M U N I C I P I 0

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5746

Comune di Lugano, Sezione Lugano - Rinnovamento catastale - Iscrizione a RF di un diritto di sporgenza a favore dei mappali no. 107 e 108 di proprietà Patrizia Albertini e a carico del mappale no. 62 di proprietà del Comune di Lugano (Via Pessina).

Lugano, 13 febbraio 2001

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

In ossequio alla Legge sul Registro Fondiario del 2.2.1933, la sezione delle Bonifiche Fondiarie e del Catasto, Bellinzona, a verifica compiuta, ha autorizzato il geometra revisore del Comune di Lugano ing. Antonio Gisi ad esporre pubblicamente gli atti riguardanti la misurazione particellare (rinnovo catastale) per la sezione Lugano - Città durante il periodo dal 7 febbraio al 7 marzo 1994 presso il Dicastero del Territorio.
Eventuali reclami ed opposizioni in relazione al contenuto dei piani e registri depositati ed in genere alla nuova misurazione particellare dovevano essere presentati al Municipio entro il termine perentorio del 7 marzo 1994.

Sono stati inoltrati 33 reclami dei quali 29 evasi bonalmente dalla Commissione Fondiaria comunale, mentre 4 sono stati demandati per decisione al perito unico avv. Andrea Ferrari, Tesserete, nominato dal Dipartimento delle finanze e dell'economia con risoluzione 23/95 del 30 marzo 1995.

Quelli catalogati con i no. 20 e 21 relativi ai mappali 107 e 108 di proprietà Patrizia Albertini e inoltrati dalla Fiduciaria De Bernardis, riguardavano la mancata iscrizione a RF delle servitù di sporgenza per la parte di stabili che sporge su Via Pessina (mappale no. 62) di proprietà del Comune di Lugano.
Le proprietà della reclamante, si veda la planimetria 1:500 allegata, sono situate nel nucleo. Il mappale 107 confina a nord con il mappale 106, ad ovest con Via Pessina (mappale 62) e a sud, sud-est con l'altra proprietà della reclamante censita con il numero di mappa 108. Quest'ultima confina oltre che con i mappali 106 e 107, con il 109, con Via Pessina, Via dei Pesci e Via dei Gorini. Trattasi di due stabili risalenti sicuramente ad oltre 150 anni fa in quanto nella mappa del 1849 erano già censiti. Gli stessi sono sviluppati su 4 piani di cui il piano terreno, su Via Pessina, è arretrato per effetto del porticato. Pur avendo lo stesso numero di piani, l'altezza degli stabili è diversa. Lo stabile censito con il numero di mappa 107 è più basso. Quello censito con il numero 108 ha inoltre un'altana (loggia).

La Fiduciaria De Bernardis è stata convocata due volte (17 giugno e 30 settembre 1994) dinanzi alla Commissione Fondiaria comunale per una conciliazione. Il rappresentante della ricorrente dichiarava di mantenere il reclamo in quanto rivendicava i diritti di sporgenza da sempre esistiti, anche se non iscritti a RF.
Il perito scriveva al Presidente della Commissione Fondiaria comunale confermando che la ricorrente in sede d'udienza del 20.5.1995 ribadiva la richiesta d'iscrizione della servitù di sporgenza proponendo di ripartire i costi relativi all'eventuale iscrizione, in ragione di 1/2 ciascuno con il Comune.

Il Municipio con Ris. mun. 12.6.1995 ratificava le seguenti posizioni che qui vengono riportate integralmente:

- *Anche se ci troviamo di fronte ad uno stato di diritto acquisito, è pur vero che una iscrizione del genere (servitù di sporgenza) graverà una proprietà del Comune di Lugano, per cui oltre alla decisione dell'Esecutivo necessiterà anche quella del Consiglio Comunale. Di fatto la situazione sul posto non viene mutata, nei piani è già riportata ma bisogna comunque legalizzare tali sporgenze.*
- *Per quanto riguarda la proposta della reclamante di fare accollare la metà delle spese al Comune di Lugano, anche in questo caso si creerebbe un pericoloso precedente in quanto già in Via Pessina esistono casi analoghi. Non da ultimo ne potranno scaturire altri in sede di rinnovo catastale di Castagnola, Brè, Caprino. Per sanare tali problematiche che potranno scaturire in futuro (ora non quantificabili) è auspicabile che le spese vengano sostenute interamente dal proprietario del diritto di sporgenza.*

Per i motivi suesposti il Municipio di Lugano, riservata la decisione del Consiglio Comunale, accetta la richiesta d'iscrizione di un diritto di sporgenza a favore dei fondi no. 107 e 108 di proprietà Patrizia Albertini, o di una menzione a RF per tutelare meglio i suoi diritti, a condizione che tutte le spese relative alla procedura siano completamente a suo carico.

Il Dicastero del Territorio scriveva all'Ufficio dei Registri chiedendo conferma se per agevolare la procedura di approvazione degli atti per il rinnovo catastale si poteva ovviare alla ratifica da parte del Consiglio Comunale per l'iscrizione delle servitù di

sporgenza, e questo solo per accelerare i tempi dell'approvazione da parte delle competenti autorità, alfine di ovviare al doppio lavoro di aggiornamento dei dati da parte del geometra e per l'ottenimento dei relativi sussidi. L'Ufficiale dei Registri comunicava che pur comprendendo le necessità suesposte, l'accordo del Consiglio Comunale era formalità essenziale.

Il 30 marzo 2000 l'avv. Ferrari emanava la sua decisione sul reclamo precisando che le servitù non possono essere iscritte a registro fondiario mediante decisione d'ufficio da parte del perito. In effetti il rinnovo catastale permette di correggere precedenti errori, mentre è esclusa l'eventualità di interventi coercitivi in regime di registro fondiario definitivo. Pertanto l'iscrizione potrà essere perfezionata solo mediante accordo privato tra le parti (contratto d'iscrizione di servitù prediale), a condizione evidentemente che il Consiglio Comunale si sia favorevolmente espresso. Il perito ha così deciso: il reclamo è respinto, le spese del geometra di Fr 421,95 e le prestazioni del perito, di Fr 986,30 sono poste a carico della reclamante.

Il 2 maggio 2000 lo Studio Avv. Bernasconi-Facchi, Lugano, a nome e per conto della proprietaria Patrizia Albertini, faceva istanza alla Pretura del Distretto di Lugano, contro la decisione del perito, successivamente il Pretore citava le parti per l'udienza di discussione per il giorno 28 giugno 2000, le quali si sono accordate nel senso che, entro il termine di 20 giorni dall'udienza, la parte convenuta faceva sapere se il Municipio di Lugano sarebbe stato intenzionato a sottoporre entro breve termine al Consiglio Comunale la questione relativa alle servitù di sporgenza oggetto della vertenza. La causa veniva pertanto sospesa.

Il Municipio, nellaseduta del 13 luglio 2000, ha risolto di rispondere al Pretore che sottoporrà al Consiglio Comunale entro termini ragionevoli la questione relativa alle sporgenze di cui sopra precisando nel contempo che le spese di iscrizione a RF sono assunte dalla signora Albertini, come da lettera del 5.10.1998 del perito Avv. Andrea Ferrari e che per eventuali spese e ripetibili della causa inappellabile si debba considerare che, con la proposta di sottoporre la questione al Legislativo comunale, controparte rinuncia ai suoi petita (annullamento decisione peritale e conseguente ordine all'ufficiale dei registri di procedere all'iscrizione di un diritto di sporgenza) per cui la dichiarazione del Municipio non può essere in ogni caso considerata quale acquiescenza.

Al più tardi con l'introduzione del Registro Fondiario Definitivo avvenuta nel 1947, il Comune di Lugano ha avuto l'opportunità di sanare questa situazione e di conseguenza, visto che ciò non è avvenuto, si ritiene che Le spese per la preparazione degli atti, piani e geometra debbano venire ora sopportate dal Comune.

Il fascicolo con la documentazione inerente alla cronistoria del rinnovo catastale è a disposizione presso il Dicastero del Territorio.

CONCLUSIONI

Il Municipio di Lugano, vista la causa presentata in Pretura, e su rapporto del Dicastero del Territorio, ha così risolto di sottoporre in tempi ragionevoli questo messaggio singolo riguardante la questione relativa alla sporgenza oggetto della vertenza, e di non attendere pertanto di potere risolvere questo caso con altri analoghi riguardanti Via Pessina o addirittura con quelli attinenti a tutto il comprensorio comunale, in quanto da un lato non si può sapere se altri proprietari in situazioni analoghe inoltreranno reclamo contro il rinnovo catastale e dall'altra, trattare tutte queste fattispecie con un unico messaggio municipale al C.C. richiederebbe numerosi accertamenti e di conseguenza tempi assai lunghi.

Per le considerazioni sopra esposte invitiamo codesto Onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È accolta la richiesta della signora Patrizia Albertini, riguardante l'iscrizione a RF di **un diritto di sporgenza a favore dei mappali no. 107 e 108 di proprietà Patrizia Albertini e a carico del mappale no. 62 di proprietà del Comune di Lugano (Via Pessina).**
2. Le spese per l'iscrizione della servitù a RF sono a carico della proprietaria signora Patrizia Albertini.
3. Le spese per la preparazione degli atti, piani e geometra sono a carico del Comune di Lugano e saranno caricate sul conto no. 200.318.414.01 (Tenuta a giorno misurazione catastale).
4. La procedura per l'iscrizione a RF viene seguita dal Dicastero del Territorio.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Vicesindaco: Il Segretario:

Avv. Erasmo Pelli A. Zoppi lic. oec. HSG

Allegati:
- planimetrie 1:500 / 1:250

ris. mun.: 08.02.2001