

Municipio

Cugnasco,
19 agosto 2008

Risoluzione municipale
451 – 18.8.2008

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 4

Concessione del credito d'investimento di Fr. 45'000.- per l'introduzione del Registro fondiario definitivo federale (RFD) nella zona dei monti di Cugnasco (IIIa. zona)

Gentili signore, egregi signori,

con questo messaggio vi sottoponiamo la richiesta del credito d'investimento menzionato, che permetterà al Comune di Cugnasco-Gerra di portare a termine gli interventi nel settore della misurazione catastale e del registro fondiario.

1. Motivazione della richiesta.

Con Messaggio municipale no. 6/2004 del 26 aprile 2004, il Municipio dell'ex Comune di Cugnasco sottopose al Consiglio comunale la richiesta del credito d'investimento di Fr. 160'000.- per l'allestimento della misurazione particellare ufficiale e il rinnovamento catastale della zona dei monti di Cugnasco (lotto 4). La proposta municipale venne approvata dal Legislativo comunale il 7 giugno 2004.

Dopo la firma del contratto d'appalto con l'assuntore del mandato, l'ing. Claudio Terribilini di Gordola, avvenuta il 14 ottobre 2004, i lavori sono iniziati subito e si sono conclusi nel mese di settembre 2006 con la consegna della documentazione per la verifica al Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione delle bonifiche fondiaria e del catasto, Ufficio delle misurazioni catastali.

Il 19 maggio 2008 l'Ufficio delle misurazioni catastali ha autorizzato la pubblicazione degli atti che compongono la nuova misurazione. Questa fase è prevista per l'autunno 2008. Con tutte le riserve del caso dovute, in particolare, al numero dei ricorsi che potrebbero essere introdotti in sede di pubblicazione (l'evasione in prima istanza è affidata alla Commissione fondiaria comunale), si può ritenere verosimile l'entrata in vigore della nuova misurazione a contare dall'inizio del 2009.

Dal profilo finanziario informiamo il Consiglio comunale che il costo sinora sopportato dal Comune è stato di Fr. 115'479.-.

Con questo ulteriore passo sarà portata a termine la messa in vigore delle misurazioni catastali informatizzate sull'intero comprensorio del Comune di Cugnasco-Gerra, precisamente:

- a) zona di RFD di Gerra Piano;
- b) zona di RFD della zona collinare di Agarone;
- c) zona di RFD di Gerra Verzasca;
- d) zona di RFD della parte del piano di Cugnasco;
- e) zona di RFD della zona centrale e della collina di Cugnasco;
- f) zona dei monti di Cugnasco.

Il successivo e ultimo passo per completare gli interventi nel settore è l'introduzione del Registro fondiario definitivo federale (RFD) nella zona dei monti di Cugnasco.

Il RFD, previsto dal Codice civile svizzero (CCS), segnatamente dagli articoli 942 e seguenti, è uno strumento a garanzia dei diritti reali esistenti sui fondi, della proprietà, delle servitù e delle ipoteche iscritte, ecc.

Le basi per lo svolgimento di questo intervento sono state gettate durante l'incontro che una nostra delegazione ha avuto il 20 giugno 2008 con un funzionario del Dipartimento delle istituzioni, Ufficio del registro fondiario federale. A questa riunione ha fatto seguito la richiesta che il Municipio ha indirizzato al Consiglio di Stato il 25 giugno 2008, cui è seguita la risposta del Dipartimento delle istituzioni, Divisione della giustizia, che, a nome e per conto del Governo, ha comunicato la concessione della deroga affinché il Comune di Cugnasco-Gerra possa proseguire secondo le sue intenzioni. Lo scorso 4 agosto il citato servizio cantonale ci ha sottoposto il preventivo di spesa.

Dobbiamo ricordare che il Consiglio di Stato, il 10 giugno 2005, aveva introdotto una moratoria dei lavori di introduzione del RFD e l'abolizione del sussidio cantonale sui relativi costi, pari al 40%. In regime di sussidio era a carico del Comune il 40%, mentre il rimanente 20% veniva messo a carico dei privati proprietari, in base al valore ufficiale di stima delle loro proprietà. Sulla moratoria, dal 2005 ad oggi, il Consiglio di Stato ha concesso ai comuni interessati le dovute deroghe, soprattutto, come nel nostro caso, laddove la sua applicazione rigida era di ostacolo al Comune per portare a termine l'introduzione del RFD sull'intero comprensorio comunale. La nuova impostazione ha appunto modificato la ripartizione dei costi che vengono interamente anticipati dal Comune al quale rimane a suo carico il 60%; da incassare dai privati, da parte del Comune, la rimanenza del 40% (articolo 53 della Legge sul registro fondiario).

Lo scrivente Municipio ritiene di proporre al Consiglio comunale di passare all'introduzione del RFD nella zona dei monti di Cugnasco, in modo da portare a termine i vari lavori riguardanti la misurazione catastale e il registro fondiario del nuovo Comune di Cugnasco-Gerra.

Il RFD rappresenterà uno strumento utile e darà la necessaria sicurezza giuridica alla misurazione catastale. Questo nuovo strumento sarà a beneficio dell'Amministrazione comunale, del privato proprietario di immobili, dei titolari di servitù e oneri fondiari. Inoltre, pure l'aggiornamento e la consultazione del registro fondiario saranno nettamente facilitati e più semplici rispetto ai comprensori dove è ancora in uso il registro fondiario provvisorio. Ad esempio, l'accesso al RFD, ovviamente da parte degli utenti che, per ragioni professionali e di servizio, dispongono della necessaria autorizzazione, avviene via internet mediante la banca dati del Cantone (SIFTI). Per il privato, da sottolineare, gli altri seguenti vantaggi derivanti dalla messa in vigore del RFD: spariscono il rilascio dei costosi estratti censuari da parte del geometra e le volture catastali (elenco di tutte le mutazioni avvenute a registro fondiario dal 1897) il cui allestimento è di competenza della Cancelleria comunale; è possibile il rilascio della cartella ipotecaria, per cui viene meno la necessità di far capo ad un notaio per la contrazione di un prestito che, in zona di registro fondiario provvisorio, richiede la redazione dell'atto notarile per l'accensione del mutuo ipotecario.

2. Piani e tempi di realizzazione.

Premesso che l'entrata in vigore della nuova misurazione catastale possa avvenire con l'inizio del 2009, possiamo presumere la conclusione dei lavori di introduzione del RFD entro la fine dello stesso anno.

Rileviamo che il lavoro sarà interamente svolto dai funzionari dell'Ufficio del registro fondiario definitivo federale. L'onere di lavoro per l'amministrazione comunale, anche in base alle recenti esperienze fatte in ambedue gli ex Comuni di Cugnasco e di Gerra Verzasca, sarà estremamente limitato: consisterà nella messa a disposizione dei vecchi registri catastali e degli indirizzi dei proprietari e, al termine dei lavori, nella spedizione della documentazione per la pubblicazione degli atti. Inoltre, il Comune dovrà farsi parte attiva per far sì che a registro fondiario vengano pure iscritte le servitù riguardanti condotte di distribuzione pubbliche (acquedotto e fognatura).

3. Calcolo dei costi e modalità di finanziamento.

Come abbiamo già detto, il preventivo allestito dal Dipartimento delle istituzioni presenta un costo complessivo di **Fr. 45'000.-**. La ripartizione dell'onere è la seguente:

Comune: 60% di Fr. 45'000.- = Fr. 27'000.--
Proprietari: 40% di Fr. 45'000.- = Fr. 18'000.--

4. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente.

L'onere netto a carico del Comune sarà di Fr. 27'000.-. Applicando il tasso di ammortamento del 30% e il tasso di interesse del 3%, l'onere annuo (iniziale) a carico della gestione corrente risulterà di circa Fr. 9'000.-.

5. Aspetti procedurali e formali.

Preavviso commissionale: l'esame del messaggio compete alla Commissione della gestione (articolo 172 della Legge organica comunale - LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione dei punti 1. e 2. del seguente dispositivo di deliberazione è necessaria la maggioranza assoluta, pari ad almeno 13 voti favorevoli (articolo 61 cpv. 2 LOC). Invece, per il successivo punto 3., è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (9) dei membri del Consiglio comunale (articolo 61 cpv. 1 LOC).

Collisione di interesse: nessun consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

PROPOSTA DI DECISIONE

Invitiamo cortesemente il Consiglio comunale ad approvare le proposte contenute in questo messaggio, deliberando come segue:

1. **Al Municipio è concesso il credito d'investimento di Fr. 45'000.- per l'introduzione del Registro definitivo federale (RFD) nel Comune di Cugnasco-Gerra, zona dei Monti di Cugnasco. Il Municipio provvederà ad incassare dai privati la quota a loro carico, corrispondente al 40%.**
2. **La spesa è messa a carico del conto degli investimenti del Comune, dicastero Sicurezza pubblica, servizio Registro fondiario.**
3. **Il credito concesso è valido fino al 31 dicembre 2009.**

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Luigi Gnesa

IL SEGRETARIO

Silvano Bianchi

Commissione incaricata per l'esame: Gestione

Allegati:

piano 1:25'000 di demarcazione della zona di introduzione del RFD

Concorso per lavori di misurazione ufficiale
DEMARCAZIONE E MISURAZIONE PARTICELLARE

**COMUNE DI CUGNASCO
LOTTO 4**

Definizione delle zone e dei gradi di tolleranza

scala 1:25'000

Legenda :

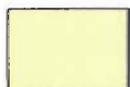
Punti fissi

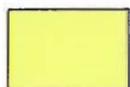
 PFP1

 PFP2

Gradi di tolleranza

 GT2 / ZONA I

 GT3 / ZONA II

 GT3 / ZONA III

 GT4 / ZONA II

 GT4 / ZONA III

 GT5 / ZONA III



