

Faido, 02.09.2021

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** FAIDO  
**Numero fondo:** 294 eGRID: CH910786028514

**Superficie totale:** m<sup>2</sup> 61  
**Ubicazione:** Faido  
**Numero piano:** 7  
**Intavolazione nel SIFTI:** 16.03.2001

### COPERTURA DEL SUOLO

|    |                |    |   |
|----|----------------|----|---|
| A  | m <sup>2</sup> | 46 | EDIFICIO  |
| NE | m <sup>2</sup> | 15 | SUPERFICIE NON EDIFICATA<br>- RIVESTIMENTO DURO |

### PROPRIETA'

Società anonima  
FRATELLI DARANI S.A., FAIDO  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 1094/17.07.1996  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 2021/07.09.2007

### SERVITU'

Nessuna servitù.

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

Nessuna.

### MENZIONI

PIANO REGOLATORE  
DG 146/09.02.1987

### DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso  
FR 120'000.00 7.00 % IL PORTATORE  
DG 1090/30.09.1987

Faido, 02.09.2021

- grava pure RF di FAIDO part. 295

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO  
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

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



Ufficio stima  
Stabile Patria  
Viale Portone 12  
6501 Bellinzona  
telefono 091 814 18 71  
091 814 18 73  
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia

Bellinzona, 02.09.2021

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017  
Comune di Faido Fondo 294  
Superficie totale m<sup>2</sup> 61

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Valore globale di stima | 58'814.00 CHF |
|-------------------------|---------------|

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

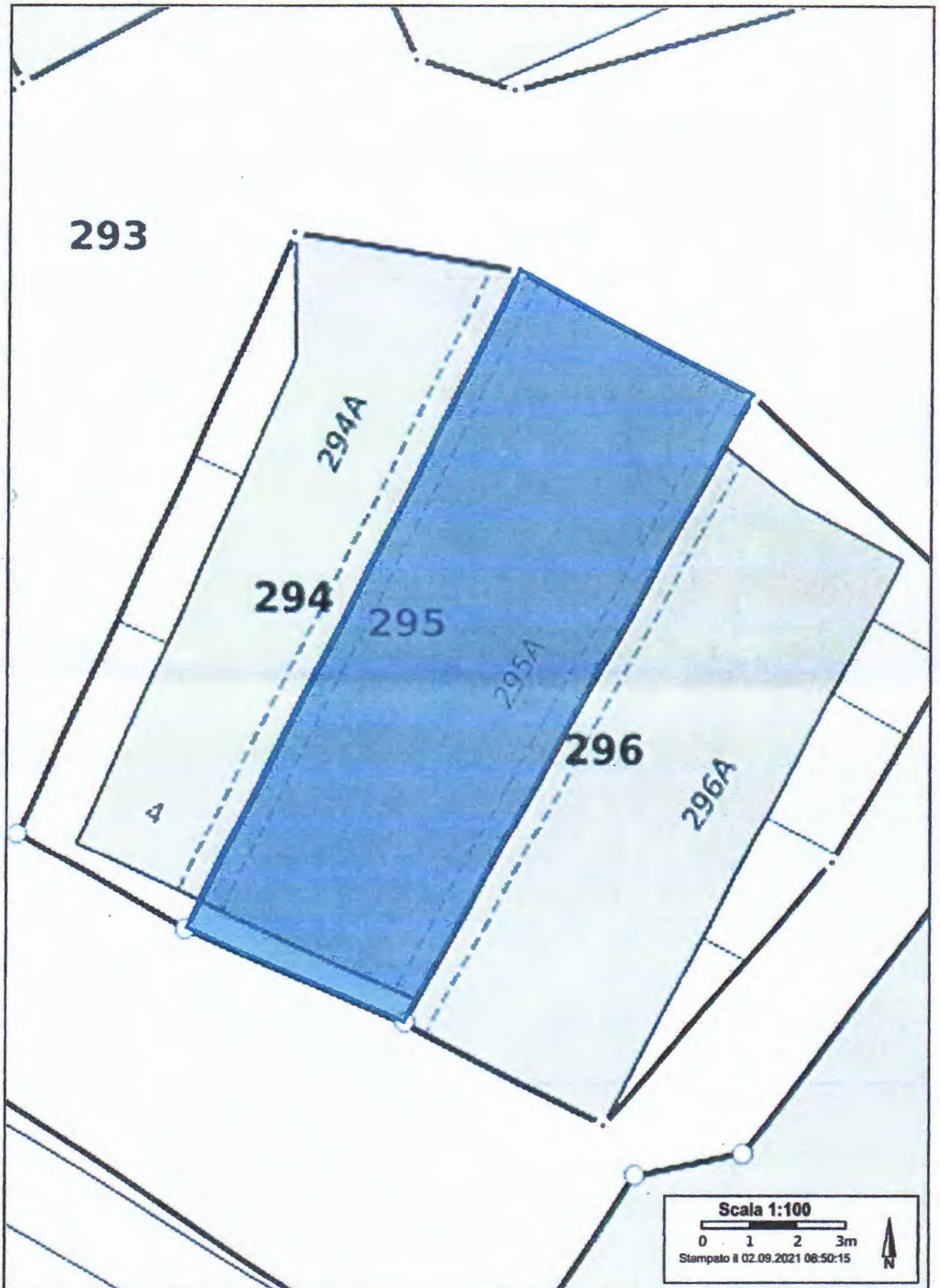
### Terreno

| Descrizione           | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| Terreno complementare | 61                       | 6'696.00    |

### Edifici

| Descrizione          | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|----------------------|--------------------------|-------------|
| A Edificio abitativo | 48                       | 52'118.00   |

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.  
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza  
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*





Faido, 02.09.2021

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** FAIDO  
**Numero fondo:** 295 eGRID: CH928586020739

**Superficie totale:** m<sup>2</sup> 79  
**Ubicazione:** Faido  
**Numero piano:** 7  
**Intavolazione nel SIFTI:** 16.03.2001

### COPERTURA DEL SUOLO

|    |                |    |   |
|----|----------------|----|---|
| A  | m <sup>2</sup> | 76 | EDIFICIO  |
| NE | m <sup>2</sup> | 3  | SUPERFICIE NON EDIFICATA<br>- RIVESTIMENTO DURO |

### PROPRIETA'

Società anonima  
FRATELLI DARANI S.A., FAIDO  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 1094/17.07.1996  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 2021/07.09.2007

### SERVITU'

Nessuna servitù.

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

Nessuna.

### MENZIONI

PIANO REGOLATORE  
DG 146/09.02.1987

### DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso  
FR 120'000.00 7.00 % IL PORTATORE  
DG 1090/30.09.1987

Faido, 02.09.2021

- grava pure RF di FAIDO part. 294

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO  
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

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



Ufficio stima  
Stabile Patria  
Viale Portone 12  
6501 Bellinzona  
telefono 091 814 18 71  
091 814 18 73  
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia

Bellinzona, 02.09.2021

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017  
Comune di Faido Fondo 295  
Superficie totale m<sup>2</sup> 79

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Valore globale di stima | 91'839.00 CHF |
|-------------------------|---------------|

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

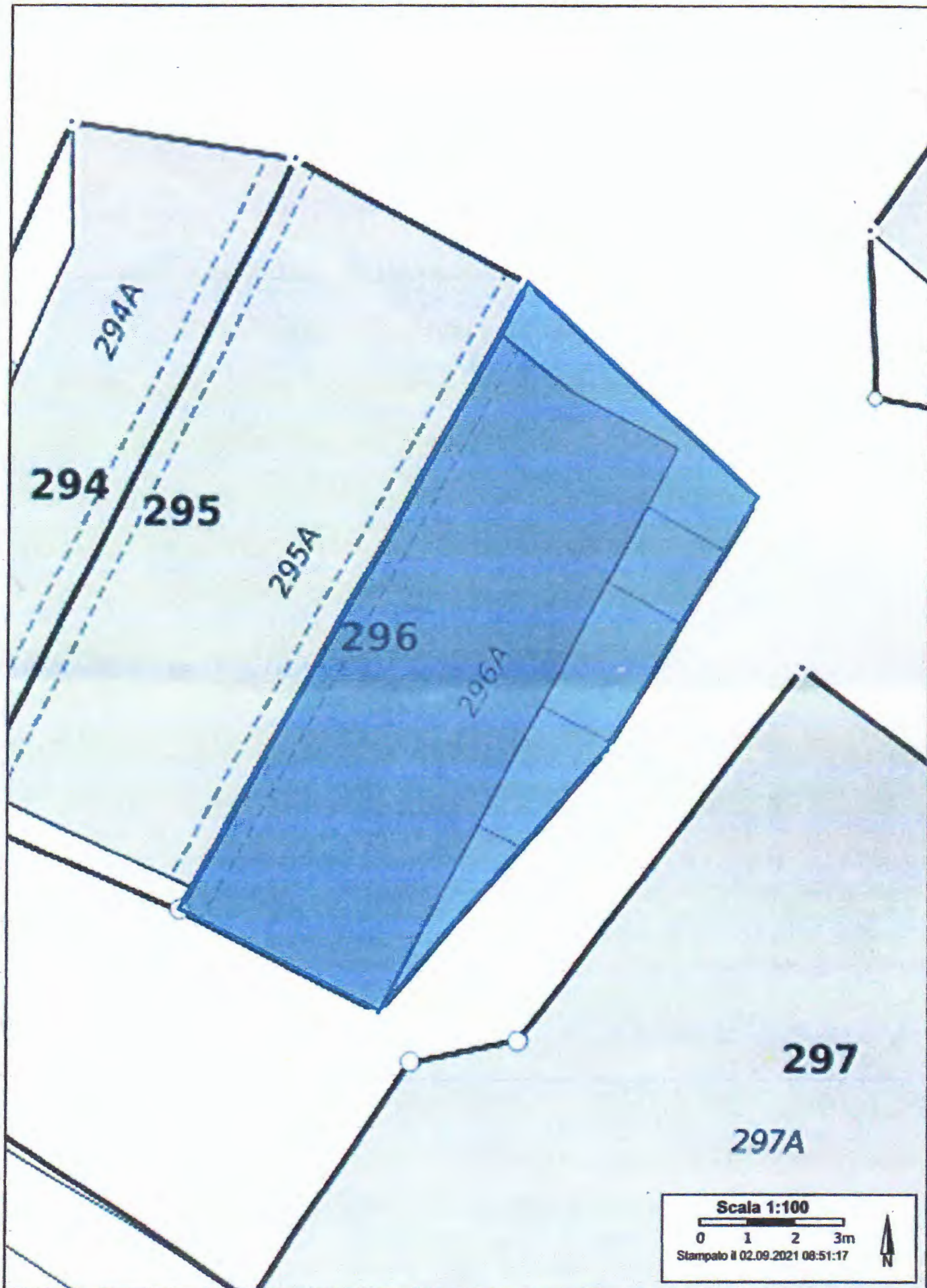
### Terreno

| Descrizione           | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| Terreno complementare | 79                       | 8'672.00    |

### Edifici

| Descrizione          | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|----------------------|--------------------------|-------------|
| A Edificio abitativo | 76                       | 83'167.00   |

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.  
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza  
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*





Faido, 02.09.2021

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: FAIDO  
Numero fondo: 296 eGRID: CH930285078677

Superficie totale: m<sup>2</sup> 83  
Ubicazione: Faido  
Numero piano: 7  
Intavolazione nel SIFTI: 16.03.2001

### COPERTURA DEL SUOLO

|    |                |    |   |
|----|----------------|----|---|
| A  | m <sup>2</sup> | 62 | EDIFICIO  |
| NE | m <sup>2</sup> | 21 | SUPERFICIE NON EDIFICATA<br>- RIVESTIMENTO DURO |

### PROPRIETA'

Società anonima  
FRATELLI DARANI S.A., FAIDO  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 79/13.02.1968  
APPORTO, DG 20/08.01.1974  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 2021/07.09.2007

### SERVITU'

Nessuna servitù.

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

Nessuna.

### MENZIONI

PIANO REGOLATORE  
DG 146/09.02.1987

### DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.



**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO  
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

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

Ufficio stima  
Stabile Patria  
Viale Portone 12  
6501 Bellinzona  
telefono 091 814 18 71  
091 814 18 73  
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia

Bellinzona, 02.09.2021

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017  
Comune di Faido Fondo 296  
Superficie totale m<sup>2</sup> 83

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Valore globale di stima | 86'734.00 CHF |
|-------------------------|---------------|

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

### Terreno

| Descrizione           | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| Terreno complementare | 83                       | 9'111.00    |

### Edifici

| Descrizione          | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|----------------------|--------------------------|-------------|
| A Edificio abitativo | 72                       | 77'623.00   |

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.  
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza  
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

## Sezione B - Piano delle zone edificabili

### **Art. 32** Gli elementi del piano delle zone edificabili

1. Nel piano delle zone edificabili sono delimitate le seguenti zone:
  - l'agglomerato storico del villaggio;
  - completazione del nucleo;
  - la zona edificabile intensiva;
  - la zona edificabile estensiva;
  - la zona mista.

### **Art. 33** L'agglomerato storico del villaggio (vedi tavola complementare agglomerato storico del villaggio)

1. **Descrizione generale.**

L'agglomerato storico del villaggio comprende gli insediamenti che risalgono storicamente al passato (antecedente il 1926) e gli insediamenti che, seppur estranei alla tipologia prevalente, sono ormai parte integrate nel tessuto dell'impianto urbanistico dell'agglomerato storico e che nel loro insieme definiscono una caratterizzata struttura territoriale che in quanto tale deve essere confermata, valorizzata o armonizzata qualora fosse necessario.

In questa zona è ammessa la residenza. Attività commerciali e produttive non moleste sono ammesse nella misura in cui siano funzionali alla destinazione di zona e non generano impatti diversi dall'abitare.
2. **Principio generale di intervento.**

L'integrazione tra le diverse componenti del nucleo/agglomerato è basato sul principio per cui ogni intervento è autorizzato nel rispetto del contesto urbanistico di riferimento. I contesti urbanistici di riferimento sono descritti nel piano 1:1000.
3. **Gli edifici di valenza storico/urbanistica**

Gli edifici di valenza storico e culturale sono stati individuati negli edifici, prevalentemente costruiti lungo lo storico tracciato stradale che compongono l'impianto urbanistico del villaggio di Faldo antecedente il 1926 (come da planimetria allegata alla tavola complementare).

Ampliamenti sono ammessi solo nel caso in cui tali interventi si rilevino oggettivamente necessari per la conservazione, per migliorarne la qualità architettonica o l'utilizzazione funzionale dell'edificio (soddisfazione del fabbisogno dell'unità familiare insediata); detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio, conformandosi alle tipologie architettoniche originarie sia e per gli ampliamenti, sia per le sopraelevazioni, rapportandosi coerentemente con gli edifici del tessuto tradizionale contigui o nelle immediate vicinanze.

#### Prescrizioni di tipo architettonico

- le aperture nella loro dimensione, disposizione e struttura devono rispettare quelle degli edifici tradizionali;
- i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo nel rispetto dei colori e delle tipologie tradizionali del nucleo, in tal senso la domanda di costruzione deve essere accompagnata dalla presentazione di una campionatura;



spazi verdi privati che, pur se non accessibili pubblicamente, concorrono alla conformazione del verde del Comune e quindi agli obiettivi di benessere e qualità. L'aggiornamento con l'indicazione in particolare dei giardini storici conferisce ulteriore valore all'approccio previsto per il nucleo.

La proposta pianificatoria prevede la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio ai mapp. 294, 295 e 296, tramite la definizione di un'area per la ricostruzione vincolata.

A questo proposito gli atti informano delle verifiche e delle valutazioni fatte dall'ente pianificante sullo stato dell'edificio, che è stato oggetto di un ampliamento non concluso nella sua parte retrostante e che si presenta in uno stato indecoroso anche conseguente alla mancata manutenzione. Per il Comune l'edificio va in ogni caso demolito e l'area ricostruita in quanto l'opzione di delimitare una piazza non è giudicata opportuna in considerazione della vicinanza della piazza principale.

Il progetto di revisione del PR prevede così la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio, ampliandolo in altezza fino alla concorrenza dell'altezza di gronda dell'edificio adiacente al mapp. 297. L'impianto planimetrico verrebbe leggermente diminuito così da aumentare gli slarghi dei viottoli che circondano l'edificio. Al fine di evitare la formazione di un timpano verso la strada, che alzerebbe in modo eccessivo la costruzione, viene fatto obbligo di tetto a quattro falde.

Il fabbricato che verrebbe abbattuto rientra tra quelli per i quali il DT aveva proposto una tutela locale. L'area oggetto di interesse rientra in un comparto per il quale l'ISOS prospetta il massimo obiettivo di salvaguardia, vale a dire il grado A, dove in generale è chiesta la conservazione di tutti gli edifici, delle parti dell'impianto e degli spazi liberi. (cfr. ISOS, Perimetro edificato 1, Nucleo principale lungo la strada di attraversamento). Nello specifico, l'edificio che si intende demolire è riconosciuto dall'inventario federale come testimonianza di abitazioni tradizionali a castello, rare sopravvivenze nell'insediamento.

La proposta del Comune è problematica, sia perché comporterebbe la totale demolizione di una testimonianza storica che merita invece di essere recuperata e tutelata, sia perché la soluzione prospettata compromette i valori presenti, ancora caratterizzati da edifici di matrice ottocentesca degni di nota.

Per questi motivi, la ponderazione di interessi operata dal Comune non può essere condivisa. I soli argomenti di carattere finanziario che giustificerebbero la demolizione e la ricostruzione di questo corpo di fabbrica secondo il nuovo impianto non possono essere ritenuti prevalenti. L'interesse pubblico insito nella ricerca di soluzioni volte alla conservazione dell'edificio e la messa in atto di misure di recupero, che possano se del caso giustificare anche un sostegno finanziario dell'Ente pubblico, prevalgono sugli aspetti privati atti a favorire una costruzione a nuovo finanziariamente più favorevole.

Per questi motivi Consiglio di Stato non approva l'area assegnata a ricostruzione vincolata sui mappali n. 294, 295 e 296 (cfr. Allegato n. 1, punto 5.6).

Gli atti sono ritornati al Comune affinché provveda ad una nuova regolamentazione più consona ai valori presenti.

#### 5.1.2. La Zona di completazione dell'agglomerato storico del villaggio

La pianificazione del comparto posto a ovest del Convento dei Cappuccini, delimitato a monte e a valle da strade carrabili, da una strada pedonale verso ovest



