

## MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

### Al Consiglio patriziale concernente una proposta di un riordino fondiario con una permuta e rettifica confini fra i mappali n. 3934 e 4247 in zona Artigianale Industriale (AR-IN) di Biasca

del 17 novembre 2015

Gentile signora Presidente,  
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

a scadenze regolari siamo interpellati da privati e società alla ricerca di terreni edificabili in zona artigianale. Attualmente, oltre ai terreni già occupati e gravati da diritti di superficie, il nostro ente possiede ancora tre scorpori di terreno liberi. Uno in zona Mondascia mappale n. 4267 in parte incluso in zona AR-IN e in parte in area forestale, uno in via Lugano ricevuto in permuta da ATG mappale n. 4189 di mq 963 e uno in via Industria mappale 3934 oggetto di questo messaggio. Quest'ultimo risulta essere il più interessante sia per le sue dimensioni sia per la sua ubicazione; lo stesso è già stato oggetto di un approfondimento da parte dell'Ufficio patriziale nel corso del 2003 per dare riscontro ad una ditta della zona interessata. Durante questo approfondimento si erano già individuate alcune complicazioni di carattere pianificatorio come pure l'esigenza di procedere ad un riordino fondiario coinvolgendo la particella n. 4247 di proprietà eredi Papa nelle persone di Remo Maggini e Sanzio Rodoni.

#### Situazione di partenza

Come meglio risulta dai disegni riprodotti, la conformazione delle due particelle a forma triangolare (Fig 1) presenta una palese limitazione dal profilo edificatorio atta ad uno sfruttamento ottimale della superficie utilizzabile.

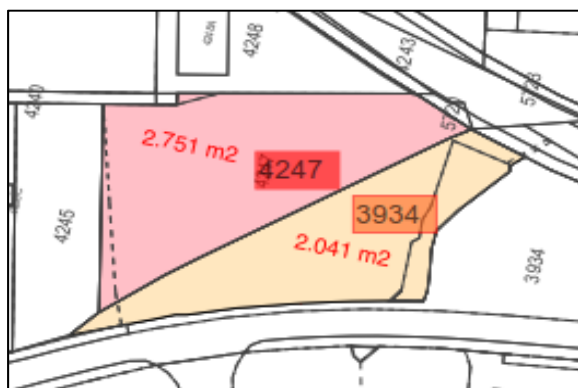


Fig. 1



Fig. 2

## PATRIZIATO DI BIASCA

Nel corso del 2006 si è proceduto all'accertamento del limite dell'area forestale a contatto della zona edificabile che ha interessato il mappale n. 3934 ad ovest della via Industria. La natura boschiva approvata con risoluzione forestale N. 56.2007 del 21.09.2007 ha sancito la delimitazione del bosco a sud del canale di scolo delle acque meteoriche che sfocia nel riale Froda. La decisione ha comportato una diminuzione dell'area boschiva lasciando lo scorporo di terreno senza destinazione (Fig 2). Con questa situazione di Piano Regolatore, nonostante l'accordo di principio con i proprietari della particella n. 4247, non risultava possibile proporre un riordino fondiario senza prima procedere ad una modifica di PR.

### Variante di piano regolatore

Dopo diversi approfondimenti con il Comune, con lo studio pianificatore PLANIDEA SA e con gli uffici competenti del Cantone si è valutata praticabile la procedura semplificata per modifiche di poco conto per regolarizzare e inglobare in zona AR-IN lo scorporo rimasto senza destinazione. In possesso di un'offerta di ca. CHF 6'000.00 della ditta PLANIDEA, l'Ufficio patriziale ha deciso di promuovere questa procedura. Nonostante gli approfondimenti preventivi, gli uffici Cantionali in ossequio alle nuove disposizioni transitorie federali sulla pianificazione del territorio (art. 38a LPT e 52a OPT) hanno richiesto che l'aumento complessivo di 886 mq della zona AR-IN fosse compensata con un dezonamento di una superficie di pari dimensioni (principio del compenso). Questa complicazione ha comportato una rielaborazione dell'incarto con conseguente maggior costo da parte di PLANIDEA per un totale pagato di CHF 2'802.95.



Fig. 3



Fig.4

Per compensare gli 886 mq (Fig. 3) richiesti abbiamo individuato la possibilità di un riordino del mappale n. 4267 procedendo ad un dezoneamento di pari dimensioni (Fig. 4) che consente, a parere del pianificatore, una delimitazione più lineare e coerente del limite della zona edificabile. Per entrambi i fondi è stata valutata una miglioria fondiaria con valore aggiunto e delimitazione della zona edificabile tenendo conto dei limiti chiari del territorio esistente.

La procedura per la modifica di poco conto di PR è stata approvata dal Cantone a fine 2014 e cresciuta in giudicato in data 20 febbraio 2015 dopo il periodo di pubblicazione dal 7 gennaio al 5 febbraio 2015.

### Proposta di parcellazione

Nel 2003 nell'ambito dell'approfondimento effettuato, in collaborazione con uno studio di ingegneria, si erano valutate due proposte di parcellazione. La prima (Fig. 5) si riduceva alla semplice permuta con superfici della medesima dimensione (mq 712). La seconda invece con un aumento delle dimensioni della particella del Patriziato n. 4247 bis con un saldo da acquistare dagli Eredi Papa di 392 mq.

## PATRIZIATO DI BIASCA



Fig. 5



Fig. 6

La seconda variante (Fig. 6) è subito risultata la migliore sia dal profilo edificatorio sia dal profilo commerciale e venale. L'Ufficio patriziale in considerazione di questi risultati ha privilegiato questa variante che vi sottoponiamo per approvazione. Una proposta di parcellazione definitiva con i nuovi parametri di PR sarà commissionata al geometra del Comune solo in presenza di un consenso del legislativo.

### Trattativa con eredi Papa

Dopo questa modifica di PR sono riprese le trattative e la relativa discussione con gli eredi Papa sulla proposta di parcellazione e sull'eventuale possibilità di acquisire parte della particella n. 4247 di loro proprietà. La disponibilità di procedere in questo senso ci è infatti ancora stata confermata con una proposta di indennizzo di CHF 250.--/mq. Per maggior trasparenza e correttezza l'Ufficio patriziale ha ritenuto, come consuetudine, di commissionare una perizia all'Ufficio cantonale di stima atta a stabilirne il valore venale.

Il perito, applicati i criteri di valutazione e fattori influenti conosciuti, ha stabilito un valore venale attorno ai CHF 210.--/mq. A seguito di questa decisione, l'Ufficio patriziale ha rinegoziato il prezzo al mq concordando un importo paritetico, corrispondente a CHF 230.--/mq.

Sentite le argomentazioni dei tecnici e in particolare del pianificatore di PLANIDEA che ha elaborato l'incarto di variate di Piano Regolatore, siamo dell'avviso che l'operazione che vi sottoponiamo per approvazione sia giustificata e auspicabile per un riordino fondiario del territorio sensato e ragionevole.

L'Ufficio patriziale, volentieri a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti, vi invita ad approvare il messaggio e a votare l'annesso disegno di decreto.

### Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

## **D e c r e t o**

permuta e rettifica confini mappali n. 3934 e 4247 – Eredi Papa

### **IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA**

- ◆ Visto il messaggio n. 8/2015 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

#### **d e c r e t a :**

- Art. 1:** E' concessa l'autorizzazione alla permuta fra la particella n. 4247 RFD di Biasca di proprietà degli eredi Papa (sig. Remo Maggini e sig. Sanzio Rodoni) ed un scorporo di terreno della particella n. 3934 RFD di Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca con saldo a favore del Patriziato di ca. 400 mq.
- Art. 2:** Il prezzo per l'acquisto dei ca. 400 mq dal Patriziato è stabilito in CHF 230.--/mq.
- Art. 3:** E' concesso un credito di CHF 100'000.-- (centomila) per l'acquisto del terreno e per le spese di parcellazione e di perfezionamento.
- Art. 4:** I terreni sono messi a disposizione nello stato in cui si trovano al momento della firma del contratto.
- Art. 5:** Tutte le spese per questa operazione fondiaria sono divise nella ragione del 50% fra il Patriziato e gli eredi Papa.
- Art. 6:** Il decreto decade se non verrà perfezionata la permuta entro 3 anni dall'approvazione.
- Art. 7:** Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato.