



**COMUNE DI ARBEDO-CASTIONE  
MUNICIPIO**

Al Lodevole  
Consiglio comunale di  
Arbedo-Castione

Arbedo, 9 settembre 2019

**Messaggio municipale n. 447/2019**

**Richiesta di credito di Chf 840'000.- per l'acquisto del fondo 289 RFD Arbedo-Castione da parte del Comune di Arbedo-Castione**

Signor Presidente,  
gentili signore e signori Consiglieri, il presente messaggio è così composto:

- Premessa
- Ubicazione del fondo
- Superficie
- Prezzo di acquisto
- Impatto finanziario per il Comune
- Ipotesi di destinazione del fondo in caso di acquisto da parte del Comune
- Ipotesi di destinazione del fondo in caso di acquisto da parte di terzi
- Variante di PR
- Conclusioni

**Premessa**

In data 23 luglio 2019 il proprietario del fondo ha contattato l'UTC informandolo della sua intenzione di vendere una parte della proprietà a terzi, chiedendo informazioni concernenti le procedure in merito ad un possibile frazionamento e vendita parziale.

Essendo la stessa situata all'interno del perimetro del campus scolastico, il tecnico ha riportato l'informazione al Municipio che ha ipotizzato la possibilità di acquisto ed ha voluto quindi approfondire gli intendimenti del proprietario.

Appreso dell'eventuale interesse di acquisto da parte del Comune, il proprietario ha deciso di prendere in considerazione la vendita totale del fondo.

È stata successivamente allestita una lettera d'intenti tra le parti e si è dato avvio ad un'analisi preliminare comprensiva di sopralluoghi, perizia immobiliare, documentazione ufficiale riguardante il fondo e documentazione fotografica.



## COMUNE DI ARBEDO-CASTIONE MUNICIPIO

L'opportunità di acquisto del fondo da parte del Comune ed il suo utilizzo in ambito scolastico si coniugherebbe con l'esigenza e/o necessità impellente di nuovi spazi destinati ai bambini e giovani (anche a seguito della riconversione dell'ex-accantonamento che ha inibito il servizio mensa privato).

### **Ubicazione del fondo**

Prati dei Mulini a Castione (Via delle Scuole).

### **Superficie**

Superficie totale: 756 mq comprensivo di piazzale (36mq), giardino (519mq), fabbricato abitato (88mq), fabbricato (113mq) di proprietà di un privato cittadino.

### **Prezzo di acquisto**

**Il prezzo di acquisto è di Chf 820'000.-**

A questi vanno sommati:

la tassa di registro fondiario (1.1%) Chf 9'020.00;

il bollo archivio notarile (0.3%) Chf 2'460.00.

i costi notarili (onorari rogito e istanza) Chf 3'325.00 + spese Chf 300.00 = 3'625.00 + 7.7% IVA

**per un totale di Chf 835'384.00**

### **Impatto finanziario per il Comune**

Ai sensi della LOC art. 176 e ss. l'oggetto figurerà quale bene comunale amministrativo (adempimento di compiti di diritto pubblico). Quale bene comunale esso non potrà essere impiegato in alcun tipo di speculazione (LOC art. 184).

Il prezzo concordato con il proprietario gli sarà corrisposto entro 30 giorni dalla firma dell'atto notarile di compravendita.

A seconda della destinazione che il Municipio deciderà di attribuire agli edifici, sono da prevedere ulteriori richieste di credito non al momento quantificabili.

### **Ipotesi di destinazione del fondo in caso di acquisto da parte del Comune**

Il fondo è l'unico ad essere rimasto di proprietà privata all'interno del campus scolastico (di proprietà comunale ed in parte cantonale). L'acquisizione di tale fondo rivestirebbe pertanto e naturalmente un ruolo a vocazione scolastica/sociale (interesse pubblico).

La destinazione finale del fondo però dev'essere prevista sulla base di una visione di lungo termine inserendola in un concetto globale di campus scolastico e intrecciata funzionalmente con essa. Per tale motivo, tenuto conto anche dei ricorsi attualmente in essere concernenti il nuovo comparto scolastico, al momento sono presentate le seguenti prime ipotesi di destinazione che col tempo potranno essere meglio definite.

#### **Abitazione**

- Asilo nido
- Centro extra-scolastico per attività diverse (doposcuola)
- Centro sociale

#### **Terreno**

- Area verde di svago
- Orto biologico



**COMUNE DI ARBEDO-CASTIONE  
MUNICIPIO**

**Stalla**

- Magazzino

**Ipotesi di destinazione del fondo in caso di acquisto da parte di terzi**

La mancata opportunità di acquisto da parte del Comune, inviterebbe imprenditori immobiliari a procedere con l'acquisto del fondo, demolizione dei corpi e successiva edificazione di appartamenti. Questa eventualità striderebbe con il concetto di campus scolastico espresso precedentemente e con l'intendimento del Municipio di caratterizzare il fondo quale interesse pubblico.

**Variante di PR**

Il fondo è attualmente iscritto a PR come Zona Residenziale Semi Estensiva 8.50. Sarà dunque necessario procedere con una variante di PR con procedura semplificata per iscriverlo a zona per scopi pubblici (AP-EP) e definire la destinazione del manufatto edilizio.

**Conclusione**

L'opportunità di acquisto del fondo da parte del Comune, come detto, completerebbe il perimetro del campus scolastico e permetterebbe di gestire la totalità dell'area come fosse un fondo unico. L'acquisto faciliterebbe inoltre le opere di coordinamento tra le varie destinazioni scolastiche; supporterebbe ancor meglio quelle che potranno essere le destinazioni complementari/accessorie che un comparto del genere potrebbe necessitare nel tempo; permetterebbe un certo grado di flessibilità per quanto attiene alle modifiche/aggiustamenti che il comparto stesso potrebbe abbisognare.

**Preavviso commissionale**

L'esame del presente messaggio compete alle seguenti Commissioni:

- Commissione della gestione
- Commissione delle opere pubbliche.

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler quindi risolvere:

- 1. È concesso il credito di Chf 840'000.- per l'acquisto del fondo 289 RFD Arbedo-Castione.**
- 2. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.**

Con i migliori saluti.

**PER IL MUNICIPIO DI ARBEDO-CASTIONE  
IL SINDACO IL SEGRETARIO**

  
Luigi Decarli



  
Giuseppe Allegri

**Allegati:**

- A: Perizia immobiliare
- B: Dati estratti dal registro fondiario definitivo
- C: Piano mappale
- D: Foto perimetro campus scolastico



Enrico Belotti  
Via Taiada 56  
6517 Arbedo

Arbedo, 19 agosto 2019

Lodevole  
Municipio di Arbedo-Castione  
Via Centro Civico 7  
6517 Arbedo

**Perizia del 19 agosto 2019**  
**Fondo Delcò Leonardo, Via Prati dei Mulini**

Terreno	m <sup>2</sup> 756 x 790.-	597'240.-
Piazzale	m <sup>2</sup> 360 x 100.-	3'600.-
Casa		300'000.-
Accessorio		<u>40'000.-</u>
<b>Totale</b>		<b><u>940'840.-</u></b>

Cordiali saluti.

Enrico Belotti

BELOTTI ENRICO  
PERITO COMUNALE  
ARBEDO



Bellinzona, 13.08.2019

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** ARBEDO-CASTIONE  
**Numero fondo:** 289 eGRID: CH870787700214

Superficie totale: m<sup>2</sup> 756  
Ubicazione: PRATI DEI MULINI  
Numero piano: 8  
Intavolazione nel SIFTI: 24.02.1995

### COPERTURA DEL SUOLO

c	m <sup>2</sup>	36	piazzale
d	m <sup>2</sup>	519	giardino
A	m <sup>2</sup>	88	fabbr. abitato
B	m <sup>2</sup>	113	fabbricato

### PROPRIETA'

DELCO' LEONARDO, 13.04.1961  
Modo di acquisto  
DONAZIONE, DG 8314/22.10.2009

### SERVITU'

Nessuna servitù.

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### MENZIONI

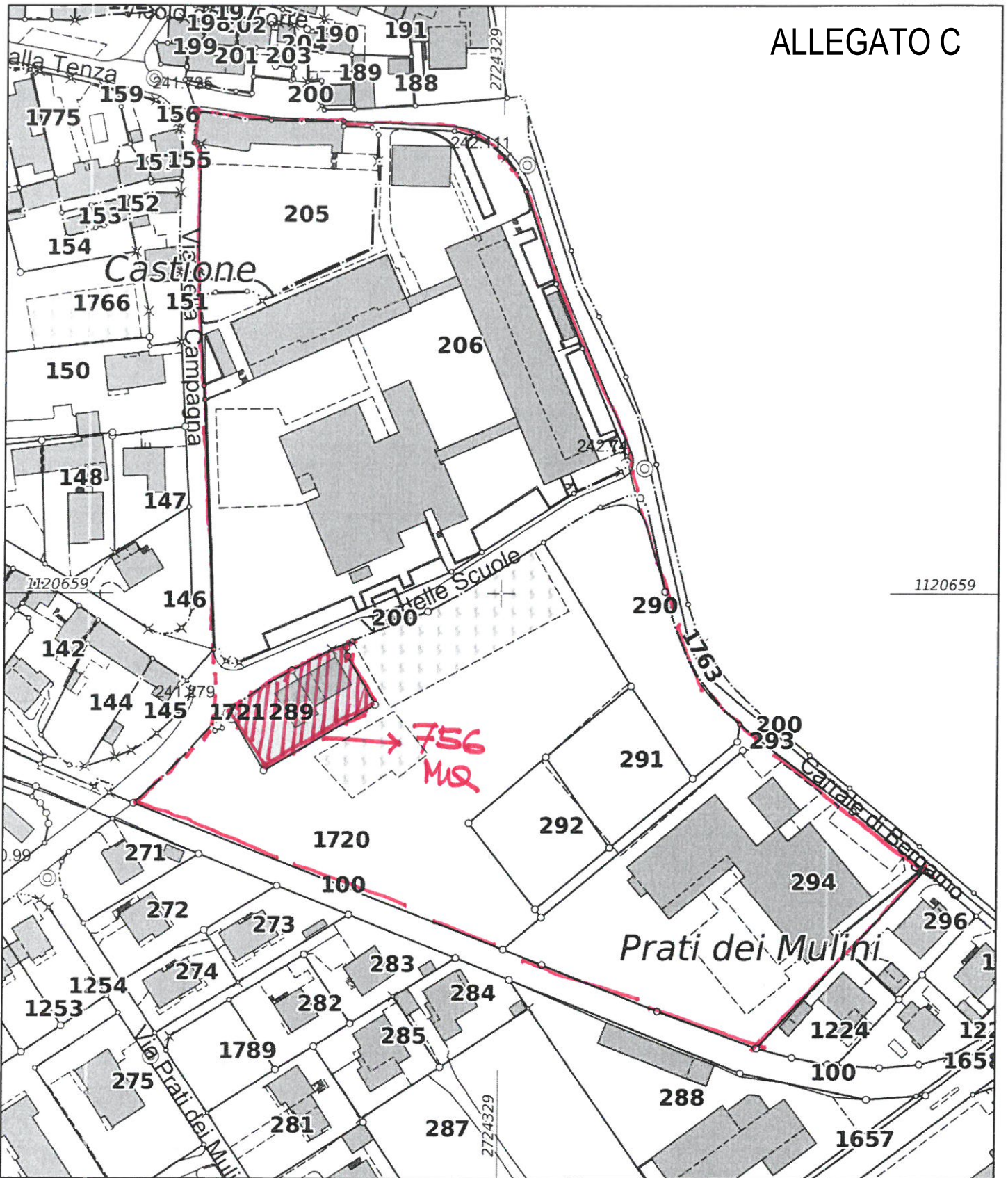
OBBLIGO RIMBORSO IMPOSTA SULLA SOSTANZA  
a favore STATO DEL CANTONE TICINO  
DG 917/19.09.1969

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI  
DG 250/07.03.1986

PIANO REGOLATORE  
DG 2023/20.10.1988







Scala 1:1500



Comune di Arbedo-Castione  
Via Centro Civico  
6517 Arbedo  
Tel: 091 / 820 11 40





