



Riviera, 25 aprile 2023

## **Messaggio Municipale no. 5/2023**

### **MODIFICA DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER IL DISCIPLINAMENTO DELL'EDIFICAZIONE E PER L'ASSEGNAZIONE DEI FONDI DEL "QUARTIERE PERDAGLIE" PIANO D'INDIRIZZO (AI SENSI DELL'ART. 46<sup>1</sup> NAPR), E VENDITA MAPPALE 3397 RFD RIVIERA-LODRINO**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, la modifica del Regolamento comunale per il disciplinamento dell'edificazione e per l'assegnazione dei fondi del "Quartiere Perdaglie" a Lodrino, Piano d'indirizzo (ai sensi dell'art. 46<sup>1</sup> NAPR), e la richiesta di vendita del mappale no. 3397 Riviera-Lodrino.

#### **1. PREMESSA – INTRODUZIONE**

L'allora Comune di Lodrino aveva appositamente acquistato e pianificato l'originario mappale 147 RFD Riviera-Lodrino per promuovere e facilitare l'accesso alla proprietà privata dell'abitazione e per favorire la qualità architettonica e urbanistica dell'insediamento.

L'intero comparto era così stato suddiviso in vari lotti per ricavare infine due particelle destinate all'edificazione di blocchi locativi e tre appezzamenti ulteriormente frazionabili per la costruzione di casette mono o bifamigliari.

Tra questi lotti la particella 3397 RFD Riviera-Lodrino era destinata all'edificazione di un complesso locativo. Con rogito no. 1009 datato 23 maggio 1997 del notaio avv. Luca Baggi, a carico del fondo 3397 RFD Riviera-Lodrino era stato costituito un diritto di superficie per sé stante e permanente (DSPP), intavolato a Registro fondiario come fondo 3398 RFD Riviera-Lodrino e valido fino al 31 dicembre 2047, a favore originariamente dei signori Ennio Ferrari e Valerio Luraschi che si sono fatti promotori di uno stabile residenziale a più appartamenti. Il diritto di superficie prevedeva la riversione del fondo con lo stabile edificato alla scadenza (31 dicembre 2047) dietro indennizzo a carico del Comune e a favore dei promotori di un importo pari ai  $\frac{3}{4}$  degli investimenti effettuati negli ultimi 10 anni.

In seguito, con contratto preliminare di compravendita di data 9 maggio 2000 di cui al rogito no. 1560 della rubrica del notaio avv. Luca Baggi, l'allora Comune di Lodrino si è impegnato a vendere a Ennio Ferrari e Valerio Luraschi, rispettivamente ai loro aventi causa, i quali si sono impegnati ad acquistare, il fondo gravato dal DSPP particella 3397 RFD Riviera-Lodrino alla scadenza della limitazione di diritto pubblico discendente dall'avvenuta concessione dei sussidi destinati alla promozione della costruzione di abitazioni a pigione moderata. Il prezzo di acquisto è stato fissato in CHF 179.-/mq

pari a complessivamente CHF 282'283.--, con l'espressa indicazione che si trattava di un prezzo fisso, pagato senza interessi, fermo restando l'obbligo per i beneficiari di continuare a pagare nel frattempo il canone di superficie.

Con scritto del 24 maggio 2022, i beneficiari del DSPP, ora Massimo e Nicola Ferrari e Valerio Luraschi, hanno chiesto al Comune di poter acquistare il fondo 3397 RFD Riviera-Lodrino in esecuzione della promessa di compravendita citata.

Tenuto conto del fatto che nel frattempo anche tutti gli altri lotti sono stati venduti ed edificati, prima di dare seguito al predetto impegno nei confronti dei signori Ferrari e Luraschi, il Municipio ritiene opportuno procedere all'aggiornamento del Regolamento comunale per il Disciplinamento dell'edificazione e per l'assegnazione dei fondi del quartiere "Perdaglie".

## 2. SITUAZIONE ATTUALE

2.1. Gli scopi e la realizzazione del nuovo quartiere "*Perdaglie*" erano stati disciplinati in un apposito regolamento adottato dal Consiglio comunale dell'allora Comune di Lodrino il 2 maggio 1994 e approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione del 22 agosto 1994, denominato *Regolamento comunale per il disciplinamento dell'edificazione e per l'assegnazione dei fondi del nuovo Quartiere Zattera* (nel seguito anche semplicemente il "Regolamento").

Detto Regolamento evidenziava la marcata connotazione sociale del progetto, nella misura in cui si proponeva di assegnare i fondi:

- a persone non già proprietarie di un'abitazione o di un terreno edificabile nel comune per realizzarvi la loro prima casa facendo ricorso agli aiuti cantonali previsti dalla Legge sull'abitazione, che non superassero i limiti di reddito e sostanza stabiliti dalla legislazione federale sull'accesso alla proprietà;
- con preferenza a coppie con figli;
- rispettivamente per la realizzazione di edifici a più appartamenti destinati alla residenza primaria come alloggi locativi sussidiati in base alla Legge sull'abitazione.

Per quanto riguarda in particolare gli alloggi locativi, il Regolamento stabiliva che i fondi venissero assegnati dal Municipio in diritto di superficie per la costruzione di stabili sussidiati in base alla Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985.

Il Regolamento fissava inoltre in CHF 170.--/mq il prezzo minimo di alienazione rispettivamente il prezzo minimo del canone per il diritto di superficie.

Con riferimento alle condizioni sopra indicate, si osserva che i beneficiari del DSPP Ferrari e Luraschi:

- hanno effettivamente usufruito per l'edificazione degli alloggi locativi degli aiuti federali e cantonali secondo la Legge che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP), così come previsto dal Regolamento. L'aiuto federale, che ha di regola una durata di 25 anni, è stato concesso con effetto al 1. luglio 1998;
- si sono impegnati a corrispondere all'allora Comune di Lodrino un canone annuo determinato sulla scorta del tasso ipotecario applicato al 1. gennaio dalla Banca dello Stato del Cantone Ticino sulle ipoteche di primo grado, a partire dal valore del fondo stabilito in iniziali CHF 179.-/mq, da indicizzare in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo, con indice base quello valido a novembre 1996 pari a punti 143.3, con adeguamenti al primo gennaio di ogni anno sulla base dell'indice del mese di novembre precedente.

A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione dell'aiuto federale, è stata menzionata a Registro fondiario sul fondo in questione la restrizione di diritto pubblico a favore della

Confederazione Svizzera, Ufficio federale per l’abitazione, Grenchen, dg 1326/18.07.1997, dg 9/03.01.2020.

2.2. Il citato Regolamento è stato in seguito modificato a due riprese:

- nel 1998 (cfr. MM n. 61/1998) e
- nel 1999 (cfr. MM n. 78/1999),

ovvero sostituito con le rispettive nuove versioni, ed è ora denominato *Regolamento comunale per il disciplinamento dell’edificazione e per l’assegnazione dei fondi del nuovo quartiere Perdaglie*.

Nelle successive revisioni del Regolamento, il prezzo minimo di acquisto è stato rivisto in CHF 145.--/mq per i non aventi diritti al sussidio, in CHF 115.--/mq per gli aventi diritto al sussidio e in CHF 179.--/mq per il diritto di superficie.

Nel Messaggio municipale n. 61/1998, il Municipio rilevava che già nel 1997 era stato deciso un cambiamento di impostazione del progetto Zattera, determinato da considerazioni di opportunità volte a favorire uno sviluppo insediativo basato su premesse edificatorie meno vincolanti che aveva comportato anche l’abbandono dell’iniziale concetto sociale, *“nell’intento di indirizzarsi a una potenzialità maggiormente estesa”*. Coerentemente con questa impostazione il Municipio, nel predetto MM:

- 1) riteneva di dover modificare la denominazione originaria del comparto contenuta nel PR *“Abitazioni a carattere sociale”* con un termine adatto al nuovo indirizzo, che era piuttosto di *“Zona di proiezione abitativa”*; tale aggiornamento nel PR non risulta tuttavia essere a oggi intervenuto;
- 2) chiedeva al CC di approvare la modifica del Regolamento, che prevedeva fra l’altro quanto segue:
  - i) per quanto riguarda il disciplinamento dell’edificazione venivano espressamente riservate due particelle per la costruzione di blocchi locativi (Art. 2);
  - ii) relativamente all’assegnazione dei fondi (cfr. nArt. 6), rispetto al testo precedentemente in vigore (cfr. vArt. 4):
    - per gli **alloggi in proprietà** si rinunciava, oltre ai criteri imperativi (i) del domicilio o dell’origine, (ii) dell’intenzione di rimanere domiciliato nel Comune a lungo termine, (iii) della destinazione a residenza primaria dello stabile e (iv) del fatto di non avere già altre abitazioni o terreni edificabili nel Comune e in quelli vicini, a quelli di carattere più propriamente sociale quali (v) il diritto e l’ottenimento degli aiuti cantonali previsti dalla Legge sull’abitazione e (vi) il limite di reddito e sostanza stabiliti dalla legislazione federale sull’accesso della proprietà. Venivano così mantenuti, ma non più come imperativi, bensì unicamente come preferenziali, il criterio del domicilio o dell’origine del Comune e quello della destinazione a residenza primaria;
    - per gli **alloggi locativi** veniva relativizzato il criterio dell’abitazione primaria, nel senso che tale destinazione non era più la sola ammessa ma solo la principale; per il resto si confermava il principio che il Municipio assegnava in diritto di superficie i fondi destinati alla costruzione di alloggi sussidiati.

### 3. ASPETTI CRITICI DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Nel frattempo, tutti i lotti sono stati assegnati ed edificati, secondo l’indirizzo voluto a suo tempo. Tenuto conto di quanto effettivamente realizzato e della situazione descritta, il Municipio ritiene che il Regolamento non sia più attuale e abbia perso in buona parte la sua ragione d’essere.

Infatti, l'unico fondo ancora di proprietà del Comune è la particella 3397 RFD Riviera-Lodrino, che è comunque gravata da un diritto di superficie valido fino alla fine del 2047 e che l'allora Municipio di Lodrino, con il citato contratto preliminare del 9 maggio 2000, si è comunque impegnato a vendere ai promotori Luraschi e Ferrari alla scadenza delle restrizioni di diritto pubblico a favore della Confederazione che interverrà nel corso del corrente anno.

L'applicazione materiale del testo vigente si riduce attualmente di fatto agli articoli 9 e 10 che stabiliscono un diritto di recupero a favore del Comune nella misura in cui i fondi siano stati alienati sulla base di informazioni inveritiere o siano stati usati in modo non conforme alle condizioni di assegnazione, rispettivamente un diritto di prelazione a favore dello stesso Comune. A questo riguardo è opportuno osservare che l'assegnazione dei fondi risale agli anni 1999-2002 e il Comune non ha mai ritenuto, in oltre un ventennio, di dover esercitare i suoi diritti di recupero e prelazione.

Va poi fatto notare che il principio che definisce gli strumenti attraverso i quali il Municipio può attribuire i fondi agli interessati, e meglio anche mediante compravendita o costituzione di diritti di superficie, sancito all'art. 7, non trova esplicita applicazione all'art. 6 per quanto riguarda la possibilità di vendita dei mappali destinati agli alloggi locativi creando una situazione di almeno apparente contraddizione.

D'altro lato, alla luce dell'evoluzione del progetto, l'assegnazione dei mappali destinati agli alloggi locativi (nella realtà solo la particella 3397 RFD Riviera-Lodrino) dovrebbe a questo punto potersi fare anche a prescindere dalla concessione degli aiuti federali e cantonali secondo la Legge che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP), che invece il Regolamento esige, in considerazione del fatto che l'unico stabile locativo effettivamente realizzato con alloggi sussidiati verrà liberato nel corso del corrente anno dalle restrizioni di diritto pubblico a favore della Confederazione, per intervenuta scadenza delle stesse.

#### **4. MOTIVI ALL'ORIGINE DELLA PROPOSTA**

Come ricordato le modifiche del Regolamento volute nel 1998 e nel 1999 erano state determinate da un cambiamento d'impostazione che aveva dato un orientamento meno sociale al progetto, il quale doveva essere più proiettato a incentivare la proprietà di abitazione e l'insediamento nel comparto di nuove famiglie, indipendentemente dalle condizioni economiche delle stesse. Il criterio della concessione degli aiuti cantonali e dei limiti di reddito e di sostanza della legislazione federale era stato infatti chiaramente derubricato per gli alloggi in proprietà.

A fronte di ciò potrebbe apparire contraddittorio mantenere quello stesso criterio per gli alloggi locativi, a maggior ragione se si considera che il diritto di superficie concesso ai signori Ferrari e Luraschi va sin da principio oltre la durata prevedibile delle sovvenzioni. Se si immaginasse di mantenere tale criterio per gli alloggi locativi, il Comune si ritroverebbe a riscattare lo stabile già al beneficio del sussidio cantonale e federale senza di principio la possibilità di realizzare tale eventuale condizione in futuro, una volta scaduta la durata fissa del sussidio, facendo di fatto venir meno la possibilità di costituire nuovi diritti di superficie conformemente al testo vigente. Se ne potrebbe dedurre di converso che una volta decaduto il sussidio questi immobili possano essere a loro volta assegnati in proprietà ai promotori, senza però che il testo legislativo lo preveda espressamente, rispettivamente si dovrebbe concludere che gli stessi immobili non possano più essere assegnati, ciò che sembra comunque contrario sia al testo sia allo spirito del progetto.

In questi termini va ammesso che la situazione attuale non è soddisfacente.

Va parimenti considerato, come già ricordato, che nel frattempo tutti i lotti sono stati venduti con la sola eccezione della particella 3397 RFD Riviera-Lodrino, in relazione alla quale esiste comunque un

impegno a vendere di cui è chiesta ora l'esecuzione. Nella forma attuale il Regolamento, che si propone di disciplinare l'edificazione e l'assegnazione dei fondi del “Quartiere Perdaglie”, appare pertanto superato dagli eventi.

## 5. PROPOSTA DI REVISIONE

Tenuto conto di quanto precede il Municipio propone la modifica del Regolamento secondo il progetto allegato al presente messaggio municipale, in modo da definire senza contraddizioni o distinzioni di difficile applicazione il concetto di proiezione abitativa tout court all'intero comparto quartiere “Perdaglie”, e l'approvazione su questa base da parte del Consiglio comunale della vendita del fondo particella 3397 RFD Riviera-Lodrino ai signori Massimo Ferrari e Nicola Ferrari in ragione di ¼ ciascuno rispettivamente a Valerio Luraschi per la restante quota di ½, alle condizioni di cui al rogito no. 1560 della rubrica del notaio Luca Baggi.

Le modifiche proposte sono le seguenti:

<p><b>Art. 2 Piano degli insediamenti</b>, in scala 1:500, concerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la suddivisione del fondo comprende due particelle per la costruzione di due blocchi locativi, e 3 apprezzamenti frazionabili per la costruzione di casette mono o bifamiliari,</li> <li>le destinazioni comprendono: il terreno edificabile, il sedime riservato alle costruzioni principali, la superficie dei corpi complementari, la superficie per il parco giochi attrezzato.</li> </ul>	<p><b>Art. 2 Piano degli insediamenti</b>, in scala 1:500, concerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la suddivisione del fondo comprende <del>due particelle</del> <b>una particella</b> per la costruzione di <del>due blocchi locativi</del> <b>un blocco locativo</b> e <del>3 apprezzamenti frazionabili</del> <b>19 parcelle</b> per la costruzione di casette <del>mono o bifamiliari</del> <b>monofamiliari</b>,</li> <li>le destinazioni comprendono: il terreno edificabile, il sedime riservato alle costruzioni principali, la superficie dei corpi complementari, <del>la superficie per il parco giochi attrezzato.</del></li> </ul>
--	--

<p><b>Art. 4 Modalità edificatorie</b></p> <p>L'edificazione dei lotti deve avvenire nel modo seguente:</p> <p>a) per i lotti A e B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dimensioni massime degli stabili, m. 31/15 per il blocco principale, più m. 31/13 per la formazione dei complementari per autorimesse e locali tecnici non abitabili,</li> <li>distanze minime da confini privati, m.5,</li> <li>la parte complementare dei blocchi può essere edificata a confine della strada di quartiere,</li> <li>l'altezza massima del corpo principale è m. 15,</li> <li>l'altezza massima del corpo complementare è m. 3.</li> </ul>	<p><b>Art. 4 Modalità edificatorie</b></p> <p>L'edificazione dei lotti deve avvenire nel modo seguente:</p> <p>a) <del>per i lotti A e B</del> <b>per il lotto A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dimensioni massime degli stabili, m. 31/15 per il blocco principale, più m. 31/13 per la formazione dei complementari per autorimesse e locali tecnici non abitabili,</li> <li>distanze minime da confini privati, m.5,</li> <li>la parte complementare dei blocchi può essere edificata a confine della strada di quartiere,</li> <li>l'altezza massima del corpo principale è m. 15,</li> <li>l'altezza massima del corpo complementare è m. 3.</li> </ul>
--	---

<p>b) per i tre appezzamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'indice di occupazione massimo è il 50% compresa la parte destinata a costruzioni accessorie,</li> <li>• l'altezza massima è m. 7.50,</li> <li>• per le distanze delle costruzioni principali e accessorie valgono le NAPR.</li> </ul>	<p>b) <del>per i tre appezzamenti</del> per i restanti lotti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'indice di occupazione massimo è il 50% compresa la parte destinata a costruzioni accessorie,</li> <li>• l'altezza massima è m. 7.50,</li> <li>• per le distanze delle costruzioni principali e accessorie valgono le NAPR.</li> </ul>
--	--

<p><b>Art. 6 Assegnazione dei fondi (Condizioni)</b></p> <p>a) alloggi in proprietà</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I fondi sono assegnati dal Municipio a chi ne fa richiesta con diritto di precedenza alle edificazioni destinate alla residenza primaria, alle persone domiciliate e/o originarie del Comune.</li> <li>2. Un medesimo acquirente può acquistare più di un fondo e può costruire secondo le sue esigenze rispettando le normative del presente Regolamento.</li> </ol> <p>b) alloggi locativi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli edifici a più appartamenti sono destinati principalmente alla residenza primaria.</li> <li>2. I fondi sono assegnati dal Municipio in diritto di superficie, per la costruzione di alloggi sussidiati, qualora i beneficiari assolvessero le condizioni previste dalla Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985.</li> </ol>	<p><b>Art. 6 Assegnazione dei fondi (Condizioni)</b></p> <p>a) alloggi in proprietà</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I fondi sono assegnati dal Municipio a chi ne fa richiesta con diritto di precedenza alle edificazioni destinate alla residenza primaria, alle persone domiciliate e/o originarie del Comune.</li> <li>2. Un medesimo acquirente può acquistare più di un fondo e può costruire secondo le sue esigenze rispettando le normative del presente Regolamento.</li> </ol> <p>b) alloggi locativi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli edifici a più appartamenti sono destinati principalmente alla residenza primaria.</li> <li>2. <del>I fondi sono assegnati dal Municipio in diritto di superficie, per la costruzione di alloggi sussidiati, qualora i beneficiari assolvessero le condizioni previste dalla Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985.</del></li> </ol>
---	--

Va in ogni caso osservato che per il momento rimane inalterata la Zona di piano regolatore caratterizzata dal vincolo pianificatorio delle *Abitazioni a carattere sociale*, che dovrà se del caso fare oggetto di una separata modifica di piano regolatore.

Sulla base delle proposte modifiche del Regolamento che venissero così adottate, il Municipio darà poi seguito all'impegno assunto nei confronti di Ennio Ferrari e Valerio Luraschi con il contratto preliminare di compravendita di data 9 maggio 2000, una volta giunte a scadenza le restrizioni di diritto pubblico.

## 6. ASPETTI FINANZIARI

Il mappale DS 3398 RFD Riviera-Lodrino (ex 147) a bilancio è contabilizzato quale investimento dei beni patrimoniali e precisamente al conto 1080.001 denominato “Terreno zona Perdaglie (Lodrino)”. I beni patrimoniali comprendono gli attivi che possono essere alienati in ogni momento senza compromettere l'esecuzione di compiti pubblici (art. 163 LOC).

Dal 1992, a seguito dell'acquisto del fondo 147 RFD da parte dell'ex Comune di Lodrino per CHF 1'250'000.00 (MM 57/1991), l'investimento contabilizzato quale bene patrimoniale ha avuto il seguente sviluppo:

Descrizione	CHF
Acquisto fondo (1992)	1'250'000.00
Spese (1992)	12'996.75
Costi urbanizzazione (1993-2003)	610'011.05
Costi interessi (1992 - 2001)	407'755.85
Sussidi (1993 - 2009)	-320'056.55
Vendite particelle (1999 - 2002)	-1'065'800.00
Ammortamenti (2002-2009)	-277'599.10
Trasferimento valore a BA (2010)	-335'025.00
<b>Saldo al 31.12.2010</b>	<b>282'283.00</b>

Ultimata l'edificazione dello stabile residenziale - dal 1999 al 31.12.2022 - i detentori del diritto di superficie hanno versato al Comune complessivamente CHF 164'324.00.

I costi relativi all'acquisto, all'urbanizzazione e i relativi interessi dedotti i sussidi e i ricavi dalle vendite delle parcelle sono stati ammortizzati al valore residuo per il periodo dal 2002 a 2009. Nel 2010, come concordato con l'allora Ufficio di revisione, è stato deciso di trasferire CHF 335'025.00 dai beni patrimoniali ai beni amministrativi, lasciando esposto quale bene patrimoniale il valore corrispondente all'impegno di vendita fissato nel pre-contratto siglato tra l'allora Comune di Lodrino e i signori Ennio Ferrari e Valerio Luraschi.

Tenuto conto che il prezzo di vendita corrisponde al valore di bilancio, contabilmente la vendita del terreno porterà liquidità nelle casse comunali ma non avrà alcun effetto sulla gestione corrente in termini di risultato economico.

## 7. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione della modifica del regolamento e la vendita della particella 3397 RFD Riviera-Lodrino ai signori Massimo Ferrari e Nicola Ferrari in ragione di  $\frac{1}{4}$  ciascuno rispettivamente a Valerio Luraschi per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ , al prezzo di complessivi CHF 282'283.

### 7.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: per il punto 1 del dispositivo 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); per il punto 2 del dispositivo è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC).

La risoluzione è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

### 7.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione e alla Commissione delle petizioni l'esame del seguente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

### 7.3. Proposta di decisione

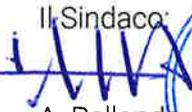
Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. a) e h), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

## DECRETARE

1. È approvata la modifica del Regolamento comunale per il disciplinamento dell'edificazione e per l'assegnazione dei fondi del “Quartiere Perdaglie” Piano d'indirizzo (ai sensi dell'art. 46<sup>1</sup> NAPR).
2. È approvata, previa crescita in giudicato della modifica di regolamento di cui al punto 1 del presente dispositivo, la vendita del fondo particella 3397 RFD di Riviera-Lodrino ai signori Massimo Ferrari e Nicola Ferrari in ragione di  $\frac{1}{4}$  ciascuno rispettivamente a Valerio Luraschi per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ , al prezzo di complessivi CHF 282'283.-, e meglio alle condizioni di cui al rogito no. 1560 della rubrica del notaio Luca Baggi.

Con la massima stima.

**Per il Municipio**

Il Sindaco:  A. Pellanda

Il Segretario:  P. Laube



Allegato:

- Estratto planimetrico
- Regolamento modificato

Approvato con risoluzione municipale no. 425 del 24 aprile 2023.



# REGOLAMENTO COMUNALE PER IL DISCIPLINAMENTO DELL'EDIFICAZIONE E PER L'ASSEGNAZIONE DEI FONDI DEL "QUARTIERE PERDAGLIE" PIANO D'INDIRIZZO (AI SENSI DELL'ART. 46<sup>1</sup> NAPR)

---

Il Consiglio comunale di Lodrino visto l'art. 46 delle Norme di attuazione del Piano regolatore comunale del 24 marzo 1992,

decreta:

## Scopo

### Art. 1

#### **SCOPO**

Questo regolamento ha per scopo il disciplinamento dell'edificazione e dell'assegnazione delle singole particelle (fondi) definite nel quartiere residenziale "Perdaglie", appositamente acquistato e pianificato dal Comune per promuovere e facilitare l'accesso alla proprietà privata.

## Disciplinamento dell'edificazione

### Art. 2

**PIANO DEGLI INSEDIAMENTI** in scala 1 : 500, concerne:

- la suddivisione del fondo comprende una particella per la costruzione di un blocco locativo e 19 parcelle per la costruzione di casette monofamiliari,
- le destinazioni comprendono: il terreno edificabile, il sedime riservato alle costruzioni principali, la superficie dei corpi complementari.

### Art. 3

**PIANO DEL TRAFFICO** in scala 1 : 500, concerne:

- il tipo di strade si suddivide in: strada coattiva e strade comunali di servizio,
- le distanze dalle strade delle costruzioni principali, accessorie e complementari.

#### Art. 4

### **MODALITA' EDIFICATORIE**

L'edificazione dei lotti deve avvenire nel modo seguente:

a) per il lotto A:

- dimensioni massime degli stabili, m. 31/15 per il blocco principale, più m. 31/13 per la formazione dei complementari per autorimesse e locali tecnici e non abitabili,
- distanze minime da confini privati, m. 5,
- la parte complementare dei blocchi può essere edificata a confine della strada di quartiere,
- l'altezza massima del corpo principale é m. 15,
- l'altezza massima del corpo complementare é m. 3.

b) per i restanti lotti:

- l'indice di occupazione massimo è il 50 % compresa la parte destinata a costruzioni accessorie,
- l'altezza massima é m. 7.50,
- per le distanze delle costruzioni principali e accessorie valgono le NAPR.

#### NB.

Le superfici indicate nel piano degli insediamenti sono indicative e verranno sostituite con quelle definitive del geometra.

#### Art. 5

### **CONTROLLO DEI PROGETTI**

Il controllo dei progetti avviene attraverso le relative domande di costruzione, con una valutazione caso per caso dei progetti che dovranno inserirsi in un complesso inteso a favorire un corretto insediamento urbanistico.

Vengono considerate alcune normative di ordine generale come:

- per il fabbisogno di posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 45 NAPR.

#### Art. 6

### **ASSEGNAZIONE DEI FONDI (Condizioni)**

a) alloggi in proprietà

1. I fondi sono assegnati dal Municipio a chi ne fa richiesta con diritto di precedenza alle edificazioni destinate alla residenza primaria, alle persone domiciliate e/o originarie del Comune.

2. Un medesimo acquirente può acquistare più di un fondo e può costruire secondo le sue esigenze rispettando le norme del presente Regolamento.

b) alloggi locativi

1. Gli edifici a più appartamenti sono destinati principalmente alla residenza primaria.

#### Art. 7

##### **MODALITA' DI ASSEGNAZIONE**

1. L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita o mediante contratto di costituzione di diritto di superficie (art. 779 CCS).

2. Il Comune é esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 LOC. La vendita è preceduta da una promozione pubblica all'albo comunale e tramite la stampa.

#### Art. 8

##### **PREZZO DI ASSEGNAZIONE**

1. Il prezzo di alienazione, rispettivamente di canone per il diritto di superficie, sono fissati dal Municipio tenendo conto:

- a) delle spese di acquisizione e di pianificazione iniziali;
- b) degli interessi sul capitale investito;
- c) delle spese di urbanizzazione (interventi infrastrutturali, sistemazione del terreno, arredi, mutazioni fondiarie);

in ogni caso dedotti i sussidi.

Il prezzo minimo di alienazione é fissato in fr. 145.- il mq per non aventi diritto ai sussidi.

Il prezzo minimo di alienazione per aventi diritto ai sussidi è fissato in fr. 115.-- il mq, comunque fr. 30.-- il mq inferiore ai non aventi diritto ai sussidi.

2. Il prezzo minimo per il diritto di superficie è fissato in fr. 179.-- il mq.

3. Nel prezzo possono essere conteggiati globalmente, in misura massima uguale a quella adottata per gli altri proprietari del comprensorio, i contributi di miglioria.

## Diritto di recupera e di prelazione

### Art. 9

#### **DIRITTO DI RECUPERA**

1. Il Comune ha un diritto di recupera (art. 216 / 216e CO) sui fondi venduti in quanto essi:
  - a) siano stati alienati sulla base di informazioni inveritiere;
  - b) siano usati in modo non conforme alle condizioni di assegnazione.
2. Il diritto di recupera vene menzionato a registro fondiario.

### Art. 10

#### **DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Il Comune ha un diritto di prelazione (art. 681 e segg. CCS e 216 e segg. CO) su tutti i fondi assegnati ai sensi del presente regolamento.
2. Il diritto di prelazione é menzionato a registro fondiario.

### Art. 11

#### **PREZZO**

1. L'esercizio del diritto di recupera e di prelazione avviene al prezzo di vendita del terreno, aumentato se del caso del plusvalore del capitale investito nell'immobile.
2. Il plusvalore si compone del valore indicizzato del capitale proprio investito e delle spese di miglioria.
3. Fa stato l'indice nazionale dei prezzi al consumo, alla data di assegnazione.

### Art. 12

#### **ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RECUPERA E DI PRELAZIONE**

Il diritto di recupera e di prelazione sono esercitati dal Municipio.

### Art. 13

#### **REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

I contratti di costituzione di diritto di superficie dovranno prevedere una clausola di revoca unilaterale a favore del Municipio alle medesime condizioni di cui all'art. 9.

### Norme finali

#### Art. 14

#### **DISPOSIZIONI ESECUTIVE**

Il Municipio può disciplinare mediante ordinanza le modalità esecutive di applicazione del regolamento.

#### Art. 15

#### **ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento entra in vigore con l'approvazione da parte della Sezione degli enti locali.

#### Art. 16

#### **ABROGAZIONE**

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il Regolamento comunale per il disciplinamento dell'edificazione e per l'assegnazione dei fondi del mappale n. 147 nuovo quartiere residenziale "Zattera", approvato dal Consiglio comunale il 2 maggio 1994 e relativa modifica del 24 luglio 1997.

Approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 21 dicembre 1998.

Modificato dal Consiglio comunale nelle sedute del 23 giugno 1999 e del ...