Comune
di Riviera

Il Municipio

Piazza Grande 1 | CH-6703 Osogna
T. +41 (0)91 873 45 60 | F +41 (0)91 863 34 03
municipio@comuneriviera.ch

Riviera, 10 febbraio 2026

Messaggio Municipale no. 3/2026

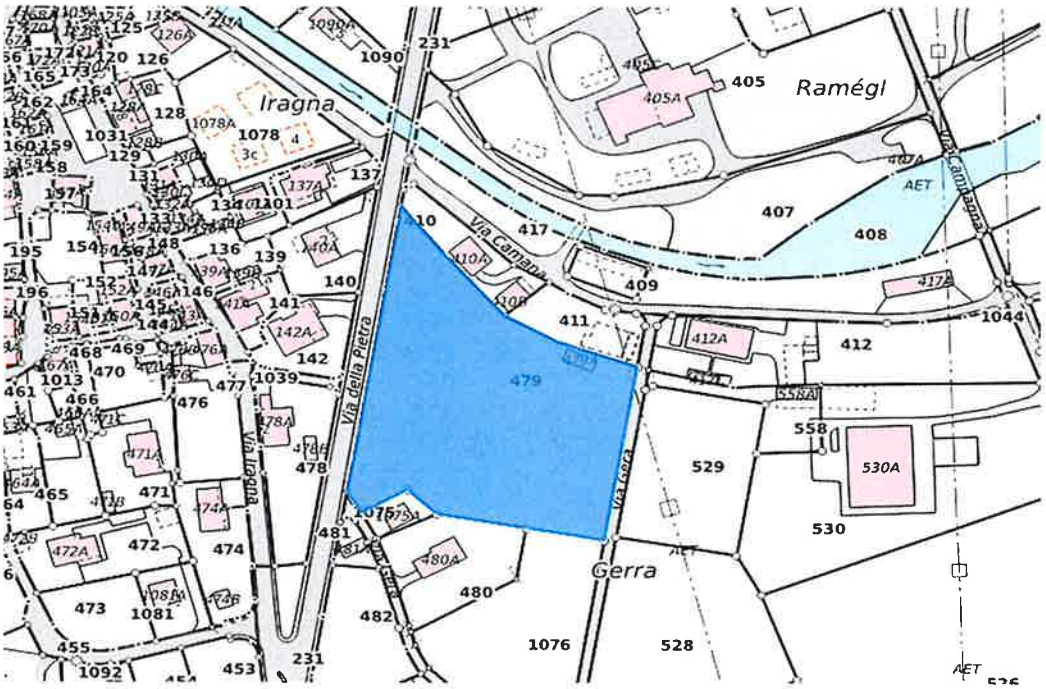
REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI FONDI DELLA ZONA SPECIALE GERA

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

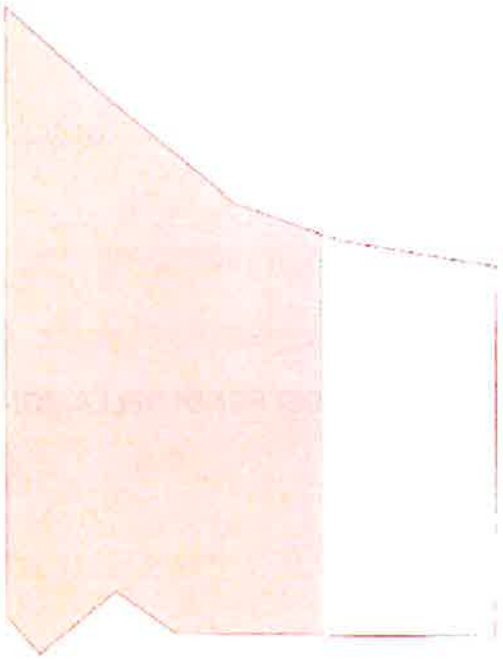
con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, una proposta di Regolamento per l'assegnazione dei fondi della Zona Speciale Gera (ZSG), ubicata nel quartiere di Iragna al mappale no. 479.

1. PREMESSA

Il terreno al mappale no. 479 ha una superficie di 7'197 mq - di cui 5'000 in zona edificabile - e si trova a valle della strada cantonale e del nucleo vecchio. Il fondo presenta una morfologia completamente pianeggiante. Confina sui lati nord e sud con altre proprietà private già edificate a scopo abitativo, mentre sul lato est/sud-est è aperto verso la campagna e sul lato ovest è delimitato dalla strada cantonale.
I luoghi d'interesse pubblico del quartiere, quali l'ufficio tecnico, le scuole, la chiesa e le infrastrutture sportive, sono tutti situati in un raggio di 500 metri e sono raggiungibili a piedi in pochi minuti.



Estratto planimetrico del mappale no. 479



Area edificabile del mappale no. 479

2. ISTORIATO

Nel 1993, l'ex Comune di Iragna ha acquistato questo terreno da un privato al costo di CHF 15 al mq, per un totale di CHF 107'940. Il Municipio dell'epoca stava già esaminando lo sviluppo residenziale futuro e considerava l'acquisto del mappale no. 479 come un'importante opportunità d'investimento.

Fin dall'inizio degli anni 2000, il mappale 479 è stato oggetto di procedure pianificatorie per il suo inserimento nella zona edificabile di interesse comunale (ZEIC). Tuttavia, tale processo non è mai stato concretizzato a causa di vari problemi, prevalentemente di natura tecnica.

Nel 2012, il Municipio di Iragna ha deciso di riprendere la procedura pianificatoria per l'inserimento del mappale no. 479 nella zona edificabile, avviando un concetto urbanistico in grado di affrontare le criticità emerse in precedenza. A novembre 2012, è stato conferito un mandato allo studio Planidea SA di Canobbio per la redazione della variante del piano regolatore, finalizzata alla creazione di una nuova zona edificabile, denominata Zona Speciale Gera (ZSG), soggetta a un vincolo di piano di quartiere obbligatorio.
L'allora Municipio di Iragna intendeva promuovere questo progetto per diversi motivi:

- incrementare la popolazione, mettendo a disposizione terreni residenziali a prezzi interessanti e non speculativi (di proprietà comunale), alfine di attirare nuove famiglie con bambini e garantire la sopravvivenza dell'istituto scolastico;
- stimolare l'attività edilizia e combattere la tesaurizzazione del territorio comunale;
- aumentare il gettito fiscale;
- migliorare la situazione finanziaria del Comune attraverso la redditività del progetto pianificatorio.

L'obiettivo primario del Municipio di Iragna, approvato e sostenuto dal Consiglio comunale, era dunque quello di riuscire ad incrementare l'attrattività di Iragna come luogo nel quale abitare emettere a disposizione della popolazione terreni residenziali, incentivando in particolare i giovani a rimanere, o a fare rientro, nel Comune dove sono cresciuti, ovviando in modo efficace al cosiddetto fenomeno di tesaurizzazione del territorio, che da diversi anni blocca i pochi terreni liberi che non sono disponibili per la vendita

Il 26 aprile 2016 il Municipio di Iragna ha dunque licenziato il messaggio municipale 4/2016 per l'approvazione della Variante di Piano regolatore del mappale no. 479 denominata *"Nuova Zona Speciale Gera (ZSG)"*.
Il 19 aprile dello stesso anno ha pure licenziato il messaggio municipale 3/2016 per l'adozione di altre varianti di PR tra le quali anche quelle previste per la compensazione reale (1:1) di zona edificabile richiesta per il compenso agricolo ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo, comprensiva di un compenso pecuniario da versare al Cantone di fr. 70'451.-.
Entrambi i messaggi municipali sono stati approvati dal Consiglio comunale di Iragna nella seduta del 30 maggio 2016.

In fase di procedura sono state altresì risolte alcune criticità relative all'inquinamento fonico, alle zone di pericolo del riale e all'elettrosmog.
L'inquinamento fonico sarà mitigato attraverso soluzioni architettoniche che integrano forma, materiali e concetto spaziale, adottando un approccio progettuale in grado di armonizzarsi con il tessuto edilizio esistente e di "proteggere" gli edifici dal rumore stradale. Tale vincolo progettuale ha costituito uno degli elementi fondamentali nella definizione del modello urbanistico per il mappale 479.
La questione delle zone di pericolo del riale di Iragna è stata affrontata mediante l'esecuzione di apposite opere di premunizione, garantendo la sicurezza del comparto.
Il problema dell'elettrosmog è stato risolto delimitando la zona edificabile alla porzione di terreno a adiacente alla strada cantonale ove i valori limite (1 μT) dell'ordinanza federale (ORNI) sono rispettati. In particolare, l'area edificabile è stata definita escludendo le superfici situate entro 37 metri dall'asse dell'elettrodotto, assicurando così il rispetto dei valori previsti dai disposti normativi vigenti.

La variante di PR ha concluso il suo iter procedurale nel 2017 con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Nel 2019, come definito dall'art. 45 cpv. 2 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) di Iragna, si è proceduto con la redazione del piano di quartiere, fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti e per garantire una realizzazione di qualità complessiva. Proceduralmente, il piano di quartiere ha seguito il percorso della domanda di costruzione, culminato nell'ottenimento della licenza edilizia, diventata definitiva nel 2023 e rinnovata nel 2025.

3. IL PIANO DI QUARTIERE

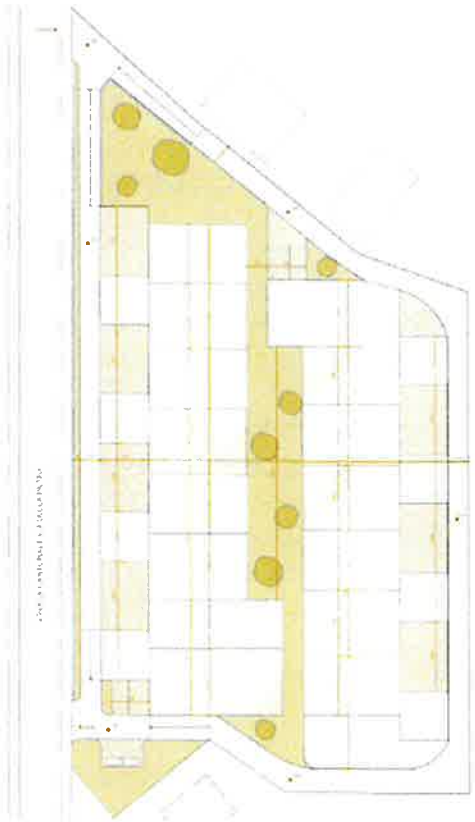
Come indicato in precedenza l'art. 45 cpv. 2 delle NAPR di Iragna stabilisce che l'edificazione nella ZSG è soggetta all'allestimento di un piano di quartiere (PQ), conformemente alle disposizioni della LST. Lo stesso è stato redatto dallo studio Planiedea SA di Canobbio con lo scopo di:

- offrire un'urbanizzazione generale per l'intero fondo;
- definire i volumi massimi ammessi;
- definire gli spazi liberi comuni;
- frazionare il mappale 479 in coerenza con l'impostazione dell'impianto urbanistico generale.

A seguito della procedura di domanda di costruzione del PQ, il mappale no. 479 può dunque essere urbanizzato e frazionato secondo il progetto.
Successivamente i singoli lotti potranno essere venduti al privato che a sua volta potrà inoltrare la singola domanda di costruzione per la propria unità abitativa, in coerenza con il progetto generale di PQ.

Il progetto inserisce piccoli volumi puntuali articolati tra loro che per posizione definiscono uno spazio centrale principale: il giardino del quartiere. Questo spazio comune dalla valenza naturale è connesso con l'esterno con la creazione di uno spazio verde piantumato, ed è inoltre accessibile direttamente dalle singole proprietà. L'articolazione volumetrica si compone di un sistema di elementi, quali l'edificio

principale disposto su due livelli e l'edificio accessorio disposto su un unico livello. Questa articolazione, che misura forma e dimensione del mappale 479, si riflette anche sugli spazi liberi che si vengono a creare, ossia i giardini interni privati, i quali sono connessi direttamente con lo spazio centrale comune (il giardino del quartiere) e i piazzali di accesso.



Concetto di progetto

4. IL REGOLAMENTO

Per concludere l'intero progetto, è ora necessario procedere alla vendita delle particelle ai privati. A tal fine, è essenziale redigere un regolamento specifico per l'assegnazione dei fondi.
Infatti, interpellata dal Municipio riguardo alle competenze per la definizione delle condizioni di assegnazione e vendita delle particelle, la Sezione degli enti locali (SEL), d'intesa con la Sezione dello sviluppo territoriale (SST), ritiene che l'opzione più corretta sia quella di un coinvolgimento formale del Consiglio comunale, in analogia a quanto espressamente previsto nei casi di delimitazioni in zone edificabili d'interesse comunale (ZEIC), tramite la stesura di un regolamento analogo a quanto previsto all'art. 80 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Di seguito si passeranno in rassegna gli articoli del Regolamento proposto per l'approvazione da parte del Consiglio comunale, il quale è composto da 10 articoli; riportiamo e commentiamo i più significativi.

Art. 1 Scopo	Il presente Regolamento ha per scopo di disciplinare le modalità per l'assegnazione dei fondi della Zona Speciale Gera, istituita dal Piano Regolatore della sezione di Iragna e regolata dall'art. 45 NAPR e dal Piano di Quartiere.

Commento:
Viene definito in modo chiaro e circoscritto l'obiettivo del Regolamento, ossia la disciplina delle modalità di assegnazione dei fondi situati nella Zona Speciale Gera. Viene inoltre precisato il quadro pianificatorio di riferimento, richiamando sia il Piano regolatore della sezione di Iragna, sia le norme specifiche contenute nell'art. 45 NAPR e nel Piano di quartiere. Tale impostazione consente di ancorare il Regolamento agli strumenti pianificatori vigenti, garantendo coerenza normativa e trasparenza nell'applicazione delle procedure di assegnazione.

Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria	Il Comune provvede: a) alla parcellazione dei terreni, in modo da formare dei fondi idonei all'edificazione, secondo i disposti del PR e del Piano di quartiere; b) all'urbanizzazione primaria dei fondi; c) alla definizione del regolamento per l'uso delle aree comuni in proprietà coattiva (strada di quartiere, area posteggi, aree verdi e giardino alberato e area raccolta rifiuti).

Commento:
Vengono definite le competenze del Comune nella realizzazione della Zona Speciale Gera, attribuendogli il compito di procedere alla parcellazione dei terreni in fondi idonei all'edificazione, nel rispetto dei disposti del Piano regolatore e del Piano di quartiere. Viene inoltre precisata la responsabilità comunale in materia di urbanizzazione primaria, assicurando la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla piena fruibilità dei fondi. Infine, l'articolo prevede la definizione di un regolamento specifico per l'uso e la gestione delle aree comuni in proprietà coattiva, al fine di garantire un utilizzo ordinato, funzionale e condiviso delle stesse da parte dei futuri proprietari.

Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori	[1]I fondi sono destinati esclusivamente alla residenza primaria. [2]I parametri per l'edificazione sono quelli stabiliti dall'art. 45 NAPR Sezione di Iragna e del Piano di quartiere Gera approvato con licenza edilizia del 23.08.2021, rinnovata il 14.10.2025.

Commento:
Viene definita in modo vincolante la destinazione d'uso dei fondi, limitandola esclusivamente alla residenza primaria. Tale scelta risponde all'obiettivo di favorire un insediamento stabile e coerente con le finalità della Zona Speciale Gera, evitando utilizzi non conformi allo spirito pianificatorio del comparto.
Viene inoltre precisato che i parametri edificatori applicabili sono quelli già stabiliti dall'art. 45 NAPR della Sezione di Iragna e dal Piano di quartiere Gera, approvato con licenza edilizia del 23 agosto 2021 e successivamente rinnovata il 14 ottobre 2025. Il richiamo puntuale agli strumenti pianificatori e alle decisioni formali garantisce certezza giuridica e uniformità nell'applicazione delle norme edilizie.

Art. 4 Assegnazione dei fondi	I fondi sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche, che ne fanno richiesta e adempiono cumulativamente alle seguenti condizioni: a) vogliono mantenere il domicilio durevolmente nel Comune di Riviera; b) si impegnano a edificare entro un periodo di 2 anni la propria abitazione primaria; c) non sono proprietari di un edificio e di un terreno edificabile idonei nel Comune di Riviera.

Commento:
Vengono disciplinati i criteri per l'assegnazione dei fondi, attribuendo al Municipio la competenza decisionale in merito. L'assegnazione è riservata alle persone fisiche che presentano apposita richiesta e che adempiono cumulativamente alle condizioni elencate, le quali mirano a garantire un utilizzo coerente dei fondi con le finalità pubbliche del progetto.
In particolare, viene privilegiato il mantenimento duraturo del domicilio nel Comune di Riviera, l'impegno a edificare entro un termine definito l'abitazione primaria e l'assenza di altre proprietà immobiliari idonee all'edificazione sul territorio comunale. Tali criteri consentono di favorire l'accesso alla proprietà abitativa a residenti effettivi o futuri, prevenendo fenomeni speculativi e assicurando uno sviluppo residenziale equilibrato e sostenibile.

Art. 5 Modalità di assegnazione	[1]Nell'assegnazione dei fondi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC. [2]L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita.

Commento:
L'esenzione dell'obbligo di ricorrere al pubblico concorso consente al Comune di gestire l'assegnazione dei fondi in modo più diretto e flessibile, senza comunque rinunciare ai principi di trasparenza e di responsabilità.
Viene inoltre stabilito che l'assegnazione dei fondi avviene tramite contratto di compravendita, garantendo così una formalizzazione chiara e vincolante dei diritti e degli obblighi tra il Comune e l'assegnatario.

Art. 6 Prezzo di assegnazione	[1]Il prezzo di alienazione viene fissato dal Municipio tenendo conto dei seguenti aspetti: a) spese per l'acquisto dei terreni e per la parcellazione; b) costi per l'urbanizzazione primaria; c) costi per la progettazione e il PQ; d) interessi sul capitale investito; e) costi anticipati dal Comune per opere comuni quali ad esempio la strada di quartiere, il riparo fonico, le aree posteggi per visitatori, le aree verdi e il giardino alberato, le aree rifiuti, la realizzazione degli allacciamenti e delle opere di approvvigionamento idrico, depurazione delle acque e illuminazione. [2]Il prezzo d'acquisto è fissato tra un minimo di fr. 350.--/m^2 e un massimo di fr. 450.--/m^2. La superficie venduta comprende la superficie di particella ad uso esclusivo e la quota parte delle aree comuni, in proprietà coattiva. [3]Tutte le spese notarili, le tasse di Registro fondiario e l'imposta di bollo cantonale concernenti la compravendita sono a carico dell'acquirente. [4]Durante il periodo transitorio, fino alla vendita dell'ultima particella, il Comune si occuperà della manutenzione delle aree comuni.

Commento:
Il presente articolo disciplina i criteri per la determinazione del prezzo di alienazione dei fondi, attribuendo al Municipio la competenza di fissarlo sulla base dei costi effettivamente sostenuti dal Comune per la realizzazione del comparto. Viene esplicitato un elenco dettagliato delle voci considerate per definire il prezzo di alienazione.

La definizione di una forchetta di prezzo consente al Municipio di fissare un prezzo unico definitivo al momento dell'alienazione, una volta noti con precisione tutti i costi effettivi sostenuti dal Comune per la realizzazione del comparto. Tale impostazione permette di garantire la copertura dei costi complessivi dell'operazione, nel rispetto del principio di autofinanziamento, offrendo, nel contempo, la possibilità di generare un utile che possa essere reinvestito a beneficio della comunità, assicurando la sostenibilità finanziaria dell'operazione.
È inoltre precisato che la superficie oggetto di vendita comprende sia la quota ad uso esclusivo sia la quota parte delle aree comuni in proprietà coattiva, evitando ambiguità in merito all'estensione dei diritti trasferiti.
L'articolo chiarisce infine la ripartizione degli oneri accessori legati alla compravendita, ponendoli a carico dell'acquirente, e disciplina la gestione transitoria delle aree comuni, prevedendo che il Comune ne assicuri la manutenzione fino alla vendita dell'ultima particella, a garanzia di un'adeguata cura del comparto nella fase iniziale di occupazione.

Art. 7 Diritto di ricupera	[1]Il Comune ha diritto di ricupera sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione, in particolare qualora: a) siano stati assegnati sulla base di informazioni non veritiere; b) non siano stati edificati entro il periodo di 2 anni di cui al precedente art. 4 lett. b); c) non siano altrimenti usati in modo conforme alle condizioni di assegnazione; d) l'assegnatario del fondo trasferisca altrove il proprio domicilio, entro 5 anni dalla concessione dell'abitabilità. [2]Il diritto di ricupera ha una durata di 10 anni dall'assegnazione del fondo. [3]L'esercizio del diritto di ricupera avviene, ad opera del Municipio, contro equa indennità, e meglio al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato degli investimenti eseguiti dall'assegnatario, ma al massimo al loro valore venale a quel momento, determinato sulla base di una perizia commissionata congiuntamente dalle parti del plusvalore documentato del capitale investito nell'immobile. [4]Il diritto di ricupera viene menzionato a registro fondiario per la durata di 10 anni.

Commento:
Il presente articolo disciplina il diritto di ricupera del Comune sui fondi assegnati, prevedendo misure di tutela in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione.
L'articolo stabilisce inoltre la durata per il diritto di ricupera e che l'esercizio dello stesso avviene da parte del Municipio contro equa indennità, calcolata al prezzo di assegnazione del fondo aumentato degli investimenti eseguiti dall'assegnatario, senza eccedere il valore venale stimato attraverso perizia congiunta. Tale disciplina assicura un equilibrio tra la tutela dell'interesse pubblico del Comune e la protezione dei diritti economici dell'assegnatario, incentivando il corretto utilizzo dei fondi e prevenendo comportamenti non conformi alle condizioni di assegnazione.

Art. 8 Diritto di prelazione	[1]Il Comune ha il diritto di prelazione sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono. [2]Il diritto di prelazione ha una durata di 10 anni dall'assegnazione del fondo.

	[3] L'esercizio del diritto di prelazione avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato degli investimenti eseguiti dall'assegnatario, ma al massimo al loro valore venale a quel momento, determinato sulla base di una perizia commissionata congiuntamente dalle parti del plusvalore documentato del capitale investito nell'immobile. [4]Il diritto di prelazione viene menzionato a registro fondiario per la durata di 10 anni.

Commento:
Viene disciplinato il diritto di prelazione del Comune sui fondi assegnati, prevedendo una misura di tutela che consente all'ente comunale di acquisire prioritariamente il fondo in caso di futura alienazione. La durata del diritto di prelazione è fissata in 10 anni dall'assegnazione, garantendo così un periodo sufficiente a monitorare e regolare eventuali trasferimenti dei fondi.
L'esercizio del diritto spetta al Municipio e avviene al prezzo di assegnazione del fondo, incrementato dagli investimenti eseguiti dall'assegnatario, ma senza eccedere il valore venale determinato mediante perizia congiunta tra le parti, basata sul plusvalore documentato del capitale investito. Tale disciplina tutela l'interesse pubblico, preservando la possibilità del Comune di riacquisire i fondi, e al contempo garantisce equità verso l'assegnatario.

Art. 9 Disposizioni esecutive	Il Municipio può disciplinare, mediante ordinanza, le modalità esecutive di applicazione del presente Regolamento.

Commento:
Il presente articolo attribuisce al Municipio la possibilità di definire, tramite ordinanza, le modalità operative per l'attuazione del Regolamento. Tale previsione consente di garantire flessibilità nell'applicazione delle norme, assicurando che le procedure esecutive possano essere adattate alle esigenze pratiche e organizzative senza richiedere modifiche formali al Regolamento stesso. In questo modo si assicura un'applicazione efficace e coordinata delle disposizioni regolamentari, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e buona amministrazione.

Art. 10 Entrata in vigore	Il presente regolamento entra in vigore, decorsi i termini di legge, con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Commento:
Il Regolamento, se approvato dal Consiglio comunale, dovrà poi essere approvato dal Consiglio di Stato.

5. ASPETTI FINANZIARI

I costi sostenuti finora per il progetto in questione sono i seguenti:

- Acquisto terreno	CHF	107'940.–
- Variante PR	CHF	55'007.–
- Compenso agricolo	CHF	70'451.–
- Piano di quartiere (PQ)	CHF	43'246.45
- Modinatura PQ	CHF	7'000.–
- Progetto urbanizzazione PQ (1° acconto)	CHF	18'273.15
TOTALE	CHF	301'917.60

A questi si aggiungeranno i costi per le opere di urbanizzazione del quartiere (canalizzazioni acque luride, rete idrica, opere di pavimentazione e sistemazione del terreno, impianti elettrici e telefonici), per i quali è prevista una richiesta di credito di CHF 900'000.00 (comprendente il 1° acconto del

progetto d'urbanizzazione del PQ sopra indicato), sottoposta al Consiglio comunale mediante separato messaggio municipale.

Considerando la vendita dei terreni secondo la forchetta di prezzo prevista dal Regolamento (tra CHF 350.—/m² e CHF 450.—/m²), è stimato un ricavo complessivo compreso tra CHF 1'750'000 e CHF 2'250'000.
Di conseguenza, l'operazione genera un introito netto che, a seconda del prezzo di vendita finale, si traduce in un utile compreso tra circa CHF 550'000 e CHF 1'050'000. Tale risultato rappresenta un evidente beneficio anche sotto il profilo finanziario, apportando un contributo significativo ai conti del Comune, particolarmente rilevante considerando la delicata situazione finanziaria. L'operazione, oltre a garantire lo sviluppo pianificato della Zona Speciale Gera, costituisce quindi un intervento importante a livello di sostenibilità finanziaria comunale.

6. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato, il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione del Regolamento comunale per l'assegnazione dei fondi della Zona Speciale Gera, ritenendo che il provvedimento:

- consenta di portare a termine la volontà originaria del Municipio e del Consiglio comunale dell'allora Comune di Iragna, manifestata fin dagli anni '90 e formalizzata nel 2016 con l'approvazione della Variante del Piano Regolatore e del Piano di Quartiere, volta a incrementare l'offerta residenziale, attrarre nuove famiglie e rafforzare la comunità locale;
- definisca in modo chiaro e trasparente le modalità di assegnazione e vendita dei fondi;
- garantisca il rispetto dei criteri di equità e di interesse pubblico, prevenendo utilizzi non conformi e fenomeni speculativi;
- favorisca uno sviluppo urbanistico coerente e di qualità, con spazi comuni attrezzati, integrazione armoniosa nel tessuto esistente e mitigazione delle criticità ambientali (inquinamento fonico, zone di pericolo, elettrosmog);
- promuova un insediamento residenziale attrattivo, sostenibile e duraturo, in grado di incentivare la permanenza dei giovani e il ritorno di famiglie nel Comune;
- assicuri la copertura dei costi sostenuti dal Comune e la possibilità di generare un utile reinvestibile a beneficio della comunità, con evidenti benefici anche sotto il profilo finanziario, considerando la delicata situazione economica del Comune;
- attribuisca al Municipio gli strumenti necessari per un'applicazione efficace, coordinata e conforme alle disposizioni normative vigenti.

L'approvazione del Regolamento rappresenta dunque un passaggio essenziale per completare l'operazione pianificatoria del quartiere Gera, garantendo la realizzazione di un insediamento residenziale armonioso e sostenibile.

6.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (11) dei membri del Consiglio comunale (art. 61 cpv. 1 LOC).

6.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione delle petizioni e alla Commissione della gestione l'esame del seguente messaggio municipale. I rapporti commissionali dovranno essere depositati presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

6.3. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. a) e h), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

1. Il mappale no. 479 RFD Riviera-Iragna è riassegnato ai beni patrimoniali.

2. È approvata la vendita la vendita del mappale no. 479 RFD Riviera-Iragna.

3. È approvato il Regolamento per l'assegnazione dei fondi della Zona Speciale Gera.

4. Nell'assegnazione dei fondi il Municipio è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ed è autorizzato a procedere per licitazione privata o per trattative dirette ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC.

5. Il Regolamento entrerà in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato ai sensi dell'art. 188 LOC.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: C. Triulzi

Il Segretario: P. Laube

Approvato con risoluzione municipale no. 84 del 2 febbraio 2026.

Allegato:
- Regolamento

Comune
di Riviera

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI FONDI DELLA ZONA SPECIALE GERA

(DEL ....)

Art. 1 Scopo 3
Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria 3
Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori 3
Art. 4 Assegnazione dei fondi 3
Art. 5 Modalità di assegnazione 3
Art. 6 Prezzo di assegnazione 3
Art. 7 Diritto di ricupera 4
Art. 8 Diritto di prelazione 4
Art. 9 Disposizioni esecutive 4
Art. 10 Entrata in vigore 5

Art. 1 Scopo	Il presente Regolamento ha per scopo di disciplinare le modalità per l'assegnazione dei fondi della Zona Speciale Gera, istituita dal Piano Regolatore della sezione di Iragna e regolata dall'art. 45 NAPR e dal Piano di Quartiere.
Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria	Il Comune provvede: a) alla parcellazione dei terreni, in modo da formare dei fondi idonei all'edificazione, secondo i disposti del PR e del Piano di quartiere; b) all'urbanizzazione primaria dei fondi; c) alla definizione del regolamento per l'uso delle aree comuni in proprietà coattiva (strada di quartiere, area posteggi, aree verdi e giardino alberato e area raccolta rifiuti).
Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori	[1]I fondi sono destinati esclusivamente alla residenza primaria. [2]I parametri per l'edificazione sono quelli stabiliti dall'art. 45 NAPR Sezione di Iragna e del Piano di quartiere Gera approvato con licenza edilizia del 23.08.2021, rinnovata il 14.10.2025.
Art. 4 Assegnazione dei fondi	I fondi sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche, che ne fanno richiesta e adempiono cumulativamente alle seguenti condizioni: a) vogliono mantenere il domicilio durevolmente nel Comune di Riviera; b) si impegnano a edificare entro un periodo di 2 anni la propria abitazione primaria; c) non sono proprietari di un edificio o di un terreno edificabile idonei nel Comune di Riviera.
Art. 5 Modalità di assegnazione	[1]Nell'assegnazione dei fondi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC. [2]L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita.
Art. 6 Prezzo di assegnazione	[1]Il prezzo di alienazione viene fissato dal Municipio tenendo conto dei seguenti aspetti: a) spese per l'acquisto dei terreni e per la parcellazione; b) costi per l'urbanizzazione primaria; c) costi per la progettazione e il PQ; d) interessi sul capitale investito; e) costi anticipati dal Comune per opere comuni quali ad esempio la strada di quartiere, il riparo fonico, le aree posteggi per visitatori, le aree verdi e il giardino alberato, le aree rifiuti, la realizzazione degli allacciamenti e delle opere di approvvigionamento idrico, depurazione delle acque e illuminazione. [2]Il prezzo d'acquisto è fissato tra un minimo di fr. 350.--/m^2 e un massimo di fr. 450.--/m^2. La superficie venduta comprende la

	superficie di particella ad uso esclusivo e la quota parte delle aree comuni, in proprietà coattiva. [3]Tutte le spese notarili, le tasse di Registro fondiario e l'imposta di bollo cantonale concernenti la compravendita sono a carico dell'acquirente. [4]Durante il periodo transitorio, fino alla vendita dell'ultima particella, il Comune si occuperà della manutenzione delle aree comuni.
Art. 7 Diritto di ricupera	[1]Il Comune ha diritto di ricupera sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione, in particolare qualora: a) siano stati assegnati sulla base di informazioni non veritiere; b) non siano stati edificati entro il periodo di 2 anni di cui al precedente art. 4 lett. b); c) non siano altrimenti usati in modo conforme alle condizioni di assegnazione; d) l'assegnatario del fondo trasferisca altrove il proprio domicilio, entro 5 anni dalla concessione dell'abitabilità. [2]Il diritto di ricupera ha una durata di 10 anni dall'assegnazione del fondo. [3]L'esercizio del diritto di ricupera avviene, ad opera del Municipio, contro equa indennità, e meglio al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato degli investimenti eseguiti dall'assegnatario, ma al massimo al loro valore venale a quel momento, determinato sulla base di una perizia commissionata congiuntamente dalle parti del plusvalore documentato del capitale investito nell'immobile. [4]Il diritto di ricupera viene menzionato a registro fondiario per la durata di 10 anni.
Art. 8 Diritto di prelazione	[1]Il Comune ha il diritto di prelazione sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono. [2]Il diritto di prelazione ha una durata di 10 anni dall'assegnazione del fondo. [3] L'esercizio del diritto di prelazione avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato degli investimenti eseguiti dall'assegnatario, ma al massimo al loro valore venale a quel momento, determinato sulla base di una perizia commissionata congiuntamente dalle parti del plusvalore documentato del capitale investito nell'immobile. [4]Il diritto di prelazione viene menzionato a registro fondiario per la durata di 10 anni.
Art. 9 Disposizioni esecutive	Il Municipio può disciplinare, mediante ordinanza, le modalità esecutive di applicazione del presente Regolamento.

Art. 10 Entrata in vigore	Il presente regolamento entra in vigore, decorsi i termini di legge, con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Approvato con Risoluzione Municipale no. 84 del 2 febbraio 2026.

Per il Municipio

Il Sindaco:
C. Triulzi

Il Segretario:
P. Laube

Approvato dal Consiglio comunale nella seduta del ...

Per il Consiglio comunale

Il Presidente:

Il Segretario:

Approvato dalla Sezione degli enti locali il ....