



Messaggio municipale no. 59

Richiesta di autorizzazione permuta fondi immobiliari con il Patriziato di Gerra Verzasca e richiesta di un credito di CHF 50'000.--

Egregio signor Presidente,
gentili signore, egregi signori,

Premessa

A seguito del processo aggregativo che ha portato alla costituzione del nuovo Comune di Verzasca, il nostro ente è subentrato nella titolarità di numerosi beni immobili precedentemente appartenenti agli ex Comuni. Tra questi, diversi stabili adibiti a uso pubblico, come le case comunali, che hanno rappresentato per anni un punto di riferimento per i rispettivi territori.

Nel contesto di una riorganizzazione generale delle funzioni e delle infrastrutture, è emerso che alcune di queste strutture hanno perso, in tempi molto brevi, la loro funzione originaria. In particolare, la particella no. 1945 RFD, in località "er Monda", sede della ex casa comunale di Gerra Verzasca, ha cessato immediatamente ogni attività amministrativa istituzionale, a seguito della chiusura definitiva dello sportello comunale. Questo ha determinato, di fatto, la dismissione dell'immobile rispetto all'utilizzo pubblico originario.

In considerazione della sua configurazione attuale, che prevede la presenza della sede del Patriziato e di una saletta multiuso al piano terreno e di un appartamento locato al piano superiore, l'immobile non riveste più un ruolo strategico per l'erogazione diretta di servizi comunali, e si presenta quindi come un bene suscettibile di essere destinato ad altri utilizzi.

In questo quadro, il Municipio ha ritenuto opportuno aprire una riflessione strutturata circa una nuova valorizzazione del bene, esplorando soluzioni che siano coerenti con le attuali priorità pubbliche e che rispondano in modo concreto ai bisogni della collettività.

In tale contesto, si coglie inoltre l'occasione per procedere con l'aggiornamento formale dell'intestazione della particella no. 1945, la quale risulta tuttora registrata a nome del Comune di Cugnasco-Gerra. Tale aggiornamento si fonda sulle disposizioni contenute nel Decreto legislativo concernente l'aggregazione del Comune di Verzasca del 10 dicembre 2018, che prevede la cessione al nuovo ente aggregato di tutti i beni amministrativi situati in Valle appartenenti ai Comuni di Cugnasco-Gerra e Lavertezzo, a seguito del versamento dell'indennità per i beni amministrativi.

La regolarizzazione dell'intestazione catastale costituisce pertanto un adempimento tecnico necessario, da attuare contestualmente alla procedura di permuta, al fine di garantire la piena correttezza giuridico-formale dell'operazione.

Accordi preliminari

Nella consapevolezza che una gestione sostenibile del territorio richiede sinergie tra gli attori pubblici, il Municipio ha accolto con favore la volontà manifestata dal Patriziato di Gerra Verzasca di approfondire una proposta di permuta.



Il primo incontro ufficiale, svoltosi in data 18 maggio 2022, ha rappresentato l'inizio di un percorso di dialogo costruttivo tra il nostro Comune e l'Amministrazione patriziale. Quest'ultima ha proposto uno scambio tra la particella comunale no. 1945, corrispondente all'ex casa comunale, e due fondi di proprietà patriziale: la particella no. 1759 in località "Froda" e la particella no. 2191 in località "Croce". Il tutto, integrato in un'ottica di riequilibrio complessivo anche dall'inserimento della pista di accesso e del ponte per Lorentino, localizzati su particelle patriziali.

Il Municipio, valutata la coerenza dell'iniziativa con gli obiettivi strategici dell'ente, ha espresso la propria disponibilità a proseguire nell'analisi della proposta, riconoscendo nel Patriziato un partner ideale, profondamente radicato nel tessuto sociale e storico del territorio.

Questa collaborazione, oltre a rafforzare i legami istituzionali, consente di promuovere una visione condivisa dello sviluppo locale e del riuso del patrimonio immobiliare, in una logica di valorizzazione responsabile e orientata al bene comune.

Determinazione valori di contrattazione

A seguito dell'incontro tra le delegazioni dei due Enti e conformemente a quanto discusso, il Municipio aveva preso atto della disponibilità dell'Ufficio stima per procedere con valutazioni orientate alla determinazione del valore di mercato di alcuni immobili, e ne aveva quindi assegnato l'incarico.

La soluzione era stata considerata adeguata alle esigenze delle parti; tuttavia, l'analisi dei risultati ha evidenziato come le perizie effettuate non si siano fondate in modo esaustivo sui criteri generali e particolari previsti per la valutazione del valore commerciale del fondo. In particolare, non sono stati considerati pienamente elementi rilevanti quali la posizione geografica, la situazione pianificatoria, la conformazione topografica e il grado di urbanizzazione dell'area.

Non essendo pienamente soddisfatti dell'esito della valutazione inizialmente ottenuta e al fine di disporre di un nuovo parere tecnico comparativo, si è deciso – sempre di comune accordo tra le parti – di incaricare il tecnico comunale di procedere con un'analisi approfondita delle componenti rilevanti dei fondi interessati.

La perizia del nostro collaboratore è stata poi sottoposta all'Ente Patriziale in data 26 settembre 2024 e discussa durante l'incontro del 24 ottobre 2024.

Nel corso dell'incontro tra le delegazioni del Comune e del Patriziato, finalizzato a trovare un'intesa condivisa da sottoporre ai rispettivi legislativi, il Patriziato ha espresso apprezzamento per la valutazione dei fondi comunali effettuata dal tecnico incaricato dal Municipio, riconoscendola come una base coerente per proseguire la trattativa.

Tuttavia, il Patriziato ha suggerito un aggiornamento del valore attribuito al fondo no. 2191 in località "Croce", ritenendo che la scorporazione del terreno in due parti distinte non rispecchi la realtà della situazione. In particolare, non è stata condivisa la parziale valutazione proposta, poiché non si riscontrano elementi che giustifichino un'ulteriore riduzione del valore, considerato che non vi sono vincoli edificatori che incidano sulla sua destinazione.

Di conseguenza, il Patriziato ha proposto di assegnare il valore massimo di CHF 140.– per l'intera superficie, anziché applicare una riduzione su una parte del fondo.

Contestualmente, ha proposto – in uno spirito di collaborazione e riequilibrio – di includere nella contrattazione anche la pista di accesso alla frazione Lorentino, dislocata sui fondi no. 2056 e 2153, comprensiva del ponte di transito. Tale proposta è motivata dalla volontà di considerare anche il valore economico e gestionale dell'infrastruttura. L'inserimento di tale elemento nella trattativa è stato inteso dal Patriziato quale contropartita coerente e sostenibile, in grado di riflettere il valore complessivo dello scambio proposto.

Il Municipio ha dunque deciso di accogliere integralmente i termini indicati, ritenendo che la soluzione avanzata dal Patriziato rifletta un equilibrio condiviso tra le parti, nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza e buona gestione patrimoniale.



Si precisa inoltre che, in ottica di correttezza istituzionale, tutte le spese accessorie connesse alla transazione — quali quelle per il geometra, il notaio, eventuali perizie tecniche e altri oneri amministrativi — saranno suddivise equamente tra le due parti, nel rispetto del principio di equità che contraddistingue l'intera trattativa.

Dettaglio dell'operazione di permuta

Alla luce di tutti gli elementi, dati e discussioni intervenuti in questo lasso di tempo, Il Municipio e l'Amministrazione Patriziale si sono accordati su quanto segue:

Il Comune di Verzasca cede:

- particella RFD 1945 (solo edificio): stima di CHF 461'280.--

Il Patriziato di Gerra Verzasca cede:

- particella RFD 1759: stima di CHF 294'885.--
- particella RFD 2191: stima di CHF 292'040.--
- piste di accesso e ponte (fondi 2056 e 2153): CHF 75'645.-- quale stima del costo a carico del Patriziato sino alla conclusione dell'ammortamento.

Conguaglio a carico del Comune: CHF 50'000.--

Descrizione delle superfici del Patriziato

Particella no. 1759:

Il fondo è ubicato in località "Le Case di Sotto", lungo la strada cantonale che conduce verso Sonogno.

L'area si contraddistingue per la presenza di piccoli nuclei abitativi sparsi, alternati a superfici prative e boschive con pendenza variabile. Il fondo gode di un accesso diretto dalla strada cantonale, elemento che ne valorizza ulteriormente l'accessibilità e il potenziale di utilizzo.

Composizione pianificatoria

Destinazione urbanistica (zona PR)	Superficie (m²)
Zona residenziale	2'327
Zona agricola	1'863
Zona forestale / riale	5'258
Fuori zona (senza destinazione specifica)	74
Zona destinata a posteggi secondo PR	361
Totale	9'883

Particella no. 2191:

Il fondo è situato in località "I Foleghinn", lungo la strada cantonale, a circa 1 km a nord del nucleo di Gerra Verzasca.

La zona presenta terreni in leggera pendenza ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni sparse, inserite in un contesto semi-rurale. L'accessibilità è garantita sia dalla strada comunale che dalla strada cantonale, rendendo l'area ben collegata e logisticamente favorevole per eventuali sviluppi futuri.

Composizione pianificatoria

Destinazione urbanistica (zona PR)	Superficie (m²)
Zona residenziale	2'086
Totale	2'086

Particelle no. 2056 e 2153 e ponte sul fondo demaniale cantonale no. 1681:

I fondi sono situati rispettivamente in località "Gerra" (mappale RFD no. 2056) e in località "Il Piano di Lorentino" (mappale no. 2153). Quest'ultima zona è caratterizzata da terreni pianeggianti che, grazie alla presenza del ponte carrabile e della relativa strada di accesso, consentono il collegamento veicolare diretto ai fondi agricoli e al nucleo abitato di Lorentino.



L'infrastruttura svolge un ruolo strategico per l'accessibilità alla frazione, contribuendo al miglioramento della fruibilità e della valorizzazione del territorio.

Si rileva tuttavia che il tracciato della strada di accesso, attualmente presente sul fondo no. 2153, non corrisponde esattamente alla rappresentazione riportata nella mappa catastale. La pista risulta infatti posizionata parzialmente al di fuori dei confini ufficiali del mappale, come attualmente registrati.

In aggiunta, si precisa che la parte di tracciato oggetto della cessione dovrà convergere fino all'altezza della piazza – da comprendere – posta all'entrata del nucleo di Lorentino, senza estendersi oltre tale limite, come invece risulta nella sua configurazione attuale.

Per tali motivi, sarà necessario procedere a una rettifica dei confini catastali, al fine di sanare formalmente la situazione fondiaria.

Tali rettifiche rappresentano un passaggio tecnico indispensabile da espletare prima della sottoscrizione e dell'attivazione dell'atto ufficiale di permuta, garantendo così la piena coerenza giuridico-catastale dell'operazione. Le spese conseguenti alle operazioni catastali necessarie a tale scopo saranno assunte a pieno titolo dal Patriziato di Gerra Verzasca.

Composizione pianificatoria

Mappale	Destinazione urbanistica (zona PR)	Superficie (m ²)
2056	Zona agricola	155
2153	Zona agricola	1'266
Totale complessivo		1'421

Il ponte in oggetto, unitamente ai due fondi limitrofi, è stato oggetto di un rilevante intervento infrastrutturale, conclusosi nel corso del 2006. L'intervento ha previsto l'ampliamento dell'esistente passerella pedonale e la realizzazione di un nuovo ponte carrabile, atto a garantire un accesso veicolare sicuro e funzionale alla frazione di Lorentino. L'opera ha incluso anche la sistemazione complessiva della strada di collegamento, migliorando in modo significativo la viabilità locale.

L'investimento complessivo per l'esecuzione del progetto ha superato i CHF 500'000.--, a testimonianza dell'importanza strategica dell'infrastruttura per il territorio.

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione patriziale, il ponte e la relativa strada di accesso registrano un utilizzo annuo di circa 1'000 passaggi, di cui circa l'80% attribuibili a utenti non residenti, evidenziando una frequentazione regolare da parte della collettività allargata.

Attualmente, l'accesso è regolamentato dal *Regolamento d'uso* approvato dall'Assemblea patriziale in data 27 aprile 2008. Questo documento definisce in modo dettagliato le modalità di transito lungo la strada e sul ponte, specificando le categorie di utenti autorizzati, i limiti di carico per i veicoli ammessi, i criteri per il rilascio delle tessere d'accesso alla barriera automatizzata e le tariffe applicabili per l'utilizzo dell'infrastruttura.

Con il trasferimento formale della proprietà e della competenza gestionale al Comune, si rende necessaria l'adozione di un nuovo Regolamento comunale che disciplini in maniera aggiornata e coerente le condizioni di utilizzo, gestione, manutenzione e controllo del ponte e della relativa strada di accesso.

In attesa dell'entrata in vigore di tale regolamento, continuerà ad applicarsi la normativa patriziale attualmente in vigore, con tutte le relative disposizioni operative ed esecutive.

Aspetti finanziari e contabili

Al fine di coprire il conguaglio previsto a favore dell'Ente Patriziale di Gerra Verzasca, pari a CHF 50'000.--, si propone l'accensione di un apposito credito presso un istituto finanziario.



Il costo degli interessi correlato a tale credito viene stimato in via teorica, applicando un tasso d'interesse medio annuo del 2,5% su un periodo di dieci anni. Ciò comporta un onere annuo a carico del conto economico pari a CHF 1'250.--.

Attualmente, la particella comunale no. 1945 — sede dell'ex casa comunale di Gerra Verzasca — è iscritta in contabilità quale bene amministrativo, in quanto impiegata per l'esecuzione di compiti pubblici in virtù del diritto pubblico o di scelte di interesse collettivo.

In base a quanto previsto dall'art. 162 della Legge organica comunale (LOC), tale categoria di beni è inalienabile e non può essere costituita in pegno.

In contrapposizione, i beni patrimoniali (art. 163 LOC) sono attivi privi di uno scopo pubblico diretto e, pertanto, alienabili, purché l'operazione non leda interessi collettivi. Alla luce di queste disposizioni, e considerato che il fondo in oggetto ha perso la sua destinazione originaria e non riveste più alcuna funzione pubblica operativa, si rende necessaria una sua riclassificazione contabile da bene amministrativo a bene patrimoniale.

Va inoltre ricordato che, a seguito dell'aggregazione comunale, il valore contabile del fondo no. 1945 è stato azzerato in occasione del versamento dell'aiuto cantonale destinato alla fusione. Nonostante ciò, è necessario procedere alla formale definizione contabile dell'operazione, sia per ragioni di trasparenza che di corretta rappresentazione patrimoniale.

I nuovi fondi acquisiti tramite la permuta — ovvero le particelle no. 1759 e no. 2191, nonché i mappali no. 2056 e no. 2153 comprensivi del ponte di accesso a Lorentino — saranno iscritti in bilancio quali beni amministrativi, in quanto destinati all'esecuzione di compiti pubblici futuri.

Si segnala infine che l'investimento in oggetto non figura nel Piano finanziario 2022–2025, approvato nella seduta del Legislativo del 16 gennaio 2023.

Conclusioni

Si ritiene che la permuta tra il Comune di Verzasca e il Patriziato di Gerra Verzasca può essere giustificata da una serie di ragioni pratiche e strategiche che rispondono a esigenze pubbliche e alla risoluzione di disservizi legati alla gestione delle strutture locali.

L'ex casa comunale, che ha storicamente ospitato il Patriziato locale, non è più utilizzata per scopi pubblici comunali.

L'intento di destinare i due fondi patriziali (RFD 1759 e RFD 2191) verso infrastrutture ad uso comunale è coerente con gli obiettivi pubblici del Comune. Le due particelle di terreno, che si trovano in una zona strategica di Gerra Verzasca, potrebbero essere utilizzate per realizzare edifici che rispondano a esigenze collettive, come il magazzino comunale (per l'alta valle), il magazzino dei pompieri o altre strutture comunali. Inoltre, la possibilità di orientare questi terreni anche verso uno sviluppo artigianale consente di combinare la creazione di infrastrutture utili alla comunità con l'opportunità di favorire lo sviluppo economico locale, rendendo questi fondi ancora più preziosi dal punto di vista della valorizzazione del territorio.

Un ulteriore aspetto che giustifica la permuta dei fondi è che entrambe le particelle di terreno (RFD 1759 e RFD 2191) sono già inserite nel Piano Regolatore comunale come zone edificabili. Questo significa che i terreni sono già stati pianificati e destinati a usi specifici, senza la necessità di ulteriori riscontri o modifiche a livello pianificatorio, se non un cambiamento di destinazione d'uso (pubblico) che si vorrà assegnare ad uno dei due fondi.

In questo contesto, l'acquisizione di questi terreni da parte del Comune rappresenta una possibilità di sviluppo immediata, in quanto non sono richiesti ulteriori passaggi burocratici per adattare la destinazione d'uso.



Inoltre, la disponibilità di terreni edificabili all'interno del territorio comunale è limitata. Queste due particelle, quindi, assumono una particolare rilevanza in quanto rappresentano una risorsa preziosa per l'ampliamento delle infrastrutture pubbliche e la realizzazione di nuove strutture, come il magazzino dei pompieri e altre strutture comunali e artigianali.

La scarsità di terreni con queste caratteristiche, già classificati come edificabili, rende questa permuta ancora più vantaggiosa, in quanto consente al Comune di Verzasca di accedere a fondi strategici per lo sviluppo futuro, senza dover affrontare il lungo e complesso processo di riconversione o modifica della pianificazione territoriale.

L'obiettivo principale di questa trattativa è garantire una gestione efficace delle risorse comunali e patriziali, con un'attenzione particolare alla valorizzazione del territorio. La collaborazione tra Comune e Patriziato rappresenta un modello positivo per future iniziative con altri enti territoriali.

Resta fondamentale che tutte le decisioni siano prese nell'ottica del bene comune, garantendo la massima trasparenza e coerenza con le necessità del territorio.

Aspetti procedurali e formali

Alla luce di tutti gli elementi finora esposti, il Municipio ha espresso la propria adesione di principio alla proposta di permuta dei fondi in oggetto, riconoscendone la coerenza con gli interessi strategici del Comune. Tuttavia, prima di procedere con la trasmissione del presente messaggio al Consiglio comunale, ha ritenuto opportuno — nel rispetto della consueta prassi istituzionale — richiedere che la proposta fosse preliminarmente sottoposta all'approvazione dell'Assemblea patriziale.

In tale prospettiva, si attesta che l'Assemblea patriziale di Gerra Verzasca, riunitasi in data 13 dicembre 2024, ha approvato la permuta a larga maggioranza. La decisione, non essendo stata oggetto di ricorsi nei termini previsti, è nel frattempo divenuta definitiva e cresciuta in giudicato, costituendo quindi una base solida per il prosieguo della procedura formale da parte del Comune, seppure debba ancora ottenere la ratifica dipartimentale.

Preavviso commissionale: l'esame del messaggio compete alla **Commissione della gestione** (art. 72 e 181 LOC e 35 ROC).

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 11 voti affermativi) (art. 61 cpv. 2 LOC).

Referendum: decisione soggetta a referendum, se così regolarmente esercitato (art. 75 LOC).

Con queste considerazioni, il Municipio invita i consiglieri comunali a voler

risolvere

1. **È approvata la permuta tra il Comune di Verzasca e il Patriziato di Gerra Verzasca, in virtù della quale:**
 - a. **Il Comune di Verzasca cede al Patriziato l'edificio situato sulla particella no. 1945 (ex casa comunale di Gerra Verzasca).**
 - b. **il Patriziato di Gerra Verzasca cede al Comune le particelle no. 1759, 2056, 2153 e 2191, nonché il ponte sito sul fondo demaniale cantonale no. 1681.**
2. **Il Comune di Verzasca verserà al Patriziato di Gerra Verzasca un importo di CHF 50'000.-- a titolo di conguaglio dell'operazione.**
3. **È approvata la riclassificazione contabile della particella no. 1945 da bene amministrativo a bene patrimoniale, quale passaggio preliminare alla sua dismissione.**
4. **Il Municipio è incaricato di intraprendere tutte le pratiche necessarie per il perfezionamento del trapasso di proprietà, inclusi gli adempimenti notarili e catastali.**



5. **Tutte le spese accessorie connesse alla transazione, comprese quelle relative a perizie, onorari notarili, competenze tecniche e spese amministrative, saranno suddivise in parti uguali tra il Comune e il Patriziato.**
6. **Il credito necessario all'operazione sarà iscritto nelle uscite del conto investimenti, mentre i fondi acquisiti saranno contabilizzati nei beni amministrativi del bilancio comunale, secondo le rispettive voci di competenza.**
7. **Il Regolamento d'uso del Patriziato di Gerra Verzasca, adottato il 27 aprile 2008, è convalidato e rimane provvisoriamente in vigore fino all'adozione di un nuovo Regolamento comunale.**
8. **Il credito approvato decadrà automaticamente se non utilizzato entro due anni dalla data di crescita in giudicato della presente risoluzione.**

Con la massima stima.

Il Sindaco:


Ivo Bordoli

Per il Municipio:



Il Segretario:

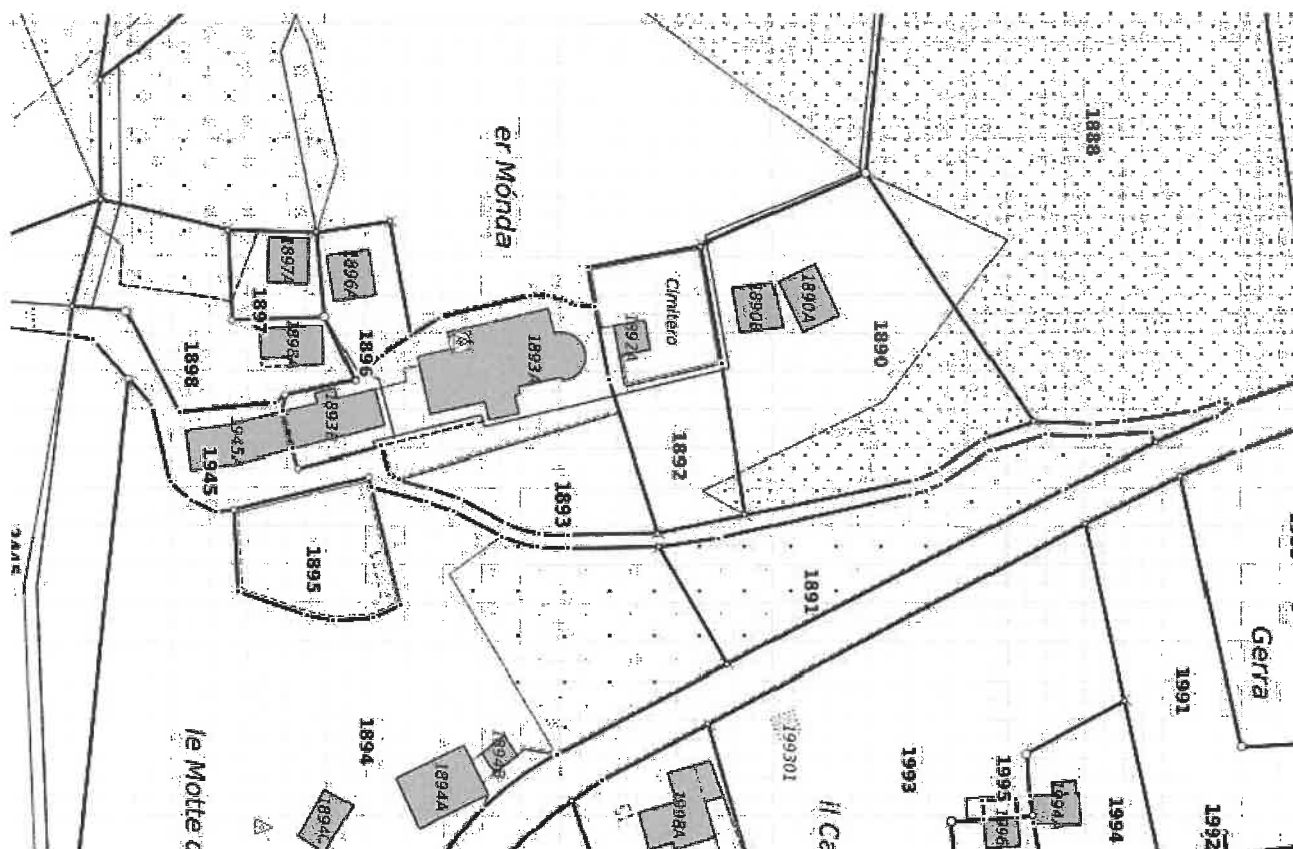

Romano Bordoli

Annessi:

- perizia UTC
- estratti mappa catastale e PR
- fotografie

MAPPALE no 1945

Punti critici edificabilità e limitazioni



Superfici del mappaletto (indicazioni studi habitat)

- . 342 mq : Zona AP-EP
- . 60 mq : Zona agricola, pascolo
- . 356 mq : Zona forestale

Osservazioni

Il mappaletto 1945 comprende la strada di accesso che dai posteggi comunali porta allo stabile, lo stabile stesso con il cortile, ed infine il sentiero di accesso verso la strada Cantonale.

La situazione chiama di scorporare il sentiero dal resto, ma come si vedrà poi sotto il prezzo risulta essere irrisorio ragion per cui si è tenuto conto di tutto l'insieme.

Proposta

Zona AP-EP –

342 – 93 (edificio) = 249.0 mq

249 x 70.- = Fr. 17'430.-

Zona agricola e zona Forestale

109 + 60 + 247 = 416.0 mq

416 x 1.- = Fr. 416.-

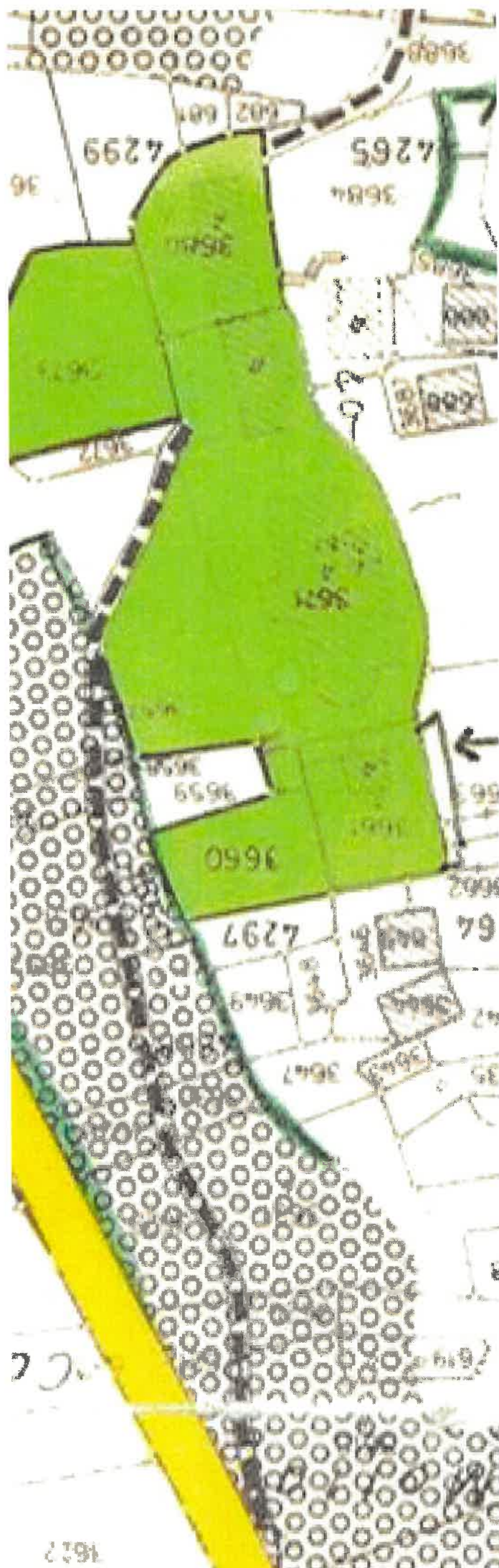
Stabile completo

Parametri in mc utilizzati dal Patriziato

744x x620.- = Fr. 461'280.-

Totale Fr.

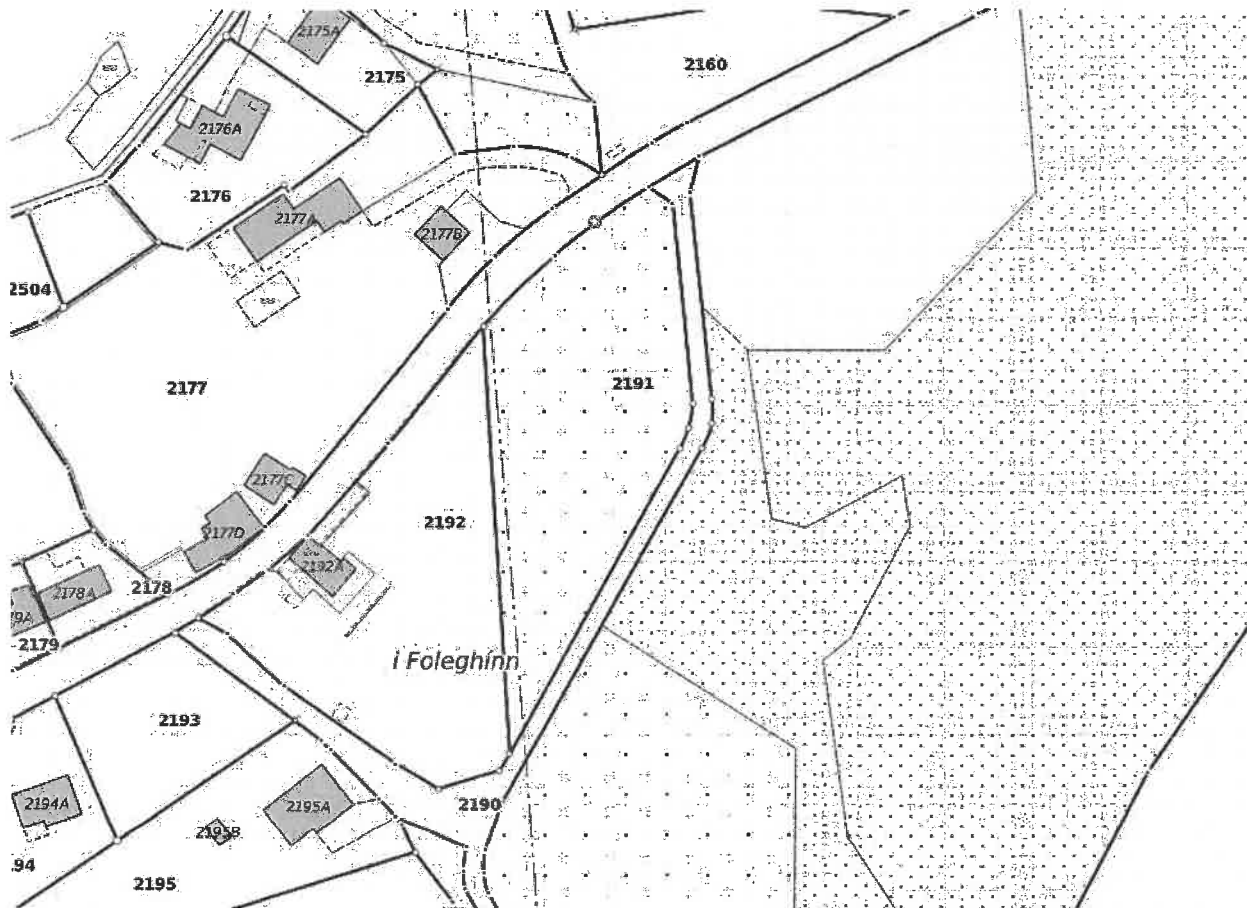
Fr. 479'126.-





MAPPALE no 2191

Punti critici edificabilità e limitazioni



Superfici del mappale (indicazioni studi habitat)
. 2'086 mq : Zona Residenziale

Osservazioni

Il mappale 2191 porta con sé alcuni aspetti critici che ne compromettono la piena potenzialità edificatoria.

La forte pendenza verso il fondo del mappale e la sua irregolarità tolgono di fatto la piena potenzialità del fondo, anche se va pur detto che una costruzione su due piani con un'entrata dalla strada comunale e un'altra dalla strada cantonale potrebbe essere un'opzione.

Visto quanto sopra, ci sono dei parametri che influiscono quale deprezzamento del fondo, ovvero:

- . pendenza del fondo
- . irregolarità del fondo

Per il calcolo vengono mantenuti i parametri (suddivisione dei mq) proposti dal Patriziato di Gerra.

Proposta

Zona Residenziale –

1'323.0 mq

763.0 mq

1'323 x 140- = Fr. 185'220.-

763 x 70.- = Fr. 53'410.-

Totale Fr.

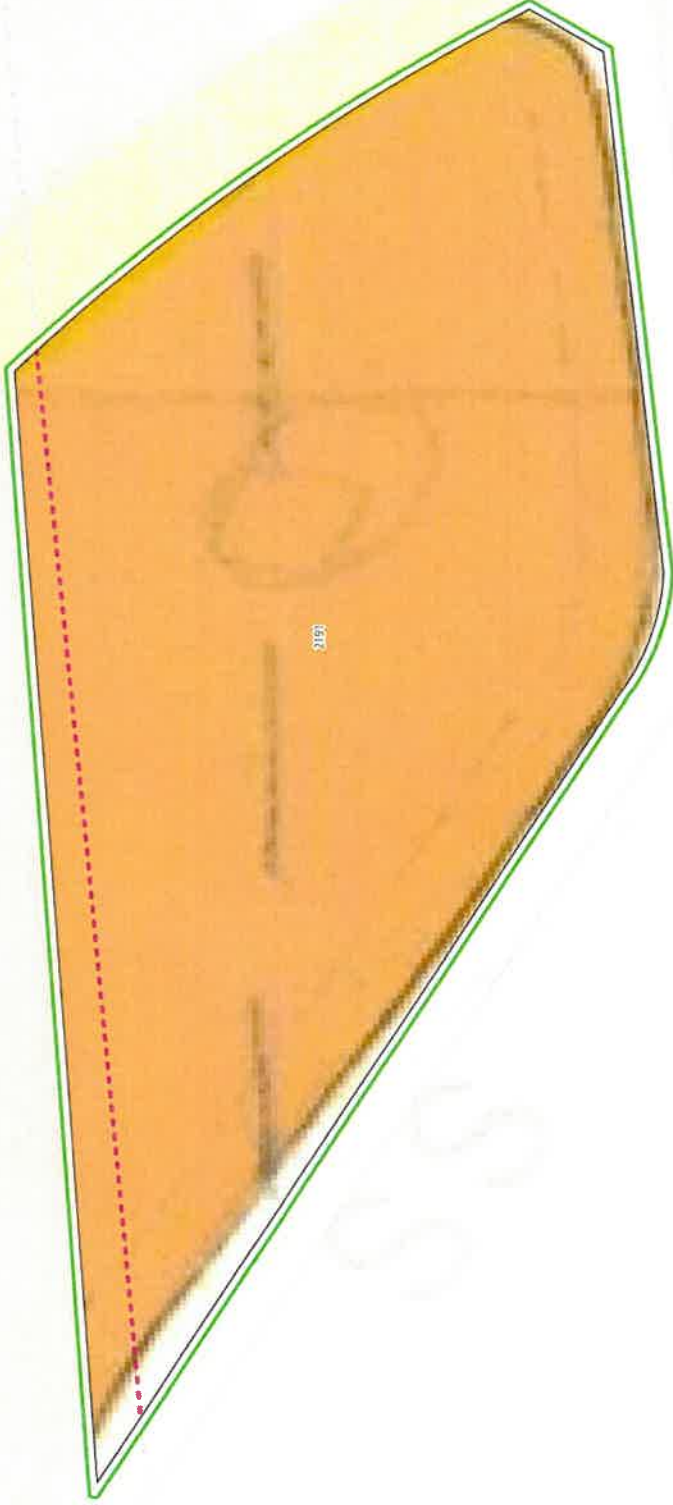
Fr. 238'630.-

2177

2192

2193

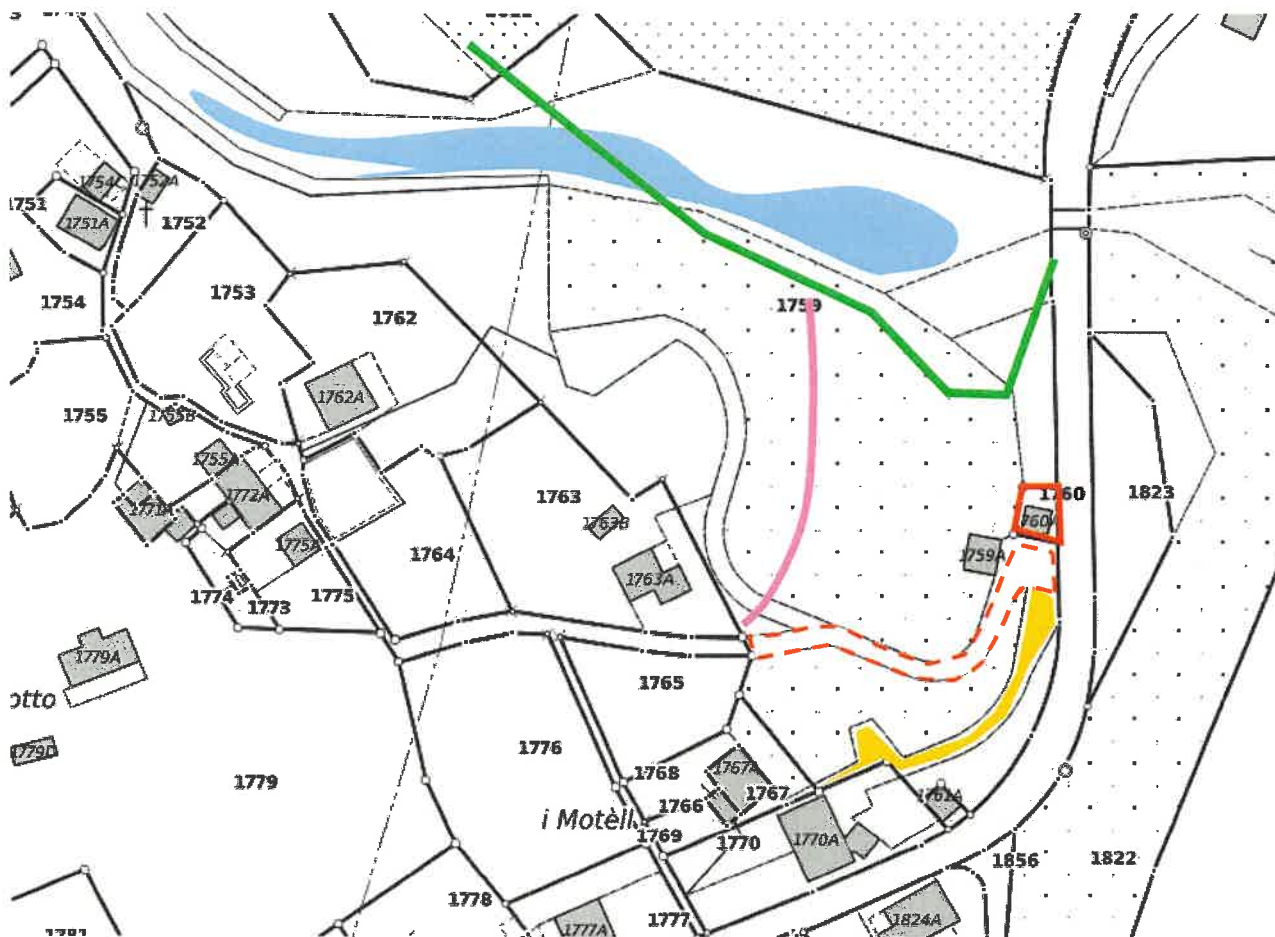
2035





MAPPALE no 1759

Punti critici edificabilità e limitazioni



- Limite del bosco accertato il 30.08.2000 – no 3576
- Limite zona edificabile
- Edificio privato al mappale no 1760 – propr. Martella
- Diritto di passo carrabile a favore mappale no. 1766 – propr.
- - - Strada carrabile esistente senza diritto di passo

Superfici del mappale (indicazioni studi habitat)

- . 2'327 mq : Zona Residenziale
- . 1'863 mq : Zona Agricola
- . 5'258 mq : Zona forestale / riale
- . 74 mq : Fuori zona (senza destinazione specifica)
- . 361 mq : Zona posteggi a PR

Osservazioni

Il mappale 1759 porta con sé alcuni aspetti critici che ne compromettono la piena potenzialità edificatoria.

Oltre al diritto di passo (evidenziato in giallo) che di per sé va mantenuto perché iscritto a FR, è presente una strada carrozzabile che però non è iscritta a RF ma che di fatto c'è.

La stessa va a servire la zona "Le case di sotto" andando a collegare con il sentiero comunale al mappale nr 1744.

Considerato come la strada carrozzabile è da tempo presente, si impone una riflessione se lasciarla al suo posto o togliere il servizio acquisito negli anni.

Il limite del bosco andrà anche ad incidere sulle future edificazioni (10.0 m di distanza derogabile a 6.0 m).

Altro fattore è la distanza dal corso d'acqua, che comunque dovrebbe avere circa gli stessi parametri del bosco.

Visto quanto sopra, ci sono dei parametri che influiscono quale deprezzamento del fondo, ovvero:

- . distanza dal corso d'acqua
- . distanza dal bosco
- . distanza dal mappale 1760 (proprietà Martella)
- . accessi veicolari.
- . zona adibita a posteggi a PR

Proposta

Zona forestale / riale / prato FZE

5'258 + 1'863 = 7'121.0 mq

7'121 x 1.- = Fr. 7'121.-

Fuori zona (senza destinazione specifica)

74.0 mq

74 x 1.- = Fr. 74.-

Zona posteggi a PR

251 + 110 = 361.0 mq

361 x 10.- = Fr. 3'610.-

Zona Residenziale – 2x strade

150 + 150 = 300.0 mq

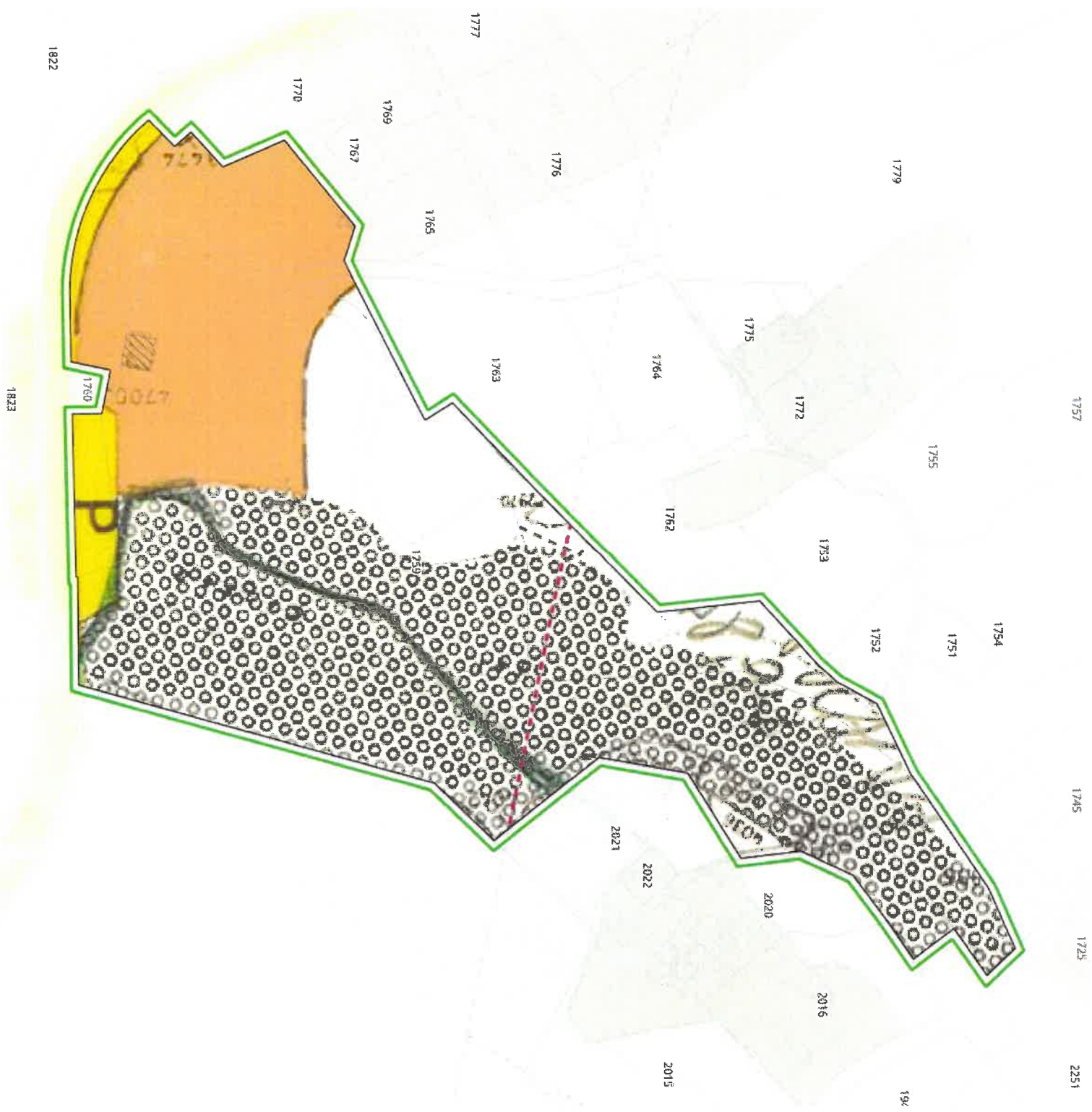
300 x 1.- = Fr. 300.-

2'327 – 300 = 2'027.0 mq

2'027 x 140.- = Fr. 283'780.-

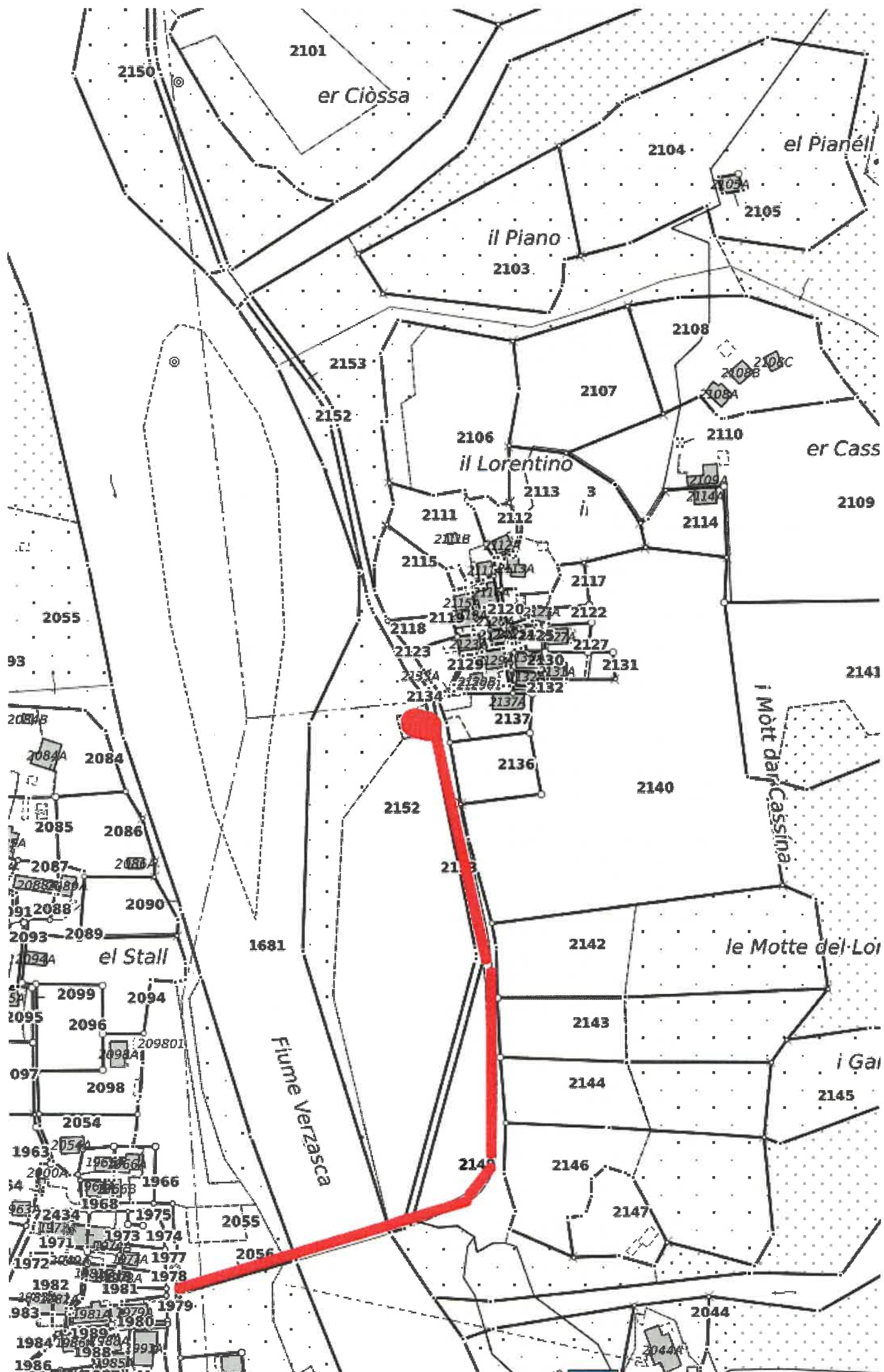
Totale Fr.

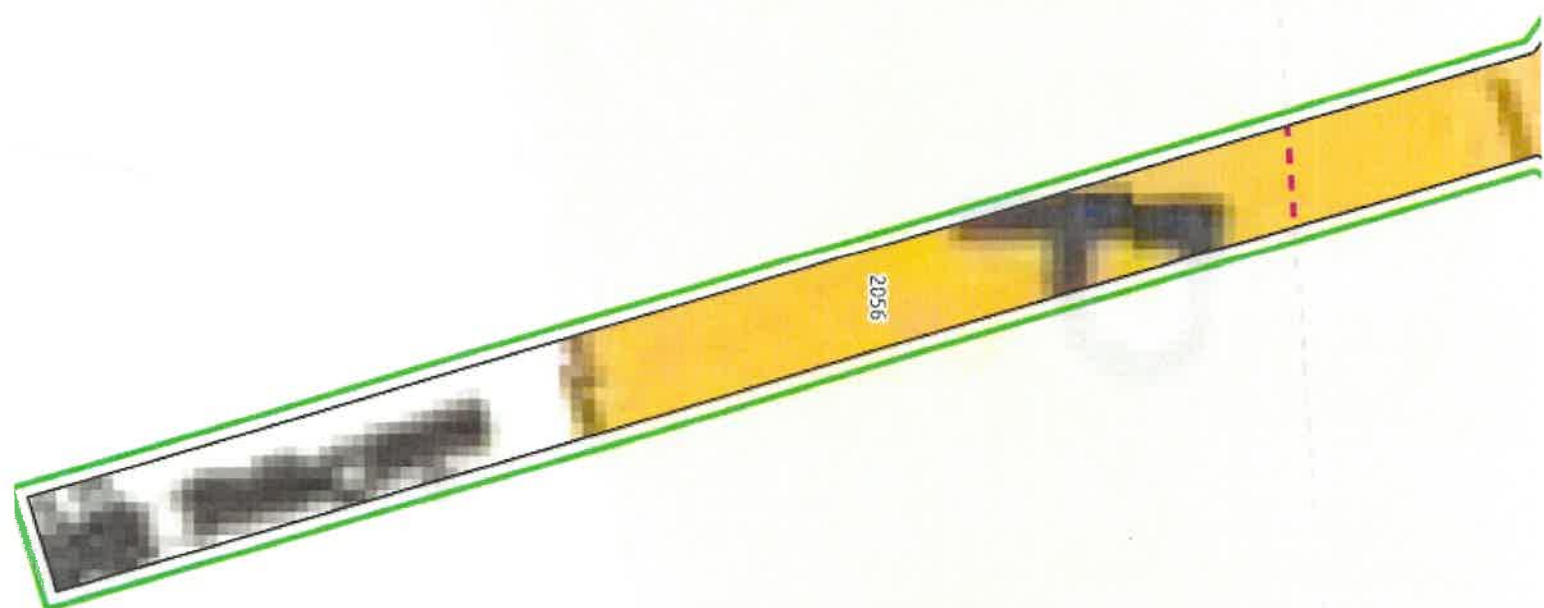
Fr. 294'885.-













2118

2128

2123

2129

2127

2136

2152

2151

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO

come alla ris. no. 3467 del 31.5.88

Sezione pianificazione urbanistica

Ufficio del Circondario del
Bellinzonese e Locarnese

ing. G. Balistreri

PIANO

REGOLATORE

1:2000

Vol. 1A 23.02.00
comp. cimitero
Gerra Verz. Valle

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO

come alla ris. no. 2434 del 1/3/92

COMUNE DI GERRA VERZASCA - VALLE

PIANO DELLE ZONE

20 MAG. 1987



NV ZONA DEI NUCLEI TRADIZIONALI DELLA VALLE



R2b ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (1.s. - 0,3)



AP-EP ZONA PER ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO



TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI



ZONA FORESTALE INDICATIVA



STRADA DI COLLEGAMENTO PRINCIPALE



POSTEGGI

Verd. p. via del. conf.
con area ed. (3.99)