

# Rapporto

numero

**5381 R**

data

10 giugno 2003

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

## **della Commissione speciale delle bonifiche fondiarie sul messaggio 1° aprile 2003 concernente l'approvazione e il sussidiamento del progetto di ricomposizione particellare nel Comune di Capriasca, Sezione di Roveredo**

### **1. INTRODUZIONE**

La Ricomposizione Particellare di Roveredo è uno degli ultimi tasselli del concetto di riordino fondiario del neo-costituito comune della Capriasca. È ormai terminato il Raggruppamento Terreni di Vaglio; la Ricomposizione Particellare di Lopagno è in dirittura d'arrivo, mentre è in pieno svolgimento il Raggruppamento Terreni di Sala Capriasca, il cui credito è stato concesso da questo Gran Consiglio lo scorso anno<sup>1</sup>. Non è per contro noto se e quando verrà effettuato il riordino fondiario di Cagiallo.

Il territorio della sezione di Roveredo è un enclave del comparto di Lopagno. La zona edificabile è di soli 5 ha ed è centrata attorno al nucleo di Roveredo. Di particolare valore paesaggistico sono i Monti di Roveredo, costituiti da una piacevole alternanza di prati e boschi su pendii poco ripidi all'imbocco della Val Capriasca. Questa zona agricola e boschiva si estende per una superficie di 64 ha.

È opportuno richiamare anche in questa occasione quanto la scrivente commissione (vedi rapporto 4760 del 17 settembre 1998) ha già avuto modo di auspicare in passato. Allora si suggeriva che il riordino fondiario dei comparti di Lopagno, Roveredo e Cagiallo venisse eseguito contemporaneamente, in un unico consorzio, in modo da potere migliorare l'ammassamento delle particelle e ottimizzare i percorsi delle eventuali future vie di comunicazione.

### **2. IL PROGETTO**

Non essendo presente un'attività agricola sufficiente, non ci sono i presupposti per un raggruppamento terreni a carattere generale. Il presente progetto è quindi solo di ricomposizione particellare e non sono previste opere stradali. Lo scopo della RP è quello generale sancito dall'art. 48 LRPT), e cioè di permettere una migliore utilizzazione del suolo in generale e di quello edificabile in particolare.

In sede di progetto di massima sono stati comunque previsti dei sedimi, da riservare in sede di nuovo riparto, nei quali si sarebbe potuto in futuro costruire delle strade. A seguito di alcuni ricorsi contro il progetto di massima, tenuto pure conto della necessità non assoluta di questi collegamenti stradali, visto che l'uso agricolo della zona è molto limitato,

---

<sup>1</sup> Messaggio 5312 del 5 marzo 2002, rapporto del 27 agosto 2002 e decisione del Gran Consiglio del 16 settembre 2002.

in sede di evasione dei ricorsi si è optato per la cancellazione di queste riserve di terreno per le strade che non verranno quindi realizzate.

Fa eccezione a questa decisione un breve tratto (meno di 200 m) che è parte di una strada prevista dalla RP di Lopagno. Senza questo tratto su territorio di Roveredo, non potrebbe essere realizzata l'intera opera sul territorio della sezione di Lopagno. Per la realizzazione di questa strada si è già costituito un Consorzio di proprietari che prevede di finanziare l'intera opera. La relativa licenza edilizia è tuttavia subordinata all'inserimento della strada nel Piano Regolatore comunale, tramite una variante di PR. Premessa per la conclusione positiva di questa variante è l'approvazione del progetto di massima della RP di Roveredo, in modo che il tratto di strada mancante riceva forza giuridica.

Si comprenderà subito quanto l'iter di approvazione sarebbe stato più facile se le RP di Lopagno e Roveredo fossero state affrontate congiuntamente in unico Consorzio, come auspicato da questa commissione.

### 3. ANALISI DEI COSTI

L'aspetto finanziario è una componente del progetto di cui il Gran Consiglio deve sempre pronunciarsi.

Fungono di aiuto le analisi già effettuate in occasione delle RP di Lopagno e Someo, il cui progetto di massima è stato approvato dal Gran Consiglio nel 1998, del RT di Caneggio, approvato dal Gran Consiglio nel 2000 e del RT di Sala Capriasca, approvato nel 2002.

Si ricorda che il costo totale dell'operazione non può essere un termine di paragone fra diversi comuni. Il paragone, se possibile, deve essere fatto con cifre normalizzate e indicatori.

Influenzano in modo decisivo i costi il numero di particelle e il numero di proprietari: i costi unitari possono quindi, in prima analisi, essere riportati in costo per particella e costo per proprietario.

	Costo totale per lavori geometrici	Comprendorio	Costo all'ha	Particelle vecchio stato	Particelle nuovo riparto	Fattore di riduzione V.S. : N.R.	Costo per particella N.R.	Proprietari a N.R.	Costo per proprietario N.R.
	Fr.	ha	Fr.	no.	no.		Fr.	no.	Fr.
RP Aranno	960'000	150	6'400	950	600	1.58	1'600	340	2'824
RP Bogno	790'000	105	7'524	1525	640	2.38	1'234	180	4'389
RP Calpiogna	590'000	54	10'926	1530	310	4.94	1'903	120	4'917
RT Gerra Piano	1'200'000	73	16'438	1477	850	1.74	1'412	700	1'714
RT Medeglia	2'000'000	415	4'819	4500	1500	3.00	1'333	400	5'000
RP Pura	1'890'000	257	7'354	1762	1480	1.19	1'277	760	2'487
RT Vaglio	1'570'000	216	7'269	1972	900	2.19	1'744	500	3'140
RT Valcolla	1'520'000	255	5'961	3514	1060	3.32	1'434	440	3'455
RP Lopagno	1'830'000	222	8'243	2912	1400	2.08	1'307	750	2'440
RP Someo	1'830'000	912	2'007	3622	1670	2.17	1'096	430	4'256
RT Caneggio	830'000	129	6'454	1125	700	1.61	1'186	300	2'767
RT Sala Capriasca	2'342'000	567	4'133	5595	2650	2.11	884	1150	2'037
<b>RP Roveredo</b>	<b>620'000</b>	<b>69</b>	<b>8'986</b>	<b>773</b>	<b>395</b>	<b>1.96</b>	<b>1'570</b>	<b>225</b>	<b>2'756</b>
<b>Media</b>			<b>7'424</b>			<b>2.33</b>	<b>1'383</b>		<b>3'245</b>

Occorre precisare che i dati indicati si basano sui dati di preventivo, in sede di consuntivo vi possono essere delle differenze. L'esperienza ha però mostrato che in sede di

consuntivo il fattore di riduzione fra vecchio stato (V.S.) e nuovo riparto (N.R.) sia più favorevole rispetto al preventivo.

Dai dati di questo progetto si può ricavare come i parametri normalizzati (costo per ha, costo per particella e costo per proprietario) siano superiori alla media. D'altro canto il fattore di riduzione delle particelle fra vecchio e nuovo stato è inferiore alla media. Questo è dovuto principalmente alla esigua estensione del territorio oggetto del riordino fondiario. E questo sarebbe stato un ulteriore motivo per eseguire la RP congiuntamente a quella di Lopagno.

Tuttavia, benché più alti della media, i costi sono notevolmente inferiori a quelli di Calpiogna e Gerra Piano che hanno avuto comprensori di estensione simile a quella di Roveredo. Questa riduzione è verosimilmente dettata dal minor costo delle prestazioni degli studi dei geometri che di anno in anno fanno sempre più largo e sofisticato uso di programmi informatici. La benefica conseguenza è la riduzione del tempo di lavoro necessario e quindi dei relativi costi. Occorre tuttavia essere coscienti che l'informatizzazione non può sostituire l'importante lavoro di rilievo sul posto. Infatti la geometria dei nuovi fondi non può essere determinata esclusivamente sullo schermo del computer, ma va verificata sul posto, in modo da evitare incongruenze che potrebbero ripercuotersi in evitabili ricorsi.



La Commissione speciale per le bonifiche fondiarie, dopo avere esaminato il messaggio e valutato gli atti, raccomanda al Gran Consiglio di accogliere la richiesta del Consiglio di Stato concernente l'approvazione e il sussidiamento della ricomposizione particellare nel comune di Capriasca, sezione di Roveredo e di accogliere il decreto annesso al messaggio.

Per la Commissione speciale bonifiche fondiarie:

Thomas Arn, relatore

Bacchetta-Cattori - Beretta-Piccoli F. - Calastri -

Celio - Croce - David - Fiori - Guidicelli -

Malandrini - Marzorini - Pelossi - Pinoja -

Rusconi - Torriani - Truaisch