



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

Biasca 14 novembre 2017
Rif RM 14.11.2017//2191
F3762w03 - OB / Cr
C 77 / S 2272

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 41 – 2017

del 14 novembre 2017

concernente la richiesta di alienazione della proprietà
al mappale 3762 RFD di Biasca (ex proprietà fu Vittorio Castelnuovo)

Egregio Signor Presidente
Signore e Signori Consiglieri,

con il decreto del 1° ottobre 2012 riferito al MM 46-2011 avete autorizzato l'acquisizione della proprietà al mappale no. 3762 RFD di Biasca – ex fu Vittorio Castelnuovo.

Come già descritto nel messaggio municipale sopra menzionato, il 9 dicembre 2003 il compianto Vittorio Castelnuovo ha redatto un testamento nel quale indicava di lasciare alla moglie, signora Maria Luigia Castelnuovo, la casa di Biasca e ogni suo bene. Alla dipartita della moglie i beni sarebbero stati trasmessi al Comune con l'obbligo di destinare i proventi al netto delle usuali spese alla Casa per Anziani di Biasca (sostituzione fedecommissaria).

Il 14 giugno 2011 la signora Maria Luigia Castelnuovo è deceduta e pertanto l'esecutore testamentario, dopo aver ottenuto le autorizzazioni comunali, in data 8 marzo 2016 ha formalizzato il lascito tramite legato.

A. La proprietà particella no. 3762 RFD di Biasca

I dati estratti dal registro fondiario presentano la seguente situazione fondiaria:

A	abitazione	m ²	55
B	autorimessa	m ²	31
C	pollaio	m ²	8
D	ripostiglio	m ²	10
E	autorimessa	m ²	12
F	portico	m ²	10
g	giardino	m ²	301
Totale superficie		m²	427

A registro fondiario non vi sono iscritte servitù e oneri fondiari, vi è per contro una menzione "Piano regolatore".

Estratto planimetrico non in scala



Figura 1.

Relazione fotografica



Figura 2. Vista da sud



Figura 3. Vista da nord-ovest



Figura 4. Vista da nord-est



Figura 5. Vista da sud-ovest

Edificato

L'abitazione presente all'interno della particella ha ottenuto la licenza edilizia nel 1957 e da allora non è più stata oggetto di interventi sostanziali. Il suo stato di conservazione è pessimo e la casa al momento non è più abitabile.

B. Parametri pianificatori

La particella si trova all'interno della zona residenziale semi-estensiva R3 nella quale valgono le seguenti disposizioni definite dall'art. 35 delle Norme di attuazione del Piano regolatore:

1. *Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio.*
2. *Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.*
3. *Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:*
 - a) *indice di sfruttamento* 0.6
 - b) *altezza massima del fabbricato* 10.50 m
 - c) *distanza minima da confine* 4.00 m
 - d) *distanza minima tra fabbricati* 8.00 m

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 7.

4. *Per i mappali 3029 e 3032 valgono i parametri sopra indicati salvo quello dell'altezza del fabbricato che deve essere uguale a quella degli edifici esistenti (divieto di sopraelevazione).*
5. *Sono ammesse costruzioni su grandi superfici secondo le disposizioni dell'art. 15.*
6. *Si richiamano le disposizioni dell'art. 5 "Inserimento nel paesaggio".*
7. *A tale zona è assegnato il GdS II.*

Per un quadro pianificatorio completo si rimanda alle Norme di attuazione del Piano regolatore comunali.

Nel caso in cui vi fosse un interesse a mantenere l'edificazione attuale, è importante rimarcare che le costruzioni presenti potranno essere ristrutturate senza modificare le volumetrie esistenti.

C. Alienazione della proprietà MN no. 3762 RFD di Biasca

C.1 Principio dell'alienazione

La volontà del defunto signor Vittorio Castelnuovo era di favorire la Casa per Anziani di Biasca con i proventi della vendita del fondo particella no. 3762 RFD di Biasca.

Per raggiungere questo scopo il Comune di Biasca deve quindi procedere alla vendita del bene immobiliare in oggetto.

C.2 Modalità dell'alienazione

La decisione sulla vendita di beni 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"*.

Analogamente a quanto deciso con la vendita della proprietà ex Rivera, 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.

D. Stima peritale

Dalla perizia emerge quanto segue:

“

Organizzazione funzionale

L'edificio principale è organizzato su 2 livelli fuori terra.

Il piano terreno è adibito a lavanderia, locale tecnico e locale studio-archivio.

Al primo piano, raggiungibile da una scala esterna ad una mandata, si trova la parte abitabile.

L'abitazione è composta da una cucina, un soggiorno, una camera doppia e un piccolo servizio igienico. Appena fuori dall'entrata, al termine della scala, trova posto una veranda.

Accanto all'edificio principale vi sono diverse costruzioni a carattere accessorio.

Descrizione dello stato attuale dello stabile

Lo stabile ha ottenuto la licenza edilizia nel 1957 e la fine dei lavori risale al 1958.

La casa ha indicativamente 60 anni e lo stato delle finiture e della tecnica (fatta eccezione per la caldaia) risalgono a quegli anni.

Lo stato di conservazione è pessimo e la casa allo stato attuale non è più abitabile.

Servono degli interventi urgenti di manutenzione generale.

Lo stabile è costituito dai seguenti elementi costruttivi principali:

- struttura primaria. I muri esterni sono eseguiti in pietra naturale con blocchi di cava, intonacati all'interno come all'esterno;
- solette tra PT e 1P e tra 1P e solaio, presumibilmente lignei ricoperti da cantinelle; intonacate al 1P e finite in assito al 1P;
- finestre in legno standard anni 50 munite di vetri semplici (gelosie in legno);
- murature divisorie interne intonacate;
- impianto elettrico anni 50-60 funzionante;
- impianto sanitario anni 60;
- impianto riscaldamento centralizzato a nafta, distribuzione con radiatori interni;
- scala esterna collegamento PT giardino ad 1P con pedate rivestite in pietra;
- pavimenti 1P in linoleum o similare.

Sono necessari lavori sostanziali di manutenzione, di adeguamento agli standard energetici e residenziali attuali. Lo stato della tecnica è tale da non permettere più un suo utilizzo senza interventi radicali. Il tetto del corpo principale è danneggiato. I serramenti sono in cattivo stato. Allo stato attuale la casa, a meno di un buon intervento di risanamento, risulta praticamente inabitabile.

Geometrie della particella – potenziale edificatorio

Il fondo di forma rettangolare allungata è particolarmente stretto.

Questa condizione geometrica, applicate le norme di piano regolatore alla lettera, condiziona le possibilità edificatorie. Ritenuto un rettangolo di ca 34 ml x 12,25 ml, applicate le distanze da confine come da PR di 4 metri per lato verso il privato e di 3,0 ml verso il pubblico si otterrà un volume della larghezza massima di ca 5,25 ml. Il potenziale edificatorio in base alla superficie del fondo è buono e corrisponde a $427 \text{ mq} \times 0,6 = 255,6 \text{ mq}$. Con ca. 250 mq di superficie utile lorda è possibile ad esempio la costruzione di due appartamenti da 125 mq oppure una casa di grande dimensioni.

Sistemazione esterna

Il fondo è rivolto verso Via Iragna e confina con un terreno libero da costruzioni. Verso nord il terreno confina con una strada comunale di quartiere al servizio di alcuni fondi.

L'intorno della casa è costituito da vari stabili accessori, molti dei quali in pessimo stato ed inutilizzabili. La superficie rimanente è adibita a prato giardino.

Una grande autorimessa e una costruzione accessoria soddisfano ampiamente i bisogni funzionali esterni.

Calcolo del valore

1. Calcolo del valore reale VR

Il valore reale è calcolato attraverso una stima del valore a nuovo dell'edificio

(VN: stima metrica secondo il metodo di calcolo al metro cubo SIA) dedotta la perdita di valore (invecchiamento - vetustà).

Nella valutazione del valore reale VR è compreso il valore di mercato del terreno.

I valori al metro cubo SIA sono quelli recenti secondo l'indice dei prezzi della città di Zurigo e secondo la mia esperienza di architetto nel settore edile.

2. VN, valore a nuovo

Volumi SIA compresi i muri:

Cantina = 55 mq x 2.5 metri = 137,5 mc

Fabbricato principale fuori terra = 55 mq x 3.0 metri = 165 mc

Tetto Abit. = 55 mq x 0,5 m = 27,5 mc

Accessorio E autorimessa = 12 mq x 3,0 metri = 36 mc

Accessorio B autorimessa = 31 mq x 3,0 metri = 93 mc

Altri accessori = volumetrie trascurabili

Tot. mc SIA edificio principale = 137,5 mc + 192,5 mc + 129 mc = 459 mc

Valore a nuovo edificio fuori terra = 192,5 mc x 800.00 CHF /mc = 154'000.00 CHF

Valore a nuovo cantina = 55 mc x 400.00 CHF/mc = 22'000.00 CHF

Valore a nuovo accessori = 129 mc x 250.00 CHF/mc = 32'250.00 CHF

Totale valore a nuovo 208'250.00 CHF

La proprietà risulta essere regolarmente allacciata alle condotte di acqua potabile, acque luride ed elettricità. Il maggior valore della proprietà per gli allacciamenti corrisponde a CHF 5'000.00 circa di opere e contributi ritenuto che in caso di una ristrutturazione occorrerà eseguire un nuovo collegamento per la luce elettrica e un nuova entrata dell'acqua potabile che condurranno inevitabilmente a delle nuove tasse di allacciamento.

Per la sistemazione esterna è valutato un importo a corpo di CHF 10'000.00 al netto delle demolizioni degli accessori, ritenuto il fondo di conformazione pianeggiante ed alcune parti in muratura che potrebbero anche essere mantenute perlomeno come murature divisorie di confine.

Per la demolizione e lo sgombero di accessori inutilizzabili, compresa l'eliminazione del presunto materiale contaminato contenente ad es. amianto (come ad esempio delle lastre di copertura di alcuni corpi di fabbrica accessori), ai fini della perizia è ritenuto un costo di circa CHF 15'000.00 che di fatto annulla il valore per gli allacciamenti e quello della sistemazione del fondo. Questa posizione va però verificata anche alla luce di una perizia specifica atta a individuare la presenza di materiali contaminati.

Il valore a nuovo dell'edificio, compresa la sistemazione esterna e le opere di canalizzazione, corrisponde pertanto a quello dell'edificio principale e di due accessori, il cui valore totale è di CHF 208'250.00.

3. VA valore attuale

Calcolo del valore attuale VA in considerazione della perdita di valore per invecchiamento.

L'invecchiamento è valutato in base all'età dell'edificio ed al suo stato di conservazione.

Per questo edificio è lecito considerare un invecchiamento praticamente totale visto che la casa è arrivata alla fine del suo ciclo di vita e che per ri-abitarla sono necessari ingenti lavori di ristrutturazione. Nel caso di una semplice ristrutturazione della casa con adeguamento alle normative attuali è però lecito considerare perlomeno il valore di alcune parti dell'edificio ancora in buono stato come ad esempio le pareti portanti perimetrali in pietra di cava a vista con fughe sigillate in cemento. Si considera pertanto un invecchiamento pari al 80 % del valore a nuovo.

Totale VA = VN - invecchiamento stabile

Valore attuale = CHF 208'250.00 X 0,20 = CHF 41'650.00

4. VT, valore terreno

Il valore del terreno è stimato valutando le recenti transazioni in zona.

In virtù di una dimensione particellare sfavorevole il costo del terreno è valutato in 380.00 CHF/mq. Questo valore è inferiore ad altri fondi situati a piano regolatore nella stessa zona ma dotate però di una dimensione (geometria della particella che non condiziona l'edificazione o che la condiziona in minor misura).

Superficie totale del fondo 427 mq

Valore terreno 427 mq x 380.00 CHF/mq = CHF 162'260.00

5. Valore reale VR

Valore reale VR = Valore attuale VA + valore terreno VT

Totale Valore Reale = VA + VT = CHF 41'650.00 + 162'260.00 = CHF 203'910.00

6. Calcolo del Valore di Stima commerciale VS

In questo caso, in presenza di uno stabile alla fine del suo ciclo di vita, non è possibile considerare l'affitto ed il suo valore di rendita. Pertanto il valore stimato è ricondotto al valore reale. Questa stima è equilibrata e regge sia nel caso di una ristrutturazione che in quello di una costruzione a nuovo.

Il valore commerciale della proprietà corrisponde indicativamente a CHF 203'000.00.

“

E. Prezzo di vendita

Richiamata la stima peritale, si ritiene ragionevolmente proponibile un prezzo minimo di vendita pari a **CHF 200'000.00** che corrisponde al valore commerciale.

L'intenzione del Municipio è quella di vendere l'immobile al miglior offerente ritenuta che l'offerta dovrà essere superiore ai CHF 200'000.00. Nel caso non vi fossero interessati oppure nel caso le offerte siano inferiori a quanto proposto il Municipio procederà all'annullamento del concorso.

F. 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).

G. Commissione

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

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

nel rispetto delle volontà del compianto signor Vittorio Castelnuovo, il Municipio avvia quindi la procedura per la vendita dell'immobile.

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



D E C R E T O

(disegno)

**concernente la richiesta di alienazione della proprietà
al mappale 3762 RFD di Biasca (ex proprietà fu Vittorio Castelnuovo)**

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale no. 41 del 14 novembre 2017

d e c r e t a:

Il Municipio è autorizzato a perfezionare la seguente operazione fondiaria

- art. 1 E' autorizzata la vendita della particella no. 3762 RFD di Biasca – ex proprietà fu Vittorio Castelnuovo (stabile A, B, C, D, D, E, F e terreno annesso) ad un prezzo minimo di CHF 200'000.00.
- art. 2 Si autorizza la liberazione di un legato del valore dell'operazione fondiaria di cui all'articolo 1, al netto di ogni spesa, a favore del Comune di Biasca per la Casa per Anziani.
- art. 3 La validità del presente decreto decade (art. 13 cpv. 3 LOC) qualora l'operazione fondiaria non sarà realizzata entro 7 anni.