

MESSAGGIO

**del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,
concernente l'acquisto di un terreno al mappale n. 782 di Bellinzona**

(del 27 novembre 1964)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Nell'ambito di una oculata politica di acquisizione di terreni e immobili da parte dello Stato per costituire riserve per bisogni futuri, ci permettiamo di sottoporvi per esame ed approvazione la proposta di acquistare in territorio di Bellinzona, al mappale no. 782 la proprietà dei signori Eredi fu Plinio Andreazzi, di complessivi mq. 5402.

L'immobile suddetto è situato lungo la strada cantonale Bellinzona-Giubiasco in località « Al Convento » e comprende: una villa padronale, una casa d'abitazione con fabbricato annesso, oltre ad edifici minori (magazzini, stalla, stallino) con un terreno adiacente di mq. 4856.

Si tratta di stabili ormai vetusti e bisognosi di radicali trasformazioni, mentre il terreno (parco con prato e orto), per la sua forma quasi regolare e per la sua buona ubicazione nell'immediata vicinanza del centro urbano, con un lungo fronte sulla strada cantonale verso una strada comunale, ben si presta ad ogni possibile destinazione futura, e segnatamente ad una razionale parcellazione.

I motivi che inducono a prendere in considerazione l'offerta fatta dai proprietari tramite il Dipartimento delle pubbliche costruzioni trovano riscontro nella relazione di stima che questo Dipartimento ha fatto allestire a cura della Sezione strade nazionali.

Si è detto sopra della favorevole ubicazione che già a prima vista rende interessante l'oggetto della proposta; d'altra parte una attenta valutazione del prezzo richiesto dai proprietari permette di concludere che, in concreto, tale richiesta è adeguata al valore dell'immobile.

La perizia sopra menzionata valuta separatamente il valore del terreno e, lo stabile principale (villa), sommando poi queste due componenti in una valutazione globale.

La zona in cui è situato il terreno non ha registrato recenti transazioni immobiliari atte ad offrire un concreto termine di paragone, per cui la perizia fa riferimento ai prezzi di contrattazioni avvenute in altre parti del Comune di Bellinzona situate lungo le strade cantonali nell'immediata vicinanza del centro urbano, concludendo nel senso che per il solo terreno di cui si tratta possono valere cifre varianti fra i 170.— e i 200.— franchi per mq.

Nella perizia si osserva d'altra parte che gli edifici minori (casa d'abitazione e annessi, magazzini e stalle) non possono essere inclusi nella valutazione globale; tuttavia per la villa deve essere riconosciuto ai venditori almeno un corrispettivo del valore cubimetrico pari a Fr. 70.— per mc. e cioè — per una cubatura di mc. 2600 circa — un totale di Fr. 182 000.—.

Sommando tale cifra al valore massimo enunciato sopra per il solo terreno, si ottiene che la valutazione globale per l'intero immobile si eleva a Fr. 1 262 400.— corrispondenti a Fr. 233,6 per mq.

Si può comunque ritenere accettabile, sulla scorta della perizia, la proposta espressa dall'offerente (prezzo Fr. 240.- per mq., pari ad un totale di Fr. 1 296 480.-), fermo restando che le spese dell'atto di compra-vendita e relative vadano a carico delle parti come per legge.

L'offerta di cui allo scritto del 27 gennaio 1964 precisa che il prezzo di Fr. 240.— il mq. deve considerarsi netto da ogni onere e quindi, che la tassa sul plus valore deve andare a carico del compratore.

Poichè lo Stato contraente non può derogare alla norma di legge per cui questa tassa deve essere pagata dal venditore, il prezzo indicato dalla perizia in Fr. 233,6 ha dovuto essere adeguato tenendo presente le chiare condizioni poste dal venditore, il quale — modificando l'offerta a favore dello Stato — accetta Fr. 240.— il mq. assumendosi — come di legge — la tassa sul plus valore.

Si tratterà in concreto per lo Stato di pagare solo le spese notari, preventive in Fr. 6 500.—, ritenuta l'esenzione dalla tassa d'iscrizione e dal bollo.

In considerazione di quanto detto sopra, vi invitiamo a dare la vostra approvazione all'allegato progetto di decreto legislativo.

Vogliate gradire, Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri l'espressione della nostra massima considerazione.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :

A. Pellegrini

p. o. Il Cancelliere :

Beati

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente l'acquisto di un terreno al mappale n. 782 di Bellinzona

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 27 novembre 1964 no. 1259 del Consiglio di Stato,

decreta:

Art. 1. — E' approvato il credito di Fr. 1 302 980.— per l'acquisto di un immobile al mappale no. 782 del RFD di Bellinzona.

Art. 2. — Il credito di cui sopra va iscritto alla parte straordinaria del Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

Art. 3. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.