



Messaggio municipale no. 31

Richiesta di un credito di fr. 320'000.-- per i lavori di demarcazione dei fondi, primo rilevamento, rinnovamento catastale della misurazione ufficiale e l'intavolazione del registro fondiario definitivo nella sezione di Lavertezzo

Egregio signor Presidente,
gentili signore, egregi signori,

con il seguente messaggio il Municipio sottopone per approvazione al Consiglio comunale la richiesta di un credito di fr. 320'000.-- per i lavori di demarcazione dei fondi, primo rilevamento, rinnovamento catastale della misurazione ufficiale e intavolazione del registro fondiario definitivo nel Comune di Verzasca, Sezione di Lavertezzo - lotto 2.

Comune di Verzasca, Sezione di Lavertezzo



Colorato in verde: zona rinnovamento catastale
Colorato in blu: zona demarcazione dei fondi e primo rilevamento

Premessa

La situazione attuale indica che nella sezione di Lavertezzo, per la parte di maggior valore, è attualmente in vigore una misurazione ufficiale di tipo semigrafico (SG) risalente agli anni '30, mentre nel resto del comprensorio è in vigore la vecchia mappa (VM) censuaria.

Attualmente il comprensorio dispone di un registro fondiario definitivo per la parte misurata (SG) e un registro fondiario provvisorio per la parte di vecchia mappa.



Rinnovamento e completamento della misurazione ufficiale

Nel corso della seduta del 12 aprile 2021, il Municipio di Verzasca ha deciso di aderire al rinnovamento e completamento della misurazione ufficiale come auspicato dall'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, così da rispettare il programma cantonale per il completamento della misurazione ufficiale.

La sezione di Lavertezzo ha una superficie di circa 5'728 ettari e comprende circa 1'450 fondi.

Nella zona verde, già misurata, verrà eseguito un rinnovamento catastale mentre per il resto del comprensorio, zona, blu, verrà eseguito un primo rilevamento.

Alla fine dei lavori verrà fatto un deposito pubblico della misurazione ufficiale.

L'opera di misurazione servirà quale base tecnica per completare l'impianto del registro fondiario definitivo e sull'intero comprensorio comunale si potrà elaborare un sistema d'informazione del territorio (SIT).

In effetti la disponibilità di dati informatizzati nello standard federale MU93 amplia sensibilmente il campo di utilizzazione della misurazione ufficiale, finora spesso limitato alle sole esigenze del registro fondiario.

Oggigiorno anche le realizzazioni edili e infrastrutturali, le transazioni immobiliari, la pianificazione e la gestione del territorio, con tutte le applicazioni informatiche diventate d'uso corrente nelle amministrazioni pubbliche e presso gli operatori privati, fanno viepiù capo a questi importanti dati di base in forma digitale.

I costi dei lavori sono coperti per il 28% circa dalla Confederazione, per il 34% circa dal Cantone e il rimanente 38% circa sono a carico del Comune.

Esecuzione misurazione ufficiale

Il Cantone è il committente di questi lavori. Il Dipartimento delle finanze e dell'economia tramite l'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari (UCRF) assume l'organizzazione e la supervisione dei lavori; esso fornisce all'assuntore tutti gli elementi di base del progetto, controllandone l'esecuzione e procedendo infine alla verifica dei lavori.

Sulla base di queste considerazioni il Cantone ha indetto un concorso pubblico.

Dopo esame e valutazione da parte dell'UCRF, la Divisione dell'economia, con risoluzione numero 14/2022 del 7 febbraio 2022, ha deliberato i relativi lavori dell'operazione allo studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA di Locarno, rappresentato dall'ing. Franco Bernasconi, per un importo di fr. 679'802.40 (IVA inclusa).

La spesa totale, iva inclusa, sarà così suddivisa:

Fr. 191'673.70 a carico della Confederazione

Fr. 229'282.55 a carico del Cantone

Fr. 258'846.15 a carico del Comune

Il termine di consegna per la verifica dei lavori è stato fissato in 42 mesi, a contare dal giorno della firma del contratto. Le parti hanno firmato il contratto il 28 marzo 2022.



Intavolazione del registro fondiario definitivo

Ad approvazione definitiva della misurazione ufficiale si potrà avviare l'intavolazione del nuovo regime di registro fondiario definitivo. Lo stesso sarà eseguito dall'Ufficio del registro fondiario federale che dovrà intavolare circa 1'450 fondi.

I lavori d'impianto avranno una durata di circa 7 mesi per un costo complessivo valutato a Fr. 60'000.--, IVA inclusa. Il costo esatto potrà essere elaborato con i dati definitivi della misurazione approvata.

I lavori per l'introduzione del Registro fondiario definitivo non sono più sussidiati né dalla Confederazione né dal Cantone, pertanto i costi sono interamente assunti dal Comune. Il Comune potrà eventualmente recuperare una parte dei costi dai proprietari iscritti, in proporzione al valore di stima ufficiale esposto nel catastrino fiscale.

Aspetti finanziari

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario, i costi dei lavori a carico del Comune (IVA inclusa) saranno di fr. 258'846.15 per il completamento della misurazione ufficiale e di fr. 60'000.-- per l'intavolazione del Registro fondiario definitivo.

Per il pagamento della nostra quota parte finanziaria, proponiamo di fare capo alla liquidità monetaria presente sui conti aperti presso gli istituti di credito, in considerazione della somma ragguardevole tuttora in giacenza, ad oggi superiore a 3 mio. di franchi. Nessun interesse passivo viene così considerato.

Ammortamento: le basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In base alle disposizioni legali citate, il presente investimento si configura come una spesa nella categoria "spese di pianificazione", la cui durata d'ammortamento è determinata per un periodo fisso di 10 anni.

Applicando così un tasso del 10%, il totale annuo degli oneri a carico del conto economico ammonta a fr. 32'000.--.

L'investimento in questione è stato considerato nel piano finanziario 2022-2025, esposto e discusso nel corso della seduta del Legislativo tenutasi il 16 gennaio 2023.

Conclusioni

Questa importante opera di misurazione permetterà di disporre dei dati della misurazione ufficiale nello standard MU93 e l'intavolazione del Registro fondiario definitivo in tutto il territorio della sezione di Lavertezzo.

I lavori dovranno essere consegnati entro la fine di settembre 2025, in seguito saranno verificati, pubblicati ed approvati. Quindi verrà avviata l'introduzione del Registro fondiario definitivo da parte dell'Ufficio del registro fondiario federale.

Al Consiglio comunale si chiede un credito di fr. 320'000.-- per eseguire questa opera.

Il termine dei lavori è ipotizzabile per fine anno 2028, l'investimento è suddivisibile su un lasso di tempo di circa 6 anni in funzione dell'avanzamento dei lavori.



Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del messaggio compete alla **Commissione della gestione** (art. 72 e 181 LOC e 35 ROC).

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 11 voti affermativi) (art. 61 cpv. 2 LOC).

Referendum: decisione soggetta a referendum, se così regolarmente esercitato (art. 75 LOC).

Con queste considerazioni, il Municipio invita i consiglieri comunali a voler

risolvere

1. **È concesso un credito di fr. 320'000.-- per la demarcazione dei fondi, primo rilevamento, rinnovamento catastale della misurazione ufficiale e l'intavolazione del registro fondiario definitivo nella sezione di Lavertezzo.**
2. **Il finanziamento avviene mediante fondi propri.**
3. **Il credito è da iscrivere nelle uscite del conto investimento, nella relativa voce di competenza.**
4. **Il credito decade dopo due anni da quando tutte le decisioni che lo riguardano saranno cresciute in giudicato.**

Con la massima stima.

Il Sindaco:

Ayo Bordoli



Per il Municipio:

Il Segretario:

Romano Bordoli