



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 8 gennaio 2020
Rif RM 08.01.2020//5304
607w13 - UT OB
C 149 / S 2343

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 1 - 2020

dell'8 gennaio 2020

**concernente la richiesta di un credito di CHF 970'000.00
per l'acquisto in Piazza Centrale degli stabili
alle particelle no. 3356, 3357 e 3358 RFD di Biasca**

Egregio signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

al termine delle trattative avute con i proprietari coinvolti, con i quali il Municipio ha sempre avuto una positiva collaborazione, è ora possibile promuovere il presente messaggio municipale riguardante l'acquisto delle particelle 3356, 3357 e 3358 RFD di Biasca interessate alla ridefinizione urbanistica di Piazza Centrale.

1. Lo studio urbanistico in atto

La Piazza Centrale nella Biasca dell'inizio 1900 non esisteva ancora poiché vi erano delle costruzioni. A quel tempo l'unica piazza esistente lungo via Lucomagno era lo spazio prospiciente l'Ente del Turismo – figura 1. Questa situazione perdurò fino al 1950 quando furono demoliti gli stabili per introdurre le auto all'interno del centro di Biasca creando in questo modo l'attuale Piazza Centrale – figura 2.

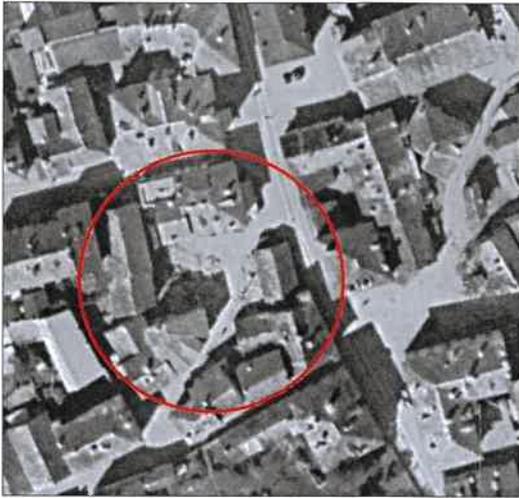


Figura 1.

1934



Figura 2.

1961



Figura 3.

2019

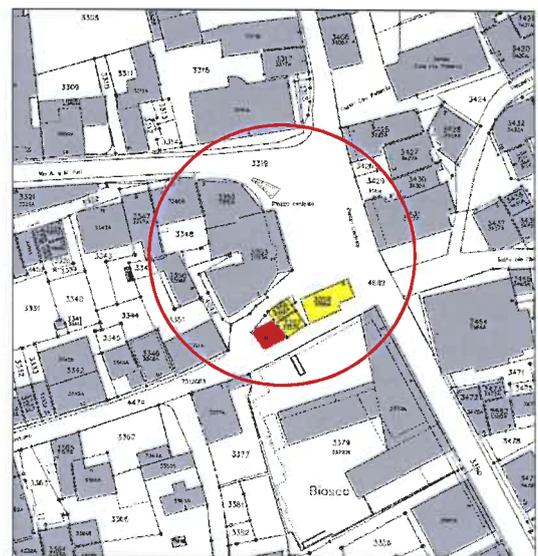


Figura 4.

planimetria

La necessità di intervenire per ridare una dignità a quello che in verità nasce come slargo stradale e renderlo confacente ai requisiti di una piazza è data dalla mancanza storica di un'identità dello spazio, che è stato creato unicamente per rispondere alle esigenze viarie di un tempo.

Il Municipio ha pertanto conferito mandato al Pianificatore per allestire una variante sia del Piano Regolatore (PR) sia del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP), in quanto il PR in vigore definisce il comprensorio del PRP e le aree stradali, ma non include alcun vincolo relativo alla piazza, mentre il PRP fornisce le informazioni per l'edificazione e la sistemazione degli spazi liberi privati, ma è silente in merito agli spazi pubblici e alla piazza.

Per definire i vincoli più appropriati da inserire nel PR e nel PRP è stato necessario procedere a una verifica di fattibilità allestita da un architetto urbanista che ne possa confermare gli intenti nella procedura di variante.

Il tema della Piazza era già stato affrontato nell'ambito del concorso per il nuovo stabile patriziale dall'architetto Ivano Gianola, che aveva effettuato degli studi preliminari, e anche durante la progettazione del nuovo Centro Culturale, ha voluto approfondire il tema della Piazza come parte integrante dell'area centrale in cui è collocata la Casa Cavalier Pellanda ed il Centro Culturale.

2. Prossimi passi

I prossimi passi necessari per concretizzare il concetto urbanistico sono quindi l'approvazione da parte del vostro Consesso degli accordi bonali già sottoscritti dal Municipio con i vari proprietari coinvolti.

Parallelamente si procederà con un concorso di progettazione che fungerà da base per la variante di PR.

3. Accordi bonali per impegno di compravendita e diritto di compera

Con i proprietari coinvolti il Municipio ha intrapreso delle trattative private che, grazie alla buona collaborazione tra le persone interessate, hanno permesso di raggiungere la sottoscrizione di accordi bonali per l'impegno di compravendita e di costituzione di diritti di compera.

Sulla base di perizie di stima elaborate dall'arch. Marzio Papa è stato determinato il prezzo di acquisto per ogni proprietà. In seguito, l'avvocata Flaviana Biaggi-Fabio si è occupata di elaborare gli accordi bonali che permetteranno, dopo la ratifica del Consiglio comunale, la sottoscrizione di contratti notarili di costituzione di diritto di compera trasmissibile prorogabile e cedibile sui fondi, che verranno iscritti a Registro fondiario.

Tutti gli accordi stipulati hanno le medesime condizioni di base che, per una migliore lettura, sono descritte e riassunte qui di seguito una volta sola:

- Validità del diritto di compera

Con la ratifica del credito da parte del Consiglio comunale (crescita in giudicato), il Comune si impegna a sottoscrivere il rogito notarile relativo al diritto di compera con validità sino al 31 dicembre 2024 che sarà iscritto a Registro fondiario.

- Indennità del diritto di compera

Il Comune, a titolo di indennità, riconosce e paga ai venditori un importo che verrà integralmente imputato quale acconto sul prezzo di acquisto in caso di esercizio del diritto di compera, mentre resterà ai venditori nel caso di mancato esercizio del diritto di compera.

- Proroga del diritto di compera

Le parti pattuiscono inoltre che i tre diritti di compera così costituiti potranno essere prorogati per un periodo ulteriore di 2 (due) anni, annotati a Registro fondiario, mediante semplice versamento entro la prima scadenza di ulteriori indennità.

Tali ulteriori importi saranno parimenti da imputare quali acconti sui prezzi pattuiti, rispettivamente da considerare quali penalità e indennità per qualsiasi titolo nel caso di mancato esercizio dei diritti.

- Mandato al notaio

Il Comune darà mandato a un notaio di provvedere a tutte le pratiche di costituzione dei diritti di compera trasmissibili, prorogabili e cedibili sui fondi, che saranno annotati a Registro fondiario, della loro eventuale proroga e del loro esercizio a Registro fondiario, nonché di procedere alle iscrizioni e cancellazioni a Registro fondiario e di eseguire i relativi pagamenti, compresi i depositi di garanzia per il pagamento delle imposte sugli utili immobiliari e il pagamento per estinzione, in capitali, interessi e spese, di tutti gli eventuali debiti ipotecari gravanti i fondi nonché di ogni eventuale altro credito o obbligo di pagamento gravanti i fondi, attingendo dalle somme che saranno depositate sul conto fiduciario clienti del notaio.

- Trapasso delle proprietà

Il trapasso della proprietà e del possesso sui fondi al Comune, potrà avvenire soltanto ad avvenuta disdetta degli eventuali contratti di locazione e/o di altri contratti conferenti diritti personali a terzi sui fondi e quando i fondi saranno stati liberati da ogni possessore, a qualunque titolo.

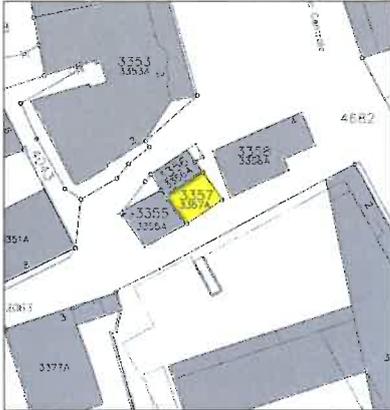
- Spese

Tutte le spese notarili, di annotazioni e di iscrizione a Registro fondiario saranno assunte dal Comune, ad eccezione dell'imposta sugli utili immobiliari che resterà a carico della parte venditrice a norma di legge.

- Mancata approvazione da parte del Consiglio comunale e entrata in vigore

Le parti saranno liberate da ogni obbligazione precontrattuale e da ogni indennizzo nel caso di mancata ratifica della presente richiesta di credito da parte del Consiglio comunale o di mancata sua crescita in giudicato.

4. Particella no. 3357 RFD di Biasca



Copertura del suolo

mq 28 abitazione

Servitù

O. = onere; D. = diritto

A) O. sporgenza – 3357/1, parte abitazione dal 1°P. al tetto – a favore RF di Biasca particella 3356.

Situazione pianificatoria

La particella no. 3357 RFD di Biasca è inserita nel piano Particolareggiato Piazza Centrale quale:

- edificio modalità d'intervento: Riuso con possibile sostituzione edilizia
- spazio aperto privato: Riuso

Perizia di stima

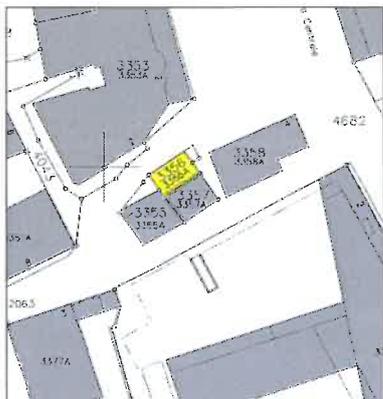
La perizia di stima è stata elaborata dall'arch. Marzio Papa in data 27 febbraio 2015.

L'edificio principale è di costruzione massiccia ed è adibito a deposito. Come si evince dalle notizie catastali va considerato come la proprietà Ranzoni è solo il locale presente al piano terreno. I piani superiori della costruzione sono di proprietà del mappale 3356 RFD di Biasca. L'edificio è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900 e la costruzione si presenta in un buon stato di conservazione. Le murature sono in pietra naturale, la copertura del tetto è in tegole. È sprovvista di impianti quali acqua, elettricità e riscaldamento.

Accordo bonale

La comunione ereditaria del fondo MN 3357 RFD di Biasca, ha ritenuto corretto che fossero riconosciuti i costi per le varie attestazioni che dovranno sostenere. Il Municipio di Biasca e la Comunione Ereditaria proprietaria del fondo MN 3357 RFD di Biasca, in data 16 aprile 2019 hanno quindi sottoscritto un accordo bonale per l'impegno di compravendita pari a CHF 32'000.00 e di costituzione di diritti di compera nel caso specifico con il pagamento di CHF 1'600.00 quale primo acconto.

5. Particella no. 3356 RFD di Biasca



Copertura del suolo

mq	8	terreno annesso
A	mq 23	abitazione
B	mq 3	WC

Servitù

O. = onere; D. = diritto

A) O. sporgenza – 3357/1, parte abitazione dal 1°P. al tetto a carico RF di Biasca part. 3357.

Situazione pianificatoria

La particella no. 3356 RFD di Biasca è inserita nel piano Particolareggiato Piazza Centrale quale:

- edificio modalità d'intervento: Riuso con possibile sostituzione edilizia
- spazio aperto privato: Riuso

Perizia di stima

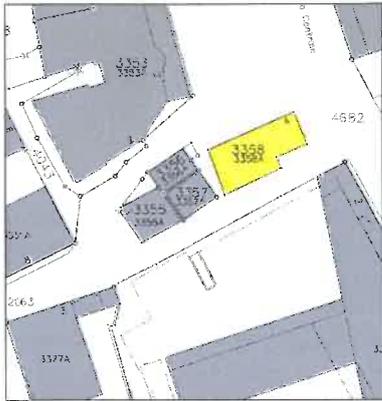
La perizia di stima è stata elaborata dall'arch. Marzio Papa in data 27 febbraio 2015.

L'edificio principale è di costruzione massiccia ed è completamente disabitato. Come si evince dalle notizie catastali va considerato come la proprietà in oggetto gode di un diritto di sporgenza ai piani superiori sul mappale no. 3357. L'edificio è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900 e la costruzione si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Le murature sono in pietra naturale, la copertura del tetto è in tegole. Sulle aperture non vi sono presenti infissi. Le solette interne sono in struttura lignea coperte da un pavimento in assito. È sprovvisto di impianti quali acqua, elettricità e riscaldamento.

Accordo bonale

Il Municipio di Biasca e i comproprietari del fondo MN 3356 RFD di Biasca, in data 18 febbraio 2019 hanno sottoscritto un accordo bonale per l'impegno di compravendita confermando il prezzo di acquisto di CHF 45'133.32 (pari a 2/3 del valore totale di CHF 67'700.00 considerando un 1/3 già di proprietà del Comune) e di costituzione di diritti di compera nel caso specifico con il pagamento di CHF 2'400.00 quale primo acconto.

6. Particella no. 3358 RFD di Biasca



Copertura del suolo
mq 84 abitazione

Servitù
Nessuna servitù.

Situazione pianificatoria

La particella no. 3358 RFD di Biasca è inserita nel piano Particolareggiato Piazza Centrale quale:

- edificio modalità d'intervento: Riuso con possibile sostituzione edilizia

Perizia di stima

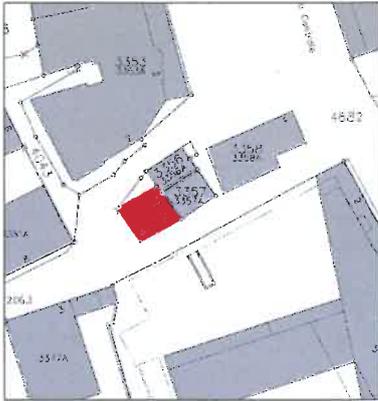
La perizia di stima è stata elaborata dall'arch. Marzio Papa in data 27 febbraio 2015.

L'edificio principale è di costruzione massiccia. Al piano terreno troviamo 2 negozi. Al primo piano troviamo un appartamento che si sviluppa in duplex con zona giorno e zona notte. Le finestre sono in legno con doppi vetri, i pavimenti sono in piastrelle, gli impianti sanitari e elettrico sono in buono stato. La costruzione si presenta in un buon stato di conservazione, le finiture interne sono di standard medio.

Accordo bonale

Dopo le relative trattative il Municipio di Biasca e i proprietari hanno quindi raggiunto un accordo e in data 29 gennaio 2019 hanno quindi sottoscritto la convenzione per l'impegno di compravendita per l'importo di CHF 850'000.00 e di costituzione di diritti di compera nel caso specifico con il pagamento di CHF 42'500.00 quale primo acconto.

7. Particella no. 3355 RFD di Biasca



Con il proprietario della particella no. 3355 non si è raggiunto un accordo per la compravendita.

Lo studio dell'architetto Ivano Gianola ha tuttavia evidenziato la necessità di mantenere lo stabile presente all'interno della particella no. 3355 per ragioni architettoniche urbanistiche. Il Municipio e il proprietario della particella, in data 24 giugno 2019 hanno pertanto sottoscritto un accordo relativo all'accompagnamento della procedura dapprima di pianificazione e in seguito di sistemazione e riqualifica della Piazza Centrale.

8. Riassunto dei valori di acquisto

- Particella no. 3357 RFD di Biasca	CHF	32'000.00
- Particella no. 3356 RFD di Biasca	CHF	45'133.32
- Particella no. 3358 RFD di Biasca	CHF	850'000.00
Totale importo per acquisto proprietà	CHF	927'133.32
- Onorario atti notarili e costi iscrizione a Registro fondiario	CHF	30'000.00
- Imprevisti + arrotondamento	CHF	12'866.68
Totale costi	CHF	970'000.00

9. Relazione con il preventivo 2020 e con il Piano finanziario

L'acquisto delle proprietà coinvolte nella sistemazione urbanistica della Piazza Centrale è un costo inserito nel conto degli investimenti dei conti preventivi 2020.

10. Contributi e sussidi

Gli acquisti degli stabili non potranno beneficiare di alcun sostegno finanziario.

11. Procedura di voto

La procedura di accoglimento di una spesa di investimento (art. 13 cpv. 1 lett. E) LOC) richiede la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

12. Commissione

Conformemente a quanto indicato dall'articolo 10 RaLOC, il messaggio sarà assegnato alle Commissioni delle Opere pubbliche e della Gestione.

Egregio signor Presidente,
signore e signori Consiglieri,

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

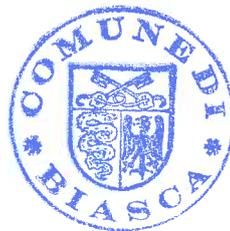
Cordiali saluti.

Per il Municipio:

il Sindaco



Loris Galbusera



il Segretario

Igor Rossetti

D E C R E T O

(disegno)

**concernente la richiesta di un credito di CHF 970'000.00
per l'acquisto in Piazza Centrale degli stabili
alle particelle no. 3356, 3357 e 3358 RFD di Biasca**

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale no. 1 dell'8 gennaio 2020

d e c r e t a:

- art. 1 Al Municipio è concesso un credito di CHF 970'000.00 per l'acquisto delle particelle no. 3356, 3357, 3358 RFD di Biasca.
- art. 2 Il credito di cui all'articolo 1 sarà coperto mediante prestito ed iscritto al conto investimenti del Comune.
- art. 3 Eventuali sussidi e contributi andranno a degrado della spesa.
- art. 4 Il credito decade (art. 13 cpv. 3 LOC) se le opere oggetto del presente decreto non saranno iniziate entro 7 anni.