

Roberto Barberis

Ingegnere civile

Perito immobiliare e
giudiziario

Diplomato SUP
scuola universitaria
professionale

Diploma SUPSI
of advaced studies
in real estate valuation

Membro OTIA
organizzazione ticinese
ingegneri e architetti

Membro CSEA
collège suisse des expert
architectes

Iscritto nel REG
registro svizzero degli
ingegneri e architetti

La Strada da Corgnora 8
6574 Vira (Gambarogno)

Tel +41 (91) 780 40 71
Fax +41 (91) 780 40 72
Natel +41 (79) 780 40 00

e-mail
info@barberis.ch

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

Richiedente **Comune di Gambarogno**
via Cantonale 138, 6573 Magadino

Oggetto Fondo edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Piazzogna
mappale No. 145-146



Valore venale Fr. 235'000.-

*Giorno di riferimento
e validità* 15 settembre 2016 / 12 mesi

Perito Ing. Roberto Barberis

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....	4
3. Valore venale degli immobili.....	4
4. Oggetto della stima.....	5
5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare.....	8
6. Considerazioni edificatorie.....	8
7. Valore venale della proprietà.....	9
ALLEGATI.....	10
8. Allegati.....	10

PREMESSA

1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore reale alla proprietà fondi no. 145 e 146 RFD Gambarogno / sezione di Piazzogna.

La valutazione si basa sulle raccomandazioni della SVS (Swiss Valuation Standard) nelle quali le maggiori associazioni di categoria come la SVIT, il CEI e RICS definiscono gli standard minimi per una perizia immobiliare.

2. Situazione iniziale

2.1. Base documentazione

La presente perizia è stata svolta sulle seguenti basi:

- estratto di mappa (non ufficiale);
- estratto del registro fondiario;
- piano regolatore comunale;
- sopralluogo delle condizioni locali.

2.2. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stato fissato il giorno della perizia, con validità 12 mesi.

I valori calcolati hanno validità per il periodo stabilito e fino a che circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti non subiscano modifiche.

Questa perizia viene allestita su incarico del comune di Gambarogno. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.

VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ

3. Valore venale degli immobili

3.1. Definizione

Secondo la formulazione del tribunale Federale, per valore venale è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi di ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori dell'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, i canoni locativi ottenibili e sostenibili, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.2. Questioni tecniche, questioni giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ed esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane dentro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

3.3. Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice.

Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portate alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

4. Oggetto della stima

4.1. Ubicazione

L'oggetto da stimare si trova nel nucleo di Piazzogna nel comune di Gambarogno, in via delle scuole 39.



da GeoAdmin

4.2. Descrizione della proprietà

La proprietà è composta da due particelle edificate.

Il fondo A comprende un vecchio edificio e un appezzamento di terreno pianeggiante, Il fondo B è prevalentemente occupato da costruzione.

Fino all'aggregazione dei comuni di Gambarogno hanno svolto la funzione di archivio, magazzino e autorimessa per i veicoli dell'allora comune di Piazzogna.



da GeoAdmin

4.3. Copertura del suolo

Mappale 145

	Superficie *
casa d'abitazione	52 mq
prato	250 mq
	<hr/> 302 mq

* dati ripresi dal sommario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.



Estratto da mappa (da geoinformazioni del Cantone Ticino)

Mappale 146

	Superficie *
Abitazione	50 mq
wc	5 mq
prato	115 mq
	<hr/> 170 mq

* dati ripresi dal sommario

Osservazione:
sul mappale esiste una tettoia che non figura in mappa (vedi rilievo e foto negli allegati).



Estratto da mappa (da geoinformazioni del Cantone Ticino)

Mappali congiunti

	Superficie *
Mappale 145	302 mq
Mappale 146	170 mq
	<hr/> 472 mq

4.4. Servitù e oneri fondiari

I fondi 145 e 146 sono liberi da servitù e oneri fondiari. Non sono gravati da cartelle ipotecarie.






Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

4.5. Stima ufficiale

Mappale	Terreno	Edifici	Valore globale di stima
145	27'180 fr.	10'000 fr.	37'180 fr.
146	15'300 fr.	6'000 fr.	21'300 fr.
Valore globale di stima	42'480 fr.	16'000 fr.	<u>58'480 fr.</u>

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

4.6. Piano regolatore

-  NV3 nucleo di villaggio
-  Zona residenziale intensiva
-  Zona residenziale estensiva
-  Strada di servizio
-  Corsi d'acqua
-  Linea di arretramento



Estratto dal piano delle zone

* Documento conforme alla decisione del Consiglio di Stato n°5952 del 23 dicembre 2014 aggiornato alla STA n. 90.20111.61 del 29 aprile 2015.

Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno attualmente in vigore*, le particelle 145 e 146 sono ubicate in zona NV3 nucleo di villaggio per la quale vale l'art. 33 per i tipi d'intervento e l'art. 53 per i posteggi (vedi allegato VI).

4.7. Normativa in fase di aggiornamento (variante)

Allo scopo di meglio valorizzare la funzione aggregativa nei nuclei storici, è stata elaborata una variante, in fase di approvazione che prevede un aggiornamento dell'art. 33 e 34 delle norme di attuazione del piano regolatore,

Per quanto riguarda i mappali in oggetto la nuova normativa risulta meno restrittiva. Secondo questa nuova interpretazione urbanistica i mappali si trovano nella zona dei nuclei storici con grado di protezione III, dove, seppure con diverse restrizioni, è ammessa anche la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti con ampliamento della volumetria originaria.

A titolo informativo vengono riportate nell'allegato VII le motivazioni e la nuova normativa.

5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare

La particella 145 e 146 con i rispettivi edifici di per se sono un'unità unica. L'edificio sul mappale 145 struttura su due tre piani, quello sul mappale 146 su due soli piani. Il secondo piano è strutturato congiuntamente sulle due particella.

Da memoria storica la costruzione degli edifici risalgono al 1940, circa 75 anni fa. In data più recente all'edificio sul mappale 146 è stata affiancata una tettoia ad oggi non inventariata nel catasto (vedi estratto di mappa, foto e rilievo negli allegati).

Nel 2008 le facciate sono state rinnovate con la sostituzione dei serramenti. Nonostante le apparenze esterne la struttura interna è ormai vetusta. I locali sono tutti in pessimo stato, non c'è riscaldamento, l'impianto elettrico e sanitario sono obsoleti e inutilizzabili.

6. Considerazioni edificatorie

Considerato lo stato di conservazione dell'edificio un normale lavoro di manutenzione non è sufficiente per renderlo abitabile. Per renderlo di nuovo abitabile l'edificio va completamente rinnovato, internamente sventrato e ricostruito.

Lo scopo della perizia è quello di stabilire il valore venale qui ed oggi secondo la definizione del punto 4. Per determinare il valore venale il perito ha pertanto preso in considerazione unicamente le normative in vigore.

Interpretando le normative in vigore di principio l'edificio può essere riattato e trasformato ad uso abitativo, commerciale/artigianale per attività non moleste o destinazione mista, rispettando la volumetria esistente. Piccoli ampliamenti possono essere concessi se tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente circostante (vedi allegato VI).

7. Valore venale della proprietà

L'edificio così strutturato non si presta per l'abitazione se non intervenendo in modo importante sulla struttura esistente, il valore a reddito non viene pertanto preso in considerazione. Per le sue valutazioni il perito ha ipotizzato un valore al metro cubo di costruzione e un prezzo al metro quadro per il terreno.

7.1. Valore reale del terreno

Considerata l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le limitazioni edificatorie, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 200 fr/mq.

Valore reale del terreno	$472 \text{ mq} \times 200 \text{ fr/mq} =$	<u>94'400 fr.</u>
--------------------------	---	-------------------

7.2. Valore reale del edificio

Il volume SIA calcolato con la norma 116 è di circa 935 mc. Considerato il tipo di costruzione, l'ubicazione e lo stato di manutenzione, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 150 fr/mc.

Valore reale dell'edificio	$935 \text{ mc} \times 150 \text{ fr/mc} =$	<u>140'250 fr.</u>
----------------------------	---	--------------------

7.3. Valore venale della proprietà

Elemento di valore:		
EV1	Valore del terreno	94'400 fr.
EV2	Valore dell'edificio	<u>140'250 fr.</u>
		234'650 fr.
	Valore venale arrotondato in:	<u>235'000 fr.</u>

Gambarogno, 15 settembre 2016

Ing. Roberto Barberis

ALLEGATI

8. Allegati

I.	Estratto di mappa (non ufficiale)	11
II.	Documentazione fotografica	12
III.	Rilievo indicativo	14
IV.	Estratto dal registro fondiario	16
V.	Valore di stima ufficiale	18
VI.	Estratto di PR e normative in vigore	19
VII.	Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento	22

I. Estratto di mappa (non ufficiale)



Comune di Gambarogno, sezione di Piazzogna

Documento di lavoro non Ufficiale

Estratto di Mappa

Scala 1:500 (1 cm = 5.0 m)

23-05-2016



II. Documentazione fotografica

Edificio
Visto da Nord



foto 1

Vista da Sud-Est



foto 2

Vista Sud-Ovest



foto 3 Vista da Nord/Est

Vista Sud-Est



foto 4 Vista da Sud/Ovest

Vista da Sud



foto 5 Vista sulla tettoia

Vista da Nord



foto 6

III. Rilievo indicativo

PIANO TERRA
MAPPALE

Superficie:
107 mq (52+57)

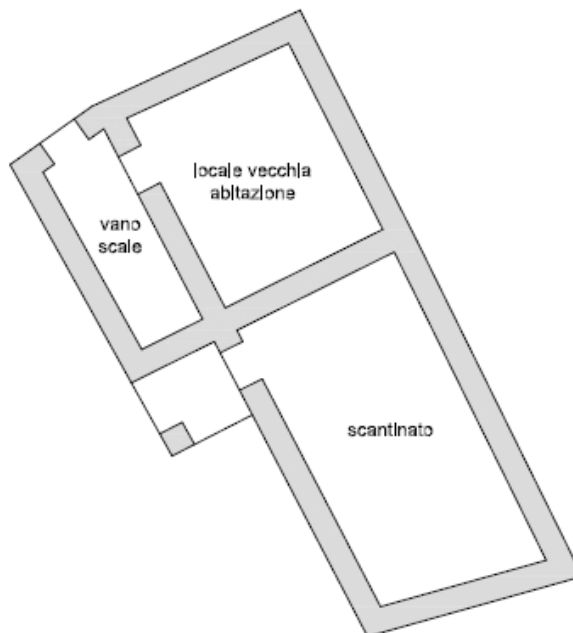


foto 7

1°PIANO

Superficie:
107 mq (tettoia esclusa)

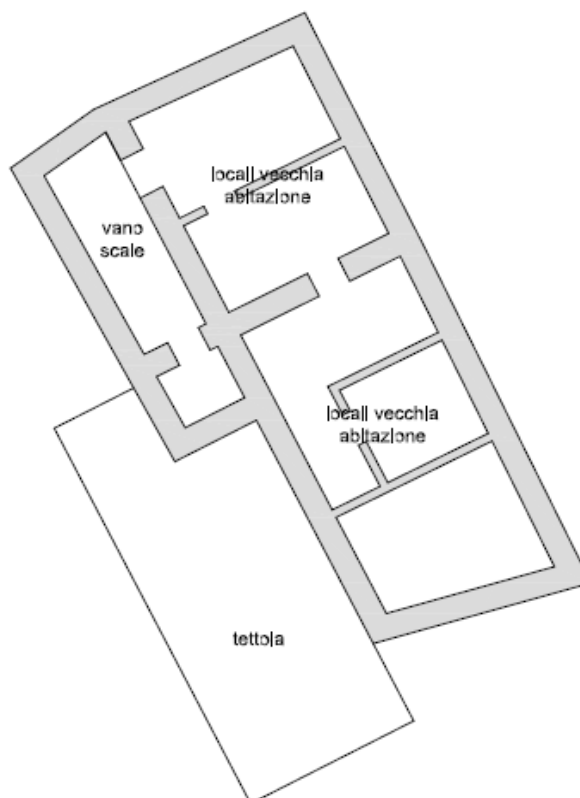


foto 8

2°PIANO

Superficie:
52 mq

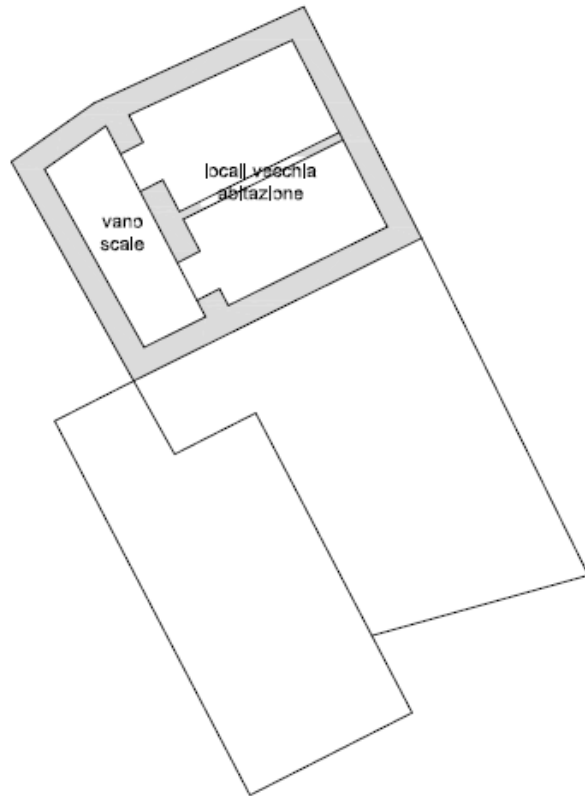


foto 9

PIANO TETTO

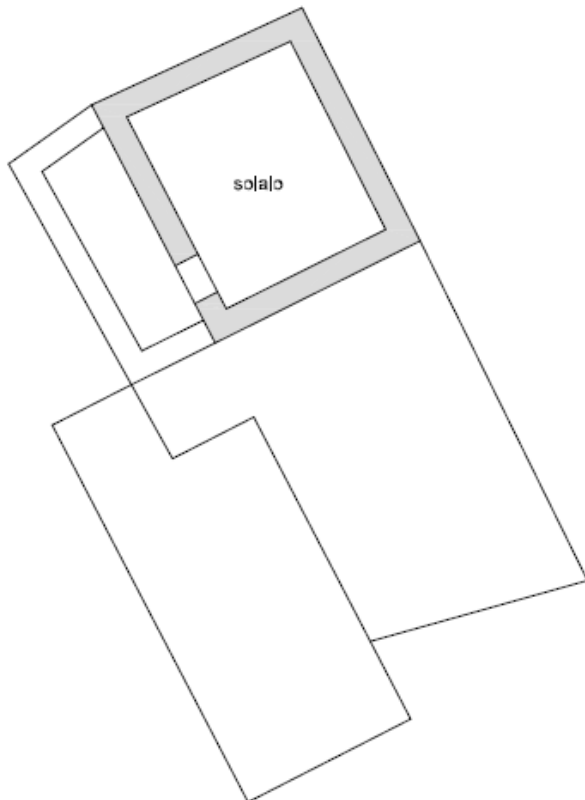


foto 10

IV. Estratto dal registro fondiario

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 23.05.2016

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **GAMBAROGNO-PIAZZOGNA**
Numero fondo: **145** eGRID: **CH770790530272**

Superficie totale: **m² 302**
Ubicazione: **Piazzogna**
Numero piano: **1**
Intavolazione nel SIFTI: **30.07.1999**

COPERTURA DEL SUOLO

b m² 250 prato
A m² 52 casa abitazione

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 11810/02.07.1997

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 23.05.2016

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-PIAZZOGNA
Numero fondo: 146 eGRID: CH785302079076

Superficie totale: m² 170
Ubicazione: Piazzogna
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 30.07.1999

COPERTURA DEL SUOLO

b	m ²	115	prato
A	m ²	50	abitazione
C	m ²	5	W.C.

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 11810/02.07.1997

SERVITU'
Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI
Nessun onere fondiario.

MENZIONI
Nessuna.

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

V. Valore di stima ufficiale

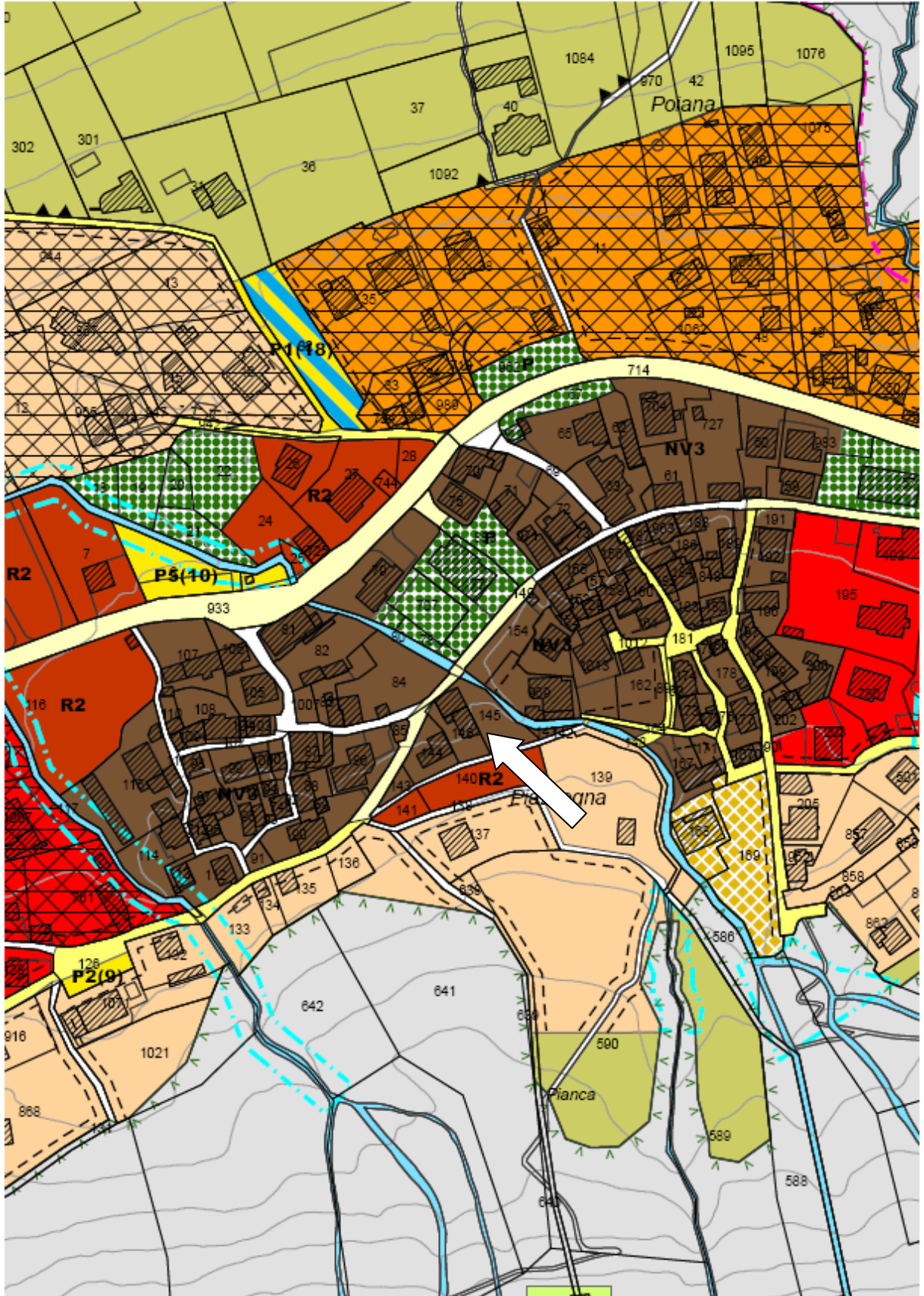
SOMMARIONE		Comune di Piazzogna		Sezione		Partic. No. 145 PAR		
Scheda. No. 133		Pag. No. 1		Intestazione del fondo		Piano No. 1		
Vulture		Particella				Nome Locale Piazzogna		
Mut. No.	Intav. R. F.	Comune del Gambarogno				No. vecchia mappa / RT		
2585	23-06-1997					Osservazioni		
2590	02-07-1997							
3375	26-04-2010							
SOMMARIONE				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				OSSERVAZIONI
Mutazioni confini e colture		Sub.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF	
Mut. No.	Data							
1584	01-01-1981	A b	casa abitazione prato	52 250 302	Terreno eccedente Tot. superficie fondo 1. Edificio accessorio Valore globale stima	302 302 52	27'180.00 10'000.00 37'180.00	
NB: i dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO				EVENTO STIMA 06.08.2004				

DOCUMENTO NON UFFICIALE

SOMMARIONE		Comune di Piazzogna		Sezione		Partic. No. 146 PAR		
Scheda. No. 134		Pag. No. 1		Intestazione del fondo		Piano No. 1		
Vulture		Particella				Nome Locale Piazzogna		
Mut. No.	Intav. R. F.	Comune del Gambarogno				No. vecchia mappa / RT		
2585	23-06-1997					Osservazioni		
2590	02-07-1997							
3375	26-04-2010							
SOMMARIONE				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				OSSERVAZIONI
Mutazioni confini e colture		Sub.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF	
Mut. No.	Data							
1211	24-03-1972	A	abitazione	50	Terreno eccedente	170	15'300.00	
1584	01-01-1981	b C	prato W.C.	115 5 170	Tot. superficie fondo 1. Edificio accessorio 2. Edificio accessorio Valore globale stima	170 0 55 5	 6'000.00 0.00 21'300.00	
NB: i dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO				EVENTO STIMA 06.08.2004				

DOCUMENTO NON UFFICIALE

VI. Estratto di PR e normative in vigore



img. 2

Art. 33
Definizione
degli interventi
nei nuclei di
villaggio

1. Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
2. la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
3. la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
4. l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente.
5. combinazione tra gli interventi sopraccitati in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta.

Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più bassi.

Art. 33 quater
Zona NV 3

1. Comprende i seguenti nuclei:
 Comune di Caviano:
 Caviano, Scaiano

 Comune di Gerra:
 Ronco, Riva, Scimiana

 Comune di Magadino:
 Quartino, Cadepezzo, Magadino Superiore, Orgnana

 Comune di Piazzogna:
 Alabardia, Piazzogna

 Comune di S. Abbondio:
 Calgiano, Ronco, S. Abbondio

 Comune di S. Nazzaro:
 Casenzano, Mussana, Taverna, Vairano

 Comune di Vira:
 Corognola e Fosano
2. In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:
 - Demolizioni ³³
 Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente.

4. Tipologia degli interventi

- Coperture

Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione la pendenza, il numero e la direzione delle falde devono armonizzarsi con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.

Le coperture ammesse sono:

a. per i nuclei dei Comuni di Caviano, Gerra Gambarogno, Magadino, Piazzogna, S. Abbondio, S. Nazario e Vira Gambarogno elencati al punto 1: tegole tradizionali rosse o brune

b. per i nuclei del Comune di Indemini elencati al punto 1: tegole ondulate di cemento grigio scuro.

Non è autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti.

- Balconi, logge porticati

Il carattere, le dimensioni ed i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.

- Intonaci e colori

La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.

- Aperture

Le aperture dovranno essere di forma verticale e chiuse con gelosie.

- Distanze

Le distanze da rispettare sono:

a. da fondo aperto: in confine o a m 1.50

b. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00

c. verso un edificio con aperture: m 4.00

5. Posteggi

Nella zona NV 3 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.

6. Domanda di costruzione

La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

VII. Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento

Estratto dal piano della variante sezione di Piazzogna
 nucleo di Piazzogna



-  Grado di protezione ambientale
-  Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni
-  Zona Primaria
-  Strade pedonali
-  Strada di servizio
-  Corsi d'acqua
-  Punti di vista panoramici
-  Giardino pubblico



Aggiornamento Piano regolatore del Comune di Gambarogno

Motivazioni di merito sull'individuazione dei nuclei storici

Questa prima individuazione/separazione servirà ad evidenziare la volontà e temporalità dell'atto di localizzazione degli abitanti originari; questo riconoscere rinverdirà la memoria collettiva permettendogli di preservare e portare a ricordo le proprie condizioni di abitante: modi differenti di pensare e rapportarsi con la terra a cui necessita un continuo e coerente confronto/scambio tra le strutture mitiche, quelle scientifiche e di conseguenza tecniche.

La **seconda fase** sarà quella, una volta individuate le unità fenomenologiche, di andare ad assegnarle tre gradi di identificazione comportamentale: storico, ambientale e paesaggistico. Evidentemente tra i tre gradi si dovrà mantenere una permeabilità contaminante di comportamento a senso unico, con l'evidente andamento di esportazione dal primo verso il terzo grado e non viceversa.

➤ **Grado I: storico**

E' quello di andare a definire le strutture originarie dell'insediamento. Qui è inevitabile il dover pensare ad un comportamento sensibile di "custodia". Siamo proprio nel terreno privilegiato della memoria.

È evidente che in questo caso il comportamento possa definirsi di conservazione non solo della pelle: materiali, facciate, tetti, strade, ecc., ma anche di tutti i componenti interni come le scale, solette lignee, androni, cortili, pitture e accessori vari. Solamente mantenendo la coerenza di questi linguaggi si può mantenere in vita la vera anima del luogo.

Pertanto non si potrà fare alcun tipo di ampliamento o trasformazione d'uso di accessori. Si dovrà intervenire con l'attenzione massima verso uno spirito di depurazione, nel caso di edifici accessori successivi, e di ripristino dello stato originario.

L'uso della deroga dovrà essere utilizzato in coerenza con quanto detto sopra.

➤ **Grado II: ambientale**

E' quello di identificare quell'espansione che, nonostante non originaria, presenta ancora una coerenza urbanistica e spaziale con l'impianto primario.

In questo caso si dovrà privilegiare l'impianto urbanistico pertanto non si potranno concedere ampliamenti, salvo casi specifici di richiesta di carattere funzionale. Tali progetti dovranno essere sottoposti all'istruttoria "progetto preliminare" da sottoporre alla commissione nuclei.

Potranno essere concesse demolizioni solo con perizie che ne evidenzino l'obbligo.

Evidentemente la ricostruzione dovrà essere coerente con le tipologie e i materiali tradizionali e essere coerenti con il sedime demolito.

L'uso della deroga dovrà essere utilizzato in coerenza con quanto detto sopra.

➤ **Grado III: paesaggistico**

E' il rimanente tessuto del nucleo, non ancora interessato dalle due precedenti condizioni.

Queste sono quelle aree che hanno una valenza prevalentemente paesistica e dunque dovranno rispettare le modalità di costruzione del nucleo.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni senza vincolo di sedime.

La ricostruzione dovrà essere confacente all'impianto urbanistico originario e gli ampliamenti dovranno rispettare la logica della proporzionalità e della tipologia: 30 % - massimo mq 35 per piano. La superficie non è sommabile in un solo piano.

Saranno indicate sul piano le linee di arretramento su cui si potrà predisporre le eventuali ricostruzioni e gli ampliamenti.

In questo caso sono necessari tre momenti:

- consultazione della Commissione nuclei dove si stabiliranno le linee guida dell'intervento;
- presentazione di un progetto preliminare da sottoporre alla Commissione nuclei al fine di verificarne lo stato di affinamento;
- presentazione della domanda di costruzione.

Art. 33 La zona dei nuclei storici

1. Il nucleo storico comprende gli insediamenti abitativi che risalgono storicamente al passato e gli insediamenti successivi che sono diventati parte integrante del tessuto urbanistico e che nel loro insieme definiscono una struttura territoriale meritevole di essere conservata e, qualora necessario, riqualificata.
2. Al fine di valorizzare la funzione aggregativa nei nuclei storici è ammessa l'abitazione, le attività commerciali e artigianali poco o non moleste.
3. In base al Piano delle zone 1:2000 sono stabiliti i seguenti gradi di protezione:

3.1 Grado I: valore storico**a) Principio**

Comprende la struttura urbanistica e gli insediamenti originari di particolare pregio rappresentativi della memoria storica collettiva da preservare e valorizzare nello spirito originario. In questi comparti sono ammessi solo interventi di restauro di tipo conservativo degli edifici privati, dei relativi spazi complementari (cortili privati, strutture murarie, orti, piantumazioni, illuminazioni e componenti d'arredo) e di (ri)valorizzazione degli spazi pubblici.

b) Tipi di intervento ammesso

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti; le aggiunte posticce alla tipologia originaria devono essere eliminate. La trasformazione è ammessa solo per quegli edifici originari per cui il cambiamento di destinazione d'uso non comportano ampliamenti e modifiche architettoniche, in caso contrario questi edifici devono essere adeguatamente mantenuti come accessori complementari alla residenza.

Gli edifici accessori estranei all'impianto originario devono essere eliminati al più tardi in occasione di interventi di risanamento o manutenzione sugli edifici principali.

3.2 Grado II: valore ambientale**a) Principio**

Comprende gli insediamenti subito successivi all'edificazione originaria che presentano una continuità di coerenza ambientale, tipologica/urbanistica, oltre che spaziale, con l'impianto primario.

b) Tipi di intervento ammesso

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Ampliamenti non sono ammessi, sono ammesse eccezioni nei casi di comprovata necessità funzionale all'abitazione esistente e non altrimenti realizzabile all'interno del volume esistente e che l'intervento richiesto non comprometta l'unitarietà tipologica dell'edificio e del contesto in cui è inserito.

L'ampliamento planimetrico dovrà essere minimale e potrà essere concesso per soddisfare la sola ed esistente presenza abitativa al fine ultimo di adeguare l'alloggio ai minimi standard residenziale e dovrà rispettare le proporzioni volumetriche dell'edificio esistente e degli edifici originari del nucleo storico.

La demolizione di edifici esistenti originali è ammessa solo in via eccezionale nel caso in cui è dimostrato che la struttura presenta problemi statici per cui la riattazione risulta difficoltosa. In questo caso deve essere presentata una perizia tecnica che comprovi la precarietà statica della costruzione.

La ricostruzione è ammessa all'interno del volume preesistente e nel rispetto del linguaggio tradizionale: tipologie e materiali. La demolizione è comunque ammessa solo alla condizione che l'edificio venga immediatamente ricostruito.

3.3 Grado III: valore paesaggistico

a) Principio

Comprende gli insediamenti periferici al nucleo dove la struttura urbanistica, risultando essere meno compatta e permeabile, garantisce prospettive sull'impianto originario ed è fondamentale per la lettura paesistica del nucleo stesso.

Tutti gli interventi dovranno considerare forme e strutture; muri a secco, percorsi pedonali ed elementi architettonici; che permettano una ricucitura linguistica e urbanistica con l'impianto originario storico-ambientale (grado I e grado II).

b) Tipo di intervento ammessi

Al fine di incentivare progetti che valorizzino il valore paesaggistico del nucleo storico, oltre ai lavori di riattazione, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti, come pure la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti con ampliamento della volumetria originaria. L'ampliamento massimo ammesso non deve superare il 30% della superficie edificata, comunque non oltre i mq 35 e in ogni caso nel rispetto delle proporzioni e delle volumetrie degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi devono rispettare e valorizzare la struttura urbanistica e le tipologie architettoniche tradizionali.

In caso di ampliamento devono inoltre essere rispettate le linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone e dal Piano del traffico.

4. Prescrizioni di tipo architettonico

- a) Le aperture nella loro dimensione, disposizione e struttura devono rispettare quelle degli edifici tradizionali;
- b) i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo, nel rispetto dei colori e delle tipologie tradizionali del nucleo;
- c) i balconi devono essere realizzati con sporgenze, forme e materiali tradizionali;
- d) le facciate devono coerentemente corrispondere nei materiali e nella loro lavorazione agli edifici tradizionali esistenti; gli elementi decorativi devono essere conservati;
- e) gli elementi architettonici, quali portali, strutture murarie, affreschi, corti, pavimentazioni tradizionali devono essere mantenuti nel rispetto della loro tipologia evitando modifiche e nuovi inserimenti di elementi estranei al contesto;
- f) i pannelli e solari e gli impianti fotovoltaici devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto o poggiare direttamente su di essa. Devono inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
 - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
 - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.

Le antenne televisive, come pure le paraboliche, sono ammesse sin tanto non sia possibile l'allacciamento ad un servizio alternativo di diffusione del segnale. In ogni caso devono integrarsi nel volume dell'edificio e nella sua struttura architettonica. Devono essere esteticamente inserite in modo valido nel contesto ambientale, paesaggistico e urbanistico esistente.

Le antenne private per radioamatori non sono ammesse;

- g) l'orientamento del colmo e le pendenze delle falde del tetto devono essere mantenute; i dettagli di gronda devono rispettare le modalità costruttive dei tetti tradizionali, il materiale di copertura ammesso, fatta eccezione per il nucleo di Indemini sono ammesse le piode e le tegole tradizionali rosse o brune. A Indemini i materiali di copertura ammessi sono le piode e le tegole grigie.
 - h) le opere da fabbro, ringhiere, recinzioni, cancelli devono corrispondere ai disegni tradizionali;
 - i) i muri a secco che delimitano le proprietà, di sistemazione del terreno devono essere conservati;
 - l) i nuovi muri dovranno essere costruiti in pietra naturale, l'eventuali copertine dovranno essere in pietra, sono vietati altri sistemi costruttivi.
5. **Gli spazi pubblici** (viottoli, piazzette, ecc) devono essere sistemati in coerenza con il linguaggio originale sia per quanto riguarda l'uso dei materiali sia per quanto riguarda la tipologia degli arredi.
6. Nei nuclei a grado di protezione I e II non è ammessa la formazione di autorimesse, posteggi e piazze di giro.
7. **Le distanze verso fondi confinanti**
Le ricostruzioni ai sensi del cpv. 3.2 e cpv. 3.3 possono essere nell'avvenire l'ingombro planimetrico preesistente.
In caso di ampliamento devono essere rispettate le seguenti distanze:
- Verso un fondo aperto:
 - . a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - . a m 1.50 se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto.
 - Verso un fondo edificato:
 - . a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - . a m 3.00 verso edifici senza aperture.
 - Verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - . è ammessa la contiguità.
8. La domanda o la notifica di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento di applicazione, deve essere completata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.
9. Grado di sensibilità al rumore: II.