Comune di Breggia
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

MM no.: 04/2014
Ris Mun: 383-519/2014

Breggia, 6 maggio 2014

MESSAGGIO MUNICIPALE ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'450'000.00 (Fr. 200'000.00 AL NETTO DI SUSSIDI E PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI) PER LA RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE NELLE FRAZIONI DI BRUZELLA-CABBIO-MUGGIO

Signora Presidente,
Signore/i Consiglieri,

Premessa

La necessità di eseguire una Ricomposizione Particellare (in seguito **RP**) deriva dallo stato attuale della situazione fondiaria, con numerose particelle di piccole dimensioni e forme irregolari, che comporterebbe uno sproporzionato numero di segni di confine da terminare e rilevare, con costi insostenibili per la Misurazione Ufficiale (MU).

Riferimenti legislativi

- Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT);
- Legge sulla misurazione ufficiale (MU);
- Legge sul Registro Fondiario (LRF);
- Legge sulla pianificazione del territorio (LPT);
- Codice Civile Svizzero (CCS);
- Costituzione federale (CF).

La LRPT recita testualmente:
"Scopo

Art. 1 Il raggruppamento ha principalmente per scopo:
a. la migliore utilizzazione del suolo in generale;
b. la sistemazione e la formazione di aziende agricole razionali;
c. la misurazione dei fondi e l'impianto del registro fondiario."

Obiettivi

1. il riassetto della struttura fondiaria tramite raggruppamento delle vecchie particelle di piccole dimensioni e con forme irrazionali, per ottenere dei fondi che permettano una migliore utilizzazione del suolo in generale e di quello edificabile in particolare;

2. l'acquisizione, tramite deduzione collettiva dei sedimi necessari per la realizzazione di eventuali piccoli accessi in zona agricola e delle opere previste dal piano regolatore (PR) comunale;

3. la creazione delle premesse per l'esecuzione della MU e per l'impianto del RFD, che è l'istituto giuridico che garantisce la proprietà privata e l'attuazione di un sistema d'informazione del territorio;

4. la demarcazione delle proprietà con terminazione ufficiale nelle zone di valore (zona edificabile e zona agricola);

5. il chiarimento di ogni genere di diritto, oneri e servitù, eliminando quelli ormai divenuti superflui;

Municipio
T: +41 91 695 20 20
F: +41 91 695 20 29
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici
lunedì-venerdì 08.00-12.00
mercoledì 16.00-18.00

Ufficio Tecnico
Sede Caneggio
T: +41 91 695 20 25
F: +41 91 684 11 25
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio
lunedì 08.00-11.30
martedì 08.00-11.30
mercoledì 16.00-18.00
giovedì 08.00-11.30

6. la facilità, in regime di RFD, di richiedere dei prestiti garantiti da pegno immobiliare costituito sotto forma d'ipoteca o di cartella ipotecaria rispetto a quella in regime di registro fondiario provvisorio, che risulta più lunga, complicata e costosa;

7. la possibilità, nell'ambito dei desiderata, di cedere, dietro giusto compenso (valore di stima RT = valore commerciale) ad enti pubblici (Comune, Patriziato), quei fondi che non si desidera più ricevere con il NR (piccole interessenze, particelle ubicate in luoghi difficilmente accessibili o fondi senza interessi particolari);

8. la possibilità nell'ambito dei desiderata, di sciogliere delle comproprietà o comunioni ereditarie, previo accordo delle parti interessate, computando la quota parte nelle interessenze personali.

Attuazioni

L'articolo 2d della LRPT stabilisce il tipo di procedura da adottare a dipendenza degli interventi previsti ossia:

Raggruppamento terreni a carattere generale (RT)
Quando si tratta di risolvere principalmente problemi agricolo-forestali che richiedono anche la costruzione di strade. Naturalmente anche i terreni edificabili soggiacciono a questa procedura.

Ricomposizione particellare (RP)
Quando si tratta di risolvere principalmente problemi legati alle zone edificabili o per gettare le basi della MU e per l'impianto del RFD.
Nell'ambito della RP è pure possibile acquisire il sedime di eventuali strade agricole o forestali, la cui realizzazione non è prevista nell'ambito del RT ma potrà avvenire in futuro.

Nel caso specifico, il comprensorio delle Sezioni di Bruzella, Cabbio e Muggio non presenta i presupposti per l'esecuzione di un RT a carattere generale, poiché non vi è la necessità di realizzare nuove strade, per cui la procedura scelta è quella della RP.

Ente esecutore

Per la RP il Consiglio di Stato prescinde dall'obbligo di costituire un Consorzio, designando il Comune quale ente esecutore.

La procedura d'esecuzione della ricomposizione particellare è simile a quella per le altre opere comunali. Il Municipio deve dunque allestire il Messaggio all'attenzione del Consiglio comunale per l'approvazione del credito complessivo della RP.

L'aggiudicazione dei lavori sottostà al Concordato Intercantonale sugli Appalti Pubblici (CIAP) e alla Legge sugli appalti pubblici per cui dovrà essere indetta una gara d'appalto per l'assegnazione dei lavori geometrici.

Principi per l'esecuzione di una RP

Il principio di base della RP è quello della compensazione reale o equivalenza, ossia: ogni proprietario ha, di principio, diritto all'equivalente in natura dei fondi posseduti prima del raggruppamento, tanto sotto il profilo quantitativo quanto sotto quello qualitativo (Zona edificabile – Zona agricola - bosco).

L'iter della RP è molto rispettoso dei diritti dei proprietari in quanto, praticamente ad ogni fase della procedura, si ha la possibilità di esprimere il proprio parere tramite i desiderata o avanzando dei ricorsi contro i progetti esposti.

Comprensorio della RP

Il comprensorio della RP è suddiviso in diverse zone definite dalla misurazione ufficiale e più precisamente:
GT2 = zona edificabile / GT3 = zona agricola / GT4 = boschi privati / GT5 = superfici patriziali.

	BRUZELLA	**CABBIO**	**MUGGIO**	**TOTALE COMPRENSORIO**
Zona GT	Ettari [ha]	Ettari [ha]	Ettari [ha]	Ettari [ha]
GT2	6	7	11	24
GT3	15	17	31	63
GT4	157	197	423	777
GT5	154	346	372	872
Totale	**332**	**567**	**837**	**1736**

I lavori geometrici si svolgeranno sulle zone GT2, GT3 e GT4, mentre la picchettazione e la terminazione dei fondi avverrà solo, per motivi di risparmio, nelle zone GT2 e GT3, che sono quelle di maggior valore.

Probabili risultati del Nuovo Riparto (NR)

	BRUZELLA		CABBIO		MUGGIO		**TOTALE**	
	PRIMA RP	DOPO RP	PRIMA RP	DOPO RP	PRIMA RP	DOPO RP	**PRIMA RP**	**DOPO RP**
ha. comprensorio TOTALE (compreso Patriziato)	332	332	567	567	838	838	**1737**	**1737**
ha. comprensorio RP (GT2+GT3+GT4)	178	178	221	221	465	465	**864**	**864**
proprietari	250	240	379	365	529	520	**1158**	**1125**
particelle	660	335	969	472	1644	746	**3273**	**1553**
particelle/ha	3.7	1.8	4.4	2.1	3.5	1.6	**3.7**	**1.8**
sup.media particelle mq	2697	5313	2281	4682	2828	6233	**2640**	**5563**
no.particelle per proprietario	2.6	1.4	2.6	1.3	3.1	1.4	**2.8**	**1.4**

Preventivo di spesa della RP

Progettista (VS, NR, evas. ric., picch., term. e consegna fondi)	fr.	1'200'000.00	VS: vecchio stato=situazione attuale
Materiale di terminazione	fr.	15'000.00	
Commissione di stima	fr.	15'000.00	
Commissione di I istanza	fr.	90'000.00	
TRAM	fr.	30'000.00	
Totale parziale	fr.	1'350'000.00	
IVA 8% x fr. 1'215'000.00	fr.	97'200.00	
	fr.	1'447'200.00	
Arrotondamento	fr.	2'800.00	
Totale preventivo	**fr.**	**1'450'000.00**	

Non è escluso che l'importo calcolato possa essere ulteriormente ridotto a seguito del risultato della messa a concorso dei lavori geometrici e di un numero di ricorsi inferiore a quanto preventivato.

Sussidi cantonali

L'aliquota di sussidio per le opere di RP nei Comuni ubicati in zona di montagna con una forza finanziaria media, come il Comune di Breggia, è del 40%.

Sussidi federali

La Confederazione di norma non rilascia sussidi per le RP che non prevedano la costruzione di strade agricole.
Recentemente, in un paio di occasioni, è comunque stato concesso un contributo federale per l'esecuzione dei soli lavori geometrici nella zona agricola.
Il sussidio federale in questo caso sarebbe di circa il 30% su un importo sussidiabile valutato in fr. 450'000.-, ossia al massimo fr. 135'000.-

Qualora l'Ufficio federale dell'agricoltura dovesse ritenere che non vi siano le premesse per erogare un sussidio nell'ambito delle loro competenze, si potrebbe comunque ricevere un contributo, valutato in fr. 30'000.- per la terminazione dei fondi nella zona GT3, elargito nell'ambito della misurazione ufficiale.

Preventivo di costo della RP **CON** sussidi federali per la zona agricola (dati forniti dall'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria)				
Totale		**Fr.**	**1'450'000**	
Sussidio cantonale %	**40**	**Fr.**	**580'000**	
Sussidio CH % per zona agricola	**30**	**Fr.**	**135'000**	
Contributo Comune di Breggia		**Fr.**	**200'000**	
Residuo a carico dei proprietari		**Fr.**	**535'000**	
XXXXXXX				
CHIAVE DI RIPARTO (dati di NR)				
Tassa base per proprietario				
Proprietari a NR no.	1125	Fr./propr.	**110**	123'750
Tassa base per particella				0
Particelle a NR no.	1553	Fr./part.	**50**	77'650
Tassa sui fabbricati				0
Immobili no.	800	Fr./fabb.	**200**	160'000
Terreni ZE ha (GT2)	24	Da fr. 0.20 a fr. 1.- **(0.30)**		72'000
Terreni agricoli di valore ha (GT3)	63	Da fr. 0.05 a fr. 0.20 **(0.08)**		50'400
Resto comprensorio ha (GT4)	777	Da fr. 0.01 a fr. 0.02 **(0.008)**		62'160
Totale		**Fr.**		**545'960**

Preventivo di costo della RP **SENZA** sussidi federali per la zona agricola (dati forniti dall'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria)				
Totale		**Fr.**	**1'450'000**	
Sussidio cantonale %	**40**	**Fr.**	**580'000**	
Sussidio CH % solo per terminazione GT3		**Fr.**	**30'000**	
Contributo Comune di Breggia		**Fr.**	**200'000**	
Residuo a carico dei proprietari		**Fr.**	**640'000**	
XXXXXXXX				
CHIAVE DI RIPARTO (dati di NR)				
Tassa base per proprietario				
Proprietari a NR no.	1125	Fr./propr.	**150**	168'750
Tassa base per particella				0
Particelle a NR no.	1553	Fr./part.	**50**	77'650
Tassa sui fabbricati				0
Immobili no.	800		**200**	160'000
Terreni ZE ha (GT2)	24	Da fr. 0.20 a fr. 1.- **(0.40)**		96'000
Terreni agricoli di valore ha (GT3)	63	Da fr. 0.05 a fr. 0.20 **(0.10)**		63'000
Resto comprensorio ha (GT4)	777	Da fr. 0.01 a fr. 0.02 **(0.012)**		93'240
Totale		**Fr.**		**658'640**

Procedure già eseguite

1. Allestimento da parte della nostra Amministrazione dell'elenco dei proprietari facenti parti del comprensorio, con ricerca dei relativi indirizzi. In mancanza di questi, successiva designazione di un rappresentante (nel nostro caso il Giudice di Pace del Circondario di Caneggio), per il tramite dell'Autorità regionale di Protezione 1 (decisione del 13.06.2013).
2. Invio (aprile 2013) di una lettera informativa a tutti i proprietari coinvolti, con annesso formulario di risposta per confermare o meno l'adesione al progetto.
3. Organizzazione di una serata informativa (04.06.2013), in collaborazione con l'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria (UAS)
4. Conferma all'UAS dei risultati del sondaggio (formulari inviati: 1326 – formulari ritornati: 778 – favorevoli: 511 – contrari: 267 – formulari non ritornati e dunque considerati favorevoli al progetto: 548) e presentazione in data 14.08.2013 al Consiglio di Stato dell'istanza chiedente l'esecuzione della RP
5. Decisione 22.08.2013 dell'UAS per conto del Consiglio di Stato che autorizza l'operazione
6. Pubblicazione dal 18.11.2013 al 18.12.2013 degli atti relativi al "Progetto di massima della RP nel Comune di Breggia, Sezioni di Bruzella, Cabbio e Muggio"

Tempistica prevista per questa 1a. fase: 5 anni.

Ulteriori procedure
(si tratta di indicazioni unicamente a carattere informativo)

I. Alla fine dei lavori di RP si potrà dare inizio alla Misurazione Ufficiale (MU) e il Municipio dovrà sottoporre al Consiglio Comunale il messaggio per lo stanziamento unicamente della quota parte a carico del Comune (ca. Fr. 267'000.00) in quanto il Committente di questa 2a. fase dei lavori sarà il Cantone.
Tempistica prevista: 3 anni

II. Introduzione Registro Fondiario Definitivo (RFD)
Viene indicato dall'UAS un costo presumibile a carico del Comune di Fr. 96'000.00 per questa 3a. e ultima fase.
Tempistica prevista: ca. 1 anno

Spesa complessiva (a carico del Comune, al netto di sussidi e contributi)

Fase 1:	Fr. 200'000.00
Fase 2:	Fr. 267'000.00 (importo indicativo)
Fase 3:	Fr 96'000.00 (importo indicativo)
Totale:	Fr. 563'000.00 (presumibile) sull'arco di 9 anni

CONCLUSIONI

Il Municipio è convinto che tutte queste operazioni debbano essere portate a termine al più presto, ritenuto che sono attualmente ancora garantiti importanti sussidi.

Questi investimenti saranno inoltre ripartiti sull'arco di numerosi anni, per cui non avranno grosse incidenze sulla gestione corrente del Comune.

Ciò premesso, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. è concesso un credito di Fr. 1'450'000.00 per il progetto di ricomposizione particellare (RP) sul comprensorio delle frazioni di Bruzella, Cabbio e Muggio;

2. il credito sarà caricato al conto investimenti no 100.501.04 alla voce "ricomposizione particellare" ;

3. se necessario, il Municipio è autorizzato a contrarre un debito di finanziamento alle migliori condizioni di mercato possibili;

4. il credito concesso è adeguabile alla variazione degli indici di costo;

5. il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni dalla sua concessione.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: (G. Tettamanti)

Il Segretario: (M. Mombelli)

COMUNE DI BREGGIA

Invitiamo a visitare il sito
http://www.sitinfo.ti.ch/WebsiteProd/htmlviewer/mu93pubblicoe/viewer.htm
dove è possibile vedere la misurazione ufficiale on-line (naturalmente per i comuni che già ne sono provvisti).

IL PRESENTE MESSAGGIO VIENE DEMANDATO PER COMPETENZA ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLA COMMISSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE