

**MM no. 64 concernente la revoca parziale delle risoluzioni del 18 settembre 2006 sul MM no. 45 e la richiesta di alienazione della particella no. 76 RFD di Locarno**

Locarno, 31 maggio 2007

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Signori Presidente e Consiglieri Comunali,

**1. Premesse**

1. Il vostro Consiglio, deliberando in data 18 settembre 2006 sul MM no. 45 del 26 luglio 2006, all'unanimità ha deciso quanto segue:
  1. *E' autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale,*
  2. *E' adottata una variante all'art. 30 bis delle Norme di attuazione del Piano Regolatore e segnatamente l'aumento del limite ammesso per le residenze secondarie nel PRP Piazza Castello dal 25 al 50%.*
  3. *E' stanziato un credito massimo di fr. 250'000.- per le spese di consulenza professionale specialistica al Municipio. Il credito sarà iscritto al cto. Nr. 589.9 e a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.*
  4. *Previo studio specialistico di cui al punto 3 e previa conferma dei sussidi e crediti LIM e LTur, è autorizzata l'alienazione delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale. L'utile netto dell'alienazione sarà utilizzato per finanziare l'operazione di acquisto delle quote della PPP per il Palazzetto del Cinema.*
  5. *Previo studio specialistico di cui al punto 3 e previa conferma dei sussidi e crediti LIM e LTur, è autorizzato l'acquisto delle quote della PPP che verranno realizzate sulle Particelle nr. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, da destinare a Palazzetto del Cinema, ed a questo scopo è stanziato un credito corrispondente alla somma del ricavato netto (spese dedotte) della vendita delle particelle nr. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno e dei prestiti e sussidi cantonali e federali, ritenuto che l'investimento complessivo per il Palacinema non dovrà superare fr. 30 milioni e che dovrà essere garantita la neutralità finanziaria. La costruzione verrà acquistata allo stato grezzo, compresa l'impiantistica di base, escluse le finiture. Al momento dell'acquisto questo credito verrà iscritto al cto. investimenti nr. 503.509: a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione. Il prestito LIM federale andrà iscritto al cto. Nr. 229.02, mentre i sussidi LIM cantonale ed Ltur andranno iscritti al cto. 661.7.*

2. Una volta cresciuta in giudicato questa importante decisione del legislativo comunale, il Municipio si è immediatamente attivato per procedere alla pubblicazione della variante di PR e in seguito ne ha richiesto l'approvazione del Consiglio di Stato, che in effetti è poi intervenuta in data 9 gennaio 2007. Nel contempo ha pure richiesto la ratifica dei crediti d'investimento secondo l'art. 205 LOC da parte della Sezione degli enti locali, che è stata accordata già in data 23 novembre 2006.
3. Il Municipio ha istituito il gruppo di lavoro misto (municipali, consulenti esterni e dell'amministrazione comunale), che si è messo subito all'opera per l'elaborazione del bando e del capitolato di concorso per la vendita della Part. no. 76 RFD Locarno, i cui lavori si sono conclusi verso la metà del mese di gennaio. A partire da quel momento il Municipio disponeva degli elementi e dei documenti per la pubblicazione del concorso, che risultava assai articolato e complesso, perché se da un lato si trattava di vendere il terreno del Comune, dall'altro, con il relativo ricavato, si intendeva finanziare l'acquisto di una struttura pubblica, come descritto nel già citato MM no. 45, rispettando nel contempo tutta una serie di esigenze architettoniche, tecniche, procedurali e finanziarie, cosa che del resto era stata evidenziata dal vostro consiglio e dettagliatamente ripresa dai nostri consulenti.
4. In data 17 gennaio 2007 vi trasmettevamo la comunicazione dell'avvenuto accordo tra i Sindaci e i Municipi di Locarno e di Ascona in merito all'abbandono della soluzione di Piazza Castello rispettivamente di Ascona a favore di una soluzione comune di un **centro culturale, congressuale e cinematografico regionale** ubicato sull'area dell'ex-aerodromo di Ascona. L'informazione più dettagliata di questa nuova volontà, definita da qualcuno epocale, è stata data in occasione della vostra ultima seduta del 12 febbraio 2007.
5. Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di procedere alla parziale revoca delle risoluzioni del 18 settembre 2006. Ciò trova origine nell'evoluzione di cui abbiamo fatto cenno, con la conseguenza che taluni punti di questa vostra decisione sono superati e divenuti privi d'oggetto. Si impone quindi la riformulazione delle nostre richieste in punto alla vendita della Part. no. 76 RFD Locarno, che va effettuata su altre basi e premesse, in primis per il fatto dell'abbandono del progetto di Centro Cinema e Congressi Locarno (CCCL) sulla base l'impostazione del precedente MM no. 45, e in seguito per il fatto che l'opzione di vendita del fondo rimane sempre valida e attuale, seppur da effettuare con altre modalità. Ne illustreremo i motivi nei punti seguenti, che in parte riprendono quanto avevamo già ribadito nel nostro precedente MM no. 45.

## 2. Il terreno

Quando alla fine degli anni '80 si è iniziato a delineare il nuovo assetto di Piazza Castello, la Città ha dato avvio alla revisione del Piano regolatore cittadino, concentrandosi inizialmente sulla zona centrale del nostro territorio. Per quest'area è stato sviluppato un apposito Piano particolareggiato che teneva conto del progetto stradale successivamente realizzato. Ricordiamo che la creazione della Rotonda ha comportato l'esproprio, da parte del Cantone, di tutte le proprietà private esistenti nel comparto, con successiva ridefinizione delle aree edificabili. Ciò si è concretizzato all'interno del Piano Particolareggiato summenzionato che fissa due "Zone di ricostruzione urbana" (A e B), a

ovest della Rotonda. Una è occupata dall'autosilo, la cui apertura avverrà verso la fine del mese di giugno 2007, mentre l'altra è rappresentata dal terreno che ci occupa (Zona di ricostruzione urbana B). Questa soluzione era dettata dai seguenti aspetti:

- Necessità di conservare nel limite del possibile le potenzialità edificatorie dei terreni edificabili esistenti fino a quel momento;
- Necessità di dare un assetto urbanistico congruente che mettesse in relazione gli elementi che marcavano in modo più forte l'area ed in particolare l'imponente muro di protezione fonica della Via San Jorio e la grande Rotonda centrale;
- Necessità di garantire una corretta gestione di queste zone di ricostruzione, affidandone la proprietà al Cantone. Il Comune era infatti proprietario di alcune aree destinate a parcheggio e del terreno che ospitava la sede della Polizia comunale e dei Pompieri.

Il concetto urbanistico che ne è scaturito prevede un edificio con un'altezza massima di 21 metri nella zona A che va ad integrarsi nel muro di protezione fonica summenzionato e un'alta torre (fino a 70 metri) nella zona B. Quest'ultima racchiude sostanzialmente le potenzialità edificatorie precedentemente distribuite nei terreni edificabili espropriati dal Cantone. Il Comune ne è entrato in possesso nel 2000 al termine dei lavori di costruzione della Rotonda. La destinazione ammessa spazia dai contenuti commerciali, a quelli residenziali, turistici di tipo alberghiero, uffici e attività produttive non moleste. Sono pure previste attrezzature pubbliche compatibili con le altre destinazioni. La superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile è di 25'250 mq.

Il terreno, per ubicazione e contenuti, riveste senza alcun dubbio un ruolo centrale nella completazione del concetto urbanistico di Piazza Castello e quindi dell'ingresso principale alla Città e all'agglomerato.

Nel frattempo abbiamo proceduto al necessario riordino fondiario mediante la necessaria riunione e rettifica confini ottenendo la nuova Part. no. 76 RFD Locarno di complessivi mq 2888, che è stata iscritta a registro fondiario in data 15 gennaio 2007, e meglio come risulta dall'allegato estratto RF del fondo in questione.

### **3. L'alienazione**

A seguito della vostra decisione del 18 settembre 2006 la Part. no. 76 RFD Locarno è stata classificata quale bene patrimoniale. Si tratta della premessa fondamentale che ne permette la sua alienazione e che mantiene la sua validità anche per le richieste oggetto del presente messaggio.

La vendita conformemente alle disposizioni legali (art. 180 LOC e 97 del Regolamento comunale) avverrà come prescritto tramite un pubblico concorso retto dalle disposizioni della LOC. In merito all'ammontare dell'alienazione ricordiamo che il Municipio aveva già fatto esperire una perizia dall'Ufficio cantonale di stima, allo scopo di disporre di un valore di riferimento di mercato, che figurava quale allegato del già citato MM no. 45 (vedi allegato). Nel caso concreto, il pubblico concorso costituisce il mezzo fondamentale e idoneo per ottenere, da un profilo finanziario, il maggior risultato possibile.

Tali modalità operative sono state d'altronde applicate con successo in occasione dell'alienazione della Part. no. 4903 RFD di Locarno (Case popolari) – risoluzione CC del

17 maggio 1999 sul MM no. 105 del 29 marzo 1999 – e della Part. no. 1589 RFD di Locarno, (terreno ex-ingombranti) – risoluzione CC del 25 aprile 2005 sul MM no. 20 del 3 febbraio 2005.

Già nel MM no. 20 del 3 febbraio 2005 si evidenziava chiaramente l'intenzione di far seguire a questa prima vendita altre proposte di alienazione di terreni, a seconda delle esigenze e delle opportunità che si potevano presentare in prosieguo di tempo. Appare comunque sensato non inflazionare il mercato immobiliare con offerte eccessive che ci porrebbero nella condizione di accettare prezzi inferiori alle aspettative ed al valore effettivo delle nostre proprietà immobiliari.

L'alienazione di un fondo non va quindi considerata un'operazione fine a sé stessa, ma deve rispettare una serie di condizioni e obiettivi che vanno oltre al puro e semplice incasso di una determinata cifra da porre in deduzione del pesante debito pubblico che grava la Città. In questo senso va considerata questa operazione di vendita.

Il presente MM conferma quindi sostanzialmente la linea avviata ad inizio legislatura.

Si ritiene che il momento attuale sia particolarmente indicato per proporre la vendita della Part. no. 76 RFD, anche in considerazione del fatto che quanto previsto come investimento per la realizzazione del Palacinema, potrà essere verosimilmente indirizzato per il progetto di Ascona, secondo modalità che andranno ulteriormente studiate e che formeranno oggetto di uno specifico messaggio municipale. A questo proposito un gruppo di lavoro misto facente capo ai Municipi di Ascona e di Locarno è già attivo da diverse settimane e sta ponendo le basi e le premesse in vista della nuova realizzazione.

#### **4. L'offerta alberghiera**

Il Locarnese sta vivendo un momento particolarmente difficile nel settore dell'offerta alberghiera. Nel 2005 si sono dileguati nel nulla oltre 500 posti letto. Un dibattito sui motivi che hanno portato a questo stato di cose non porta molto alla causa turistica locarnese, ma la realtà impone all'Autorità di dare indicazioni sul piano strategico, per il futuro della nostra Regione. È necessario agire e dare chiare indicazioni al settore, strettamente legato agli eventi turistici di particolare richiamo che stanno rendendo sempre più attrattivo il Locarnese come destinazione turistica. Il recente interesse segnalato da importanti gruppi alberghieri per il locarnese per questo settore è significativo. Il nuovo trend del settore, che prevede la realizzazione di alberghi di città, ubicati in centro, nelle immediate vicinanze dei centri pedonali, permette di introdurre nelle condizioni di vendita del terreno un vincolo per l'inserimento e la realizzazione di una struttura alberghiera di una determinata capacità ricettiva nell'edificio che sorgerà sulla Part. no. 76 RFD.

#### **5. Il concetto**

Come detto in precedenza, la superficie utile lorda (SUL) realizzabile su questo terreno è di 25'250 mq. Considerate le notevoli potenzialità edificatorie il Municipio intende quindi introdurre la condizione vincolante su una superficie minima di 6000 mq SUL per realizzazione di una struttura alberghiera con standard minimo 4 stelle e almeno 100 camere. Siamo quindi intenzionati a rafforzare tale vincolo mediante l'introduzione di una servitù personale di limitazione di destinazione a carico della part. no. 76 RFD e favore

del Comune che prevede, nell'ambito della futura edificazione del fondo e secondo le potenzialità edificatorie stabilite dall'art. 7 PRP Piazza Castello, l' utilizzazione alberghiera per almeno una SUL di 6000 mq.

Nella restante SUL l'aggiudicatario sarà libero di realizzare spazi dai contenuti commerciali, a quelli residenziali, uffici e attività produttive non moleste, conformemente a quanto previsto dal PRP Piazza Castello.

Parimenti vista la particolare posizione del fondo siamo intenzionati a introdurre delle limitazioni di edificazione a carico della part. no. 76 RFD Locarno e a favore del Comune di Locarno e segnatamente il divieto di collocare, sulla costruzione e sul fondo, pannelli pubblicitari di ogni genere (cosa del resto già attuata nella concessione del diritto di superficie per la costruzione dell'Autosilo) e il divieto di collocare impianti o antenne per la telefonia o per altre trasmissioni di dati.

Nell'ambito del pubblico concorso citato, gli offerenti dovranno presentare:

- Un'offerta economica;
- Un progetto architettonico sviluppato a livello di progetto di massima secondo il Regolamento SIA 102 (2002);
- Adeguate garanzie di realizzazione;

tenendo conto che ai fini della delibera il Municipio, conformemente alle condizioni e alle richieste contenute nel capitolato di concorso, opererà le sue scelte considerando gli aspetti architettonici, le competenze e le referenze, oltre che evidentemente l'entità finanziaria dell'offerta.

Il capitolato di concorso, che potrà utilizzare parte del lavoro precedentemente svolto, indicherà i diversi criteri di valutazione che saranno inseriti, come pure la loro ponderazione e questo per considerare in modo globale il contesto urbanistico e le peculiarità del fondo, ubicato in un settore particolarmente importante e strategico al crocevia della Città.

Ai fini dell'organizzazione del concorso e della successiva aggiudicazione il Municipio è intenzionato anche in tale ambito ad avvalersi della consulenza di alcuni esperti che abbiano a valutare le offerte tenendo conto non solo degli elementi economici delle offerte ma anche di quelli estetici e architettonici dei progetti sottoposti che dovranno inserirsi adeguatamente nel contesto territoriale circostante. Resta evidente il fatto, che del resto costituisce un'ovvietà, che il Municipio si riserva la facoltà di non deliberare nel caso in cui venissero presentate offerte insufficienti.

In relazione al credito di fr. 250'000.- votato per l'attuazione delle risoluzioni del 18 settembre 2006, vi segnaliamo di avere speso fino a questo momento l'importo di circa fr. 42'000.-, che comprende gli onorari per le diverse consulenze richieste, le spese di geometra per l'allestimento dei piani di mutazione e quelle di iscrizione a RF. Esso sarà in seguito utilizzato limitatamente alle ulteriori spese, per lo più di consulenza insite nell'allestimento del nuovo bando e capitolato di concorso, che dovremo sostenere in vista dell'alienazione della part. no. 76 RFD.

Per quanto riguarda il provento della vendita abbiamo chiesto le necessarie delucidazioni alla Sezione degli Enti Locali, la quale ci ha confermato che accantonamenti per il finanziamento di opere pubbliche non sono possibili. Rimane però aperta la possibilità di operare ammortamenti supplementari qualora il Comune conseguisse degli utili straordinari derivanti dalla vendita di beni immobili.

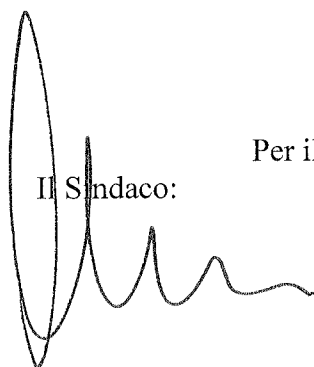
Sulla base di queste indicazioni prevediamo pertanto di operare ammortamenti supplementari, grazie alla contabilizzazione dell'utile derivante dalla vendita, cosa che ci permetterà di ridurre il debito pubblico.

Alla luce delle suesposte considerazioni, ritenuto che appena possibile vi sottoporremo le richieste di credito per quanto riguarda le modalità e la partecipazione del Comune di Locarno alla realizzazione del Centro Culturale, Congressuale e Cinematografico regionale presso l'ex-aerodromo di Ascona, vi invitiamo quindi a risolvere quanto segue:

1. I dispositivi no. 4 e 5 della risoluzione del 18 settembre 2006 sul MM no. 45 sono revocati;
2. È autorizzata la vendita della Part. no. 76 RFD Locarno di complessivi mq 2888 a norma degli art. 13 lett. h) LOC e 9 lett. h) del Regolamento comunale;
3. L'utile netto dell'alienazione sarà utilizzato per effettuare ammortamenti supplementari.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:



Per il Municipio

Il Segretario:



Allegati:

- estratto registro fondiario Part. no. 76 RFD Locarno
- valutazione Ufficio cantonale di stima del 6 giugno 2006

*Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione.*

Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della Giustizia  
Ufficio dei Registri  
del distretto di Locarno

-----  
**ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**  
-----

**Comune:** LOCARNO  
**Numero fondo:** 76  
**Superficie totale:** mq 2888  
**Ubicazione:** Peschiera  
**Numero piano:** 033  
**Intavolazione nel SIFTI:** 31.08.1999

**COPERTURA DEL SUOLO**

NE mq 2'888 SUPERFICIE NON EDIFICATA  
- RIVESTIMENTO DURO  
- HUMUS

**PROPRIETA'**

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 11583/07.12.1982  
RETTIFICA CONFINE, DG 746/15.01.2007

**SERVITU' E ONERI FONDIARI**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

C) O. COSTRUIRE E MANTENERE LA RAMPA DI ACCESSO ALL'AUTOSILO  
a favore RF di LOCARNO part. 79  
DG 747/15.01.2007

D) O. PASSO CON OGNI VEICOLO PER ACCEDERE ALL'AUTOSILO  
a favore RF di LOCARNO part. 79  
DG 748/15.01.2007

E) O. COSTRUIRE E MANTENERE IL SOTTOPASSAGGIO DI COLLEGAMENTO  
CON LA ROTONDA  
a favore RF di LOCARNO part. 78  
DG 749/15.01.2007

F) O. PASSO PEDONALE



a favore RF di LOCARNO part. 78  
DG 750/15.01.2007

**ANNOTAZIONI**

Nessuna.

**MENZIONI**

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO  
DG 5106/23.03.1994

PIANO REGOLATORE APPROVATO  
DG 13926/01.09.1999

**DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO  
GIUSTA L'ART.105 RRF**

Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF). I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

**Luogo e data**

Locarno, 25.05.2007 13:58

L'Ufficiale dei registri





Ufficio dei Registri del distretto di Locarno

---

V A L O R I   D I   S T I M A

---

**Stima attualmente non disponibile.**

I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario.  
La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima,  
viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Locarno, 25.05.2007 13:58



## PERIZIA IMMOBILIARE

---

**RICHIEDENTE : MUNICIPIO CITTÀ DI LOCARNO**

**COMUNE : LOCARNO**

**PARTICELLE N° : 76, 77, 78 e 5293 RFD**

**VALUTAZIONE AL : MAGGIO 2006**

**PROPRIETARIO : COMUNE DI LOCARNO**

Bellinzona, 6 giugno 2006

Il perito : Ing. C. Lucchini

## **SOMMARIO**

### **A. INTRODUZIONE**

- A.1. PREMESSA
- A.2. ACCERTAMENTI E RICERCA
- A.3. SOPRALLUOGO

### **B. CRITERI DI VALUTAZIONE**

- B.1. CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI
- B.2. CRITERI DI VALUTAZIONE PARTICOLARI

### **C. DATI BASE**

- C.1. SITUAZIONE CATASTALE
- C.2. REGISTRO FONDIARIO
- C.3. PIANO REGOLATORE COMUNALE
- C.4. CATASTO SITI INQUINATI

### **D. VALUTAZIONE QUALITATIVA**

- D.1. DESCRIZIONE DEL FONDO

### **E. VALUTAZIONE QUANTITATIVA**

- E.1. OSSERVAZIONI
- E.2. VALORE VENALE

### **F. ALLEGATI**

- F.1 ALLEGATO NO. 01 Veduta aerea della regione
- F.2 ALLEGATO NO. 02 Situazione (Carta nazionale)
- F.3 ALLEGATO NO. 03 Estratto catastale 1:1000
- F.4 ALLEGATO NO. 04 Scheda sommario
- F.5 ALLEGATO NO. 05 Estratto Registro Fondiario Definitivo (RFD)
- F.6 ALLEGATO NO. 06 Estratti del piano particolareggiato di Piazza Castello
- F.7 ALLEGATO NO. 07 Estratto norme d'attuazione del Piano Regolatore
- F.8 ALLEGATO NO. 08 Documentazione fotografica

## **A. INTRODUZIONE**

### **A.1. PREMESSA**

In data, 4 maggio 2006, il Municipio della città di Locarno, incaricava lo scrivente Ufficio Cantonale di Stima, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore venale delle particelle 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno.

### **A.2. ACCERTAMENTI E RICERCA**

- esperito sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti (Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Registri)

### **A.3. SOPRALLUOGO**

In data 19 maggio 2006 si é proceduto al sopralluogo dei fondi con l'intento di accertare ed apprezzare tutte le caratteristiche che influenzano la determinazione del valore commerciale.

## **B. CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **B.1 CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI**

Per stabilire il valore commerciale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni;
- c) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

### **B.2. CRITERI DI VALUTAZIONE PARTICOLARI**

#### **1. VALORE VENALE**

##### ***Terreni***

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

**C. DATI BASE****C.1. SITUAZIONE CATASTALE**Particella 76 RFD Locarno

Superficie a rivestimento duro	mq	241
Superficie humosa	mq	<u>923</u>
	<b>mq</b>	<b>1'164</b>

Particella 77 RFD Locarno

Superficie humosa	mq	112
-------------------	----	-----

Particella 78 RFD Locarno\*

Superficie a rivestimento duro	mq	874
Superficie humosa	mq	<u>1'236</u>
	<b>mq</b>	<b>2'110</b>

\* esproprio previsto mq 912

Particella 5293 RFD Locarno

Superficie humosa	mq	<u>380</u>
Totale superficie	mq	<b>3'766</b>

**Superficie da considerare nella valutazione** **mq 2'854**

**C.2. REGISTRO FONDIARIO**

Le osservazioni circa le servitù e gli oneri fondiari e le menzioni iscritte a RFD, non influenzano in alcun modo il valore commerciale del fondo.

**C.2.1 SERVITÙ E ONERI FONDIARI**Particella 76 RFD Locarno

- a) Diritto passo con ogni veicolo a carico RF di Locarno particelle 23 e 80 Minuta 02.08.1941, DG 26-S del 05.01.1988, DG 3813 del 11.03.1999, DG 5524 del 02.04.2003
- b) Diritto passo a carico RF di Locarno particella 59 Minuta 02.08.1941, DG 834 del 06.09.1946

Particella 77 RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

Particella 78 RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

Particella 5293RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

**C.2.2 MENZIONI**Particella 76 RFD Locarno

- Fondo soggetto a contributi (comune) DG 3502 del 26.06.1970
- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 77 RFD Locarno

- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 78 RFD Locarno

- Fondo soggetto a contributi (comune) DG 3505 del 26.06.1970
- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 5293RFD Locarno

- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999



### **C.3. PIANO REGOLATORE COMUNALE**

#### **Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello**

Il Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC) della Città di Locarno, è stato adottato dal Consiglio Comunale il 23 marzo 1992 ed in seguito approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5867 del 13 luglio 1993.

I fondi oggetto di valutazione sono inseriti nella Zona di ricostruzione settore B

#### **Zona di ricostruzione urbana "art. 7"**

1. E' riservata alla realizzazione di costruzioni commerciali, residenziali, turistiche di tipo alberghiero, per uffici e attività produttive non moleste, nonché per attrezzature pubbliche compatibili con altre destinazioni.
2. Le aree destinate alla ricostruzione urbana vengono messe a disposizione dal Comune a privati o altri enti pubblici mediante la costituzione di diritti di superficie o altre modalità. L'assegnazione avviene secondo la procedura dell'art. 180 LOC.
3. Ai proprietari espropriati di fondi inclusi entro il perimetro del piano è riconosciuto il diritto prioritario della rassegnazione dei fondi.
4. L'edificazione avviene con un piano di quartiere elaborato secondo le disposizioni dell'art. 56 LALPT

#### **Prescrizioni edilizie "art. 8"**

1. Per la zona di ricostruzione urbana valgono le seguenti prescrizioni edilizie:
  - a) Le nuove costruzioni possono sorgere solo entro le linee d'arretramento indicate nel piano delle utilizzazioni e delle costruzioni;
  - b) le altezze massime (misurate al parapetto o al colmo del tetto) e minime degli edifici sono indicate nel Piano delle altimetrie.
2. La quota massima delle costruzioni edificabili sull'area "B" è di 270.00 msm, la quota minima è 221.00 msm.  
Sono ammesse deroghe a queste altezze massime solo per l'esecuzione di corpi tecnici.
3. La superficie utile lorda massima realizzabile (SUL), compreso un piano sotterraneo a destinazione commerciale o produttiva, è di:  
mq 25'250 per l'area edificabile "B"

### Posteggi "art. 9"

1. La formazione di posteggi è ammessa solo nel sottosuolo e nell'area indicata dal Piano delle costruzioni sotterranee.
2. I posteggi necessari alle costruzioni della zona di ricostruzione urbana saranno calcolati conformemente alle prescrizioni generali del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia e realizzati nell'autosilo sotterraneo

### Osservazioni

Il Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC) della Città di Locarno, è oggetto di una variante (modifica di poco conto) concernente:

- Adeguamento grafico del piano delle utilizzazioni e delle costruzioni
- Adeguamento grafico del piano delle costruzioni sotterranee

La scadenza per l'inoltro d'eventuali opposizioni è fissata per il 15 giugno 2006, nel caso contrario le varianti saranno cresciute in giudicato.

E' pure in fase di studio una proposta di variante che prevede la modifica dell'art. 30 bis della NAPR generali (residenze secondarie) tendente a portare dal 25% al 50% la percentuale massima di SUL abitativa adibita alla residenza secondari nel comparto di piazza Castello.

Inoltre sono in fase di definizione delle condizioni edificatorie, riguardanti la destinazione di parte del complesso, previsto per attività d'interesse pubblico quali attrezzature e impianti espositivi, congressuali, di svago e per manifestazioni, spettacoli, ecc. In particolare sale di proiezione, di riunione e uffici per lo svolgimento del Festival del Cinema, nonché la realizzazione di un albergo con un centinaio di camere.

## **C.4. CATASTO SITI INQUINATI**

Il catasto dei siti inquinati per il comprensorio del comune di Locarno è in fase d'allestimento da parte della Sezione della protezione dell'aria e dell'acqua.

In base ai dati attualmente in loro possesso non si segnalano né depositi di materiali inquinanti, né incidenti rilevanti per l'ambiente o altri tipi d'inquinamento del suolo o delle acque. Non si prevede pertanto l'iscrizione del fondo, nel catasto dei siti inquinati da rifiuti

## D. VALUTAZIONE QUALITATIVA

### D.1. DESCRIZIONE DEL FONDO

Ubicazione	:	in Località Peschiera, ai Margini della Piazza Castello
Insedimento	:	zona caratterizzata da costruzioni pubbliche, commerciali e abitative plurifamiliari
Forma	:	irregolare
Confini	:	con proprietà private, comunali e cantonali
Accessi	:	da via Nessi
Orientamento, vista e insolazione	:	è orientato a Sud-Ovest, con vista aperta sulle montagne del Locarnese e buon soleggiamento
Immissioni	:	zona con forte immissione (inquinamento fonico ed atmosferico)
Infrastrutture	:	acqua, corrente elettrica, telefono, tv via cavo e fognatura sul posto
Sistemazione	:	terreno pianeggiante adibito a posteggio, in parte asfaltato o in terra battuta

## **E. VALUTAZIONE QUANTITATIVA**

### **E.1 OSSERVAZIONI**

L'area oggetto di valutazione è ubicata in un punto strategico unico, l'ampia possibilità edificatoria (SUL max 25'250 mq) concessa dal Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC), senza particolari restrizioni edificatorie e d'utilizzo, la rende molto attrattiva dal profilo economico.

Le condizioni edificatorie allo studio, che vorrebbero destinare parte del complesso, per attività d'interesse pubblico, potrebbero condizionare il valore del fondo. In base alle informazioni in nostro possesso non c'è possibile quantificare l'incidenza di queste strutture se non dopo un'attenta analisi di un progetto di massima elaborato con un piano finanziario sulla redditività delle strutture previste.

La presente valutazione prende in considerazione unicamente le possibilità edificatorie che attualmente il Piano Regolatore (PRP.PC) permette.

### **E.2 VALORE VENALE**

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

#### **Sedimi e terreni**

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal PR, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compravendite
- Il criterio delle classi di situazione

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo d'acquisto né il confronto delle compravendite, si è quindi optato per il criterio delle classi di situazione.

Il metodo delle classi di situazione si basa sul fatto che la proporzione tra il valore del terreno e il valore totale (valore a nuovo fabbricati) è sempre lo stesso per

oggetti simili e per situazioni paragonabili. Il valore del terreno viene calcolato in % del valore totale dell'investimento secondo dei criteri stabiliti, da una chiave di ripartizione.

Categoria	Criteri	Classe
A	Situazione generale	5.0
B	Situazione individuale	4.0
C	Raccordo alle vie di comunicazione	4.0
D	Situazione di mercato	5.0
	Totale	<u>18.0</u>

La classe di situazione si calcola con la seguente formula:

$$\frac{A + B + C + D}{4} = \text{classe } 4.50$$

Il valore del terreno corrisponde al 28.125% del valore dell'investimento

#### *Nuove costruzioni*

*Cubatura : mc 92'000*

*Valutazione : mc 92'000 x fr./mc 640.-- fr. 58'880'000.--*

*Costi secondari e sistemazione esterna fr. 6'120'000.--*

*Totale fr. 65'000'000.--*

*Valore del terreno*

*$\frac{\text{fr. } 65'000'000.-- \times 28.125}{71.875}$  fr. 25'434'783.--*

*pari a: 8'912 fr. al mq.*

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 8'900 fr. al mq.

*mq 2'854 x fr./mq 8'900.-- fr. 25'400'600.--*

**ARROTONDATO fr. 25'400'000.--**

**F. ALLEGATI**

- F.1 ALLEGATO NO. 01:** Veduta aerea della regione
- F.2 ALLEGATO NO. 02** Situazione (Carta nazionale)
- F.3 ALLEGATO NO. 03** Estratto catastale 1:1000
- F.4 ALLEGATO NO. 04** Scheda sommarione
- F.5 ALLEGATO NO. 05** Estratto Registro Fondiario Definitivo (RFD)
- F.6 ALLEGATO NO. 06** Estratti del piano particolareggiato di Piazza Castello
- F.7 ALLEGATO NO. 07** Estratto norme d'attuazione del Piano Regolatore
- F.8 ALLEGATO NO. 08** Documentazione fotografica