

Michele Croce

091 / 814 35 73
michele.croce@ti.ch

Ai signori
Ingegneri geometri
del Cantone Ticino

CIRCOLARE N° 233



Misurazione Ufficiale
Svizzera

16 ottobre 2017

T:\COMUNE\MC\Circolari\GEOMETRI

Riunione di fondi confinanti appartenenti allo stesso proprietario a cavallo dei quali viene a trovarsi una nuova costruzione

Egregi Ingegneri,

con questa circolare desideriamo darvi alcune indicazioni di massima, senza la pretesa di essere esaustivi, in merito alla procedura da eseguire nel caso in cui siete confrontati con l'esigenza di riunire oppure spostare i confini di fondi confinanti appartenenti allo stesso proprietario a cavallo dei quali viene a trovarsi una nuova costruzione.

La Legge sulla misurazione ufficiale con l'art. 53 e il Regolamento sulla misurazione ufficiale con l'art. 41 hanno messo a disposizione dell'ingegnere geometra revisore la base legale necessaria per poter intervenire e modificare lo stato della proprietà fondiaria al fine di correggere situazioni che comportano edifici a cavallo dei fondi e possono generare problemi di varia natura (geometrica, amministrativa, relativa alle stime immobiliari, eccetera).

È necessario capire che il geometra applicando gli articoli citati è autorizzato a intervenire sulla proprietà privata e assume un ruolo che altrimenti sarebbe di esclusiva competenza del notaio, di conseguenza è necessario prestare la massima attenzione non solo agli aspetti geometrici, per i quali il geometra è una specialista, bensì anche agli aspetti procedurali e giuridici legati alla proprietà fondiaria, per i quali il geometra ha comunque ricevuto in modo mirato diverse nozioni di base durante la sua formazione che di regola ha ulteriormente approfondito con l'esperienza professionale.

Durante un recente incontro tra il nostro Ufficio e gli Ufficiali del registro fondiario che operano nel Canton Ticino, abbiamo esaminato il tema in oggetto sia da un punto di vista generale sia sulla base di alcuni esempi concreti, discutendone le problematiche emerse nel corso del tempo e le necessità di miglioramento.

Le conclusioni sono state le seguenti:

- le basi legali attualmente esistenti sono sufficienti e ancora attuali
- la procedura seguita varia da geometra a geometra ma è talvolta carente e incompleta
- sussiste la necessità di dare delle indicazioni procedurali di massima ai geometri.

Visto quanto precede, il nostro ufficio ha ritenuto necessario fornire alcune indicazioni di massima, affinché tale procedura venga implementata in modo efficace e giuridicamente vincolante:

- Per prima cosa è opportuno che il geometra si metta preliminarmente in contatto con l'Ufficiale dei registri del luogo di situazione del fondo per valutare dal punto di vista del registro fondiario quale grado di difficoltà sussiste nella realizzazione della riunione fondi o spostamento di confini che si vorrebbe proporre, in particolare se è necessario chiedere consensi a terzi.
- Una volta a conoscenza delle difficoltà esistenti occorre fare una valutazione sommaria dei costi del geometra e dei costi del registro fondiario che dovrebbero poi essere messi a carico del proprietario toccato dalla mutazione.
- Conosciute le difficoltà e i costi, il geometra valuta se questi sono ragionevolmente proporzionali all'utilità che potrà derivare dell'operazione di riunione dei fondi o spostamento di confini, detto in altri termini più dialettali, se "il Santo vale la candela". In caso di dubbio il geometra si consulta con il nostro Ufficio per decidere di comune accordo se procedere con le operazioni di riunione fondi o spostamento di confini oppure no.
- Di seguito il geometra scrive al proprietario, tramite lettera raccomandata, informandolo in modo chiaro della norma di Legge, dei motivi della riunione fondi o spostamento di confini, dei probabili costi geometrici e di registro fondiario a suo carico, inoltre in base all'art. 41 cpv. 3 RMU assegna un termine di 15 giorni per eventuali osservazioni.
- Ricevute le osservazioni del proprietario il geometra ne tiene conto per quanto possibile e valuta nuovamente la possibilità di procedere effettivamente con la riunione fondi o spostamento di confini.
- In seguito il geometra prepara il piano di mutazione ed emette la decisione formale di riunione dei fondi o spostamento di confini (da notificare ancora per raccomandata al proprietario) indicando la facoltà di ricorso come da art. 53 cpv. 3 LMU alla Commissione di misurazione entro 15 giorni dall'intimazione.
- Decorso infruttuosamente il termine di ricorso, oppure a seguito della crescita in giudicato delle decisioni della Commissione di misurazione, il geometra contatta nuovamente l'Ufficiale dei registri del luogo di situazione del fondo per concordare le formalità necessarie per l'allestimento dell'istanza di iscrizione a registro fondiario e i relativi documenti giustificativi atti a dimostrare la conformità della procedura eseguita.
- Il geometra inoltra quindi l'istanza di iscrizione a registro fondiario.

Auspichiamo che queste nostre indicazioni procedurali di massima possano contribuire ad apportare un miglioramento nello svolgimento di questo genere di lavori.

Vogliate gradire i nostri migliori saluti.

Ufficio del catasto e dei riordini fondiari

Il capoufficio: ing. Michele Croce

Copia p.c.:

- Ispettorato del registro fondiario Sig. Riccardo Varini, riccardo.varini@ti.ch
- Ufficio del registro fondiario di Bellinzona Sig. Simone Albisetti, di-rf.bellinzona@ti.ch
- Ufficio del registro fondiario di Lugano Sig. Arnaldo Caccia, di-rf.lugano@ti.ch
- Ufficio del registro fondiario di Locarno Sig.a Claudia Adami, di-rf.locarno@ti.ch
- Ufficio del registro fondiario di Mendrisio Sig.a Elisa Quadri Parravicini, di-rf.mendrisio@ti.ch