

CITTÀ DI MENDRISIO

COMMISSIONE DELLA GESTIONE

**RAPPORTO**

**relativo al MM nr. 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**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

il passaggio dal Registro Fondiario provvisorio o pro definitivo a quello definitivo è sancito dalla legge. Benché menzionato dall'art. 38 TFCC, non ha mai visto la luce uno scadenziario fissato da parte dell'autorità federale per l'esecuzione dell'introduzione del registro fondiario definitivo in tutta la Svizzera. Ciò è dovuto da un lato alla difficoltà di procedere come invece previsto in origine, all'allestimento generalizzato della MCU (misurazione catastale ufficiale), e dall'altro all'oggettiva complessità della procedura di epurazione dei diritti sorti anteriormente al 1912 secondo la legge cantonale, oltre a motivi di ordine finanziario.

Giusta l'art. 40 TFCC, di regola l'introduzione del registro fondiario federale va preceduta dalla MCU, ed eventualmente dal raggruppamento dei terreni (RT). In casi particolari è prevista, previa approvazione da parte dell'autorità federale, la possibilità di anticipare per fondati motivi l'introduzione del registro fondiario federale, in attesa che venga successivamente eseguita la misurazione ufficiale. In simile eventualità sino a compimento di tale operazione, si parla di registro fondiario pro-definitivo.

Al 31.12.2013 l'88% del territorio svizzero risultava essere stato oggetto della MCU e nell'85.6% dei Comuni svizzeri era stato introdotto il Registro fondiario federale. In Ticino nel 92.46% dei Comuni/Settori era stato introdotto il Registro fondiario federale, in maniera completa (74.60%) o parziale (18.65%). Il Registro fondiario provvisorio era ancora in vigore unicamente nel 6.75% dei casi.

Il passaggio al RFD costituisce un passaggio necessario quanto utile e ciò sia a livello della sicurezza del diritto (effetto della pubblica fede delle iscrizioni figuranti a RFD) che della sua fruibilità per i cittadini. Infatti, ad esempio qualora s'intenda ottenere una situazione aggiornata delle iscrizioni ipotecarie o dei pignoramenti su un determinato fondo, non sarà più necessario procurarsi presso il Comune un estratto delle volture (elenco cronologico di diversi proprietari succedutisi dal 1897, cfr. art. 20 LRF), per poi richiedere all'Ufficio dei registri un estratto dei pegni e pignoramenti. Analogo discorso vale per le servitù (operazione che potrebbe risultare particolarmente gravosa, in particolare se fosse nel frattempo intervenuto un raggruppamento dei terreni). Infine qualora poi si volesse costituire su un determinato fondo una cartella ipotecaria (cartacea o registrata), non occorrerà più procedere preliminarmente, giusta l'art. 21a LRF, a pubblicare una grida

sul Foglio ufficiale tramite la Pretura competente, onde accertare l'esistenza di eventuali diritti preesistenti.

In casu, si ha che ad eccezione di Arzo, Besazio e Genestrerio (RFPD) e Meride (RFP), e per i quali si tratta quindi di procedere alla demarcazione e misurazione ufficiale, nonché all'intavolazione a RFD (v. procedura di cui agli art. 28 ss della Legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998; LRF), tutti i quartieri che compongono la nuova Città di Mendrisio hanno già introdotto il RFD e in questi ultimi casi si tratta unicamente di procedere a degli adeguamenti (adeguamento modello MD01 + indirizzi degli edifici + SAU).

La partecipazione finanziaria dei cittadini proprietari di beni immobiliari è prevista unicamente per le spese derivanti dalle operazioni previste al titolo terzo, capitolo II della LRF e al netto dei sussidi previsti. Le spese a carico dei proprietari sono ripartite in proporzione al valore di stima dei fondi intavolati. v. art. 52 e 53 LRF.

Come spiegato nel MM, il Committente per le opere in questione non è più il Comune, bensì il Cantone. Il Comune deve per contro prevedere a piano finanziario la sua quota parte di spese.

#### **In conclusione**

Alla luce di quanto su esposto, la Commissione della Gestione, all'unanimità, invita i colleghi consiglieri comunali a voler approvare il messaggio così come presentato.