

Rapporto

numero

6306 R

data

8 marzo 2010

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

della Commissione speciale bonifiche fondiarie sul messaggio 9 dicembre 2009 inerente alla richiesta di approvazione del progetto di ricomposizione particellare (RP) nel Comune di Sessa e di concessione di un credito di fr. 245'000.- quale sussidio alla realizzazione dell'opera

Con messaggio 9 dicembre 2009 il Consiglio di Stato ci ha sottoposto per approvazione e sussidiamento il progetto della ricomposizione particellare nel comune di Sessa.

Nell'ambito della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (del 23 novembre 1970) vi sono due procedure applicabili, a seconda delle esigenze locali, per il raggiungimento degli scopi prefissi.

Il raggruppamento ha principalmente per scopo la migliore utilizzazione del suolo in generale, la sistemazione e la formazione di aziende agricole razionali e l'organizzazione della produzione agraria e dell'economia forestale e pastorizia. L'Ente esecutore delle opere è attuato da un Consorzio la cui costituzione è ordinata dal Consiglio di Stato dopo l'approvazione del progetto di massima e l'accertamento dell'elenco degli interessati.

La ricomposizione particellare ha per scopo la migliore utilizzazione del suolo in generale e di quello edificabile in particolare. Il Consiglio di Stato, di regola, prescinde dalla costituzione del Consorzio quale Ente esecutore, obbligando gli interessati a partecipare in equa misura alle spese occorrenti, conformemente a quanto previsto dal piano di finanziamento. In questo caso il Comune sarà designato quale ente esecutore.

Nel caso in oggetto relativo al comune di Sessa pur essendoci una discreta attività agricola nel comprensorio, non è emersa la necessità di eseguire delle opere costruttive quali strade o canali. Il Municipio ha quindi rinunciato all'esecuzione di un raggruppamento terreni (RT) a carattere generale, che richiede la costituzione di un Consorzio RT, optando per la procedura di **ricomposizione particellare** e assumendosi il ruolo di ente esecutore.

Sessa, già capoluogo del Malcantone e appartenente al Distretto di Lugano, è oggi un villaggio di circa 660 abitanti, adagiato a ridosso delle colline sottostanti il monte Lema e che digradano verso il fiume Tresa. Antico borgo, le cui origini risalgono all'alto Medioevo quando i barbari muovevano verso le pianure della Valle Padana, ha visto milanesi, comaschi, svizzeri disputarsi per secoli questo minuscolo territorio che, per la sua posizione strategica, è sempre stato oggetto di contese. Oggi proprio grazie alle sue vestigia offre uno spaccato del passato poco noto al grande pubblico ma oltremodo interessante. Il Comune, capoluogo dell'omonimo circolo, è costituito dal nucleo di Sessa paese e da cinque frazioni (Costa, Beredino, Lanera, Bonzaglio e Suino).

Il comprensorio comunale si estende su 287 ha e varia in altimetria dai 340 m.s/m fino a raggiungere i 700 m.s/m nella sua punta estrema a nord/ovest.

A livello di **situazione catastale** l'intero comprensorio comunale è gestito sulla base della VMA (Vecchia Mappa Aggiornata) approvata cantonalmente, come misurazione provvisoria.

La ricomposizione particellare riguarda tutto il comprensorio comunale formato da 37 ha di zona edificabile, 88 ha di zona agricola di valore (campicoltura, sfalcio, pascolo e vigneti) e la rimanenza di 162 ha, per un totale di 287 ha.

A sostegno della ricomposizione particellare del comune di Sessa si segnala che, oltre agli scopi generali già enunciati e previsti dalla legge, il progetto vuole perseguire i seguenti **obiettivi particolari**:

- il riassetto delle struttura fondiaria in modo da permettere una migliore utilizzazione del suolo in generale;
- l'acquisizione a favore del Comune, tramite deduzione collettiva di accessi e carrali senza dover procedere a costosi piani di mutazione;
- la possibilità di acquisire, a favore di un ente pubblico eventuali elementi naturalistici, dei quali si vogliono garantire la conservazione e la protezione;
- la demarcazione delle proprietà con terminazione ufficiale;
- la creazione delle premesse per ridurre i costi della misurazione ufficiale (MU), non proponibile sulla situazione fondiaria attuale, e l'impianto del registro fondiario definitivo (RFD), strumento giuridico che garantisce la proprietà privata;
- il chiarimento di ogni diritto, onere e servitù, eliminando quelli divenuti superflui;
- la possibilità, nell'ambito dei desiderata, di cedere, dietro giusto compenso ad enti pubblici (Comune, Patriziato), quei fondi che i proprietari non desiderano più ricevere con il nuovo riparto dei fondi (NR), quali piccole interessenze, particelle ubicate in zone difficilmente accessibili o fondi senza interessi particolari;
- la possibilità di sciogliere delle comproprietà o comunioni ereditarie, nell'ambito dei desiderata, computando la quota parte nelle interessenze personali.
- la possibilità di disporre dei dati di base in forma digitale (gestione informatizzata dell'intero comprensorio), con tutti i vantaggi applicativi che questo potrà comportare sia per l'amministrazione pubblica che per il singolo proprietario (semplificazione delle procedure di richiesta di prestiti, garantiti da pegno immobiliare costituito sotto forma d'ipoteca o di cartella ipotecaria, e di quelle in caso di vendite e successioni).

Con il nuovo riparto dei fondi si prevede di conseguire i **seguenti risultati**:

	zone edificabili		zone agr. di valore		rimanenza		totale	
	prima RP	dopo RP	prima RP	dopo RP	prima RP	dopo RP	prima RP	dopo RP
ha	37	37	88	88	162	162	287	287
particelle	600	550	700	300	400	100	1700	950
partic./ha	16.2	14.9	8.0	3.4	2.5	0.6	5.9	3.3
sup. media mq	617	673	1257	2933	4050	16200	1688	3021
proprietari							880	650

Interessante sottolineare la riduzione generale del numero delle particelle da 1700 a 950, ossia quasi la metà, e l'aumento della superficie media delle zone agricole pregiate da 1257 a 2933 mq.

Le nuove particelle che scaturiranno dal nuovo riparto avranno inoltre forme regolari e dimensioni tali da semplificare notevolmente la situazione fondiaria e permettere una loro razionale utilizzazione.

Le prestazioni da eseguire per progetti di questo tipo sono il calcolo delle interessenze del vecchio stato, l'elaborazione del progetto di nuovo riparto dei fondi (fino all'evasione dei ricorsi di 1a istanza), la picchettazione dei nuovi fondi, la terminazione degli stessi mediante la posa dei segni di confine e la consegna delle nuove particelle.

I lavori di ricomposizione particellare sono stati messi a concorso in base alla procedura prevista dal Concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 25 novembre 1994 e delle relative direttive di applicazione. L'importo dell'offerta risultata migliore in graduatoria, ammonta a fr. 591'800.- (IVA inclusa). La stessa, per rapporto a progetti simili, è giudicata molto interessante.

Il preventivo dei costi è così riassunto:

1. Esecuzione dei lavori geometrici	fr. 591'800
2. Commissione di stima	fr. 12'000
3. Commissione di la istanza	fr. 70'000
4. Materiale per la terminazione	fr. 15'000
5. Imprevisti e arrotondamento	<u>fr. 11'200</u>
Totale sussidiabile per la RP di Sessa:	fr. 700'000

Il sussidiamento è regolato dall'Art. 52 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni e dall'Art. 13 del regolamento di applicazione. Per le opere di ricomposizione particellare il sussidio cantonale è del 40% al massimo ed è fissato tenendo conto della forza finanziaria del Comune. Competente per l'assegnazione dei sussidi per importi superiori ai fr. 200'000.- è il Gran Consiglio.

Nel caso di Sessa, comune finanziariamente medio zona inferiore, il sussidio cantonale è pari al 35% ossia Fr. 245'000.-.



La Commissione bonifiche fondiariae invita pertanto il Gran Consiglio ad approvare il Messaggio in esame e il relativo disegno di Decreto legislativo, così come presentato.

Per la Commissione speciale bonifiche fondiariae:

Luigi Canepa, relatore

Badasci - Barra - Belloni - Corti - Dadò - Ferrari -

Frapolli - Garobbio - Ghisolfi - Gianora - Gobbi R. -

Marcozzi - Mariolini - Orsi - Rusconi