

CANTONE TICINO
COMUNE DI GAMBAROGNO
Sezione di Caviano



RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE CENTO CAMPI

PROGETTO NUOVO RIPARTO FONDI

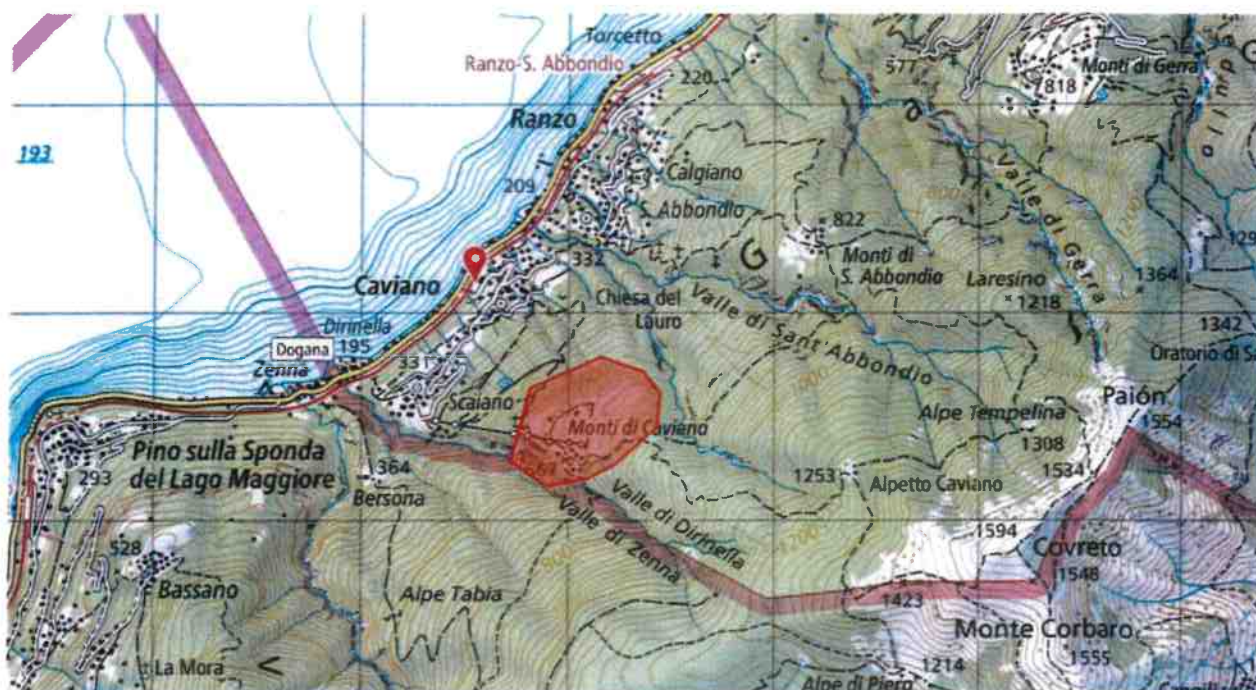
RELAZIONE TECNICA

 Studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA		Locarno Via L. Lavizzari 10C Casella postale 47 CH - 6601 Locarno T. +41 (0)91 751 37 71 info@andreotti.ch www.andreotti.ch		
CODICE DI LAVORO 2.408.0000	PIANO No. -	CONTROLLATO DB	MODIFICHE	
Locarno, 30 maggio 2023			DA	DATA

RELAZIONE TECNICA

Situazione geografica

Cento Campi è ubicato ad una quota di ca. 700 metri sui monti di Caviano, nel Comune di Gamberogno. 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 occupa unicamente la zona prativa, ed ha una superficie totale di 13.5 ha.

La zona è raggiungibile unicamente a piedi. L'accesso stradale più vicino si trova a ca. 200 m di dislivello più in basso. È comunque disponibile una teleferica per il trasporto del materiale.

Premessa

Come dice il nome, la zona di Cento Campi è composta da 786 piccole particelle prative.

L'attività agricola del comparto è stata gestita per 43 anni dal signor Walter Keller agricoltore che ora è andato in pensione. Il Municipio intende creare le migliori premesse per salvaguardare questo comparto, importante dal punto naturalistico e storico, dall'avanzare del bosco, tenuto anche conto che un giovane agricoltore, Noah Manni, ha recentemente rilevato l'attività.

Purtroppo, l'eccessivo frazionamento dei fondi impedisce uno sfruttamento agricolo razionale del comparto. Su invito del Comune di Gambarogno si è pertanto deciso l'avvio d'Ufficio di un riordino fondiario da attuare conformemente all'art. 48 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT) con la procedura di ricomposizione particellare.

Il Consiglio di Stato con risoluzione del 29 gennaio 2020 ha quindi ordinato l'esecuzione della ricomposizione particellare (RP) e invitato il Municipio a presentare un progetto e preventivo di massima della RP di Cento Campi.

Agricoltura

La superficie utile coltivabile per campicoltura, sfalcio e pascolo è di 13.5 ha. Attualmente la superficie coltivata è gestita da un'unica azienda agricola (0.88 unità standard manodopera - USM), in possesso di 9 unità di bestiame grosso (UBG) costituito da bovini e ovini.

Situazione catastale attuale

Quale base di lavoro, sull'intero comprensorio RP è solamente disponibile una vecchia mappa censuaria di fine '800 ridisegnata nel 1948.

Tenuto conto della scarsa qualità dei registri, per quei fondi per i quali non è possibile risalire al proprietario, sarà il Comune che rappresenterà i proprietari ignoti.

Piano regolatore comunale (PR)

Secondo il piano regolatore in vigore il comparto Cento Campi rientra 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 di 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;
- il chiarimento di ogni diritto, onere e servitù, eliminando quelli divenuti superflui;

Comprensorio di ricomposizione particellare (RP)

I lavori di nuovo riparto si estendono alle superfici agricole private di 13.5 ha. In questo comprensorio sono presenti 139 partite e 786 particelle di piccole dimensioni.

Di queste 139 partite ce ne sono 70 con proprietari ignoti o non reperibili per un totale di 124 particelle.

Concessione credito per la ricomposizione particellare

Con Messaggio Municipale no. 333 del 16 novembre 2020 il Comune chiedeva un credito di CHF 180'000.- per la ricomposizione particellare.

Questo credito veniva concesso dal Consiglio Comunale durante la seduta ordinaria del 21 dicembre 2020.

Progetto di massima

Il progetto di massima (PM) è stato preparato dall'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari, con atti che comprendevano una relazione tecnica, il piano con il limite del comprensorio e l'elenco dei proprietari interessati.

Questo progetto è stato pubblicato dal 16 agosto al 14 settembre 2021.

Ai proprietari interessati è stata inviata una lettera informativa accompagnata dall'elenco interessenze vecchio stato spiegando il principio del progetto e come verrà svolto il lavoro.

Contro il progetto di massima sono pervenuti 3 ricorsi che sono stati tutti evasi.

Accordo Comune/Patriziato

Il Comune di Gambarogno promotore del progetto, ritiene opportuno che il nuovo proprietario dei fondi, dopo la ricomposizione particellare, sia il Patriziato di Caviano.

Il Patriziato, dal canto suo, dà la sua disponibilità all'acquisizione dei fondi. Il Patriziato vanta già degli interessi, sia poiché proprietario della teleferica per il trasporto di materiale, sia perché proprietario di parte dei terreni.

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 e con un interlocutore istituzionale.

In data 21 dicembre 2020 il Consiglio Comunale di Gambarogno ha approvato una fideiussione al Patriziato di Caviano per un importo massimo di CHF 100'000.- da utilizzarsi per l'indennizzo dei proprietari nell'ambito della RP Cento Campi.

Ricomposizione particellare

Informazione ai proprietari

Alla fine di ottobre 2022 è stata inviata una nuova circolare informativa con l'elenco delle interessenze vecchio stato a tutti gli altri proprietari con la possibilità di contattare il progettista onde ricevere informazioni aggiuntive.

Stima dei terreni

Il prezzo di vendita dei terreni è stato stabilito dalla Sezione dell'agricoltura in quanto tutto il comprensorio si trova in zona agricola. Con lettera 31 marzo 2022 ci ha inviato un piano con le zone con l'indicazione del prezzo di stima. Esso varia da CHF 1.03/mq per la zona più pregiata, CHF 0.86/mq per la zona media, CHF 0.70/mq per quella meno pregiata a CHF 0.20/mq per quella incolta.

Superficie dei nuovi fondi

Le nuove particelle non potranno avere una superficie inferiore ai 2'500 mq come prevede la Legge sul diritto fondiario rurale LDFR.

Desiderata

Tutti i nove proprietari che posseggono una superficie superiore a 2'500 mq, nonché il signor Walter Keller e quattro proprietari che hanno interposto ricorso o osservazioni scritte sono stati convocati presso lo studio l'ingegneria Andreotti & Partners, con lettera del 26 ottobre 2022, per potere esprimere i loro desiderata.

Dopo questa campagna informativa cinque proprietari con una superficie maggiore di 2'500 mq hanno deciso di cedere le loro proprietà a prezzo di stima, mentre a quattro proprietari è stato riassegnato un fondo nella RP.

Tutti i quattro proprietari che hanno voluto mantenere la proprietà hanno dato il loro consenso alla stesura di contratti agricoli per la gestione dei nuovi fondi.

Il signor Walter Keller e un proprietario con una superficie minore hanno deciso di cedere le proprie interessenze gratuitamente al Patriziato di Caviano.

Tabella riassuntiva con i dati della RP:

Il progetto di nuovo riparto prevede la formazione di quattro nuovi mappali privati, un mappale patriziale di 3'000 mq attorno all'attuale stalla e un rimanente grande mappale da attribuire pure al Patriziato.

PRIMA RP		DOPO RP
ha	13.5	13.5
particelle	786	6
particelle / ha	58	0.44
superficie media mq	172	22'592

Costi

Preventivo costi per i lavori della ricomposizione particellare:

Operazioni geometriche (IVA compresa)	CHF	70'543.50
Commissione di I ^a istanza	CHF	5'000.00
Materiale di terminazione	CHF	1'000.00
Imprevisti e diversi	CHF	3'456.50
Totale	CHF	80'000.00

Sussidi previsti:

Sussidio cantonale, 35% di CHF 80'000.00	CHF	28'000.00
Sussidio federale, 26% di CHF 80'000.00	CHF	20'800.00
Totale	CHF	48'800.00

A carico del Comune	CHF	31'200.00
----------------------------	------------	------------------

Locarno, 30 maggio 2023