquisto ai sensi della LAFE è indipendente e estranea dalla procedura di aggiudicazione del bene. Qualora la richiesta di acquisto non dovesse essere inoltrata, oppure l'autorizzazione all'acquisto ai sensi della LAFE dovesse essere negata, l'aggiudicazione sarà annullata e l'acconto versato in sede di aggiudicazione rimarrà acquisito al Comune a titolo di pena convenzionale.

10. Trascorso infruttuosamente il termine per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto e degli importi di tutte le spese necessarie per l'iscrizione del trapasso della proprietà immobiliare a Registro fondiario e degli importi a copertura dei costi notarili, oppure in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione all'acquisto da parte di una persona all'estero ai sensi della LAFE, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà indetta una nuova asta.

Lo stesso dicasi nel caso in cui non venisse rispettato il termine per la rogazione dell'atto notarile per motivi dipendenti dall'aggiudicatario.

In tali casi l'acconto versato in sede di aggiudicazione rimarrà acquisito al Comune a titolo di pena convenzionale.

11. La presa di possesso e il trapasso della proprietà del bene aggiudicato avranno luogo con l'iscrizione a Registro fondiario del trapasso della proprietà immobiliare. L'iscrizione del trapasso della proprietà sarà richiesta dal notaio rogante.

Tutte le spese derivanti dal trapasso di proprietà immobiliare, spese notarili, tasse e spese dell'Ufficio dei registri e dell'archivio notarile comprese, eventuali tasse e spese derivanti dalla procedura di autorizzazione all'acquisto LAFE, e più in generale ogni altra spesa relativa, comprese le spese per il frazionamento del fondo originario part. no. 2927 RFD Biasca, sono a carico dell'aggiudicatario, e andranno dal medesimo anticipate sul conto fiduciario clienti del notaio rogante.

L'aggiudicatario viene reso attento al fatto che se il prezzo di delibera dovesse risultare inferiore al valore ufficiale della stima vigente, le tasse d'iscrizione a Registro fondiario saranno comunque computate al minimo sul valore di stima ufficiale (art. 5 DLTORF 1966/RL 4142).

12. Qualora all'asta pubblica di vendita del fondo non vi siano partecipanti interessati, oppure nel caso in cui le offerte formulate siano inferiori al prezzo base minimo di partenza di CHF 100'000.--, il battitore procederà alla chiusura senza esito della procedura di asta pubblica e il Municipio procederà all'annullamento del pubblico concorso.

Il presente bando sarà pubblicato all'albo comunale per un periodo di 4 mesi. Lo stesso sarà pubblicizzato sul Foglio Ufficiale della Repubblica e Cantone Ticino e sul sito ufficiale del Comune di Biasca in modo che sia accessibile a ogni interessato.

Eventuali informazioni supplementari relative a questioni di carattere tecnico possono essere richieste, previo appuntamento, da fissarsi con un anticipo di almeno 15 giorni rispetto alla data dell'asta pubblica, all'Ufficio tecnico del Comune di Biasca, al no. tel. 091/874.39.05. La scelta delle modalità di risposta (verbale o scritta) agli eventuali quesiti sono di competenza dell'Ufficio tecnico.

Per il Municipio:

il Sindaco



Loris Galbusera



il Segretario



Igor Rossetti

Allegati:

- planimetria di situazione della superficie oggetto di vendita all'asta pubblica,
- estratto in copia dell'articolo 30 delle NAPR Biasca.

Il Municipio

Comune di

B i a s c a



Indirizzo Via Lucomagno 14
CH 6710 Biasca
Telefono 091 874 39 00
Fax 091 874 39 21
E-mail info@biasca.ch
Internet www.biasca.ch

Funzionario
Telefono
E-mail

Biasca 18 ottobre 2018
Rif RM 08.10.2018//3365
F2927w06-Cr

**Bando per la vendita all'asta pubblica del mappale part. no. 2927 RFD di Biasca
(limitatamente alla Casa ex Rivera)**

Allegato 1

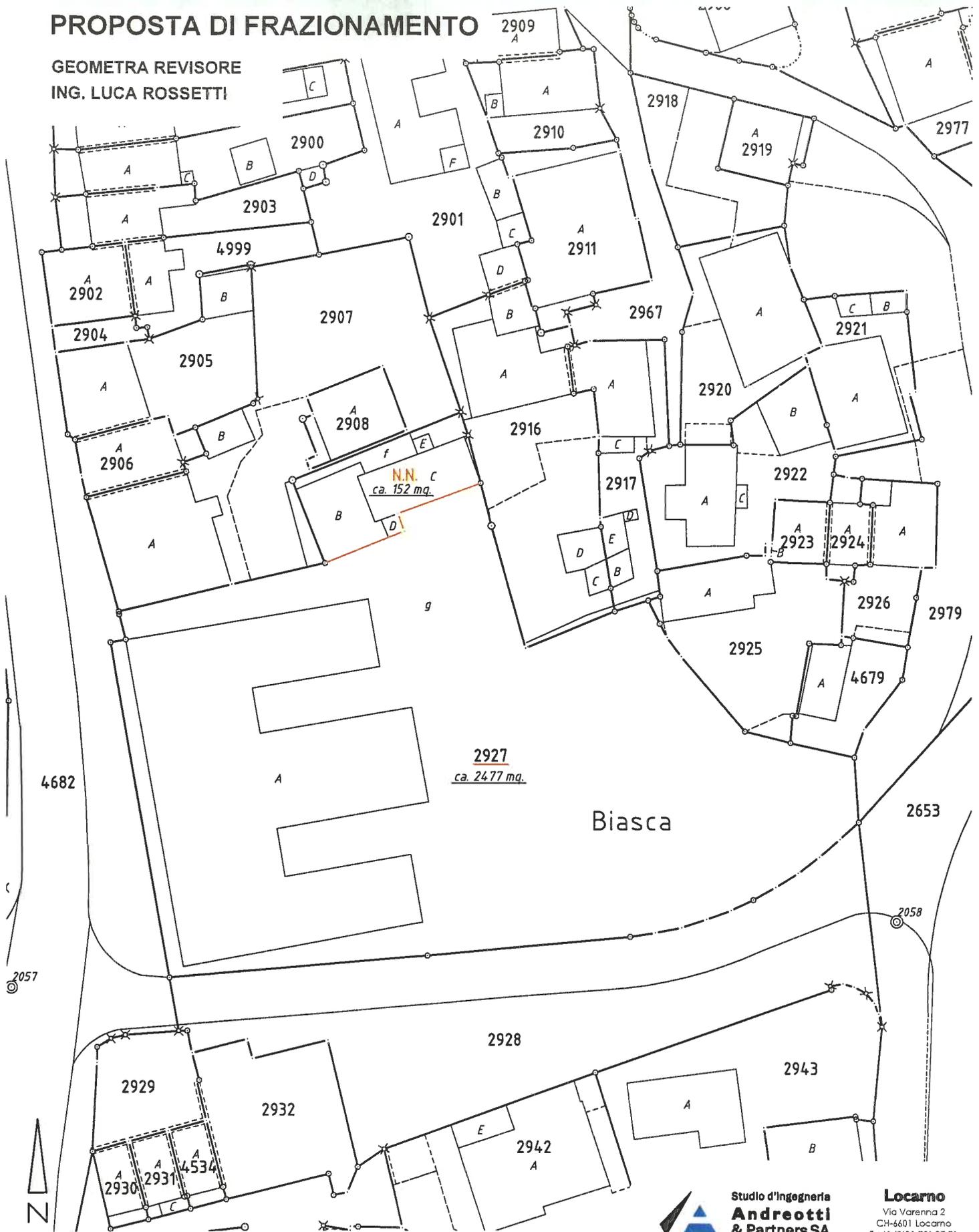
Estratto planimetria 1:500 del 04.04.2011 - Studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA

COMUNE DI BIASCA

1 : 500

PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO

GEOMETRA REVISORE
ING. LUCA ROSSETTI



La presente proposta dev'essere sottoposta all'approvazione del municipio.
Per i fondi comprendenti edifici agricoli e per i fondi al di fuori della
zona edificabile, l'autorizzazione va richiesta alla Sezione agricoltura.

Studio d'ingegneria
**Andreotti
& Partners SA**
E-mail : info@andreotti.ch

Locarno
Via Varenna 2
CH-6601 Locarno
T +41 (0)91 751 37 71
F +41 (0)91 751 10 86

Biasca, 04.04.2011
CdL.: 1.701.748



Indirizzo Via Lucomagno 14
CH 6710 Biasca
Telefono 091 874 39 00
Fax 091 874 39 21
E-mail info@biasca.ch
Internet www.biasca.ch

Funzionario
Telefono
E-mail

Biasca 18 ottobre 2018
RM 08.10.2018//3365
F2927w07-Cr

**Bando per la vendita all'asta pubblica del mappale part. no. 2927 RFD di Biasca
(limitatamente alla Casa ex Rivera)**

Allegato 2

Art. 30 delle Norme di attuazione del Piano regolatore

Art. 30 Nucleo TRADIZIONALE (NV)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone ed in particolare i seguenti nuclei:
 - a) NV1 Biasca
 - b) NV2 Piazza
 - c) NV3 Centro
 - d) NV4 Chiesa
 - e) NV5 Al Ponte
 - f) NV6 Ressiga
 - g) NV7 Loderio
 - h) NV8 Rampèda
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
3. Le costruzioni dovranno rispettare le linee di allineamento istituite su Via Lucomagno.

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 volumetria possono essere concesse per parti di fabbricato se giustificate da condizioni particolari di rapporti di vicinato secondo la LAC.

4. Valgono le seguenti distanze:
 - a) verso un fondo aperto a confine se senza aperture o a 1.50 m se 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

In casi eccezionali, per la salvaguardia degli allineamenti in particolare, sono concesse distanze inferiori qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi.
5. 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 quelle al piano-terreno di negozi o esercizi pubblici.
Il tetto deve essere previsto a falde.
6. A tale zona è assegnato il GdS II.
7. Nella zona NV1 (Biasca) 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 m eseguiti in sasso od intonacati
 - c) i muri di arredo a linea continua sono per contro vincoli con obbligo d'esecuzione da parte dell'Ente pubblico.
8. Nella zona NV4 (Chiesa) non sono ammessi ampliamenti volumetrici sostanziali soprattutto per gli edifici a contatto diretto, o lungo il viottolo, nella zona circostante la Chiesa di S. Carlo.
9. Negli spazi liberi, pubblici e privati, è esclusa la costruzione di edifici principali ed il fondo dovrà mantenere le caratteristiche e svolgere le funzioni di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
10. Si richiamano le disposizioni dell'art. 5 "Inserimento nel paesaggio".