



Ris.mun. 3762 del 22 luglio 2014

23 luglio 2014

MM N. 41 /2014

Richiesta di un credito di Fr. 1'870'000.-- per il completamento/adeguamento della Misurazione Ufficiale (MU) e l'intavolazione del Registro Fondiario Definitivo (RFD) della Città di Mendrisio

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

La MU rappresenta oggi, oltre all'utilizzo tradizionale legato alle esigenze del registro fondiario, il supporto necessario per la gestione di tutti i dati di valenza territoriale. Il riferimento catastale è infatti la base sulla quale vengono posizionate le informazioni sul territorio quali ad esempio la pianificazione, le infrastrutture comunali e regionali (canalizzazioni, acquedotto, telefoni, elettricità, ecc..) ed ogni tipo di dato geografico (SIT-Sistema di Informazione Territoriale).

La disponibilità di dati digitali, nello standard attuale MU93 (Misurazione Ufficiale 1993 – dati digitali secondo le prescrizioni federali del 1993 / OMU-OTEMU) amplia quindi sensibilmente il campo di utilizzazione della misurazione ufficiale.

L'Ufficio della misurazione ufficiale e della geo-informazione (UMUG), nell'ambito del programma cantonale di realizzazione della misurazione ufficiale (standard federale MU93), nel corso del 2009, ha iniziato la pianificazione del completamento della stessa sull'intero comprensorio della nuova Città di Mendrisio, compresi anche i nuovi Quartieri di Ligorretto, Besazio e Meride.

In Ticino, conformemente alla nuova Legge sulla misurazione ufficiale (LMU / artt. 5-7-37) dell'8.11.2005, il committente per i lavori di misurazione è il Cantone. Di conseguenza l'assegnazione dei mandati agli operatori del settore (geometri) non soggiace più al preventivo stanziamento del credito da parte del Comune come negli anni passati. Il Comune deve solo stanziare il credito relativo alla quota parte comunale rispettivamente alla quota da prelevare dai proprietari privati. Questa norma legislativa si è resa necessaria per permettere al Cantone di meglio gestire i programmi di lavoro e riuscire a raggiungere gli obiettivi imposti dalla Confederazione.

Quest'ultima, per opere di interesse strategico nazionale quali la MU, conferisce il compito esecutivo al Cantone il quale, sentiti i Comuni, può quindi deliberare i lavori e stipulare i contratti di appalto necessari.

Il Comune deve, dal canto suo, prevedere nel suo piano finanziario le partecipazioni ai costi previsti dalla Legge le quali saranno addebitate d'ufficio sul conto corrente Stato / Comune in funzione dello stato d'avanzamento dei lavori.

Il credito di Fr. 1'870'000.--, da suddividere in una quota a carico del Comune per un importo di Fr. 1'262'000.-- e di una quota a carico di proprietari privati per un importo di Fr. 608'000.--, permetterà il completamento e l'adeguamento della MU e l'intavolazione del Registro Fondiario Definitivo (RFD) per tutto il nuovo territorio giurisdizionale della Città di Mendrisio.

Una parte dei lavori di completamento e adeguamento della MU ed una parte di interventi necessari ad intavolare il Registro Fondiario Definitivo (RFD) per la Città di Mendrisio sono in fase esecutiva come si potrà evincere nel dettaglio nei capitoli che seguono.

Con la presente richiesta di credito si chiede un'unica approvazione da parte del Legislativo comunale per quanto attiene il territorio di tutti i Quartieri componenti la nuova Città di Mendrisio.

Misurazione Ufficiale (MU)

Nella Città di Mendrisio sono presenti attualmente i seguenti tre comparti di MU:

- Sezioni di Mendrisio, Capolago, Tremona, Salorino e Ligornetto: dati già conformi allo standard MU93. Tuttavia i dati delle predette Sezioni hanno dovuto essere recentemente adeguati al modello dati "MD01" (Modello dati 2001 della misurazione ufficiale), attualizzate in base al progetto "SAU" (Superfici Agricole Utili) come pure per quanto riguarda l'elaborazione degli indirizzi degli edifici;
- Sezioni di Rancate e Salorino-Cragno: dati della MU disponibili nel vecchio standard numerico e oggetto di adeguamento al modello standard MU93;
- Sezioni di Genestrerio, Besazio e Arzo: sono in corso i lavori di demarcazione e di misurazione finalizzati a rendere la misurazione ufficiale conforme allo standard MU93 e a favorire l'intavolazione del RFD;
- Sezione di Meride: è prossima l'assegnazione del mandato relativo ai lavori di demarcazione e di misurazione (standard MU93) che permetteranno, in fase ultima, l'intavolazione del RFD.

Registro Fondiario

Sul nuovo territorio della Città di Mendrisio sono presenti attualmente tre tipi di Registro Fondiario:

- **Registro Fondiario Definitivo (RFD): Sezioni di Mendrisio, Rancate, Tremona, Capolago, Salorino e Ligornetto;**
- **Registro Fondiario Pro-Definitivo (RFPD): Sezione di Arzo, Genestrerio e Besazio;**
- **Registro Fondiario Provvisorio (RFP): Sezione di Meride.**

Preventivo/stima costi

Sulla base delle indicazioni e delle cifre fornite dall'Ufficio della misurazione ufficiale e della geoinformazione (UMUG), di seguito il preventivo/stima dei costi per singolo Quartiere con la specifica degli aggiornamenti necessari:

Quartiere Mendrisio – adeguamento modello "MD01" + indirizzi degli edifici + SAU

Adeguamento modello dati MD01	Fr.	86'639.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	8'608.00
	Fr.	95'247.00
./sussidio Confederazione	Fr.	44'443.00
./sussidio Cantone	Fr.	13'702.00
./quota proprietari	Fr.	0.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 37'102.00

I lavori sono già stati eseguiti dall'Ing. Calderari Patricio di Mendrisio, in qualità di geometra revisore, e trasmessi per l'approvazione di competenza all'UMUG.

Quartiere Capolago – adeguamento modello "MD01" + indirizzi degli edifici + SAU

Adeguamento modello dati MD01	Fr.	28'729.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	3'228.00
	Fr.	31'957.00
./sussidio Confederazione	Fr.	14'728.00
./sussidio Cantone	Fr.	4'621.00
./quota proprietari	Fr.	0.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 12'608.00

I lavori sono già stati eseguiti dall'Ing. Calderari Patricio di Mendrisio, in qualità di geometra revisore, e trasmessi per l'approvazione di competenza all'UMUG.

Quartiere di Tremona – adeguamento modello "MD01 + degli edifici + SAU

Adeguamento modello dati MD01	Fr.	25'340.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	3'228.00
	Fr.	28'568.00
./sussidio Confederazione	Fr.	15'688.00
./sussidio Cantone	Fr.	4'878.00
./quota proprietari	Fr.	0.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 8'002.00

I lavori sono già stati eseguiti dall'Ing. Calderari Patricio di Mendrisio, in qualità di geometra revisore, e trasmessi per l'approvazione di competenza all'UMUG.

Quartiere Ligornetto – adeguamento modello MD01 + indirizzi degli edifici + SAU

Adeguamento modello dati MD01	Fr.	57'564.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	12'420.00
	Fr.	69'984.00
./i. sussidio Confederazione	Fr.	35'213.00
./i. sussidio Cantone	Fr.	19'300.00
./i. quota proprietari	Fr.	0.00
Totale quota Città di Mendrisio	Fr.	15'471.00

I lavori sono già stati eseguiti dall'Ing. Carrara Gian Battista di Morbio Inferiore, in qualità di geometra revisore, e trasmessi per l'approvazione di competenza all'UMUG.

Quartiere Rancate – adeguamento modello MD01 + indirizzi degli edifici + SAU

Adeguamento MU93	Fr.	157'193.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	4'842.00
	Fr.	162'035.00
./i. sussidio Confederazione	Fr.	25'685.00
./i. sussidio Cantone	Fr.	52'240.00
./i. quota proprietari	Fr.	0.00
Totale quota Città di Mendrisio	Fr.	84'110.00

I lavori sono già stati eseguiti dall'Ing. Calderari Patricio di Mendrisio, in qualità di geometra revisore, e trasmessi per l'approvazione di competenza all'UMUG.

Quartiere di Besazio – demarcazione e misurazione ufficiale / intavolazione RFD

Demarcazione confini	Fr.	272'120.00
Misurazione ufficiale	Fr.	362'730.00
Intavolazione RFD	Fr.	0.00
	Fr.	634'850.00
./i. sussidio Confederazione	Fr.	162'313.00
./i. sussidio Cantone	Fr.	60'122.00
./i. quota proprietari	Fr.	157'575.00
Totale quota Città di Mendrisio	Fr.	254'840.00

Il Municipio del precedente Comune di Besazio, in data 24.2.2005 ed esperita la procedura di concorso condotta dall'UMUG, ha deliberato i lavori di demarcazione e misurazione all'Ing. Carrara Gian Battista di Morbio Inferiore per un importo di Fr. 634'850.75 (IVA inclusa).

Ciò malgrado, il Consiglio comunale di Besazio, in data 27 marzo 2006, non ha approvato il messaggio municipale n. 6 /2005 chiedente un credito di Fr. 650'000.-- per la demarcazione dei confini, l'esecuzione della misurazione ufficiale e l'intavolazione del RFD. Il competente servizio dipartimentale, in accordo con il Municipio ed anche in assenza della ratifica del credito da parte del legislativo, ha dato inizio ai lavori di demarcazione e misurazione.

I lavori di demarcazione e misurazione sono stati ultimati da parte dell'Ing. Carrara Gian Battista di Morbio Inferiore, in qualità di geometra incaricato, e trasmessi per approvazione all'UMUG.

Quartiere di Arzo – demarcazione e misurazione ufficiale / intavolazione RFD

Demarcazione confini	Fr.	419'040.00
Misurazione ufficiale	Fr.	506'196.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	4'087.00
Intavolazione RFD	Fr.	0.00
	Fr.	929'323.00
./.	Fr.	137'381.00
./.	Fr.	198'270.00
./.	Fr.	242'190.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 351'482.00

I lavori di demarcazione e misurazione, la cui commessa è stata conferita all'Ing. Calderari Patricio di Mendrisio (geometra assunto), sono in corso ed i relativi dati verranno trasmessi entro la fine del prossimo anno all'UMUG per quanto di competenza.

Quartiere di Genestrerio – demarcazione e misurazione ufficiale / intavolazione RFD
--

Demarcazione confini	Fr.	171'246.00
Misurazione ufficiale	Fr.	388'920.00
Elaborazione indirizzi edifici	Fr.	11'997.00
Intavolazione RFD	Fr.	0.00
	Fr.	572'163.00
./.	Fr.	75'645.00
./.	Fr.	128'511.00
./.	Fr.	102'747.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 265'260.00

I lavori di demarcazione e misurazione, la cui commessa è stata conferita all'Ing. Carrara Gian Battista di Morbio Inferiore, sono in corso ed i relativi dati verranno trasmessi entro la fine del corrente anno all'UMUG per quanto di competenza.

Quartiere Meride – demarcazione e misurazione ufficiale / intavolazione RFD

Demarcazione confini	Fr.	231'000.00
Misurazione ufficiale	Fr.	469'000.00
	Fr.	700'000.00
./. sussidio Confederazione	Fr.	247'000.00
./. sussidio Cantone	Fr.	117'000.00
./. quota proprietari	Fr.	105'000.00

Totale quota Città di Mendrisio Fr. 231'000.00

Per la Sezione di Meride si tratta di una stima di spesa elaborata dall'UMUG.

I lavori di demarcazione e misurazione sono stati messi a concorso da parte dell'UMUG e al momento dell'elaborazione del presente messaggio non erano ancora note le cifre definitive sulla base delle quali verrà assegnata la commessa.

Quartiere Salorino – demarcazione e misurazione ufficiale / intavolazione RFD

Per il Quartiere di Salorino i crediti necessari all'adozione della misurazione ufficiale e all'intavolazione del RFD erano stati votati dal precedente Consiglio comunale ed i relativi lavori sono stati ultimati per quanto attiene i comparti edificabili. Nel corso del 2013 sono pure state ultimate le operazioni di adeguamento della misurazione per la parte boschiva ed il comparto di Cragno.

Ricapitolazione preventivo / stima costi

Sezione	Quota Comune	Quota proprietari
Mendrisio	Fr. 37'102.00	Fr. 0.00
Capolago	Fr. 12'608.00	Fr. 0.00
Tremona	Fr. 8'002.00	Fr. 0.00
Ligornetto	Fr. 15'471.00	Fr. 0.00
Rancate	Fr. 84'110.00	Fr. 0.00
Besazio	Fr. 254'840.00	Fr. 157'575.00
Arzo	Fr. 351'482.00	Fr. 242'190.00
Genestrerio	Fr. 265'260.65	Fr. 102'747.25
Meride	Fr. 231'000.00	Fr. 105'000.00
Totale intermedio	Fr. 1'259'875.00	Fr. 607'512.00
Arrotondamento/imprevisti	Fr. 2'125.00	Fr. 488.00
Totale finale	Fr. 1'262'000.00	Fr. 608'000.00

Piano delle opere prioritarie / Piano finanziario (POP)

Il Piano finanziario per l'adeguamento della misurazione ufficiale e l'intavolazione del RFD per tutto il territorio della Città di Mendrisio contempla una spesa di Fr. 950'000.-- (Fr. 650'000.-- per la Sezione di Besazio / Fr. 300'000.-- per la Sezione di Meride). Una volta approvato il credito del presente messaggio, la pianificazione finanziaria verrà aggiornata di conseguenza.

Conseguenze finanziarie

L'investimento netto previsto ammonta a Fr. 1'262'000.-- (Fr. 1'870'000.-- ./ Fr. 608'000.--).

Le prestazioni oggetto del presente messaggio, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 25 %.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente messaggio ammontano a Fr. 182'990.--, così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 25 % e ammonta a Fr. 315'500.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 157'750.--;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 25'240.-- (tasso 4 %).

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

risolvere

- 1. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 1'870'000.-- per il completamento e l'adeguamento della Misurazione Ufficiale (MU) e l'intavolazione del Registro Fondiario Definitivo della Città di Mendrisio.**
- 2. La quota parte dell'investimento che verrà fatturata ai proprietari interessati, stimata/preventivata in Fr. 608'000.--, andrà in deduzione del credito lordo approvato.**
- 3. La spesa sarà registrata nel conto no. 581 "Adeguamento mappe catastali/RFD".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2018.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario