

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. 103



Valore venale Fr. 120'000.-

*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.....	7
6. Considerazioni edificatorie.....	7
7. Determinazione del valore venale della proprietà.....	8
ALLEGATI.....	9
8. Allegati.....	9

PREMESSA

1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore reale alla proprietà fondo no. 103 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. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15.06.2016.

2.3. 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 quale perizia di parte 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.

L'edificio è raggiungibile con mezzi veicolari ma non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.



da GeoAdmin

4.2. Copertura del suolo

	Superficie *
Fabbricato	45 mq
Scala esterna	8 mq
	<hr/> 53 mq

* dati ripresi dal sommario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.



Estratto da mappa (da geoinformazioni del Cantone Ticino)

4.3. Servitù e oneri fondiari

Il fondo non è gravata da oneri, ha un diritto di sporgenza al 1° piano sopra il mappale 104, scolo acque luride, e due diritti di rientranza al piano cantina.

La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

Da osservare che non esiste nessuna menzione in merito alla fontana sotto la scala da regolarizzare prima della eventuale vendita dell'oggetto.

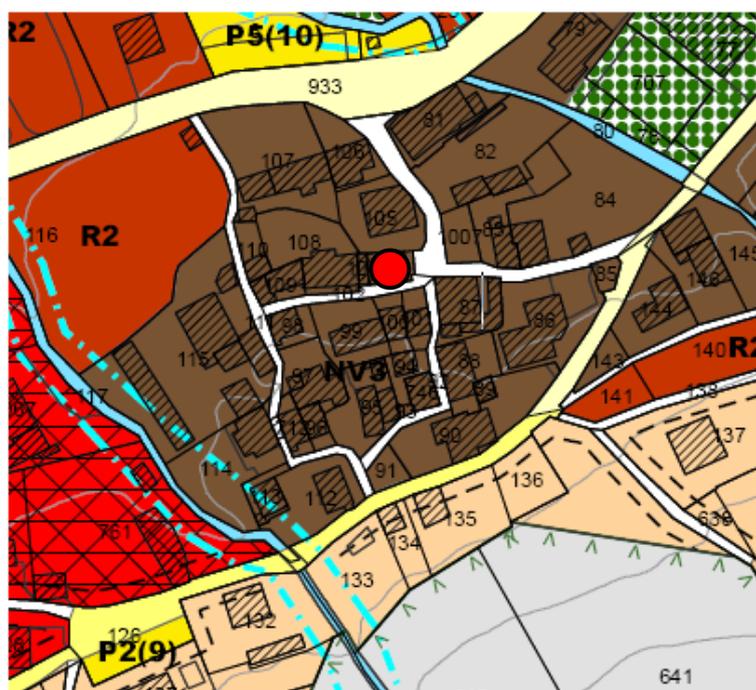
4.4. Valore di stima

	Stima *
Edificio	50'000 fr.
Terreno eccedente	45 fr.
Valore globale di stima	50'045 fr.

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

4.5. Piano regolatore

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



Estratto dal piano del traffico

* 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*, la particella 103 è ubicata 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.

4.6. Normativa in fase di aggiornamento

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

Per quanto riguarda il mappale in oggetto la nuova normativa risulta più restrittiva. L'ampliamento di principio non è ammesso.

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

5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare

5.1. Descrizione della proprietà

Si tratta di un piccolo edificio strutturato su due piani con locali accessibili in modo indipendente, nessun collegamento interno. Sottoterra troviamo uno scantinano accessibile da un cunicolo, attualmente inagibile, sotto il mappale 104.

A nord confina con una proprietà privata, a ovest in contiguità con un altro edificio, a sud con un percorso comunale, a est con un tronco di strada comunale a vicolo cieco.

Il piano superiore si prolunga sopra il porticato, mappale 104 ed è accessibile da una scala esterna

L'edificio è in uno stato discreto ma ormai vetusto, non è riscaldato se non con stufette elettriche, l'impianto elettrico è di vecchia generazione e va completamente rifatto come pure il resto delle infrastrutture.

L'allacciamento alla canalizzazione comunale è da verificare. Di recente sono state sostituite le finestre con serramenti a doppio vetro ma il resto dell'edificio non è isolato.

Da memoria storica la sua costruzione risale al 1930. Nel passato ha svolto la funzione di cancelleria e sala comunale. Dopo l'aggregazione dei comuni del Gambarogno, ha perso la sua funzione, il piano terra è rimasto in disuso mentre il locale al primo piano è utilizzato come locale per l'attività di preasilo.

Vedi anche doc. fotografica allegata.

5.2. Disposizione dei locali (rilievo)

Il rilievo effettuato dal perito a titolo indicativo è riportato nell'allegato II.

6. Considerazioni edificatorie

L'edificio così strutturato non si presta per l'abitazione se non intervenendo in modo importante sulla struttura esistente. La trasformazione in appartamento rimane molto limitata sia per la dimensione dei locali sia per le limitazioni imposte dal piano regolatore e richiede un onere finanziario di una certa importanza.

Interpretando il sistema di valutazione degli alloggi SVA, ed. 2000, la superficie disponibile per l'abitazione sarebbe sufficiente per sole 3 persone.

È un oggetto potenzialmente interessante per essere ristrutturato come locali ad uso ufficio per piccole ditte o associazioni, per attività sociali (come ora) o come atelier e attività artigianali poco moleste.

7. Determinazione del valore venale della proprietà

7.1. Metodo di valutazione

Per le sue valutazioni il perito ha ipotizzato un valore al metro cubo di costruzione per l'edificio e un prezzo al metro quadro per il terreno.

7.2. Calcolo del valore venale

Valore reale del terreno

Considerata l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le limitazioni edificatorie, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 400 fr/mq

Valore reale del terreno	$53 \text{ mq} \times 400 \text{ fr/mq} = \underline{21'200 \text{ fr.}}$
--------------------------	---

Valore reale dell'edificio

Il volume SIA calcolato con la norma 116 è di circa 390 mc. Considerato il tipo di costruzione, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la vetustà, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 250 fr/mc.

Valore reale dell'edificio	$395 \text{ mc} \times 250 \text{ fr/mc} = \underline{98'750 \text{ fr.}}$
----------------------------	--

Valore reale della proprietà

Elemento di valore:		
EV1	Valore del terreno	21'200 fr.
EV2	Valore dell'edificio	<u>98'750 fr.</u>
		119'950 fr.

Valore venale arrotondato in:	120'000 fr.
--------------------------------------	--------------------

Gambarogno, 15 settembre 2016
Ing. Roberto Barberis

ALLEGATI

8. Allegati

I.	Documentazione fotografica	10
II.	Rilievo indicativo	12
III.	Estratto di mappa (non ufficiale)	13
IV.	Estratto dal registro fondiario	14
V.	Valore di stima ufficiale	16
VI.	Estratto di PR e normative in vigore	17
VII.	Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento	20
VIII.	Tabella SIV, classi di posizione	25

I. Documentazione fotografica



foto 1 Facciata Sud



foto 2 Portico mappale 104



foto 3 Facciata Est



foto 4 Facciata Nord



foto 5



foto 6 Locale al piano terra



foto 7



foto 8 Locale al 1° piano (preasilo)



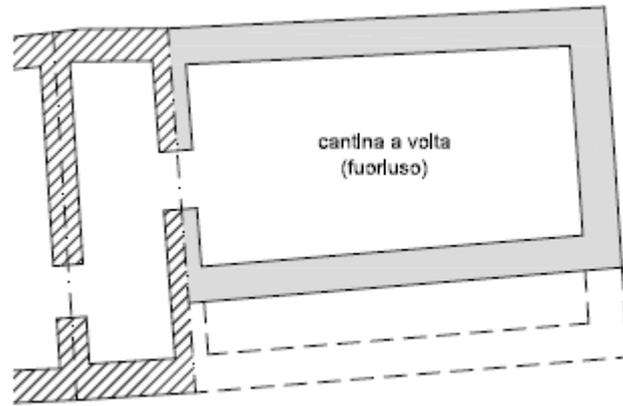
foto 9 Cantina



foto 10

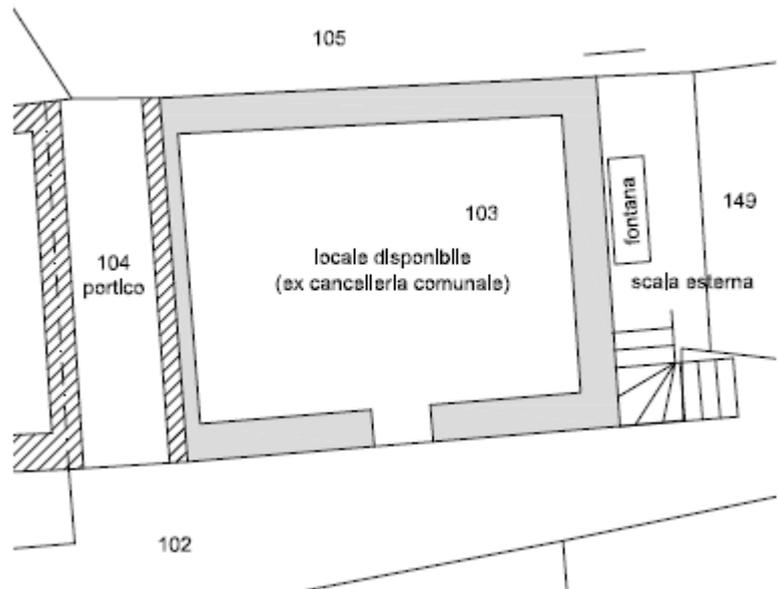
II. Rilievo indicativo

PIANO SOTTOTERRA
(scantinato)



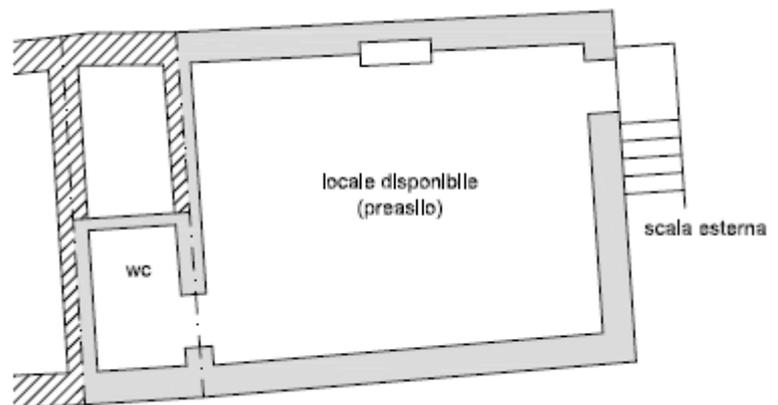
img. 1

PIANO TERRA



img. 2

1° PIANO



img. 3

III. 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



IV. Estratto dal registro fondiario

telefono
fax

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

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 23.05.2016

img. 5

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-PIAZZOGNA
Numero fondo: 103 eGRID: CH269002075229

Superficie totale: m² 53
Ubicazione: Piazzogna
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 30.07.1999

COPERTURA DEL SUOLO

A m² 45 casa comunale e scuole
B m² 8 scala

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
Modo di acquisto
MINUTA, M. 15.06.1946
RIUNIONE DI FONDI, DG 17469/29.09.1997

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. SPORGENZA - 104/2, LOCALE SOPRA IL PORTICO -
a carico RF di GAMBAROGNO-PIAZZOGNA part. 104
Minuta 15.06.1946
- B) D. SCOLO ACQUE LURIDE
a carico RF di GAMBAROGNO-PIAZZOGNA part. 8
Minuta 15.06.1946
- C) D. RIENTRANZA - 102/1 SOTTERRANEO -
a carico RF di GAMBAROGNO-PIAZZOGNA part. 102
Minuta 15.06.1946, DG 17470/29.09.1997
- D) D. RIENTRANZA - 104/1, SOTTERRANEO -
a carico RF di GAMBAROGNO-PIAZZOGNA part. 104
Minuta 15.06.1946, DG 17470-S/29.09.1997

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

Comune di GAMBAROGNO (PIAZZOGNA), fondo 103, estratto

Locarno, 23.05.2016

MENZIONI

Nessuna.

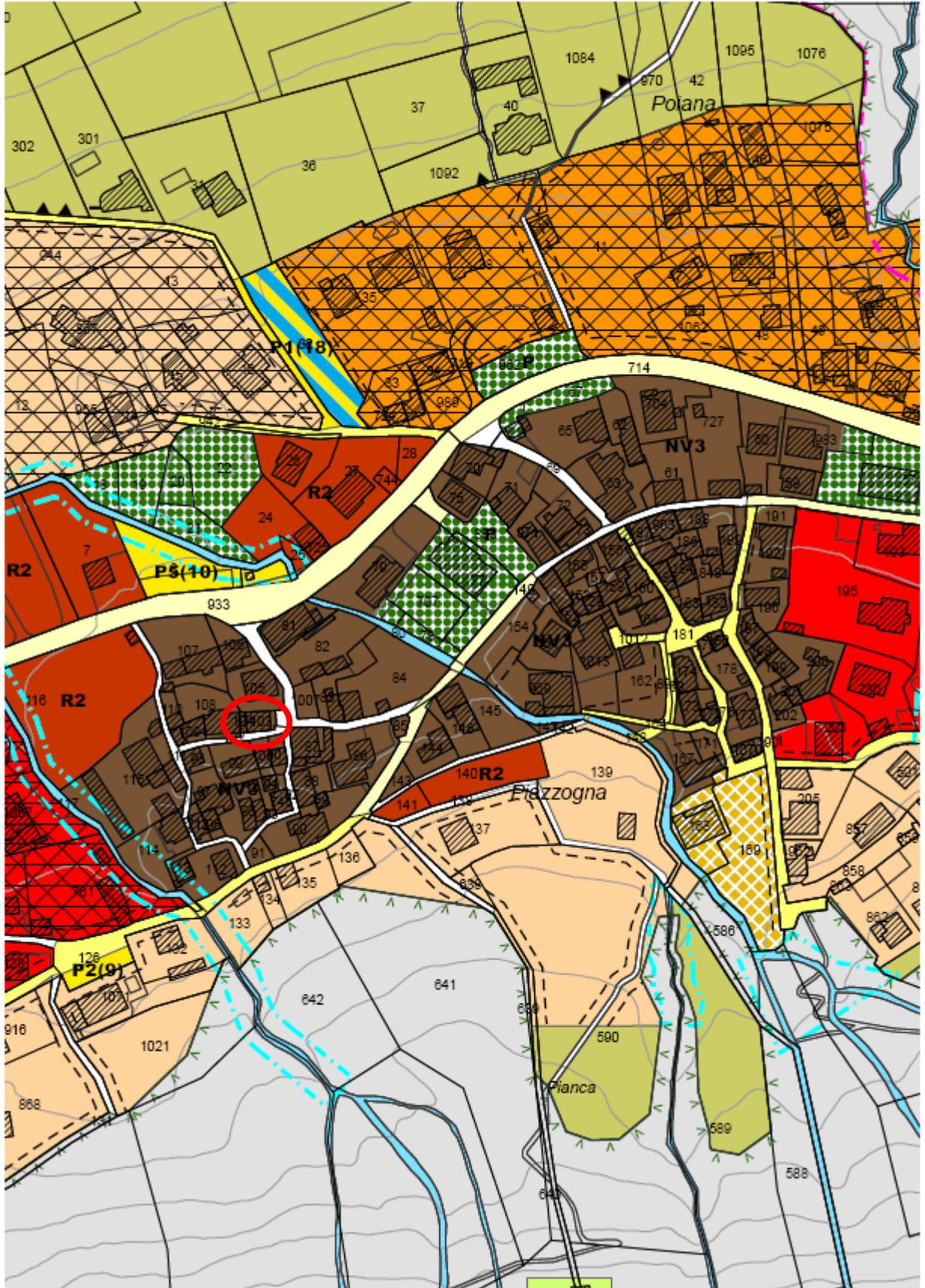
Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

V. Valore di stima ufficiale

SOMMARIONE		Comune di Piazzogna		Sezione		Partic. No. 103 PAR		
Scheda. No. 91		Pag. No. 1		Intestazione del fondo		Piano No. 1		
Volute		Particella						
Mut. No.	Intav. R. F.	Comune del Gambarogno						
3375	26-04-2010							
		Nome Locale Piazzogna						
		No. vecchia mappa / RT						
		Osservazioni						
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	casa comunale e scuole scala	45	Terreno eccedente	45	45.00	1. D. di rientranza (102.1, cantina) a carico della part. 102 2. D. di rientranza (104.1, cantina) a carico della part. 104 3. D. di sporgenza (104.2, locale al 1.piano) a carico della part. 104
2601	29-09-1997	B		8	Tot. superficie fondo	450		
				53	1. Edificio principale Valore globale stima	45	50'000.00 50'045.00	
Attenzione: stima in ricalcolo								
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				

img. 6

VI. Estratto di PR e normative in vigore



img. 7

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 delle zone
nucleo di Piazzogna



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

Alfine 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.

VIII. Tabella SIV, classi di posizione

Tabella delle classi di posizione per le abitazioni

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10
A Ubicazione										
Podere isolato, paese fuori mano	A l'esterno del paese	A l'interno del paese								
Villaggio, piccola località		Ai margini della località	Sulla strada principale	Nel centro, nel nucleo						
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro					
Città di medie dimensioni				Sobborgli	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città			
Grande città CH					Sobborgli	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino	Migliore posizione commerciale	
Località di vacanza			Località semplice		Località media			Località esclusiva		
B Utilizzo										
Zone miste		Utilizzo abitativo in zone industr./artigianali		Zone miste con diminuzioni di valore			Zone miste con incrementi di valore			
Zone residenziali	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie		Zone residenziali semplici		Zone residenziali di standard elevato			Zone migliori		
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basse sfr. IS 0,2-0,39	Scasso sfr. IS 0,4-0,59	Medio sfr. IS 0,6-0,79	Elevato sfr. IS 0,8-0,99	Sfruttamento molto elevato IS 1,0 e superiore				
C Posizione										
Attrattiva della posizione	Inadeguata	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buona posizione	Ottima posizione	Zona ville, di prestigio	Posizione esclusiva, vista		
Inmissioni	Inmissioni forti		Inmissioni medie			Inmissioni deboli		Nessuna inmissione, particolari vantaggi di posizione		
D Viabilità										
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Medie freq. media dist.	Ampia offerta, buona freq. a breve dist.			Migliore posizione in centro città		
Scuole, negozi, autorità, cultura	Molto lontani o non disponibili		A media distanza			Buona offerta a breve distanza		Tutte le offerte nelle immediate vicinanze		
E Situaz. di mercato										
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Basse domanda, elevata offerta	Certo/riso di mercato bilanciato			Domanda elevata, bassa offerta		Domanda molto elevata per questo oggetto		

Attenzione
 Valutazione sempre per l'oggetto in questione
 Nei singoli criteri sono possibili anche voti intermedi
 Classe di posizione = media dei 5 voti principali

Per ogni criterio principale effettuare la media dei criteri singoli
 Prestare attenzione alla delimitazione con le altre etichette CP
 Motivare le correzioni o le ponderazioni differenti