



Comune di Gambarogno

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 333**

Magadino, 16 novembre 2020

Risoluzione municipale no. 1275

di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

### **Concessione di un credito di CHF 180'000.00, per la ricomposizione particellare dei Cento Campi, Sezione di Caviano**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

#### **Premessa**

Come dice il nome, la zona di Cento Campi è composta di oltre 700 piccole particelle. Per oltre quarant'anni, grazie alla gestione agricola della famiglia Keller, questi ampi terrazzamenti a ca. 700 mslm, sono stati in gran parte recuperati e valorizzati e offrono oggi una apprezzata "cartolina" del nostro Comune. Con il raggiungimento dell'età pensionabile Walter Keller ha smesso la sua attività, pur continuando ad abitare per buona parte dell'anno in loco.

Il Municipio, giustamente preoccupato del destino di questo importante lavoro di recupero, valutate alcune ipotesi per garantire un subentro nella gestione agricola, sentita pure la Sezione dell'agricoltura, ha deciso che era importante creare le giuste premesse per salvaguardare questo comparto, importante dal punto di vista naturalistico, agricolo e storico; sarebbe infatti stato grave se il lavoro svolto da Walter Keller, durante tutta la sua vita, fosse andasse perso.

Nella fase transitoria, in attesa di procedere al riordino fondiario, con la ricomposizione particellare, un giovane agricoltore ha rilevato l'attività agricola, garantendone la continuità.

Purtroppo, l'eccessiva frammentazione dei fondi e l'individuazione dei loro proprietari, in parte sconosciuti o deceduti, non permettono la stipulazione dei relativi contratti di affitto, atto questo inderogabile per una gestione agricola che benefici dei relativi finanziamenti, o anche privati, per le necessarie migliorie strutturali. Di tutto ciò il Municipio ha reso edotto l'Ufficio cantonale del catasto e dei riordini fondiari (UCRF) che ha quindi deciso l'avvio del riordino fondiario, da attuare conformemente all'art. 48 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT), con la procedura di ricomposizione particellare.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

**Città dell'energia**

**Gambarogno**  
Comune da vivere

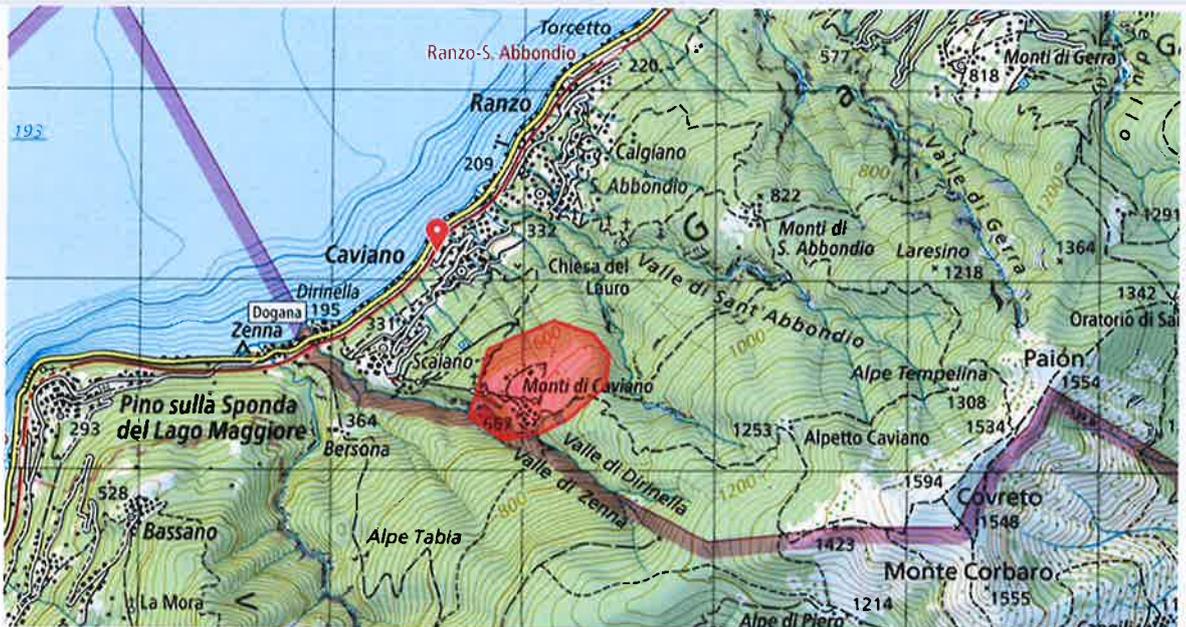
Il Consiglio di Stato, con risoluzione del 29 gennaio 2020, ha quindi ordinato l'esecuzione della ricomposizione particellare e invitato il Municipio a presentare un progetto e un preventivo di massima della ricomposizione particellare dei Cento Campi, rispettivamente la decisione del Consiglio comunale che ne autorizza il progetto con la concessione dei necessari crediti.

### Situazione geografica

I Cento campi si trovano a una quota di ca. 700 metri sui Monti di Caviano, nel Comune di Gambarogno. La zona è conosciuta per le sue costruzioni con i tetti in paglia e la sua vista panoramica sul lago Maggiore.

Il comparto interessato dalla ricomposizione particellare comprende unicamente la zona prativa ed ha una superficie totale di 12 ettari (ha).

La zona è raggiungibile unicamente a piedi. L'accesso stradale più vicino si trova a ca. 200 metri di dislivello più in basso. Per il trasporto di materiale è disponibile una teleferica di proprietà del Patriziato di Caviano.



### Agricoltura

La superficie utile coltivabile per campicoltura, sfalcio e pascolo è di 12 ha.

Attualmente la superficie coltivata è gestita da un'unica azienda agricola, in possesso di 9 Unità di bestiame grosso, costituito da bovini e ovini.

### **Situazione catastale attuale**

Quale base di lavoro, sull'intero comprensorio del raggruppamento particellare (RP) è solamente disponibile una vecchia mappa risalente al 1948.

Il Piano regolatore comunale (PR) prevede che il comparto Cento Campi rientri nella Zona agricola.

### **Vantaggi della ricomposizione particellare (RP)**

Con l'esecuzione della RP s'intendono conseguire i seguenti obiettivi:

- il riassetto della struttura fondiaria in modo da permettere una migliore utilizzazione del suolo in generale e salvaguardare il comparto agricolo dei Cento Campi;
- l'acquisizione a favore del Patriziato di Caviano dei fondi di piccole dimensioni;
- la creazione delle premesse per ridurre i costi della misurazione ufficiale (MU), non proponibile sulla situazione fondiaria attuale e per l'impianto del registro fondiario definitivo (RFD), strumento giuridico che garantisce la proprietà privata;
- l'esercizio di un sistema d'informazione del territorio;
- il chiarimento di ogni diritto, oneri e servitù, eliminando quelli divenuti superflui;
- la creazione dei presupposti per la sottoscrizione di contratti agricoli che garantiscano all'Azienda i contributi necessari per attivare migliori strutturali.

### **L'accordo con l'Amministrazione patriziale di Caviano**

Sin da subito il Municipio ha ritenuto opportuno che fosse il Patriziato di Caviano a divenire proprietario dei fondi, dopo la ricomposizione particellare. La disponibilità in tal senso da parte del Patriziato è stata formalmente confermata con lettera del 29 ottobre 2020 (vedi allegato).

Il Patriziato di Caviano è l'Ente sicuramente più vicino al territorio e già vi detiene degli interessi, sia poiché proprietario della teleferica per il trasporto di materiale sia perché diversi dei proprietari di terreni e cascinali sono patrizi.

La futura gestione agricola, sfruttando la stalla di Walter Keller, sarà sicuramente facilitata poiché i contratti agricoli potranno essere sottoscritti su un numero ridotto di mappali, con un unico interlocutore istituzionale.

Non solo; nell'ambito di queste collaborazioni, il Patriziato potrà ottenere interessanti sussidi per eventualmente potenziare la teleferica, favorendo lo sviluppo di attività agrituristiche in loco.

I fondi necessari per l'acquisizione, rispettivamente l'indennizzo dei proprietari dei fondi espropriati a favore del Patriziato, sono stati calcolati dall'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, in base al valore e all'ampiezza dei terreni, in CHF 100'000.00 che, dove non potranno essere versati poiché i proprietari sono ignoti, saranno incamerati dal Cantone che li terrà disponibili in attesa che possibili eredi ne rivendichino il possesso, quindi l'indennizzo.

Non avendo il Patriziato mezzi finanziari propri, il Municipio propone una fideiussione nei suoi confronti. E' stato garantito che nell'operazione di riordino fondiario interverrà anche il Fondo per la gestione del territorio, come previsto dalla Legge organica patriziale (LOP). L'aiuto sarà deciso dall'apposita Commissione SEL, fra un minimo del 25% e un massimo del 50% di CHF 100'000.00.

I rapporti fra Comune e Patriziato dovranno essere regolati da un Accordo programmatico, in applicazione dell'art. 27 a) LOP, da approvare dai rispettivi Legislativi. Riservate le competenze dei rispettivi Legislativi, l'Amministrazione patriziale di Caviano, in data 29 ottobre 2020, ci ha confermato il proprio interesse a divenire proprietari dei fondi e così autorizzati a intraprendere tutte le pratiche necessarie (vedi allegato).

### **Comprensorio di ricomposizione parcellare (RP)**

I lavori di nuovo riparto si estendono alle superfici agricole private di 12 ha.

Nel comprensorio di 12 ha della RP sono presenti 762 particelle di piccole dimensioni.

### **Previsioni di nuovo riparto**

Lo scopo prefissato dalla ricomposizione parcellare è quello di creare le migliori basi possibili per migliorare e semplificare la gestione agricola nel comparto, andando a eliminare tutte le particelle di piccole dimensioni, che saranno indennizzate pecuniariamente, creando poche particelle di grandi dimensioni.

### **Preventivo per i lavori geometrici della ricomposizione parcellare**

Operazioni geometriche	CHF	70'000.00
Commissione di la. istanza	CHF	5'000.00
Materiale di terminazione	CHF	1'000.00
Imprevisti e diversi	CHF	4'000.00
Fideiussione al Patriziato di Caviano per acquisizioni	<u>CHF</u>	<u>100'000.00</u>
<b>Totale <u>lordo</u>, IVA compresa</b>	<b>CHF</b>	<b>180'000.00</b>

### **Sussidi e aiuti**

Sussidi cantonale, 40% di CHF 80'000.00		CHF	32'000.00
Sussidi federali, 26% di CHF 80'000.00		CHF	20'800.00
Fondo per la gestione del territorio, LOP, da 25% a 50% di CHF 100'000.00	minimo	CHF	25'000.00
	massimo	CHF	50'000.00

### **Misurazione ufficiale e introduzione del Registro fondiario federale definitivo**

I lavori di misurazione e ricomposizione particellare anzi descritti saranno ripresi e ulteriormente sviluppati nell'ambito di un progetto più ampio di misurazione e introduzione del Registro fondiario federale definitivo, nei comparti dei Monti di Caviano, Piazzogna, S'Abbondio e Vira Gambarogno. Il tutto come da Messaggio municipale no. 334.

### **Assegnazione del mandato e durata dei lavori**

Su proposta dell'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, il Comune di Gambarogno, quale mandante, assegnerà i lavori a mandato diretto al Geometra ufficiale, ing. Bernasconi (Studio Andreotti & Partners, Locarno). I lavori dureranno ca. 2 anni e si dovrebbero concludere entro la fine dell'anno 2022.

### **Curatore degli Interessi dei proprietari ignoti**

Nel passaggio di proprietà dei fondi, gli interessi dei proprietari ignoti saranno assunti da un curatore, appositamente nominato dal Pretore di Locarno Campagna.

### **Allineamento contabile MCA2**

Per la ricomposizione particellare dei Cento campi sarà aperto un apposito cespite.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429 "Altri investimenti immateriali".

Per l'investimento è prevista una durata di utilizzo di 2 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 50% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno successivo alla liquidazione dei lavori catastali.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato nella seduta di Municipio del 16 novembre 2020, con risoluzione no. 1275.

Visto quanto precede, si invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

**deliberare:**

1. E' concesso un credito di CHF 80'000.00, per la ricomposizione particellare (RP) dei Cento Campi, Sezione di Caviano.
2. E' concessa una fidelussione al Patriziato di Caviano, per un importo massimo di CHF 100'000.00, da utilizzarsi nell'acquisizione di terreni e nel pagamento degli indennizzi ai proprietari nell'ambito della RP dei Cento Campi.

Gli aiuti che saranno erogati dal Fondo per la gestione del territorio, in base all'art. 23 lett. e) cpv. 1, andranno a ridurre il contributo comunale.

I rapporti fra Comune e Patriziato saranno regolati da un Accordo programmatico, in applicazione dell'art. 27 a LOP, da successivamente approvare dai rispettivi Legislativi.

3. I lavori di RP ai Cento Campi dovranno Iniziare entro il 31.12.2022, pena la perenzione del credito.
4. L'intero investimento e i sussidi federali e cantonali incassati andranno iscritti nel conto investimenti, nell'anno di realizzo.

  
Il Sindaco  
Tiziano Ponti

PER IL MUNICIPIO



  
Il Segretario  
Alberto Codioli



No. \_\_\_\_\_

6578 Caviano,

**Amministrazione Patriziale**

di

**CAVIANO**

(GAMBAROGNO)

casella postale 40

Municipio del Gambarogno	
30. OKT. 2020	
No. reg.:	
PONTI	B
NESSI	
FERRARI	
ROSSI	
SARGENTI	

Lodevole

Municipio di Gambarogno

Att. Sig. Tiziano Ponti

Via Cantonale 138

6573 Magadino

6578 Caviano, 29 ottobre 2020

**Oggetto: ricomposizione particellare Centocampi - TP/ac risoluzione n° 1133**

Egregio signor Ponti,

L'Amministrazione Patriziale di Caviano si è riunita martedì 27 ottobre scorso per esaminare il progetto in questione. Dopo attenta valutazione ha deciso all'unanimità di aderire alla proposta come da voi formulata e cioè di divenire in futuro proprietaria dei terreni situati ai Centocampi.

Inoltre ringrazia anticipatamente per l'aiuto che verrà fornito nelle pratiche per il reperimento di aiuti finanziari.

Distinti saluti.

Per il Patriziato di Caviano:

Il Presidente:

Luca Borretti



La Segretaria:

Daniela Scolari



Comune di Gambarogno

Funzionario incaricato  
**A. Codioli**

telefono  
**091 786 84 12**

e-mail  
**alberto.codioli@gambarogno.ch**

Ns. riferimento  
TP/ac – risoluzione no. 1133

Spettabile  
Amministrazione patriziale di Caviano  
a/a Presidente Luca Borretti  
CP 40  
6578 Caviano

Magadino, 21 ottobre 2020

## Ricomposizione particellare ai Cento Campi

Egregio Signor Presidente Borretti,  
Gentil Signore e Egregi Signori membri dell'Amministrazione patriziale,

in data 19 ottobre 2020 il Municipio ha incontrato una vostra Delegazione, alla presenza del funzionario cantonale dell'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, signor Marzio Del Ponti, per illustrare l'iter e il progetto inerenti la ricomposizione particellare dei Cento Campi di Caviano.

In allegato, per informazione e traccia delle discussioni avute, trasmettiamo copia del verbale dell'incontro.

Come discusso, a conclusione della ricomposizione particellare che interesserà ca. 12 ha di territorio e ca.762 differenti particelle, auspichiamo che il proprietario dei fondi diventi l'Amministrazione patriziale di Caviano, che a nostro avviso è indubbiamente l'Ente più prossimo al territorio e alle problematiche legate alla gestione agricola dei fondi.

Qualora vorrete confermarci la vostra disponibilità, ossia di assumere la proprietà dei fondi a conclusione delle pratiche di riordino fondiario, sarà nostra premura supportarvi in tutte le pratiche e nel finanziamento degli espropri. In quest'ottica abbiamo già incaricato l'Antenna ERS, signor Christian Bordoli, di eseguire i necessari accertamenti presso la Sezione Enti locali, per reperire possibili finanziamenti.

Una vostra adesione di massima è per noi necessaria per proseguire nel progetto; quando saranno chiarite tutte le questioni legali, catastali e finanziarie potremo sottoporre il tutto ai rispettivi legislativi.

In attesa di un riscontro porgiamo, Egregio Signor Presidente, Borretti, i sensi della nostra massima stima. Cordiali saluti.

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

tel.: +41 91 786 84 00  
fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch



Gambarogno  
Comune da vivere

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
  
Tiziano Ponti



Il Segretario  
  
Alberto Codioli

Copia: Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, Viale Stefano Franscini 17, 6501 Bellinzona  
Antenna ERS, Christian Bordoli, Sede Magadino