



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 9 maggio 2017
Rif RM 09.05.2017//1489
206w10 - UT OB / Cr
C 326 / S 2251

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 20 – 2017

del 9 maggio 2017

concernente la richiesta di un credito di CHF 169'000.00 per l'acquisto della proprietà Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti, particelle no. 3413-3414 RFD di Biasca, situate nella corte della Casa Cavalier Pellanda

Signor Presidente
Signore e Signori Consiglieri,

questo messaggio municipale rappresenta il proseguimento ragionevole del MM 15-2015 con il quale è stato chiesto il credito di CHF 500'000.00 per il risanamento della Casa ex Benzoni al mappale no. 3412 RFD di Biasca.

La possibilità di poter progettare e realizzare la ristrutturazione non solo dello stabile ex Casa Benzoni, ma anche del tassello rimanente – vedi figure 1, 2, 3 e 4 - era ed è l'obiettivo del Municipio per completare l'impianto della Corte di Casa Cavalier Pellanda.

L'opportunità che si è manifestata l'anno scorso durante il coinvolgimento dei proprietari dell'edificio, reso necessario per gli approfondimenti tecnici riguardanti il passaggio dal progetto di massima a quello definitivo della Casa ex Benzoni in vista dell'elaborazione dell'incarto della domanda di costruzione, è una di quelle che non può essere tralasciata.

Il contatto con il rappresentante della Comunione Ereditaria Ettore fu Rossetti, proprietaria del 50% della particella no. 3413 di Biasca condivisa con il Comune di Biasca (scala d'accesso della Casa ex Benzoni), ha permesso di capire che l'acquisto della proprietà poteva essere possibile a condizioni interessanti. L'interessamento era già avvenuto qualche anno fa ma il momento non era ancora maturo.

Il Municipio ha quindi approfittato dell'occasione e ha subito intavolato la trattativa per raggiungere un accordo preliminare. La convenzione d'intenti è poi stata firmata a fine novembre 2016.

La planimetria - figura 1 - evidenzia l'interessenza fra le particelle no. 3412 e 3414 RFD di Biasca rappresentata dalla particella no. 3413 RFD di Biasca dove trova posto il vano scala di accesso ai piani superiori di entrambe le proprietà.

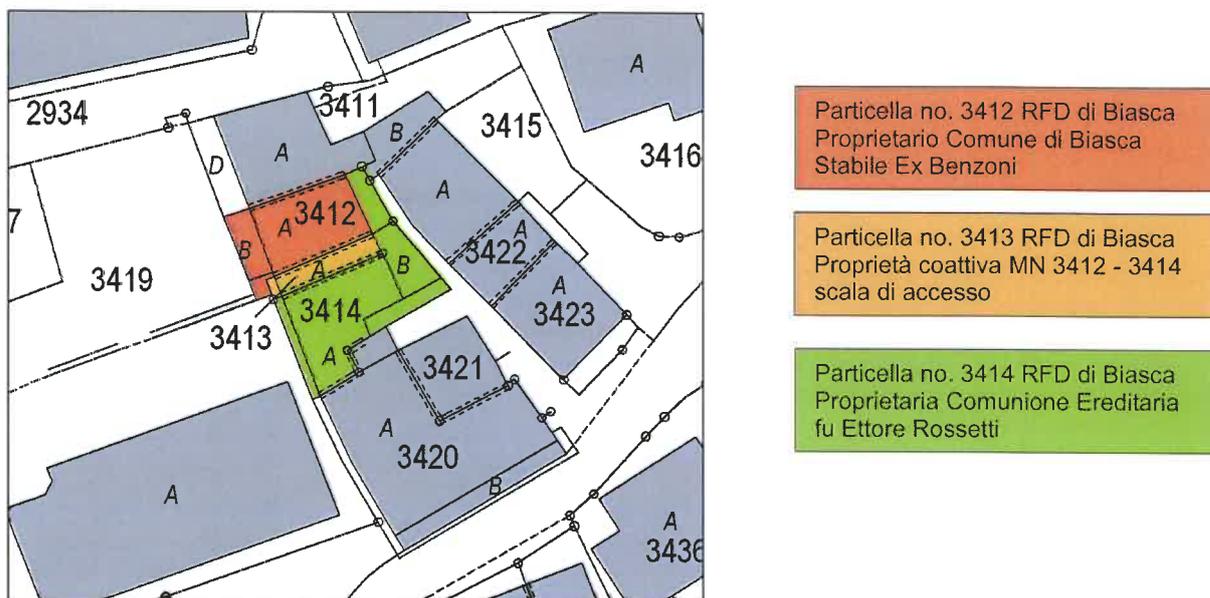


Figura 1.

1. L'opportunità

Casa Cavalier Pellanda rappresenta per Biasca un luogo di cultura riconosciuto in tutto il Cantone Ticino. L'importanza di poter sistemare gli edifici formanti la corte è un'occasione da non perdere. Casa ex Benzoni e ancor più Casa Eredi fu Ettore Rossetti hanno una vitale importanza per lo spazio della corte; risultano infatti essere il lato opposto all'entrata del cortile, oggi definita entrata principale dello stabile – figure 3 e 4.

Potersi garantire il fronte delle tre proprietà (MN 3412, 3413 e 3414) - vedi figura 2 - permetterebbe alla corte di Casa Cavalier Pellanda un nuovo contesto, una delimitazione dignitosa, decorosa e degna di nota - vedi figure 3 e 4.

Anche dal profilo architettonico, l'acquisto della proprietà Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti consentirà di ottenere degli spazi decisamente più interessanti del progetto precedente che, per ovvie ragioni, poteva contare unicamente sui due locali abitabili presenti nell'edificio ex Benzoni al piano terreno e al 1° piano di circa 35 m² l'uno.

Con l'aggiunta dell'immobile della Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti queste superfici si triplicheranno grazie alla possibilità di collegare all'impianto anche il sottotetto, permettendo sicuramente una miglior modularità, flessibilità e utilizzo degli spazi da affiancare alla Casa Cavalier Pellanda (archivio storico, ufficio addetto culturale, depositi delle opere, sala riunioni, ecc...).

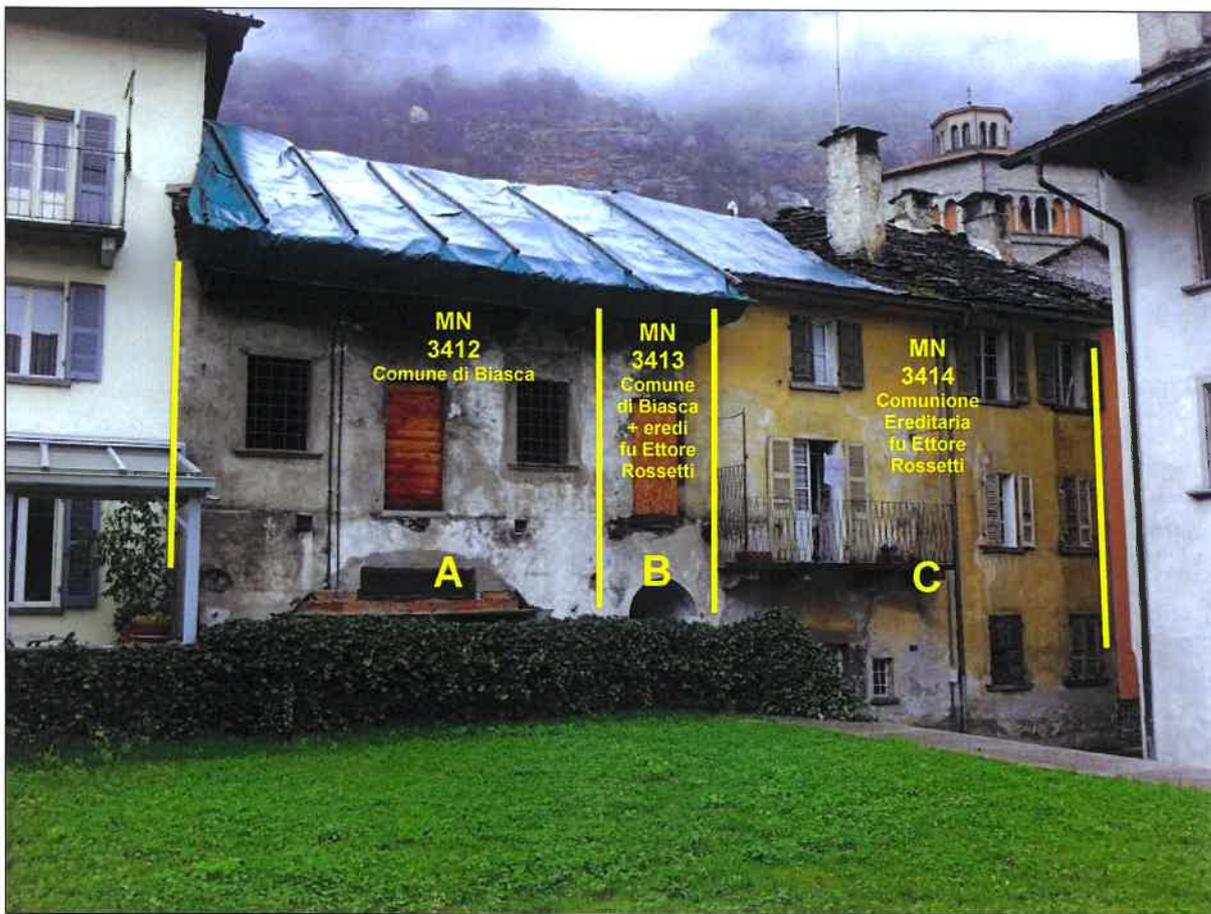


Figura 2 .

Strutturalmente la figura 1 evidenzia inoltre che le due proprietà hanno una storia edificatoria unica, non solo per la scala e il tetto in comune e per il cortile verso Casa Cavalier Pellanda, ma anche per la corte retrostante dove è posizionato un vecchio lavatoio sicuramente utilizzato da entrambe le proprietà.



Figura 3.



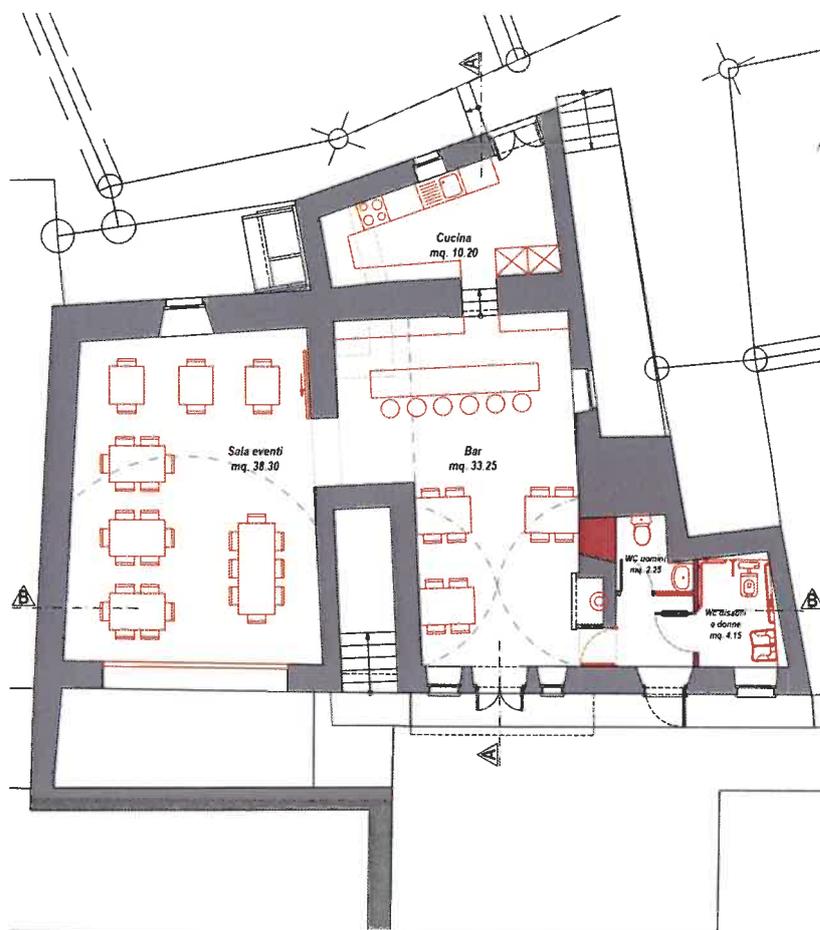
Figura 4.

La possibilità intravvista di poter sistemare definitivamente la corte di Casa Cavalier Pellanda ha quindi indotto il Municipio a sospendere l'intervento avviato con l'approvazione del credito di costruzione, il tutto per evitare di compromettere l'attuazione del possibile nuovo scenario e in modo da poter integrare gli interventi e completare il riordino della corte.

2. Il progetto indicativo

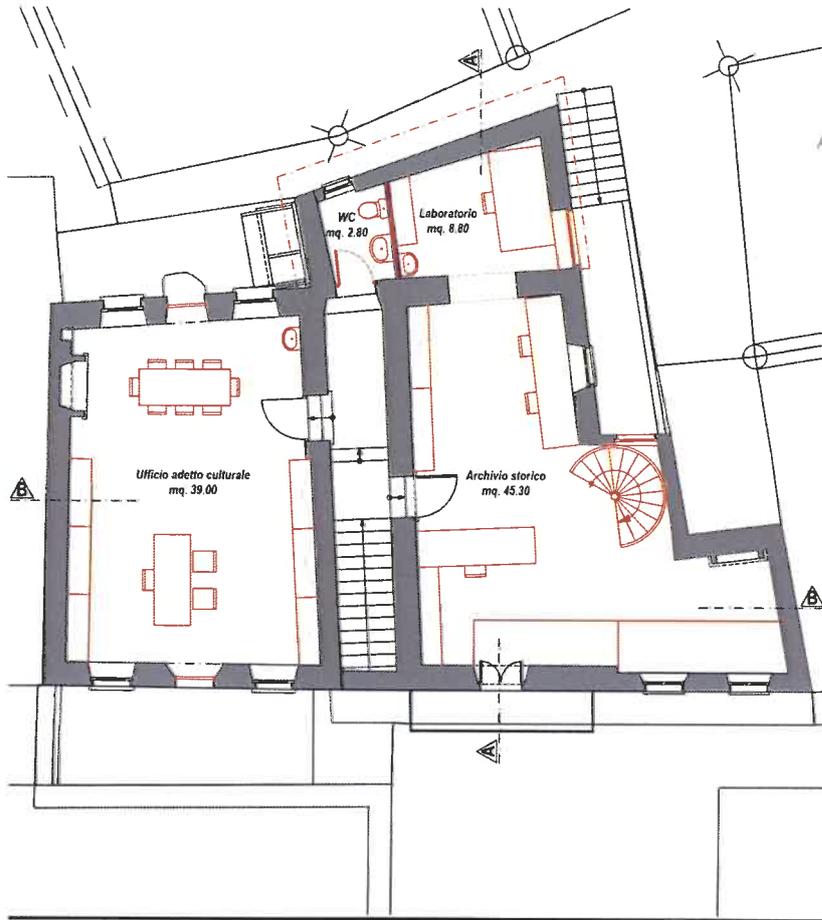
A titolo indicativo, tenuto conto che il MM no. 15-2015 era accompagnato dai piani di studio relativi alla ristrutturazione, qui di seguito si propone una possibile destinazione delle superfici che saranno ricavate dall'intervento.

Il nuovo piano terreno potrà essere a supporto di Casa Cavalier Pellanda con un locale "bar", cucina e relativa sala eventi garantendo in questo modo l'accesso anche agli invalidi. All'interno del piano terra potrà trovare spazio l'angolo dei servizi (anche per handicappati) che servirà pure per la corte esterna risolvendo la questione dell'accessibilità evitando di intaccare l'area della corte con la formazione di un corpo estraneo nel giardino, come previsto nel MM no.15-2015.



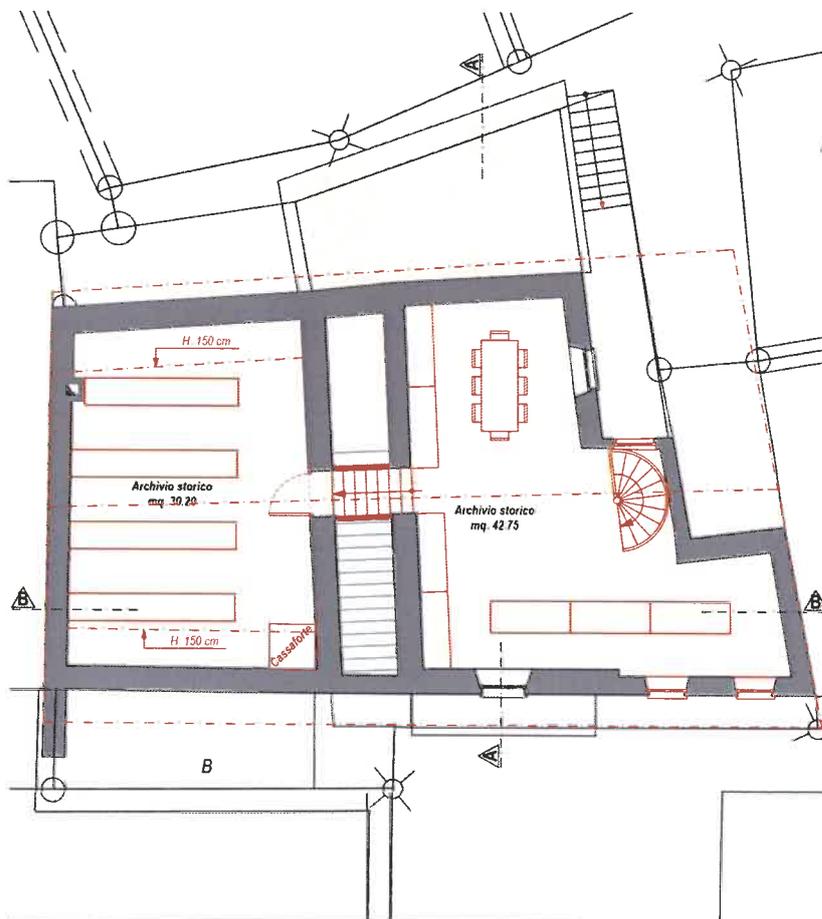
Pianta piano terreno

- bar 33 m²
- sala eventi 38 m²
- cucina 10 m²
- servizi igienici 9 m²



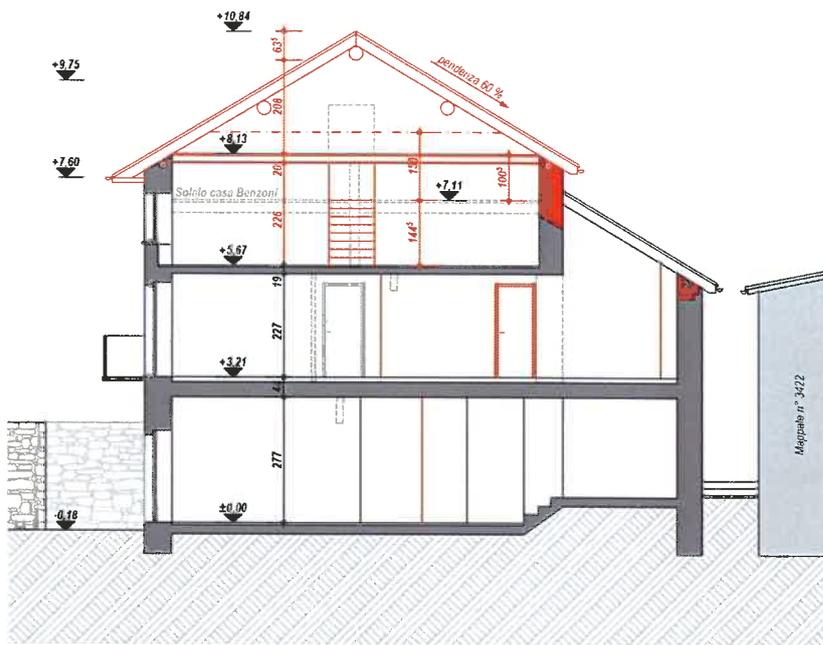
Pianta 1° piano

- archivio storico 54 m²
- addetto culturale 39 m²
- servizio igienico 3 m²

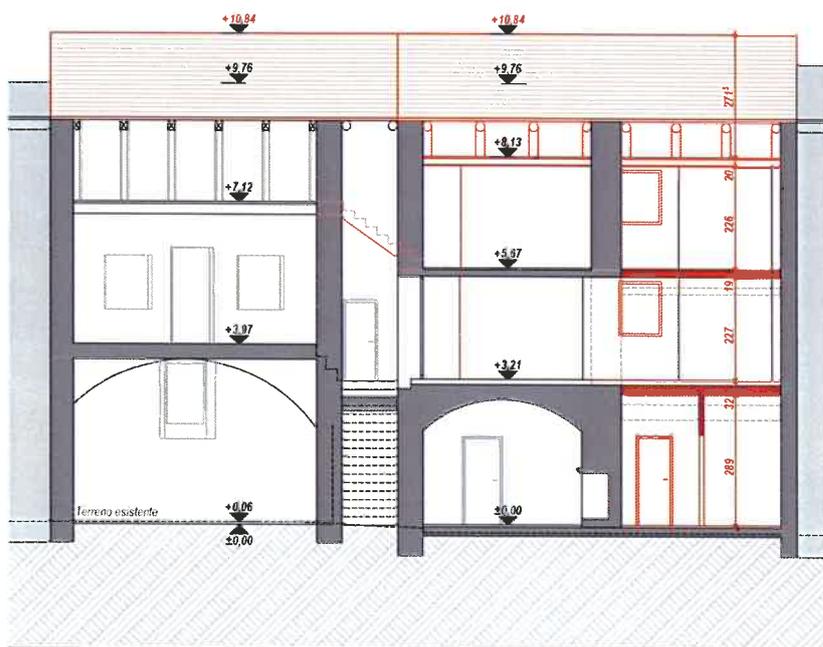


Pianta 2° piano

- archivio storico 43 m²
- archivio 30 m²



Sezione trasversale



Sezione longitudinale

Le sezioni evidenziano come i livelli potranno essere messi in correlazione grazie alla demolizione di una minima parte delle solette esistenti.

Si tratta di un programma interessante che, se realizzato assieme agli interventi previsti in Casa Pellanda, darà linfa al centro culturale biaschese.

Il progetto di massima elaborato, seppur indicativo, riesce a far comprendere le possibilità edificatorie che l'unione dei due stabili potrà offrire.

A titolo indicativo, si può prevedere quale costo dell'intervento complessivo, proporzionando lo stato della struttura della Casa ex Benzoni che rappresenta circa $\frac{1}{2}$ del volume totale, un importo pari al doppio previsto nel MM 15-2015.

3. La proposta di acquisto

La proprietà Comunione ereditaria fu Ettore Rossetti, composta dalla particella no. 3414 RFD di Biasca e del 50% di proprietà della particella no. 3413 RFD di Biasca – vedi figura 1 e 2 - è stata offerta al Comune di Biasca per l'importo di CHF 165'000.00, al quale andrà aggiunto il costo necessario all'iscrizione a Registro fondiario della compra-vendita pari a CHF 4'000.00 per un investimento totale di **CHF 169'000.00**.

Composizione della proprietà

I fondi in questione sono così composti:

- ⇒ particella no. 3414 RFD di Biasca
superficie totale m² 101
 - A m² 59 abitazione
 - B m² 16 rustico
 - c m² 26 terreno annesso

- ⇒ particella no. 3413 RFD di Biasca
proprietà coattiva ½ particella 3412
proprietà coattiva ½ particella 3414
superficie totale m² 17
 - A m² 16 scala
 - b m² 1 terreno annesso

Situazione pianificatoria

Il piano particolareggiato della Piazza Centrale, approvato dal Consiglio di Stato il 25 gennaio 2000, indica per le particelle in questione una modalità d'intervento di riuso – figura 5 e 6 - che prevede:

- ⇒ *Manutenzione, riattamenti, trasformazione, demolizione e ricostruzione*
- ⇒ *La ricostruzione dovrà avvenire entro gli ingombri volumetrici preesistenti o entro gli ingombri previsti specificatamente nelle schede analitico-normative allegate alle norme (le quote hanno valore indicativo). Sono pure ammesse piccole variazioni nella posizione e nelle dimensioni del nuovo fabbricato sono possibili per un migliore inserimento estetico-architettonico, nel rispetto delle indicazioni puntuali.*



Figura 5.

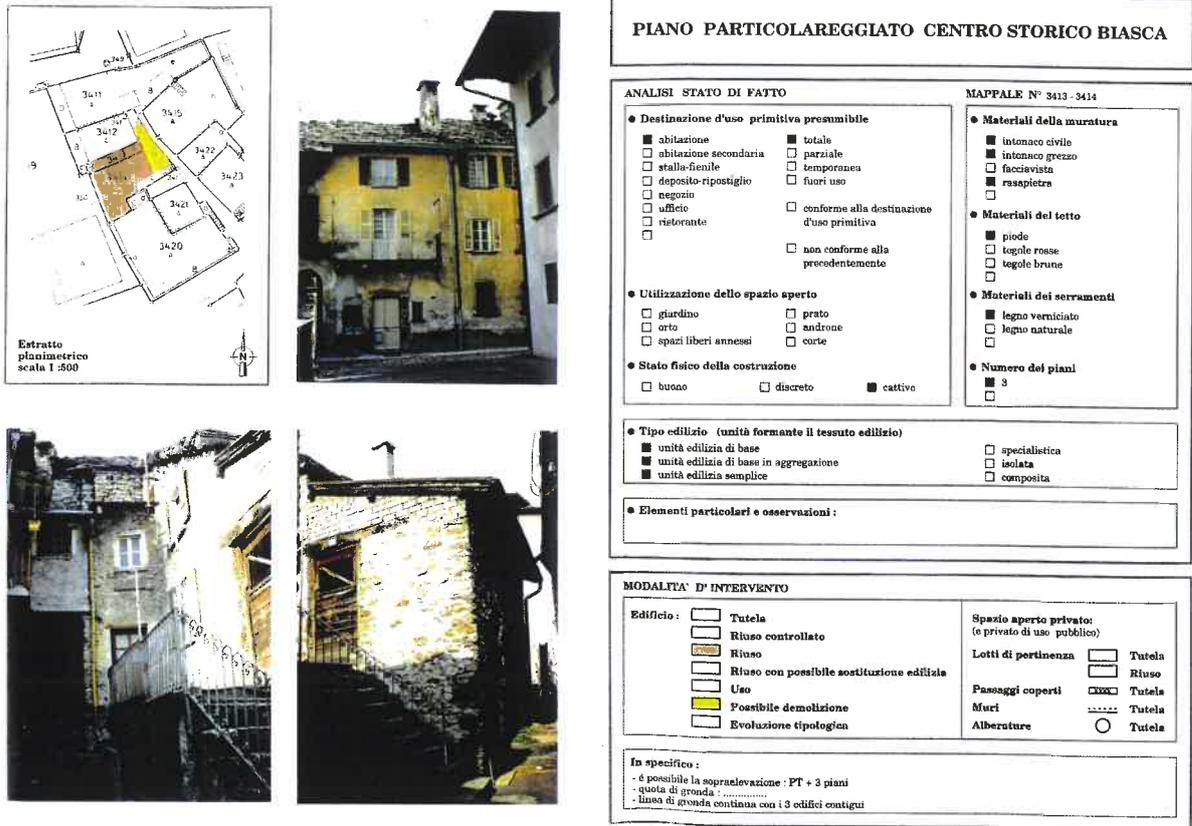


Figura 6.

Breve descrizione

L'edificio è di tre piani; al piano terreno vi è un appartamento con entrata direttamente dalla Corte di Casa Cavalier Pellanda composto da cucina abitabile, camera da letto, ripostiglio e servizi igienici; al primo piano un secondo appartamento disposto su due piani con entrata sia dalla scala in comunione (MN 3413) sia dal retro, composto da cucina abitabile, 3 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico.

Stima peritale

L'offerta è accompagnata da una stima peritale elaborata nel 2009 che indica un valore di stima commerciale pari a CHF 221'000.00. La Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti, tenuto conto degli intenti del Comune di Biasca di voler sistemare la corte della Casa Cavalier Pellanda integrando lo stabile in questione nelle attività culturali e di supporto, si è dichiarata disposta a voler abbassare il prezzo di vendita a CHF 165'000.00.

Qui di seguito, l'importo di vendita è stato verificato sommariamente indicando i seguenti parametri:

⇒ Valore del terreno

Calcolando le difficoltà di accesso, a parità di situazione pianificatoria, il terreno edificabile è stato valutato in 400.00 CHF/m².

Particella no. 3413 RFD di Biasca

$$m^2 \quad 17 \times 400.00 = 6'800.00 \quad CHF \times \frac{1}{2} \text{ proprietà coattiva} = 3'400.00 \quad CHF$$

Particella no. 3414 RFD di Biasca

$$m^2 \quad 101 \times 400.00 = 40'400.00 \quad CHF$$

Valore totale del terreno

43'800.00 CHF

⇒ Valore dell'edificato

Particella no. 3413 RFD di Biasca		
Volume SIA:	m ³ SIA	139
Particella no. 3414 RFD di Biasca		
Volume SIA parte abitazione:	m ³ SIA	617
Volume SIA parte accessorio:	m ³ SIA	87

A titolo di verifica si può indicare quanto segue:

Proposta di vendita	CHF	165'000.00
Dedotto valore terreno	CHF	- 43'800.00
Valore degli stabili	CHF	121'200.00

A mente del Municipio, calcolando nullo il valore dell'accessorio e tenendo in considerazione unicamente la volumetria della parte di abitazione pari a m³ SIA 756 (139 + 617), si ottiene un costo al m³ SIA reale di CHF 160 che appare sicuramente un parametro veritiero.

Convenzione

Il Municipio di Biasca e la Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti, proprietaria del fondo MN 3414 RFD di Biasca e della quota di ½ della particella MN 3413 RFD di Biasca, in data 29 novembre 2016 hanno sottoscritto una convenzione d'intenti.

La stessa, oltre a confermare il prezzo di acquisto pari a CHF 165'000.00 definisce i seguenti accordi particolari:

3. Le spese notarili e d'iscrizione a registro fondiario sono assunte dal Comune, ad eccezione dell'imposta sugli utili immobiliari che resta a carico della parte venditrice a norma di legge.
...
6. I contratti di locazione in essere vengono ripresi dal Comune secondo le disposizioni di legge e saranno disdetti nei tempi opportuni subordinatamente agli interessi comunali (art. 261 CO).
...
9. La validità della presente convenzione è subordinata alla ratifica e allo stanziamento del relativo credito da parte del Consiglio comunale e all'ottenimento della licenza edilizia per la ristrutturazione dello stabile cresciuta in giudicato.
...
11. 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 della durata di 3 anni pari a CHF 8'000.00 (ottomila) che sarà considerato quale anticipo sull'importo di acquisto (art. 2).
Le parti convengono la possibilità di una proroga del diritto di compera per ulteriori 2 anni contro il versamento di un secondo importo di CHF 2'000.00 (duemila) quale anticipo sull'importo di acquisto. In caso di mancato esercizio del diritto di compera, la parte venditrice avrà diritto di trattenere gli importi di CHF 8'000.00 (ottomila) e CHF 2'000.00 (duemila) in proprietà quale pena di recesso.
Il Municipio si impegna a licenziare il messaggio municipale riguardante l'acquisto della proprietà entro la primavera del 2017.
12. Mediante la presente convenzione le parti si dichiarano facitate da ogni ulteriore reciproca pretesa di indennità e di retrocessione.
13. In caso di mancata ratifica da parte del Consiglio comunale la presente convenzione decade senza ulteriori formalità e senza che per tale circostanza le parti possano pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta.

Le peculiarità dell'accordo sono in sostanza quanto descritto nei punti 9 e 11.

Il punto 9, oltre a subordinare la validità della convenzione all'approvazione del Consiglio comunale del presente messaggio, introduce il vincolo della crescita in giudizio dell'ottenimento della licenza edilizia per la ristrutturazione dello stabile. Considerate la complessità e la difficoltà nell'ottenere la licenza edilizia, questa condizione permetterà al Municipio di eventualmente liberarsi dall'impegno assunto.

Quanto definito nel punto 11 invece è una condizione a favore sia della parte venditrice sia del Comune che, tramite la sottoscrizione del diritto di compera, si impegneranno in maniera inderogabile a riguardo della compra-vendita della proprietà.

Entrambi i punti sopra menzionati, nel caso di approvazione del presente messaggio municipale da parte del vostro Consesso, impongono al Municipio di affrontare il tema della ristrutturazione degli stabili in tempi molto stretti.

Il passo successivo necessario sarà quindi quello di affidare ad un architetto l'elaborazione del progetto di riqualifica degli immobili in modo di poter elaborare un preventivo dell'opera e portare il tutto all'approvazione del Consiglio comunale per poi procedere con l'inoltro della relativa domanda di costruzione.

4. Relazione con il Preventivo 2017

La spesa di CHF 169'000.00 è prevista dal Municipio nel conto degli investimenti del Preventivo 2017.

5. Contributi di miglioria e sussidi

L'opera non beneficerà di alcun sussidio, così come non sarà prelevato alcun contributo di miglioria, non sussistendo gli estremi legali per poterlo fare.

6. Procedura di voto

La procedura di accoglimento per la parte degli d'investimenti (art. 13 cpv. 1 lett. E) LOC) richiede la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). Le risoluzioni dovranno pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

7. Commissione

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

Egregio Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

l'ipotesi di acquistare anche la proprietà della Comunione ereditaria fu Ettore Rossetti allo scopo di supportare le necessità di Casa Cavalier Pellanda e per completare-definire la sua corte, è una di quelle scelte che ha sempre aleggiato come una delle "cose giuste da fare", ma che per vari fattori non è mai giunta la condizione ideale per avverarsi.

Oggi, probabilmente questi fattori convergono in un sol punto e grazie alla disponibilità degli eredi fu Ettore Rossetti, il Comune di Biasca ha la possibilità di completare il tassello mancante di un'opera d'architettura riconosciuta in tutta la Svizzera.

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

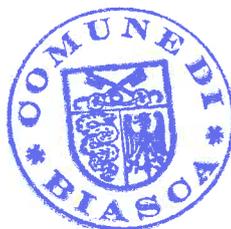
Cordiali saluti.

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 169'000.00 per l'acquisto della proprietà Comunione Ereditaria fu Ettore Rossetti, particelle no. 3413-3414 RFD di Biasca, situate nella corte della Casa Cavalier Pellanda

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale no. 20 del 9 maggio 2017

d e c r e t a:

- art. 1 Al Municipio è concesso un credito di CHF 169'000.00 per l'acquisto della particella no. 3414 RFD di Biasca e della quota di $\frac{1}{2}$ della particella MN 3413 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.