



COMUNE DELLE CENTOVALLI

CH-6655 Intragna

tel. +41 91 796 11 14

fax +41 91 796 23 16

info@centovalli.swiss

www.centovalli.swiss

Intragna, 31 gennaio 2025

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 288

Permuta tra il Comune delle Centovalli e il Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio di diversi fondi

Approvato con risoluzione municipale no. 9757 del 25 aprile 2025

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

iniziamo il presente messaggio con una breve digressione storica, poiché, come affermava lo scrittore Primo Levi, "Non c'è futuro senza passato".

Gli attuali comuni, patriziati e parrocchie sono enti che sono stati creati nel corso del 19° secolo dall'antico comune medievale (vicinia). In questo secolo sono stati creati in Ticino i tre comuni: politico, patriziale e parrocchiale. Ad ognuno di essi sono stati affidati compiti particolari ed anche differenti fonti per le entrate finanziarie.

Per quanto concerne il presente messaggio di limitiamo a rammentare come ai patriziati siano stati dati i beni comuni (es. boschi, pascoli, alpeggi) affinché fosse principalmente la comunità con un legame storico al luogo a beneficiarne (anche allora il tema dell'immigrazione e dell'emigrazione era al centro delle discussioni politiche). Ai comuni politici furono affidati altri compiti (es. la scuola, l'assistenza, la polizia, ecc.) che finanziava tramite il prelievo delle imposte, non avendo altri redditi come la vendita di legname o gli affitti degli alpeggi.

Nel passato nelle nostre vallate sia il patriziato sia le parrocchie partecipavano a costi o investimenti del comune avendo più introiti; a distanza di due secoli sono i comuni ad aiutare puntualmente gli altri due enti. Questi enti si sono spesso mutuamente aiutati

Questa premessa vuol introdurre il discorso che, seppur oggi siano ognuno enti pubblici a sé stanti, alla radice vi è sempre stata la necessità di collaborare in quanto tutti hanno l'unico scopo di amministrare correttamente i propri beni a favore della comunità intera. Il presente messaggio rientra in quest'ottica. La permuta dei fondi in oggetto permette di razionalizzare ed aggiornare quello che è l'uso odierno degli stessi.

Area di svago a Golino

Il Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio (in seguito Patriziato) è proprietario del sedime dove oggi vi sono due campi di calcio, gli spogliatoi, una ex pista di ghiaccio, il capannone del locale gruppo ricreativo, il parco giochi e l'area destinata ai posteggi. Si tratta di una vasta area dai contenuti sportivi e di svago, che nel tempo ha richiesto continui investimenti di rinnovamento e che presenta anche dei costi di manutenzione. Il Patriziato, non avendone i mezzi, non ha potuto assumersi alcun impegno finanziario, è stato il Comune delle Centovalli (in seguito Comune) ad elargire importanti sussidi e che tutt'ora si assume la quasi totalità dei costi di manutenzione.

Entrambi gli enti ritengono che vada riconosciuto il principio di "chi paga comanda", pertanto, appare corretto che il Comune divenga il proprietario dei fondi, anche perché in futuro si spera di sviluppare e ampliare l'area offrendo nuovi servizi (es. rinnovo spogliatoi, servizi igienici, altre attività sportive, regolarizzazione dei parcheggi, ecc.).

Strade d'argine a Golino

Le strade d'accesso sono state costruite per realizzare l'arginatura del fiume Melezza, ma non sono considerate argini. La manutenzione di questi spetta al Comune, ci si potrebbe immaginare per similitudine anche quella delle strade che serve ad accedervi. Perché nel passato siano state intestate al Patriziato e non al Comune non ci è noto. Anche perché in buona parte sono inserite a piano regolatore quali strade di servizio. Ad oggi le stesse sono utilizzate sia per accedere ai fondi e agli edifici confinanti sia per motivi di svago. Anche in questo caso il Comune è chiamato regolarmente a garantirne sia la manutenzione sia la sicurezza pur non essendone il detentore; appare corretto che le stesse siano di proprietà comunale.

Area dei servizi comunali ad Intragna

Il pianoro in località Valaa è stato creato con una deponia negli Anni '90. La sua regolarizzazione ha necessitato oltre vent'anni di diatribe con i funzionari cantonali e federali essendo considerata l'area formalmente bosco. Finalmente, nel 2023 codesto Consiglio comunale ha potuto approvare la variante di piano regolatore (MM264) che ha permesso di creare nuova zona Attrezzature pubbliche-Edifici pubblici (AP-EP) specificatamente destinata a "Infrastrutture multiservizi comunali". La destinazione, in ossequio alla Legge sullo sviluppo territoriale e alla scheda R6 del Piano direttore cantonale, è ben specifica, non si potrà costruire altro. Pertanto, essendo il Comune l'unico beneficiario, appare corretta l'acquisizione del fondo non ancora edificato. Il Patriziato intende mantenere la superficie dove è insediata la centrale termica, in quanto percepisce il canone di locazione che è una delle sue maggiori entrate finanziarie.

Sala del Consiglio comunale e Casa comunale

Con il rinnovo della Casa comunale, nel sottotetto è prevista una sala di simili dimensioni di quella dell'attuale sede che ospita il legislativo. La cessione dell'ex aula scolastica permetterebbe di recuperare il locale nella casa comunale che attualmente funge da sede patriziale. La Casa comunale diverrebbe totalmente disponibile al Comune proprietario senza più alcun vincolo, mentre il Patriziato troverebbe una sede definitiva e di pregio nel nucleo di Intragna, dove potrà sia allestire il proprio ufficio sia il proprio archivio.

Tutti questi fondi hanno un valore venale che è stato quantificato. I due enti di comune accordo hanno scelto un perito d'immobili (Domenighetti & partners), il quale ha determinato i valori sia dei fondi sia degli edifici.

Terreni a Golino sono stati valutati in ca.	fr. 300'000.-
Ufficio patriziale nella Casa comunale	fr. 56'000.-
Sala Consiglio comunale	fr. 337'500.-

Il terreno al Valaa non è stato valutato, ma tenuto conto che il terreno AP-EP non è parificabile a zona edificabile (vedi la decisione del TRAm inerente alla Caserma di Losone) il suo valore è quello del bosco (ca. fr. 1/mq). Preso atto che il Comune si è assunto tutti costi per la variante di PR e per le opere di rimboschimento (fr. 69'000) senza chiedere alcuna partecipazione al Patriziato proprietario del fondo, si è concordato che la superficie possa essere ceduta "gratuitamente".

Preso atto delle perizie immobiliari realizzate dal signor Roberto Domenighetti, dei costi assunti o che si assumerà il Comune (variante PR, piani di mutazione, rogito) tutti questi beni sono scambiati al medesimo valore senza alcun saldo.

Riassumendo:

1. Oggetti e proprietà

I seguenti beni di proprietà del **Patriziato**:

- il mappale nuovo fondo 6305 RFP Centovalli-Intragna: limitatamente alla zona AP-EP e alla strada d'argine (è esclusa la parte boschiva ad est del campo di calcio B sino al confine giurisdizionale con il Comune di Losone e il posteggio (4-5 stalli) a monte del campo sportivo e a lato del trasformatore SES) (cfr. piano di mutazione n. 6026 RFP);
- il mappale 6223 RFP Centovalli-Intragna: bosco e strada d'argine (cfr. piano di mutazione n. 6026 RFP);
- il mappale 1304 RFD Centovalli-Intragna: strada d'argine;
- il mappale 6222 RFP Centovalli-Intragna: strada d'argine;
- il mappale 1303 RFD Centovalli-Intragna: strada d'argine;
- il mappale 2687 RFD Centovalli-Intragna: zona AP-EP (ciclopista e fossa biologica), strada d'argine e bosco;
- 1870 mq distaccati dal fondo 2336 RFD Centovalli-Intragna e aggiunti al mapp. 1344 RFD Centovalli-Intragna: limitatamente alla zona AP-EP (cfr. variante di PR in corso) ad esclusione del diritto di superficie n. 1372 (centrale termica) (cfr. piano di mutazione n. 6027);
- il mappale 1442 RFD Centovalli-Intragna: scarpata strada (cfr. piano di mutazione n. 6027);
- il mappale 1440 RFD Centovalli-Intragna: terreno boschivo fra le strade comunali (cfr. piano di mutazione n. 6027);
- (cfr. piano di mutazione n. 6027);
- il mappale 859 RFD Terre di Pedemonte-Cavigliano: strada d'argine.

del **Comune**:

- il mapp. 1105 RFD Centovalli-Intragna: limitatamente agli oneri per uso locale quale ufficio-archivio e relativo onere di passo a favore del Patriziato;
- il mapp. 1154 RFD Centovalli-Intragna: edificio dedicato alla sala del Consiglio comunale e cantina-deposito.

2. Cessione

Gli oggetti di proprietà patriziale, inclusi gli oneri sul mapp. 1105, sono ceduti al Comune in permuta della proprietà al mapp. 1154.

Il trapasso avverrà solo a conclusione dei lavori di rinnovo della Casa comunale ad Intragna.

I costi per il trapasso (rogito, piani di mutazione, terminazione, tasse, ecc.) sono valutati in fr. 18'000 e saranno messi a carico del preventivo 2025.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. L'edificio al mapp. 1154 RFD Centovalli-Intragna è trasferito dai beni amministrativi ai beni patrimoniali;
2. È approvata la rettifica di confini di cui al piano di mutazione no 6027 del Geometra revisore ing. Michele Martinoni.
3. È approvata la permuta tra il Comune di Centovalli e il Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna, che prevede la cessione da parte del Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna:
 - dei fondi part. no 6305 e no 6223, entrambi RFP Centovalli-Intragna, dopo il frazionamento di cui al piano di mutazione no 6028 RFP del Geometra revisore ing. Michele Martinoni;
 - del fondo part. no 6222 RFP Centovalli-Intragna;
 - dei fondi 1303 e 1304, entrambi RFD Centovalli-Intragna;
 - del fondo 2687 RFD Centovalli-Intragna;
 - la superficie di mq 1'870, che viene staccata dal fondo part. no 2336 RFD Centovalli-Intragna e va ad aggiungersi al fondo part. no 1344 RFD Centovalli-Intragna, già di proprietà del Comune, come al piano di mutazione no 6027 del Geometra revisore ing. Michele Martinoni;
 - il fondo part. no 1440 RFD Centovalli-Intragna, che scaturisce dal frazionamento di cui al piano di mutazione no 6027 del Geometra revisore ing. Michele Martinoni;
 - il fondo part. no 1442 RFD Centovalli-Intragna, che scaturisce dal frazionamento di cui al piano di mutazione no 6027 del Geometra revisore ing. Michele Martinoni;
 - il fondo part. no 859 RFD di Terre di Pedemonte-Cavigliano;
 - la cancellazione delle servitù iscritte a carico del fondo part. no 1105 RFD Centovalli-Intragna e a favore del Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna, con dg. 11101 e 11102 del 09.08.2016;
 - al Comune di Centovalli, contro cessione da parte del Comune di Centovalli al Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna, del fondo part. no 1154 RFD Centovalli-Intragna. Il trapasso del possesso è subordinato alla conclusione dei lavori di rinnovo della Casa comunale di Intragna.

La permuta è valutata in fr. 350'000.- per entrambe le parti.

4. la permuta sarà iscritta al conto investimenti;
5. il preventivo 2025 del Comune delle Centovalli è così aggiornato:
022.3132.005 Tasse di giudizio: fr. 18'000;

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco


Michele Turri



Il segretario


Axel Benzonelli

Piano di mutazione

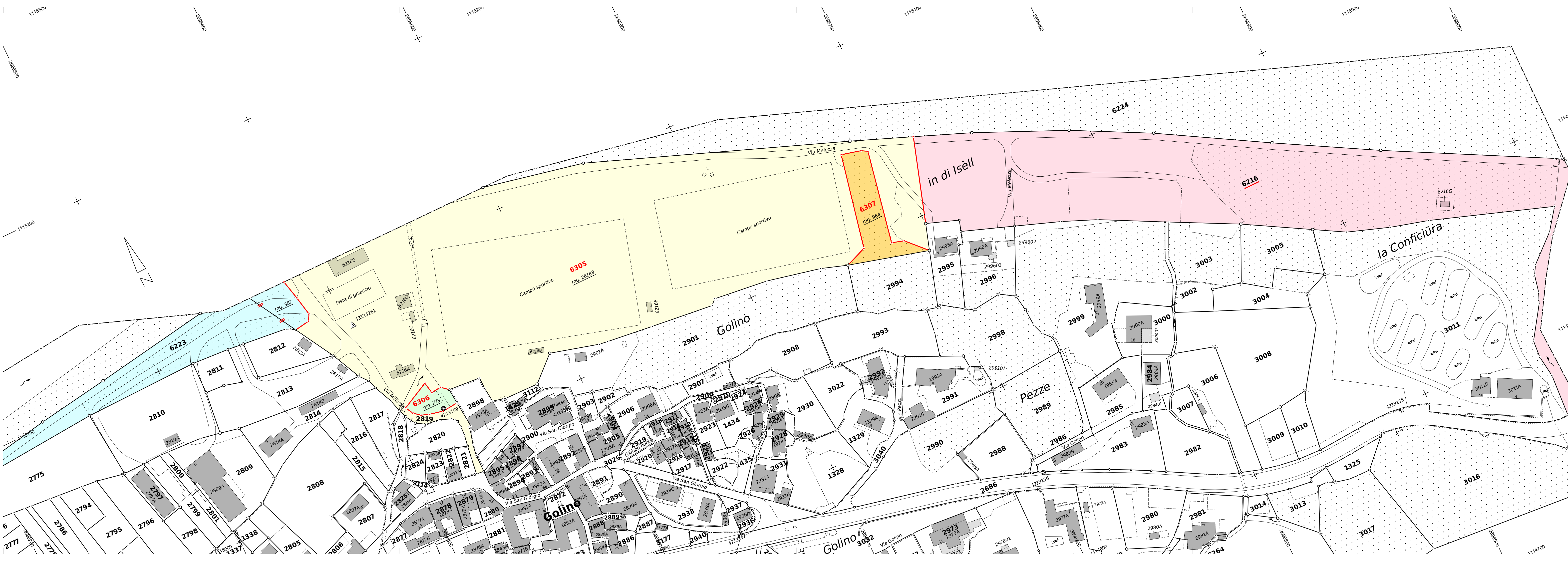
RETTIFICA CONFINI E FRAZIONAMENTO									
STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella		Superficie	Proprietario		Particella		Superficie	Copertura del suolo	Proprietario
No.	Sub.	Mq.			No.	Sub.	Mq.		
6216	A	60	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna	6216	G NE	15	Edificio superficie a rivestimento duro superficie humosa superficie acquosa superficie boscata	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna	
	B	21				15077			
	C	13							
	D	52							
	E	155	AL 6223 -			387			
	F	13	AL 6305 -			26188			
	G	15	AL 6306 -			273			
	NE	42650	AL 6307 -			984			
		Correzione per accertamento superficie	55						
	42979								
						15092			
6223	a	666	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna	6223	NE	2998	superficie a rivestimento duro superficie humosa superficie boscata	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna	
	b	1969							
		2635							
			DAL 6216 +			387			
			Correzione per accertamento superficie	-	24				

N.B.: Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.

STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella	Superficie	Proprietario	Particella		Superficie	Copertura del suolo	Proprietario		
No.	Sub.		Mq.	No.	Sub.			Mq.	
			DAL 6216 +	26188	6305	A B C D E F NE	60 21 13 52 155 13 25874	Edificio Edificio Edificio Edificio Edificio superficie a rivestimento duro superficie humosa superficie acquosa superficie boscata	Vedi situazione a registro fondiario provvisorio.
			DAL 6216 +	273	6306	NE	273	superficie humosa	Vedi situazione a registro fondiario provvisorio.
			DAL 6216 +	984	6307	NE	984	superficie boscata	Vedi situazione a registro fondiario provvisorio.

45614

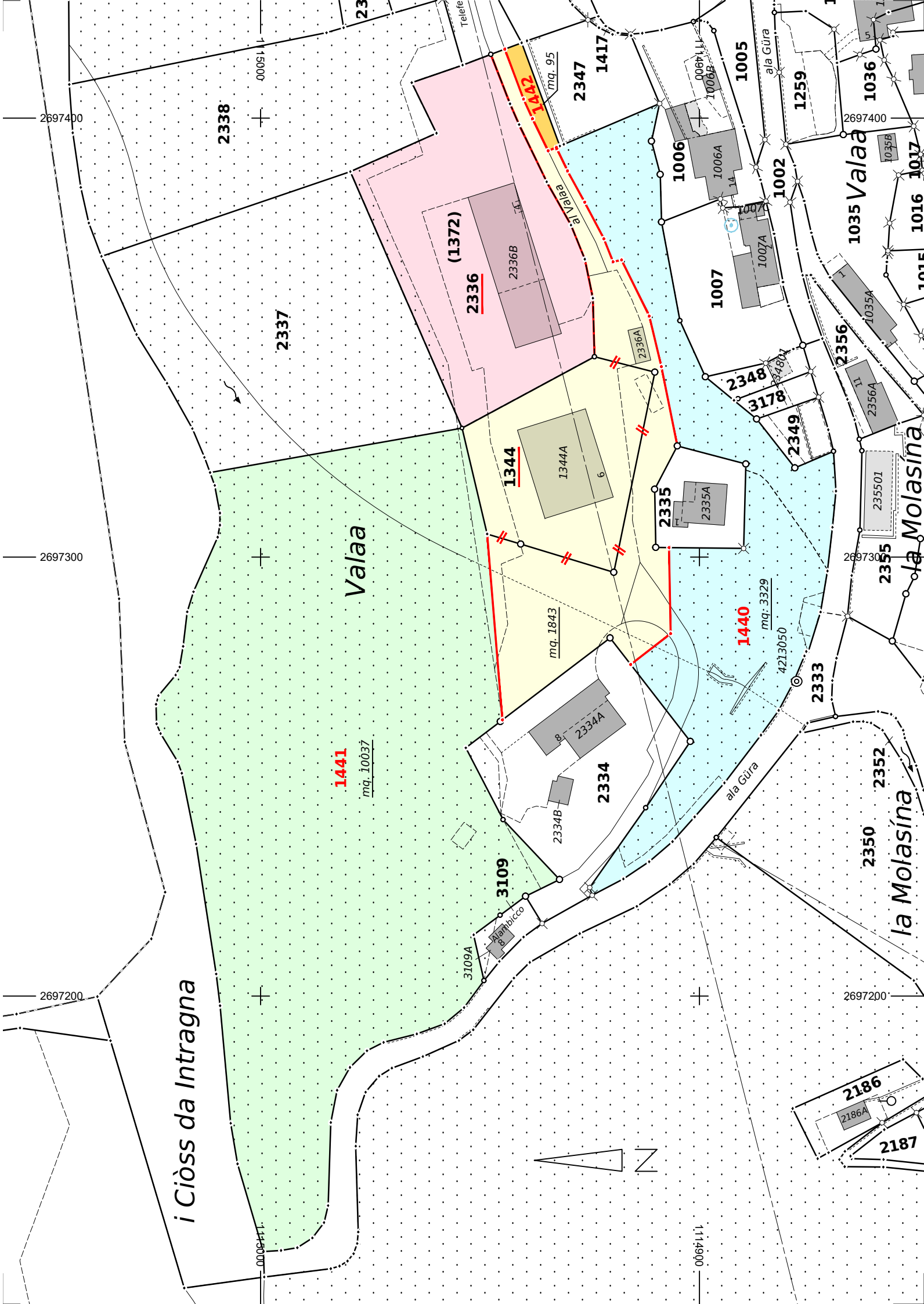
45535



Piano di mutazione

RETTIFICA CONFINI E FRAZIONAMENTO

STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella		Superficie	Proprietario		Particella		Superficie	Copertura del suolo	Proprietario
No.	Sub.	Mq.			No.	Sub.	Mq.		
1344	A NE	343 1060	Comune delle Centovalli	1843 27	1344	A A1	343 27 2903	Edificio Edificio superficie a rivestimento duro superficie humosa	Comune delle Centovalli
		1403	DAL 2336 + Correzione per accertamento superficie				3273		
2336	A B NE	27 396 17516	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna	1843 3329 10037 95 50	2343	B NE	396 2289	Edificio superficie a rivestimento duro superficie humosa superficie boscata	Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio, Intragna
		17939	AL 1334 -				2685		
			AL 1440 -						
			AL 1441 -						
			AL 1442 -						
			Correzione per accertamento superficie						
			DAL 2336 +	3329	1440	NE	3329	superficie a rivestimento duro superficie boscata	Vedi situazione a registro fondiario definitivo.
			DAL 2336 +	10037	1441	NE	10037	superficie a rivestimento duro superficie humosa superficie boscata	Vedi situazione a registro fondiario definitivo.
			DAL 2336 +	95	1442	NE	95	superficie humosa	Vedi situazione a registro fondiario definitivo.

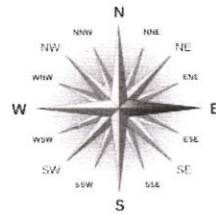


Comune delle Centovalli

Data: 15.05.2025

Scala: 1:2000

Dati misurazione ufficiale non approvati



Dati misurazione ufficiale non approvati



Studio d'ingegneria
Andreotti & Partners SA
info@andreotti.ch - www.andreotti.ch