

Studio d'architettura

Bruno Buzzini arch. dipl. SUP - OTIA - CSEA

Già perito del Tribunale di espropriazione - Commissario federale di stima
Perito immobiliare CAS SUP - membro SIV /SIREA

Lodevole
Municipio di Muralto
Via Municipio 3
6600 Muralto

Muralto, 17 Maggio 2021

BOLLETTINO DI CONSEGNA

Oggetto: Fondi n.407 – n.409, Muralto

a vostra richiesta <i>auf Ihrem Wunsch</i>	per la firma <i>zur Unterschrift</i>	<u>per i vostri atti</u> <i>für Ihre Akten</i>	<u>per il disbrigo</u> <i>zur Erledigung</i>
come concordato <i>gemäss Vereinbarung</i>	da ritornare <i>bitte zurücksenden</i>	per conoscenza <i>zur Kenntnisnahme</i>	da controllare <i>zur Kontrolle</i>

Gentili Signore ed Egregi Signori,

con la presente alleghiamo la valutazione immobiliare effettuata per i fondi n.407-409 e la nostra nota d'onorario.

Distinti saluti

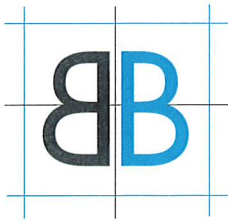
Studio d'architettura

Arch. Bruno Buzzini

p.o. Paola Muoio-Martella

Bruno Buzzini
Via Sarah Morley 6
CH - 6600 Muralto

arch.buzzini@unisolution.ch
tel: + 41(0) 91 735 70 13
fax: + 41(0) 91 735 70 19



Studio d'architettura

Bruno Buzzini arch. dipl. SUP - OTIA - CSEA

Già perito del Tribunale di espropriazione - Commissario federale di stima
Perito immobiliare CAS SUP - membro SIV /SIREA

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

INTESO ALL'ACCERTAMENTO
DEI VALORI DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI LIMITATAMENTE
ALLA PROPOSTA DI PERMUTA CON IL FONDO N. 325

FONDI no. **407 - 409**

COMUNE DI **MURALTO**

Proprietà:

Lodevole

Comune di Muralto

Viale Verbano - Vicolo Nessi

6600 Muralto

Committente:

Lodevole

Municipio di Muralto

Via Municipio 3

6600 Muralto



Muralto, il **12.05.2021**

Bruno Buzzini
Via Sarah Morley 6
CH - 6600 Muralto

arch.buzzini@unisolution.ch
tel: + 41(0) 91 735 70 13
fax: + 41(0) 91 735 70 19

INDICE


1	SCHEDE RIASSUNTIVE	3
2	TERMINOLOGIA	4-5
3	OSSERVAZIONI PRELIMINARI	6-7
	3.1 Mandato e scopo	6
	3.2 Basi, documentazione	6
	3.3 Giorno di riferimento, validità	6
	3.4 Valore venale dell'oggetto	7
	3.5 Circostanze tecniche e giuridiche	7
	3.6 Circostanze particolari, riserve	7
4	FONDI	8
	4.1 Descrizione generale	8
5	VALUTAZIONE	9-11
	5.1 Metodi di valutazione.....	9
	5.2 Tasso di capitalizzazione.....	10
	5.3 Valore di reddito.....	11
6	ALLEGATI.....	12

1. SCHEDE RIASSUNTIVE

Muralto

fondo n. 409

Descrizione		
Superficie totale	m2	926
Superficie permuta	m2	72.13
Ubicazione	-	Burbaglio
Zona PR	-	FZ
Uso - destinazione attuale	-	area pubblica
Uso - destinazione futura	-	Beaurivage




Valore a reddito *superficie interessata alla permuta* CHF **157'983**

Muralto

fondo n. 407

Descrizione		
Superficie totale	m2	78
Superficie permuta	m2	72.13
Ubicazione	-	Burbaglio
Zona PR	-	NV
Uso - destinazione attuale	-	vicolo
Uso - destinazione futura	-	area pubblica



Valore a reddito *superficie interessata alla permuta* CHF **51'953**

Differenza *a favore del comune di Muralto* CHF **106'030**

2. TERMINOLOGIA

Valore reale (VR)

Valore intrinseco

corrisponde al ricalcolo del valore corrente di un immobile ottenuto mediante i costi di costruzione a nuovo dell'oggetto con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge, in seguito, il valore assoluto del terreno determinato con il metodo di raffronto (confronto con altri valori di mercato di caratteristiche simili nella medesima

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale

il valore di reddito equivale alla somma, scontata al giorno di riferimento, di infiniti redditi annui costanti. Esso corrisponde al valore attualizzato di una rendita perpetua che si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente).

Valore venale (VV)

Valore di mercato

corrisponde al prezzo massimo e illimitato che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinanti, è disposto a pagare per un dato immobile. Il valore venale dell'immobile presuppone quindi che il bene offerto sul mercato si avvalga di un numero sufficiente di potenziali acquirenti tipici. Circostanze eccezionali (speculative) o personali (amatoriali), che potrebbero influire in una singola contrattazione, non sono considerate.

Valore di liquidazione (VL)

Forzata vendita

corrisponde al prezzo verosimilmente realizzabile quando, per il bene stimato, vengono a mancare i presupposti di un'utilizzazione secondo la destinazione originale o quando determinate circostanze ne impongono la

Valore in PPP

Proprietà per piani

corrisponde al valore al m² della superficie di vendita (SV) determinata dalla sommatoria delle superfici di calpestio, delle superfici occupate da muri e tavolati e dal 50% delle superfici dei balconi o delle terrazze (30% per terrazze di grandi dimensioni).

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento

la vetustà tecnica è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente ad uno stato pari a quello a nuovo privo di deprezzamento, senza miglioramento di qualità, senza utilizzi aggiuntivi e aumento del reddito.

Vetustà economica (VE)

Deprezzamento

la vetustà economica viene definita qualora un immobile presenta un reddito inferiore perché non è moderno e ha subito una perdita in termini di

MEV

Multi Element Value

si tratta di un sistema che consente di considerare l'insieme degli elementi di valore dell'immobile. Esso si basa sull'analisi sistematica dell'oggetto e sulla suddivisione nei suoi singoli elementi di valore, ciascuno dei quali viene poi calcolato con il metodo adeguato. Dalla somma di tutti i singoli valori risulta il valore globale dell'immobile.

DCF

Discount Cash Flow

si tratta di un metodo di calcolo dinamico che somma tutti i futuri (tempo determinato e indeterminato) flussi di cassa scontati al giorno di riferimento e più precisamente dei Cash Flow variabili per anno che corrispondono ai ricavi o perdite netti a fine anno.

Abbreviazioni

D.	Diritto	PR	Piano regolatore
Dc	Distanza del fabbricato dai confini	SE	Superficie edificata
Df	Distanza tra fabbricati	Sub.	Subalterno
CP	Classe di posizione del terreno	SUL	Superficie utile lorda
Hc	Altezza del fabbricato fino al colmo	SN	Superficie netta
Hg	Altezza del fabbricato fino alla gronda	SUP	Superficie utile principale
IE	Indice d'edificabilità	SUS	Superficie utile secondaria
IO	Indice d'occupazione	SP	Superficie di piano
IS	Indice di sfruttamento	SCIR	Superficie di circolazione
O	Onere	SI	Superficie delle installazioni
Part.	Particella	SV	Superficie di vendita (PPP)
UR	Ufficio Registri	UTC	Ufficio tecnico comunale
RFD	Registro fondiario definitivo	VE	Volume SIA dell'edificio
DS	Diritto di superficie	VUP	Volume SIA utile principale
PPP	Proprietà per piani	VUS	Volume SIA utile secondario

3. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3.1 Mandato e scopo

I beni immobili da valutare sono conosciuti nella loro consistenza e utilizzo da parte del committente. Il giorno di riferimento della stima, il costo della valutazione, il termine di consegna, erano noti al committente prima dell'allestimento della presente valutazione.

Il mandato viene conferito in data	10.05.2021
Scopo del mandato	definire il valore di mercato relativo alle superfici interessate alla proposta di permuta del progetto Beurivage - fondo no. 325
Termine di consegna entro il	14.05.2021
Consegna in forma cartacea di esemplari n.	1

Il perito conferma di essere in grado, sulla base delle proprie conoscenze specialistiche e delle proprie esperienze, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiara di accettare l'incarico. Inoltre, si certifica di essere iscritto come membro professionale all'Associazione dei valutatori immobiliari SIV, come pure di aver conseguito il Certificate of Advanced Studies SUPSI in Real Estate Valuation.

3.2 Basi, documentazione

Basi	Data	Osservazioni
Estratti RFD - consultati il	-	
Valori ufficiali di stima - calcolati il	-	
Sommarioni - ricevuti in data	✓ 12.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Estratto carta nazionale in scala 1:25'000 - stampato il	✓ 12.05.2021	www.sitmap.ch
Estratto mappa in scala 1:1'000 - stampato il	✓ 12.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Schemi di progetto Beurivage - visionati in data	✓ 10.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Estratto piano delle zone - consultato il	✓ 10.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Estratto NAPR - PR consultato il	✓ 10.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Regolamento occupazione area pubblica - stampato il	✓ 12.05.2021	www.muralto.ch
Planimetria occupazione area pubblica - ricevuta il	✓ 12.05.2021	UTC Muralto - ing. Claudio d'Andrea
Lettera proposta di mutazione - datata il	✓ 09.04.2021	Avv. Ivo Wuthier
UBS Real Estate Local Fact Sheets - aggiornato il	✓ 01.07.2018	dati ricevuti da UBS - Muralto
Consultazione sito OASI - aggiornato il	✓ 19.04.2021	www.oasi.ti.ch
Sopralluogo esterno - esperito in data - presenti	✓ 12.05.2021	nessuna presenza
Documentazione fotografica - eseguita il	✓ 12.05.2021	durante il sopralluogo

Qualità dati e documenti	scarsa	<input type="checkbox"/>
	media	<input type="checkbox"/>
	buona	<input checked="" type="checkbox"/>

3.3 Giorno di riferimento, validità

Il giorno di riferimento della perizia è il 12.05.2021

Durante il sopralluogo del bene/i immobile/i non sono state riscontrate circostanze straordinarie. I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscano modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a **6 mesi**. La seguente valutazione viene allestita su incarico del committente. Questa non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha validità solo per il committente e per lo scopo di valutazione di cui al punto 3.1.

Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o di parti di essa.

3.4 Valore venale dell'oggetto

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

Swiss Valuation Standards definisce il valore di mercato "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'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 sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.5 Circostanze tecniche e giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unitamente 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 entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS), prima di ogni attività di vendita si consiglia una consultazione da un fiscalista.

3.6 Circostanze particolari, riserve

Le strutture architettoniche esistenti vengono valutate 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.

La presenza di Radon nel sottosuolo va verificato da specialisti del ramo. Il perito non ritiene di approfondire la tematica, ritenuta una questione di non sua competenza. Lo stesso dicasi per eventuale presenza di materiali di costruzione nocivi alla salute. Prima di eventuale smantellamento di parti d'opera dell'oggetto, il perito consiglia di incaricare una ditta specializzata al fine di individuare e, se del caso, inventariare materiali sospetti.

4. FONDI

4.1 Descrizione generale

Criterio - descrizione	Cartografia - doc. fotografica
<p>Qualità della posizione del comune Distanza dalla più vicina grande città, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche.</p> <p>Muralto, Comune situato lungo la sponda sinistra del lago Maggiore e che si sviluppa in collina sul versante solivo. Città attrattiva dal punto di vista turistico e fiscale. Valutazione molto buona per quanto riguarda gli spostamenti e vie di comunicazione. Il comune è dotato di tutte le principali infrastrutture pubbliche.</p> <p>www.muralto.ch</p>	<p>-</p> 
<p>Qualità della posizione nel comune Qualità del quartiere, accesso (auto e bus), vicinanza a negozi, posteggi pubblici.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fondi situati in località "Burbaglio" <input checked="" type="checkbox"/> Quartiere a carattere misto: comm. / residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Nucleo storico densificato, poco animato <input checked="" type="checkbox"/> Area pubblica lungo Viale Verbano - animata <input checked="" type="checkbox"/> Accesso veicolare e pedonale da Viale Verbano <input checked="" type="checkbox"/> Servizi e infrastrutture pubbliche in loco 	<p>407- 409</p> <p>ottima buona media mediocre pessima</p> 
<p>Breve descrizione Descrizione e impressione generale del fondo, posizione, orientamento, ecc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Particella di media dimensione - forma irregolare <input checked="" type="checkbox"/> Fondo situato lungo Viale Verbano <input checked="" type="checkbox"/> Superficie pianeggiante - completa vista lago <input checked="" type="checkbox"/> Esterno: portico, piazzale, marciapiede, giardino <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentazioni: asfalto, cubi in porfido, piastrelle <input checked="" type="checkbox"/> Superficie parziale a favore del fondo no. 325 	<p>409</p> <p>ottima buona media mediocre pessima</p> 
<p>Breve descrizione Descrizione e impressione generale del fondo, posizione, orientamento, ecc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Particella di piccola dimensione - forma irregolare <input checked="" type="checkbox"/> Fondo situato all'entrata del nucleo vecchio <input checked="" type="checkbox"/> Sup. in leggera pendenza - parziale vista lago <input checked="" type="checkbox"/> Esterno: vicolo, accesso pedonale <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentazioni: ciottoli e lastre in pietra naturale <input checked="" type="checkbox"/> Aumento di superficie parziale dal fondo no. 325 	<p>407</p> <p>ottima buona media mediocre pessima</p> 

5. VALUTAZIONE

5.1 Metodi di valutazione

Secondo la dottrina SIV - SIREA, la determinazione del valore venale di un immobile può avvenire mediante il sistema di calcolo MEV, con il quale si considera tutti gli elementi di valore che entrano in gioco nel singolo oggetto; oppure con il metodo del DCF "Discounted Cash Flow" che somma tutti i futuri flussi di cassa scontati al giorno di riferimento in anni.

Per quanto attiene la determinazione del valore venale di un terreno non edificato può essere determinato in base ai seguenti metodi:

- A. Metodo dei **valori di confronto**: dà il valore assoluto del terreno.
Valore venale di mercato in base al metodo dei valori di confronto.
- B. Metodo delle **classi di posizione**: dà il valore relativo del terreno.
Il valore del terreno costituisce una parte del valore complessivo di un futuro immobile edificato.
Il metodo di calcolo CP stabilisce un rapporto di valore tra il terreno e il valore complessivo.
- C. Metodo del **valore di differenza**: dà un valore residuo.
Questo metodo consiste nel sottrarre dal futuro valore di reddito di un ipotetica costruzione tutti i costi di realizzazione necessari.
- D. Metodo del **valore caratteristico**: dà un valore comprovato statisticamente.
Questo metodo si basa su dati statistici "privati" non protetti ideale per calcoli di controllo o stime approssimative.
- D. Metodo del **DCF**: in caso di terreni non edificati, ma che lo saranno entro un periodo di tempo prevedibile e che consentiranno di fruttare redditi.

Nel caso specifico, tuttavia, è possibile adottare il metodo del **valore di reddito**, ritenuto che le superfici interessate alla permuta di proprietà comunale possono essere occupate quali aree pubbliche secondo il relativo regolamento del 17.04.1992. La planimetria allegata al regolamento definisce le varie zone, in particolare:

Zona B

Viale Verbanò e Lungolago Giuseppe Motta, dall'imbocco dalla via dei Muralti al confine con Minusio.

Zona C

le altre aree del Comune.

Dalla planimetria si evince quindi che in fondo no. **409** si posiziona in **zona B**, mentre il fondo no. **407** in **zona C**.

Tasse occupazione suolo pubblico - art. 6 lett. e) - valori indicizzati

Zona B	fr./m2 p.a	76	+	27.26%	fr./m2 p.a	96.70
Zona C	fr./m2 p.a	25	+	27.26%	fr./m2 p.a	31.80

5.2 Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una determinata quota ipotecaria e tasso ipotecario a seconda del tipo di oggetto.

superfici esterne - categoria

commercio

Tasso del capitale proprio			valore %		
Base individuale					
tasso reale di base costante	+	0,0 - 2,5 %	1.00 %	valutazione perito	
aspettative tipiche dell'acquirente	+ / -	0,0 - 2,0 %	2.00 %	valutazione perito	
situazione del mercato regionale	+ / -	0,0 - 1,0 %	1.00 %	valutazione perito	
Rischi dell'oggetto					
supplemento per l'immobilità	+	0,0 - 1,0 %	1.00 %	valutazione perito	
rischio di perdita di valore	+	0,0 - 2,0 %	0.00 %	valutazione perito	
tendenza all'incremento di valore	-	0,0 - 1,0 %	0.00 %	valutazione perito	
tasso CP			5.00 %		
Tasso d'interesse lordo			tasso %	CHF importo	
Tasso netto					
Tasso capitale terzi	50 % tasso	* 1.83 %	0.92 %	CHF 1'446	
Tasso capitale proprio	50 % tasso	5.00 %	2.50 %	CHF 3'950	
tasso netto			3.42 %	CHF 5'395	
Costi					
Costi d'esercizio	oggetto, autorità, ecc.	0,1 - 0,5 %	0.00 %	CHF 0	
Manutenzione e riparazioni	caratteristiche edilizie	0,5 - 1,0 %	0.50 %	CHF 790	
Perdite di reddito	oggetto e situaz. mercato	0,0 - 0,5 %	0.50 %	CHF 790	
Spese amministrative	amministr. Propria	0,0 - 0,5 %	0.00 %	CHF 0	
tasso costi			1.00 %	CHF 1'580	
Accantonamenti			0,5 - 1,0 %	0.00 %	CHF 0
tasso lordo			4.42 %	CHF 6'975	

* Tasso d'interesse, ipoteca fissa 10 anni - riferimento presso istituto bancario UBS il giorno

12.05.2021

5.4 Valore di reddito

fondo no. 409

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile			
				CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	
COMMERCIO E SERVIZI										
zona B - area pubblica - permuta		1	72.13	-	-	-		96.70	6'975	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
Totale						0			6'975	
Valore di reddito 1		tasso di capitalizzazione				4.42	%	157'983		

fondo no. 407

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile			
				CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	
COMMERCIO E SERVIZI										
zona C - area pubblica - permuta		1	72.13	-	-	-		31.80	2'294	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
-		-	-	-	-	-		-	-	
Totale						0			2'294	
Valore di reddito 2		tasso di capitalizzazione				4.42	%	51'953		

6. ALLEGATI

<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto carta nazionale in scala 1:25'000
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto mappa in scala 1:1'000
<input type="checkbox"/>	Piani di progetto in scala 1:100
<input type="checkbox"/>	Piani esecutivi in scala 1.50
<input type="checkbox"/>	Estratto RFD
<input type="checkbox"/>	Valori ufficiali di stima
<input checked="" type="checkbox"/>	Sommarioni
<input type="checkbox"/>	Estratto piano delle zone
<input type="checkbox"/>	Estratto NAPR - PR
<input type="checkbox"/>	UBS Real Estate Local Fact Sheets
<input type="checkbox"/>	Contratti di locazione
<input type="checkbox"/>	Certificato di collaudo antincendio
<input type="checkbox"/>	Catasto dei siti contaminati
<input type="checkbox"/>	Tabella USTAT
<input type="checkbox"/>	Polizza assicurativa stabile

Muralto, il

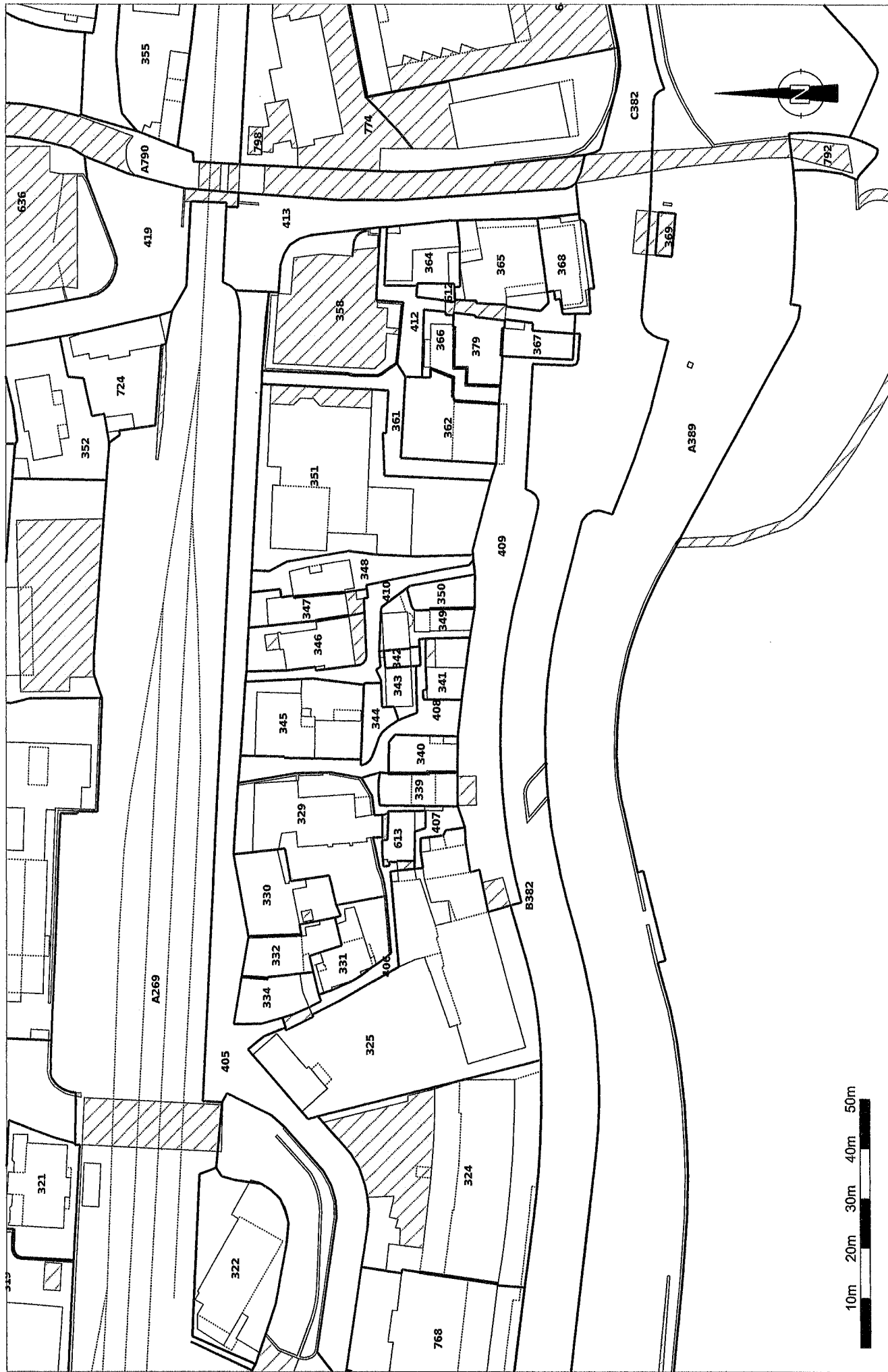
12.05.2021

Il perito:



arch. Bruno Buzzini





Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument: Muralto

Druckmaßstab: 1:1000

Druckdatum: 12.05.2021

Comune		MURALTO		Sezione			
Scheda No.		Pag.No.		Intestazione del fondo			
Volture							
Mut. No.	Intav. R.F.	Comune di Muralto					
		Fondo No. 409		Piano No. 2			
		Nome locale		Barbaglio			
		No. vecchia mappa / RT					
SOMMARIO							
Mutazioni confine e colture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie m ²	ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE		
Mut. No.	Data				Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m ²	
		a	piazza comunale	614	Terreno rimanente	926	Stima oggetto CHF
		b	giardino	66			449.00
		C	portico-terrazza	27	Tot. superficie fondo	926	
		D	tettoia	22			
		e	piazzale	38	1. Edif. accessorio	27	24' 368.00
		f	piazzale	65	2. Edif. accessorio	22	
		g	piazzale	73	3. Edif. accessorio	22	4' 873.00
		h	piazzale	21			
				-----	Valore globale stima		29' 690.00
				926			
OSSERVAZIONI							
EVENTO STIMA							
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario				01-01-2017			
Misurazione ufficiale				Segue: Scheda No:			
				Pag.No.			

Comune MURALTO		Sezione	
Scheda No.	Pag.No.	Intestazione del fondo	
Comune di Muralto			
Volture		Piano No. 2	
Mut. No.	Intav. R.F.	Nome locale Burbaglio	
		No. vecchia mappa / RT	
SOMMARIONE			
Mutazioni confine e colture		ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE	
Mut. No.	Data	Superficie m²	Stima oggetto CHF
4767	01-01-91 A	3	39.00
6487	03-03-06 b	75	
		78	
		3	
			39.00
		O S S E R V A Z I O N I	
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario			
Misurazione ufficiale		EVENTO STIMA 01-01-2017	
			Pag.No.

COMUNE DI MURALTO

REGOLAMENTO

CONCERNENTE L'OCCUPAZIONE DI AREA PUBBLICA

Approvato :

- dal Consiglio comunale il 10 giugno 1991 :
Risoluzione No. 91.04
- dal Dipartimento delle istituzioni il 17 aprile 1992 :
Risoluzione 172 - RE - 1404

1.1.2007 158.70
 -124.70
 34.00 : 1.247 = 27.26%

TARIFFA 2008

Aggiornata a punti 158.70
BASE + 27.26 % (art. 7)

CALCOLO

158.70 - 124.7 = 34
34.00 : 124.70 = 27.26%

REGOLAMENTO

CONCERNENTE L'OCCUPAZIONE DI AREA PUBBLICA

Art. 1 Occupazione dell'area pubblica

Chi intende occupare area pubblica con botole, griglie, pensiline, tettoie, gradini, lastroni, insegne, cartelli, tende, o esporre banchi, mobili, tavoli, oppure depositare materiali da costruzione, ecc., deve chiedere l'autorizzazione del caso al Municipio, indicando lo scopo dell'istanza.

Alla domanda occorre allegare il piano di situazione relativo alla concessione richiesta.

La manomissione del campo stradale per la posa o la riparazione di tubazioni di acqua, gas, o di cavi, ecc. è pure sottoposta ai dispositivi di questo regolamento.

Il Municipio ha il diritto di esigere la rifusione delle spese per il ripristino del campo stradale.

Art. 2 Concessione municipale

Il Municipio tiene presenti le esigenze estetiche, del decoro e della viabilità in occasione del rilascio della concessione.

L'Autorità comunale determina la durata, l'estensione e tutte le modalità della concessione.

La superficie occupata verrà delimitata mediante demarcazioni adeguate.

Art. 3 Revoca della concessione

Il Municipio ha la facoltà di revocare la concessione per motivi che ne rendessero inopportuna la continuazione, mediante preavviso da stabilire all'atto del rilascio della concessione, a seconda della natura del permesso.

In caso di revoca, una parte proporzionale della tassa pagata può venire restituita al concessionario.

Art. 4 Rinuncia all'occupazione di area pubblica

Gli interessati possono rinunciare all'occupazione dell'area pubblica mediante avviso scritto al Municipio.

Art. 5 Zone

Per ciò che riguarda il prelevamento delle tasse, la giurisdizione comunale viene suddivisa nei settori sotto elencati, conformemente alla planimetria in scala 1:5000, depositata presso la Cancelleria municipale:

- zona A
 - Via della stazione: dal confine con Locarno fino al Palazzo Pax compreso;
 - Piazza della stazione fino al Ristorante Scaletta e alla facciata ovest del Centro commerciale stazione compresi;
 - Viale Giuseppe Cattori;
 - Viale Verbano e Lungolago Giuseppe Motta, dal confine con Locarno fino all'imbocco della Via dei Muralti;
- zona B
 - Viale Verbano e Lungolago Giuseppe Motta, dall'imbocco della Via dei Muralti al confine con Minusio;
- zona C
 - le altre aree del Comune

Art. 6 Tasse

Le concessioni sono sottoposte al pagamento delle tasse seguenti:

a) balconi sporgenti

- fr. 12.-- una volta tanto

b) botole, gradini, griglie, fanali, lastroni, ombrelli, ecc.

- fr. 25.-- all'anno, per oggetto

c) insegne e cartelli

- fino a 2 m di larghezza o di lunghezza:
 - zona A : fr. 38.-- all'anno, per oggetto
 - zona B : fr. 30.-- " " "
 - zona C : fr. 25.-- " " "
- oltre 2 m di larghezza o di lunghezza:
 - zona A : fr. 76.-- all'anno, per oggetto
 - zona B : fr. 61.-- " " "
 - zona C : fr. 50.-- " " "

Art. 6 Tasse: continuazione

d) tende e tettoie

- fino a 2 m di lunghezza: fr. 25.-- *)
- da 2.01 m fino a 4 m di lunghezza : fr. 38.-- *)
- da 4.01 m fino a 6 m di lunghezza : fr. 50.-- *)
- da 6.01 m fino a 8 m di lunghezza : fr. 63.-- *)
- da 8.01 m fino a 10 m di lunghezza : fr. 76.-- *)
- da 10.01 m fino a 12 m di lunghezza : fr. 89.-- *)
- da 12.01 m fino a 14 m di lunghezza : fr. 101.-- *)
- oltre 14.01 m di lunghezza : fr. 127.-- *)

*) all'anno, per oggetto

e) sedie, tavoli e banchi di vendita

- zona A : fr. 101.-- all'anno, il mq o frazione
- zona B : fr. 76.-- " " "
- zona C : fr. 25.-- " " "

f) carrelli, mobili e vetrine di esposizione, ecc.

- zona A : fr. 101.-- all'anno, il mq o frazione
- zona B : fr. 76.-- " " "
- zona C : fr. 25.-- " " "

g) bancarelle e banchi di vendita esposti occasionalmente

- fr. 63.-- il giorno, per oggetto.

n) vani sotterranei

- fr. 25.-- all'anno, il mq

o) posteggi riservati al servizio tassametrismi

- zona A : fr. 636.-- all'anno, per posteggio
- zona B : fr. 381.-- " " "
- zona C : fr. 254.-- " " "

l) distributori di carburante

- fr. 509.-- all'anno, per distributore

m) serbatoi

- fr. 127.-- all'anno, per serbatoio

n) occupazione temporanea di aree da parte di imprese

- fr. 12.-- al mese, il mq
- tassa minima: fr. 63.--

Art. 7 Indicizzazione delle tasse

Le tasse indicate nell'art. 6 sono fissate a 124.7 punti UFIAML - Ufficio federale delle industrie, delle arti, dei mestieri e del lavoro - al 31.12.1990.

Queste tasse vengono adeguate in franchi al 31 dicembre quando l'indice nazionale dei prezzi al consumo raggiunge o supera un aumento del 5 % rispetto all'indice precedente .

Art. 8 Pagamento della tassa

La tassa deve essere pagata entro 30 giorni dalla data della sua notifica: scaduto questo termine infruttuosamente, decorre un interesse di mora al tasso corrente.

Art. 9 Sanzioni

Le infrazioni alle prescrizioni di questo regolamento sono passibili di multa fino a fr. 1'000.--.

Art. 10 Disposizioni finali

Questo regolamento annulla e sostituisce tutte le disposizioni comunali precedenti concernenti l'occupazione di area pubblica.

Esso entra in vigore il 1 gennaio 1992.

REGOLAMENTO CONCERNENTE L'OCCUPAZIONE DI AREA PUBBLICA

COMUNE DI MURALTO

Approvato :

- dal Consiglio comunale il 10.6.1991
- dal Dipartimento delle istituzioni il 17.4.1992

PLANIMETRIA

1:5000



1937