



**COMUNE di
BRIONE s/MINUSIO**

Brione s/Minusio, 4 novembre 2025

Messaggio municipale n° 559

Richiesta di vendita alla signora Brigida Borelli del fondo situato al mappale n° 1747 RFD e destinazione del ricavato alla ricostruzione e al restauro della cappella della Madonna del Rosario – MC 12 NAPR

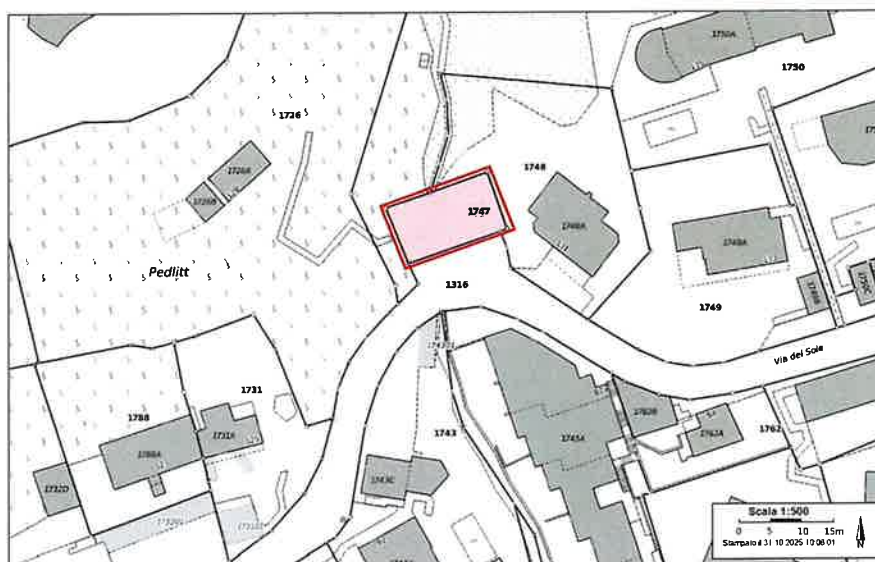
Ris. mun.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
387	3 novembre 2025	Opere pubbliche	GESTIONE / OPERE PUBBLICHE

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la proposta di vendita alla signora Brigida Borelli del fondo situato al mappale n° 1747 RFD e destinazione del ricavato alla ricostruzione e al restauro della cappella della Madonna del Rosario – MC 12 NAPR.

1. Ubicazione del fondo e situazione pianificatoria.

La particella n° 1747 RFD, attualmente di proprietà del Comune di Brione s/Minusio, è situata in Via del Sole, zona "Pedlitt", e presenta una superficie complessiva di mq 160,00 (vedi estratto catastrale).



Repubblica e Cantone
Ticino

Il presente messaggio è stato pubblicato sul sito internet del Comune di Brione s/Minusio, in conformità con la legge cantonale n° 17 del 22.03.2011 (Legge sulla trasparenza amministrativa) e la legge federale n° 17 del 22.03.2011 (Legge sulla trasparenza amministrativa).

1/1

Fino al 2022, il fondo era occupato da un traliccio dell'elettrodotto di 50 KV ed era attribuito, secondo il vecchio PR del 1985, in parte alla Zona EAP, destinata alla realizzazione di edifici ed attrezzature d'interesse pubblico, ed in parte alla zona residenziale R2b.

Nell'ambito dei lavori di revisione del Piano regolatore comunale, il Municipio aveva proposto al Consiglio comunale di attribuire l'intera area ad una Zona EAP.

Il Consiglio comunale, nella seduta dell'11 dicembre 2001, aveva approvato la proposta municipale e adottato il nuovo Piano regolatore, confermando la destinazione pubblica del fondo.

Contro tale decisione era tuttavia insorta la Società Elettrica Sopracenerina SA (SES), la quale aveva interposto ricorso chiedendo la rimozione del vincolo di pubblica utilità, sostenendo che, venuto meno il traliccio, non sussistevano più motivi per mantenere una simile destinazione.

Il Consiglio di Stato, con risoluzione del 9 marzo 2004, in occasione dell'approvazione del Piano regolatore comunale, aveva accolto il ricorso della SES e attribuito la particella n° 1747 RFD alla Zona residenziale semi-estensiva (RSe).

2. La compravendita del 2006 e gli scopi originari.

Nel 2006 il Comune di Brione s/Minusio ha acquistato il fondo n° 1747 RFD per un importo di Fr. 20'000.-, cifra lievemente inferiore al valore ufficiale di stima dell'epoca (Fr. 21'600.--). A seguito della revisione generale delle stime e del relativo aggiornamento, il valore ufficiale è oggi fissato in Fr. 35'089.-.

L'acquisizione era motivata dall'intento di dotare il Comune di un'area in posizione strategica da destinare a scopi di pubblica utilità, anche in considerazione della presenza, appena davanti, del fondo comunale n° 1316 RFD, utilizzato come posteggio pubblico per tre veicoli e, fino al 2020, anche come punto di raccolta secondario dei rifiuti.

Si intendeva inoltre evitare che, a seguito di una vendita a privati, il fondo potesse essere utilizzato per scopi privati (ad esempio per la costruzione di un'autorimessa), compromettendo così la fruibilità del fondo comunale adiacente.

Tuttavia, non si era tenuto adeguatamente conto delle limitazioni fisiche e geotecniche del terreno: sotto il sedime scorre infatti un riale intubato, mentre il confine nord è a diretto contatto con la zona boschiva.

Tali elementi rendono di fatto impossibile qualsiasi edificazione e impediscono pure l'utilizzo del terreno come estensione dell'attuale posteggio, poiché un eventuale abbassamento della quota interferirebbe con il corso del riale sotterraneo.

3. Uso attuale e valore di mercato del fondo.

Attualmente il fondo n° 1747 RFD non è utilizzato per scopi specifici e funge unicamente da area di deposito temporaneo per materiali di varia natura.

Sul terreno è inoltre collocata, con apposita imbragatura di sicurezza che ne impedisce un ulteriore degrado, la **cappella della Madonna del Rosario**, smontata e temporaneamente custodita in attesa di ricollocazione (vedi fotografie seguenti).



Considerata l'impossibilità di edificare e l'assenza di un uso pubblico o privato redditizio, il valore economico del fondo è determinato unicamente in funzione dei **parametri edificatori trasferibili** (indice di sfruttamento IS e indice di occupazione IO).

Per definire il valore di mercato, il Municipio ha incaricato l'architetto Bruno Buzzini, già perito del Tribunale di espropriazione e perito immobiliare CAS SUP, di redigere un'apposita perizia estimativa (vedi allegato 1).

Dalla perizia emerge che, citiamo, "... nel caso di un fondo inserito in zona edificabile, ma che per sua natura può essere valutato unicamente per un eventuale travaso di indici, il prezzo del terreno viene ridotto in percentuale rispetto al prezzo pieno presente sul mercato immobiliare. In quest'ottica, il Tribunale di espropriazione applica, per prassi una riduzione del 50%. Lo stesso principio lo si evince pure in alcune sentenze del Tribunale cantonale amministrativo TRAm.

Alla luce delle considerazioni espresse, il perito propone dunque il seguente calcolo:

SUL disponibile = 160 mq x 0.50 – 6 mq (già ceduti ad un fondo vicino) = 74 mq
Superficie disponibile per travaso indici = 148 mq

Valore di mercato: 148 mq x Fr./mq 355.-- = **Fr. 52'540.--**

4. La richiesta d'acquisto della signora Brigida Borelli.

Il 28 dicembre 2024, la signora Brigida Borelli, domiciliata a Brione s/Minusio in Via del Sole 131, nell'edificio plurifamiliare sito al mappale n° 1748 RFD (di proprietà del marito Edo Borelli) e confinante con il fondo comunale n° 1747 RFD, ha inoltrato al Municipio una richiesta formale di acquisto del fondo in oggetto (vedi allegato 2), in quanto interessata ad acquisirne i parametri edificatori. Inoltre, essendo direttamente confinante, il terreno potrà essere utilizzato come area di svago dell'edificio adiacente.

Contestualmente, la signora Borelli ha espresso la propria disponibilità a mantenere temporaneamente in loco la cappella della Madonna del Rosario attualmente depositata sul fondo, per un periodo massimo di tre anni, al fine di consentire al Comune di individuare una nuova collocazione definitiva.

Preso atto della richiesta e apprezzata la disponibilità manifestata in merito alla cappella, il Municipio ha deciso di sottoporre all'interessata una proposta di vendita fondata sulla perizia dell'arch. Buzzini (vedi allegato 3).

Con lettera del 30 ottobre 2025, la signora Borelli ha comunicato di accettare il prezzo di **Fr. 52'540.-** proposto dal Municipio e ha confermato la propria disponibilità a garantire la permanenza temporanea della cappella per il periodo indicato (vedi allegato 4).

5. La cappella della Madonna del Rosario e destinazione del ricavato della vendita.

Il Municipio propone che l'importo derivante dalla vendita del fondo iscritto al mappale n° 1747 RFD, pari a Fr. 52'540.-, dedotto il valore a bilancio, venga destinato alla ricostruzione e al restauro della cappella della Madonna del Rosario, attualmente depositata sul medesimo terreno.

Come noto, la cappella – riconosciuta quale monumento culturale di importanza locale e classificata come oggetto MC 12 nelle Norme di attuazione del Piano regolatore comunale (NAPR) – si trovava originariamente sul fondo a valle della strada, mappale n° 1745 RFD. In occasione dei lavori di costruzione dell'edificio plurifamiliare sottostante, la cappella è stata smontata e trasferita provvisoriamente sul terreno comunale per consentire l'esecuzione del cantiere.

Tale sistemazione temporanea si è tuttavia protratta ben oltre le previsioni iniziali, a causa di difficoltà insorte con il promotore dell'intervento edilizio, che non ha mai provveduto alla ricollocazione della cappella sul proprio sedime, come inizialmente pattuito.

Alla luce di questa situazione, il Municipio ritiene opportuno intervenire in modo definitivo, con l'obiettivo di restituire alla comunità un bene di valore storico, artistico e religioso, che rappresenta un elemento identitario del territorio e della memoria collettiva.

Attualmente sono al vaglio due ipotesi di ricollocazione della cappella:

1. Integrazione della cappella nei muri di sostegno del futuro complesso immobiliare previsto sul lato sinistro del fondo comunale, mappale n° 1726 RFD. In tal senso il Municipio ha già avviato contatti preliminari con i promotori del progetto, al fine di valutare la fattibilità architettonica e paesaggistica dell'inserimento.
2. Ricollocazione sullo scorporo comunale situato in prossimità dell'intersezione tra Via Contra e Via del Sole, dove la cappella risulterebbe visibile, accessibile e facilmente raggiungibile.

Pur rimanendo aperte entrambe le opzioni, la soluzione auspicata dal Municipio sarebbe quella di mantenere la cappella nelle immediate vicinanze della sua ubicazione originaria, in modo da preservarne il legame storico con il luogo.

Il ricavato dell'alienazione del fondo consentirà di coprire le principali spese relative alla ricostruzione e al restauro, in particolare:

- la realizzazione di nuove fondamenta;
- il ripristino delle strutture murarie e del tetto;
- il restauro del dipinto interno e delle decorazioni originarie.

Il Municipio valuterà inoltre la possibilità di coinvolgere eventuali sponsor o benefattori privati, in modo da ridurre l'onere finanziario a carico del Comune e valorizzare la partecipazione della cittadinanza al recupero di un bene storico di pubblico interesse.

Un messaggio municipale specifico verrà presentato in una fase successiva, una volta individuata la collocazione definitiva e definito il progetto esecutivo di ricostruzione.

6. Classificazione contabile del bene.

Il terreno al mappale n° 1747 RFD è un bene comunale classificato quale **bene amministrativo** ed è incluso a bilancio alla voce 1400.002, con un valore contabile al 31 dicembre 2024 di **Fr. 9'475.51**.

Secondo le disposizioni della Legge organica comunale (LOC), sono considerati beni amministrativi tutti quelli che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico.

I beni amministrativi soggiacciono al principio della inalienabilità. Finché sono classificati come tali, non possono essere sottoposti ad operazioni di compravendita.

I beni patrimoniali sono invece quelli che sono privi di uno scopo pubblico diretto e, a differenza dei beni amministrativi, possono essere alienati.

Nel caso concreto, il fondo al mappale n° 1747 RFD ha perso il suo scopo originario e il suo valore economico è determinato unicamente dai **parametri edificatori trasferibili** di cui dispone (indice di sfruttamento IS e indice di occupazione IO).

Nullaosta, quindi alla sua alienazione.

Per prassi, il Consiglio comunale si deve dunque pronunciare, in via preliminare, sulla conversione del bene, da amministrativo in patrimoniale (v. pto. 1 del dispositivo di risoluzione).

7. Conclusioni.

Il Comune di Brione s/Minusio non ha alcun interesse a mantenere la proprietà del fondo n° 1747 RFD, che, per le sue caratteristiche fisiche e pianificatorie, risulta privo di una reale utilità pubblica ed è sostanzialmente inedificabile.

La sua cessione consentirà di razionalizzare il patrimonio comunale, eliminando un bene improduttivo e destinando le risorse a scopi di effettivo valore collettivo.

Il ricavato della vendita, pari a Fr. 52'540.-, dedotto il valore a bilancio, verrà infatti interamente utilizzato per la ricostruzione e il restauro della cappella della Madonna del Rosario, oggi depositata in modo provvisorio e assolutamente non decoroso sullo stesso sedime. In tal modo il Comune potrà riqualificare un importante bene storico e religioso, restituendolo alla comunità in forma adeguata.

La vendita rappresenta inoltre una soluzione pratica e coerente, che permette al privato confinante di valorizzare il terreno, migliorando l'assetto complessivo della zona, e al Comune di porre fine a una situazione pendente da tempo.

Per questi motivi, considerato quanto precede e restando a vostra completa disposizione per fornirvi ogni ulteriore informazione in merito, il Municipio invita l'Onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. Il terreno al mappale n° 1747 RFD, ora incluso a bilancio nei beni amministrativi del Comune alla voce 1400.002, è convertito in bene patrimoniale con il medesimo valore di Fr. 9'475.51.**
- 2. Il Municipio è autorizzato ad alienare alla signora Brigida Borelli, Via del Sole 131, 6645 Brione s/Minusio, il terreno al mappale n° 1747 RFD attualmente detenuto dal nostro Comune.**
- 3. Il prezzo di vendita è fissato in Fr. 355.—al mq, pari a Fr. 52'540.— complessivi.**
- 4. Il ricavato della vendita, dedotto il valore a bilancio, sarà registrato nel conto economico quale ricavo straordinario.**
- 5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.**

Con la massima stima.

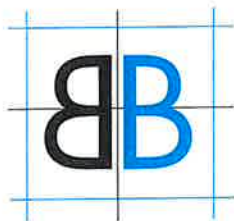
Per il Municipio:

Il Sindaco:
F. Gandin



Il Segretario:
G. Cavalli

Allegati: - perizia immobiliare redatta dall'arch. Bruno Buzzini;
- corrispondenza intercorsa con la signora Brigida Borelli.



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

COMUNE DI BRIONE s/MINUSIO	
Ris. mun. n°	314
Data	8 settembre 2025
SI	11 SET 2025
SE	

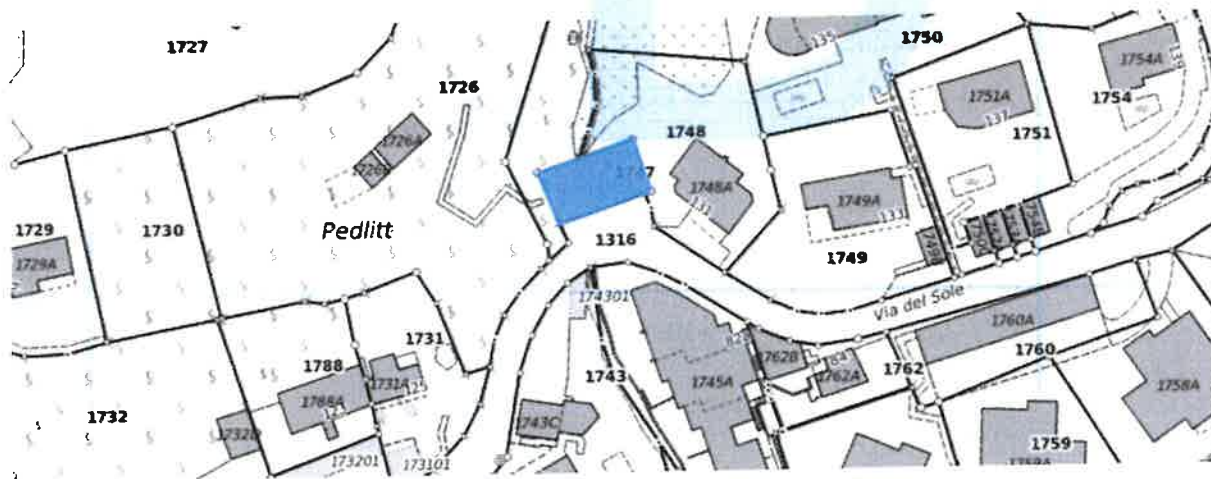
Lodevole
Municipio di Brione s/Minusio
Via Orselina 1
6645 Brione s/Minusio

Muralto, 1 settembre 2025

Fondo no. 1747 – RFD Brione s/Minusio

Egregio Signor Sindaco,
Egregi Signori Municipali,

Con riferimento all'oggetto citato a margine, lo scrivente perito viene incaricato di determinare il **valore di mercato** del fondo no. **1747 RFD Brione sopra Minusio** in vista di un'eventuale vendita a favore di un privato. Il fondo in esame si situa lungo la strada comunale di "via del Sole", e più precisamente in località "Pedlitt". Trattasi di un piccolo sedime pianeggiante, di superficie pari a 160m², sotto il quale attraversa un riale. Lungo il confine nord del fondo risulta, inoltre, una superficie boschiva, che lo rende sostanzialmente inedificabile, vuoi anche per la propria superficie ridotta, vuoi per le distanze da mantenere secondo le vigenti norme di attuazione NAPR.



Dal punto di vista della pianificazione il fondo no. 1747 RFD Brione s/Minusio si situa in zona residenziale semi-estensiva Rse. L'art. 19 delle NAPR indica i seguenti parametri edificatori principali:

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

Nel caso concreto, è pacifico affermare che il metodo applicabile risulta essere quello relativo ai valori di confronto. Metodo che per altro viene riconosciuto nella giurisprudenza soprattutto in ambito espropriativo. Per costante giurisprudenza, per stabilire il valore venale di un terreno si applica, come detto, il metodo statistico-comparativo. Esso si fonda sul confronto dei prezzi pagati per beni simili in situazione analoga.

L'applicazione del metodo statistico-comparativo non presuppone che i fondi considerati siano identici riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento. Occorre solo che essi siano paragonabili. Di eventuali differenze (caratteristiche positive o negative) delle particelle può essere tenuto conto mediante adeguamento dei prezzi.

Il perito ha quindi proceduto a un'indagine di mercato, in particolare per quanto attiene le contrattazioni avvenute in zona residenziale semi-estensiva nel Comune di Brione s/Minusio. I dati disponibili attraverso la tabella USTAT indica 8 singole transazioni avvenute negli ultimi anni.

Il prezzo medio di terreni compravenduti nel periodo 2020 – 2025 risulta quindi di:

Periodo 2020 – 2025 fr./m2 709.70.--

Valore di mercato

In ambito giuridico si considerano i prezzi medi di compravendita registrati negli ultimi 4 / 5 anni. Nel caso di un fondo inserito in zona edificabile, ma che per sua natura può essere valutato unicamente per un eventuale travaso di indici, il prezzo del terreno viene ridotto in percentuale rispetto al prezzo pieno presente sul mercato immobiliare. In quest'ottica, il Tribunale di espropriazione TE applica, per prassi, una riduzione del 50%. Lo stesso principio lo si evince pure in alcune sentenze del TRAM. Pertanto, nella fattispecie, si propone di considerare un prezzo di fr./m2 355.--.

Alla luce delle considerazioni espresse, il perito propone quindi il seguente calcolo:

SUL disponibile = $160\text{m}^2 \times 0,50 - 6\text{m}^2$ (già ceduti ad un fondo vicino) = 74m^2

Superficie disponibile per travaso indici = 148m^2

$148\text{m}^2 \times 355.--/\text{m}^2 = \text{fr.}52'540.--$

Resto a disposizione per eventuali delucidazioni, e colgo l'occasione per porgere i miei migliori saluti.

Arch. Bruno Buzzini 

Brigida Borelli
via del sole 131
6645 Brione

COMUNE DI BRIONE s. MINUSIO				
*Ris. mun. n° 314				
Data: 8 settembre 2025				
☐	SI	R	30 DIC 2024	
☐	SE		☐	☐
☒			☐	☐

Lodevole
MUNICIPIO di BRIONE
6645 Brione

Brione, 28 dicembre 2024

Concerne: richiesta di acquisto parcella n. 1747

Egregi Signori, sono interessata all'acquisto del terreno parcella n. 1747 che confina da due lati con la nostra casa parcella n. 1748.
Vi chiedo gentilmente di sottoporre la vostra offerta.
Sono disposta a lasciare la cappella lì dov'è in attesa che trovate una nuova sistemazione per un periodo massimo di 3 anni.
In attesa ringrazio e porgo cordiali saluti.

Brigida Borelli

Copia

**COMUNE di
BRIONE s/MINUSIO**

Brione s/Minusio, 11 settembre 2025

Gentile signora
Brigida Borelli
Via del Sole 131

6645 Brione s/Minusio

Ns. rif.: Giorgio Cavalli

FONDO n° 1747 RFD BRIONE s/MINUSIO

- Sua richiesta di acquisto del 28 dicembre 2024 – offerta municipale;

Gentile Signora Borelli,

nel corso della sua ultima seduta, il Municipio ha esaminato la sua richiesta del 28 dicembre 2024, con la quale ha manifestato interesse per l'acquisto del terreno confinante con la sua abitazione, sito al mappale n° 1747 RFD.

Il Municipio, tenuto conto della disponibilità da Lei espressa di mantenere in loco la cappella esistente per un periodo massimo di tre anni, in attesa che l'Autorità comunale individui una nuova collocazione idonea, Le conferma la propria volontà di avviare una trattativa finalizzata alla cessione del terreno.

Per la determinazione del prezzo di compravendita, il Municipio ha incaricato l'architetto Bruno Buzzini - perito immobiliare CAS SUP e già perito del Tribunale di espropriazione - di redigere una perizia estimativa.

Dalla sua valutazione risulta un valore di mercato complessivo pari a **Fr. 52'540.--**, corrispondente ad un prezzo unitario di **Fr. 355.--/mq**. La stima considera le limitazioni gravanti sul fondo, in particolare l'impossibilità di realizzare nuove costruzioni, e attribuisce adeguato rilievo alle residue quantità edificatorie.

Sulla base di tali elementi, il Municipio ritiene la valutazione attendibile e congrua. Il prezzo di vendita offerto è dunque di **Fr. 52'540.--**.

Restiamo a disposizione per fornirle eventuali precisazioni e, in attesa di un suo riscontro, le porgiamo i nostri migliori saluti.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
F. Gandin



Il Segretario:
G. Cavalli

Allegati: - perizia immobiliare fondo al mappale n° 1747 RFD Brione s/Minusio.

Brigida Borelli
via del sole 131
6645 Brione

COMUNE DI BRIONE s/MINUSIO				
☒ Ris. mun. 387				
Data 3 novembre 2025				
☐ SI	30 OTT 2025			
☒ SE	☐	☐	☐	☐
☒	☐	☐	☐	☐

Lodevole
MUNICIPIO di BRIONE
6645 Brione

Brione, 30 ottobre 2025

Concerne: vostra offerta del 11 settembre 2025

Con la presente vi comunico la mia intenzione di acquistare la parcella in questione, ripulita dai vari materiali depositati, come da vostra offerta per Fr 52'540.00. Per togliere la cappella concediamo al massimo 3 anni di tempo. In attesa ringrazio e porgo cordiali saluti.

Brigida Borelli

