

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2018)

Heft: 2

Artikel: La struttura fondiaria in Ticino : evoluzione e prospettive

Autor: Varini, Riccardo

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957002>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 23.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

La struttura fondiaria in Ticino: evoluzione e prospettive

RICCARDO VARINI

Avvocato, ispettore del registro fondiario e di commercio. Divisione della giustizia, Dipartimento delle istituzioni, Cantone Ticino.



[ILL. 1]

[ILL. 1] Mappa catastale del comune di Linescio in Val Rovana (Vallemaggia) foglio VI, Autore geometra Giuseppe Devintini, anno 1870. Autore ed anno sconosciuti. Campagna a monte del nucleo abitativo. Si tratta di un villaggio periferico dedito all'agricoltura di montagna che denota un estremo frazionamento. L'emigrazione iniziata a metà 800 ha determinato un massiccio spopolamento. In difetto di un riordino fondiario, la situazione è rimasta praticamente immutata sino ai nostri giorni. (Fonte: Archivio di Stato del Cantone Ticino, Fondo Ufficio cantonale bonifiche fondiarie e catasto – Mappe e sommarioni, Comune di Linescio, foglio 7)

La configurazione fondiaria si presta a molteplici chiavi di lettura; in passato ha destato l'attenzione di storici francesi di indirizzo neomalthusiano. Storicamente il Ticino presenta aspetti variegati: mentre nelle valli superiori troviamo comunità ampiamente autonome di piccoli proprietari, a meridione perdura a lungo un'economia di indirizzo latifondista di stampo feudale. Le opere di riordino fondiario avviate ad inizio Novecento incontrano talora diffidenza e reticenze, mentre la tutela della superficie agricola fatica ad affermarsi. Il dopoguerra conosce uno sviluppo edilizio frenetico e disordinato, che pone nuove sfide alle quali non appare sempre agevole fornire risposte tempestive ed adeguate.

Analogamente ad altre regioni caratterizzate da un'economia agricola di montagna, in Ticino l'estrema frammentazione è già segnalata da viaggiatori di fine Settecento, segnatamente Karl Viktor von Bonstetten. Si tratta indubbiamente di un fenomeno condizionato dalle specifiche peculiarità geomorfologiche, giuridiche, economiche e sociali degli otto baliaggi che componevano il Ticino prima della nascita del nuovo Cantone nel 1803. In un contributo apparso su Archi 6/2013 «Il collet-

tivo in Ticino» Paolo Fumagalli individua nella polverizzazione particellare una delle concuse all'origine dello sviluppo di carattere decisamente individualistico delle cinture urbane di panatesi attorno ai nuclei storici tradizionali.

La tesi comunemente addotta d'impronta giuspositivistica ne attribuisce l'origine alla divisione materiale attuata in modo sistematico fra coeredi conformemente alla tradizione romanista, ulteriormente favorita dal Codice civile ticinese del 1837 con la relegazione delle preesistenti disparità ereditarie nei confronti della donna. In realtà non sembrano estranei fattori riconducibili alle condizioni specifiche in cui si svolgeva l'attività agricola – in particolare nelle valli del Sopraceneri – quali l'eterogeneità delle superfici sfruttabili in relazione alla topografia, nonché variabili sociali e demografiche.

Una eccessiva frammentazione dei terreni

Già nel corso dell'Ottocento il tema era stato avvertito come un fattore destinato a vanificare qualsiasi forma vitale di agricoltura nelle valli superiori e di ricorso al credito agricolo, in particolare da Ambrogio Bertoni, avvocato bleniese deputato al Gran Consiglio, in un opuscolo apparso nel 1851.



[ILL. 2]

A titolo di esempio egli menziona la partita censuaria di una famiglia a Lottigna con 315 fondi sparsi in quattro comuni e un valore medio di lire 32, una seconda con 63 fondi e un valore medio di lire 20 e una terza con 240 fondi e un valore medio di lire 33, spesso di dimensioni pari ad un lenzuolo. Tale rilievo trova riscontro nelle vecchie mappe censuarie allestite a fini fiscali a far capo da metà Ottocento in base alla legge del 1845 e nei relativi registri censuari.

La denuncia sollevata da più parti di una piaga frutto di un retaggio atavico ed endemico e confortata dalla precaria situazione economica alimentare e politica del momento, allorché schiere di ticinesi si apprestavano ad affrontare i primi massicci esodi migratori oltre oceano, sfociò in un primo intervento del legislatore con la legge sulla permuta obbligatoria dei fondi varata nel 1852, non senza resistenze. Essa si rivelò alla fine di scarsa incidenza pratica per motivi finanziari, il mercato in dirizzo privatistico e la ridondanza legislativa dell'epoca. Un aspetto positivo rappresentava tuttavia la presa di coscienza del problema e il divieto di operare frazionamenti al di sotto dei 300 mq poi elevati a 500 mq.

È del 1902 la prima legge cantonale per il raggruppamento dei terreni

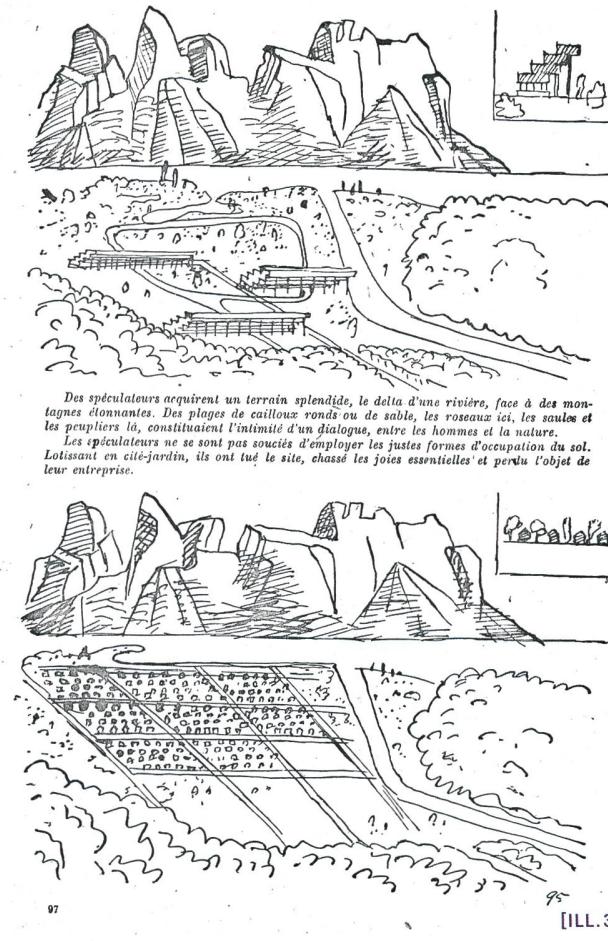
Si dovrà attendere sino al 1902 per vedere la prima legge moderna istitutiva il raggruppamento globale coattivo nella forma già vagheggiata dal Bertoni. Tale evento coincide non casualmente con l'adozione della Legge cantonale sull'espropriaione nello stesso anno. Alla base sussiste infatti un concetto comune, che permette di intaccare la proprietà privata in nome di interessi pubblici superiori. La dottrina interpreta la commassazione di fondi come un'espropriaione collettiva e successiva riattribuzione in natura secondo il principio della compensazione reale.

Con l'introduzione del Codice civile svizzero nel 1912 (CC), in vista della misurazione catastale federale, e del registro fondiario federale (art. 950 CC) veniva richiesto un assetto fondiario razionale mediante l'esecuzione preliminare di un riordino fondiario, ciò che implicava inevitabilmente tempi assai lunghi e costi supplementari non indifferenti, mentre gli art. 702 CC e 703 CC riservano a favore dei cantoni la facoltà di prevedere limitazioni di diritto pubblico alla proprietà e opere di migliora fondiaria.

Oltre alla proprietà agricola la parcellazione interessò pure abitazioni e costruzioni rustiche, specie all'interno dei nuclei tradizionali, anche cittadini. Si tratta dell'antica proprietà per piani originaria cantonale, spesso scaturita da divisioni ereditarie e della quale sussistono ancora tracce sino ai giorni nostri, che permetteva la convivenza di più nuclei familiari e attività sotto il medesimo tetto. Tale tipologia costituente una forma di cosiddetto condominium pro diviso fu messa al bando dal CC e tollerata come diritto preesistente sino all'introduzione della moderna proprietà per piani nel 1963 (art. 712 ss CC). Il diritto cantonale di applicazione (LAC) prevedeva all'art. 206 una sorta di esproprio privato a favore del condominio maggiaritario, onde favorire la graduale scomparsa degli antichi regimi promiscui.

Le fertili pianure del Sottoceneri appartenevano al clero e ai nobili lombardi

Non va poi disatteso come nelle fertili zone pianeggianti e collinari del Mendrisiotto e in parte del Luganese la situazione appariva diversa. La proprietà era infatti ab antiquo essenzialmente in mano a enti morali ecclesiastici, innanzitutto la Mensa vescovile di Como con la settecentesca residenza estiva dei presuli a Balerna progettata da Carlo Francesco Silva, ora



[ILL. 3]

[ILL. 2] Mappa catastale del comune di Ascona foglio 14, ing. Giuseppe Roncagoli, anno 1861. Nucleo dell'abitato principale e campagna circostante, oggi totalmente edificata. Sul lato destro si notano vari mappali caratterizzati da strisce lunghe e strette, le cosiddette bindelle, scaturite verosimilmente da divisioni ereditarie secondo uno schema assai diffuso. (Fonte: Archivio di Stato del Cantone Ticino, Fondo Ufficio cantonale bonifiche fondiarie e catasto – Mappe e sommarioni, Comune di Ascona, foglio 14)

[ILL. 3] Le Corbusier, Nuova Locarno. (Fonte: FLC / 2018, ProLitteris, Zurich)

pati e l'esigenza di superfici minime confermati dal Tribunale federale nel 1973 non interessavano i fondi inclusi nell'area edificabile.

La diffusione del processo di lottizzazione dei terreni un tempo agricoli

Con l'intensificarsi dell'attività edile e l'espansione degli agglomerati nel dopoguerra, all'origine della crescente lievitazione dei prezzi dei terreni, si accentuò la lottizzazione di vasti appezzamenti abbandonati dal settore primario, soprattutto nelle cinture urbane assestando spesso moduli stereotipi, senza che il legislatore si preoccupasse di contrastarli, anche se sia la legge federale sulla pianificazione del territorio, che la legge cantonale di applicazione contemplavano il ricorso alla ricomposizione particellare, introdotta in particolare per compatti edili con la revisione della LRPT nel 1989. A ciò si affianca l'effetto della proprietà per piani (PPP) del CC, che dopo uno stallo iniziale e superata la crisi di fine anni Ottanta ha conosciuto in tempi recenti un notevole sviluppo, controbilanciando il ricorso alla parcellazione, che ha subito un assestamento. Negli ultimi dieci anni i frazionamenti si situano a una media annua di 616 senza grandi oscillazioni su un totale di 280'741 fondi e 76'870 fogli di PPP intavolati a RFD, mentre il programma di riordino particellare è ormai in via di esaurimento.

L'assenza di progetti comunitari ad ampio respiro rilevata da Fumagalli è da attribuire almeno in parte a carenze d'iniziativa e coraggio del diritto pianificatorio, benché non sia sconosciuto l'istituto del piano di quartiere, mentre logiche di ordine finanziario e di mercato condizionano pesantemente la configurazione dell'assetto fondiario, che è conseguenza piuttosto che causa di questo disagio. Il legislatore si trova ad affrontare ora sfide non facili, in primis conciliare l'indirizzo orientato a un'accresciuta densificazione edificatoria con quello di garantire spazi vivibili di fronte all'imperante periurbanizzazione, ancora segnalata da Lodovica Molo e Felix Wettstein su COLLAGE 2/2016.

I progetti urbanistici a Locarno tra Ottocento e Novecento

A titolo esemplificativo piace citare alcuni progetti urbanistici significativi promossi in passato, a cui fugacemente accenna Fumagalli. Si tratta del cosiddetto Quartiere Nuovo sul delta della Maggia, ove il comune di Locarno in tempi di particolare effervescenza e lungimiranza aveva proceduto a fine Ottocento ad acquisire vaste estensioni incolte ricavate dalle opere di arginatura fluviale site fra la riva del lago Verbano e il corso della Maggia. Procedendo poi, sulla base di un PR elaborato dagli ingegneri Giuseppe Sona e Giovanni Rusca a trama ortogonale e con ampi spazi pubblici, a parcellare e immettere sul mercato i lotti su cui sorse un nuovo moderno comparto.

abbandonata a un malinconico destino, a conventi o famiglie aristocratiche soprattutto della vicina Lombardia, mentre la piccola proprietà era decisamente minoritaria. Esemplare il caso del patrimonio costituito nel corso di tre secoli a Castel San Pietro dai conti milanesi Turconi, che al suo apogeo raggiunse l'estensione di 175 ettari. La terra veniva coltivata da fittavoli secondo il sistema della cosiddetta colonia parziale o mezzadria. Nelle zone a vocazione residenziale a partire da metà Ottocento si registra, con l'arrivo di personaggi facoltosi, la costruzione di ville signorili attorniate da grandi parchi oggi spesso ridotte a un mero ricordo. Esemplare fu la sorte del favoloso Castello di Trevano eretto nel 1871 dal barone e magnate russo Paul von Derwies su progetto di Robert Gödicke e Francesco Botta sulle rovine di una rocca medievale, in una tenuta di oltre 300'000 mq.

1925: le Rivendicazioni ticinesi a sostegno dell'economia

Attraverso le cosiddette Rivendicazioni ticinesi indirizzate dal governo cantonale nel 1925 alla Confederazione, volte a smuovere le acque ottenendo maggiori sussidi a sostegno dell'economia e il difficile periodo bellico che accentuò l'esigenza di aree coltivabili con l'avvio della meccanizzazione dell'agricoltura e il crescente sviluppo urbano, gli eventi ebbero a mutare celermente. In coincidenza con l'elaborazione della prima legge urbanistica del 1968 caduta in votazione popolare, si avvertì anche per intervento dell'autorità federale la necessità di armonizzare l'esecuzione dei riordini fondiari con le nuove esigenze pianificatorie. Così la nuova legge sul raggruppamento e la permute dei terreni del 23 novembre 1970 (LRPT) contempla un migliore e razionale uso del suolo includendo anche un corretto sviluppo edilizio pur con le debite distinzioni. Il divieto di frazionamento di fondi raggrup-

Da notare come nel 1933 un'operazione battezzata «Nuova Locarno», avviata da un consorzio di privati sempre sul medesimo delta per quasi un milione di mq, coinvolse brevemente anche Le Corbusier, entrato presto in disaccordo con la banale lottizzazione prevista dal progetto elaborato da uno studio d'architettura zurighese, rimasto poi irrealizzato, al quale egli invece contrappose blocchi a terrazzi inseriti in ampi spazi liberi.

Così egli scriveva ai promotori il 12 luglio 1934: «Je suis quant à moi persuadé que ce qu'on appelle les lotissements c.à.d. les cités jardin, sont en plein crépuscule...».

Orientamenti igienisti e demolizione del Sassetto a Lugano

Di tutt'alto genere fu la vicenda a Lugano nel 1939 del pittoresco e suggestivo rione del Sassetto, a ridosso di via Nassa sulle pendici della collina verso la cattedrale, antichissimo e popoloso dove non batteva mai il sole, ritenuto insalubre e fonte di degrado morale e materiale. Allora si trattò per l'autorità comunale, su impulso di orientamenti igienisti in voga all'epoca e previo pubblico concorso con il coinvolgimento di nomi di spicco del calibro di Rino Tami, di bonificare il sito mediante esproprio e totale demolizione di oltre 50 vetusti fabbricati e di provvedere alla realizzazione di strade di accesso e alla rivendita dei nuovi preziosi lotti da edificare ex novo in base a criteri di avanguardia. Tale drastica iniziativa, un tempo motivo di vanto e di orgoglio ma ora valutata con occhi diversi, comportò l'allontanamento forzato di soggetti appartenenti al ceto meno favorito, mentre prendevano avvio progetti innovativi di case popolari successivamente realizzate.

Tali precedenti oggigiorno irripetibili vennero posti in essere dall'azione diretta dell'ente pubblico in nome del promovimento della qualità di vita, contribuendo a plasmare l'arredo urbano per mezzo di strumenti legislativi ispirati a criteri di indirizzo positivista, ove la ristrutturazione fonciaria costituì uno degli strumenti primordiali.

BIBLIOGRAFIA

- AA.VV, *Sassetto un quartiere frainteso*, a cura di Carlo Agliati, Lugano 2016.
Bertoni Ambrogio, *Delle condizioni agrarie nel cantone Ticino*, Lugano 1851.
Bianchi Stefania, *Le terre dei Turconi*, Locarno 1999.
von Bonstetten Karl Viktor, *Lettere sopra i baliaggi italiani*, trad. introduzione e note di Renato Martinoni, Locarno 1984.
Biasca Luigi, *Raggruppamento terreni, colonizzazione, economia alpestre nel cantone Ticino*, Locarno 1947.
Forni Fulvio, *Il raggruppamento terreni e la misurazione catastale*, Bellinzona 1931.
Forni Fulvio, *Problemi ticinesi di attualità*, Bellinzona 1927.
Galli Brenno, *La proprietà fondiaria*, Lugano 1933.
Galli Brenno, *Problemi di registro fondiario*, Lugano-Bellinzona 1937.
Gerosa Pier Giorgio, «Il delta, La «Nuova Locarno» e le Corbusier», *Archivio storico ticinese*, dicembre 2003, pag. 211 ss.
Gerosa Pier Giorgio, «Le Corbusier e la città europea del Novecento», *Rivista tecnica della Svizzera Italiana*, 1981 n. 1 pag. 20 ss.
Giacomazzi Fabio, *Le città importate*, Locarno 1998.
Gruppo regionale Ticino, *Il problema dei prezzi dei terreni nel cantone Ticino: atti delle giornate di studio del novembre-dicembre 1982 organizzate dall'Associazione svizzera per il piano di sistemazione nazionale (ASPAN)*, Bellinzona 1984.
Guzzi Sandro, *Agricoltura e società nel Mendrisiotto del Settecento*, Bellinzona 1990.
Manetti Stefano, «Riforme agrarie e fondiarie nel Ticino dell'Ottocento, l'opzione privatistica», in *Le Alpi per l'Europa, Una proposta politica: economia, territorio e società*, coordinamento editoriale di E. Martinengo, Milano 1988.
INSA, *Inventario svizzero di architettura 1850–1920 Locarno*, Berna 1991.
Legobbe Bruno e Canevascini Guglielmo, *Il raggruppamento dei terreni*, Bellinzona 1942.
Solari Renato, «50 anni di misurazioni catastali, raggruppamenti e bonifiche ed edilizia rurale nel cantone Ticino», estratto della *Rivista tecnica della Svizzera Italiana*, 1970.
Schnyder Marco, *Famiglie e potere: il ceto dirigente di Lugano e Mendrisio fra Sei e Settecento*, Bellinzona 2011.

Documentazione: Atti del Gran Consiglio, anni diversi.

ZUSAMMENFASSUNG

Grundbesitzverhältnisse im Tessin: Entwicklung und Aussichten

Die Anordnung der Bodengrundstücke lässt sich unterschiedlich lesen. In den oberen Tälern trifft man weitgehend autonome Gemeinschaften von Kleingrundbesitzern an; im Süden setzt sich eine Wirtschaft von Grossgrundbesitz im feudalen Stil seit langer Zeit fort. Während der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen schwer durchzusetzen war, stiessen die Anfang des 20. Jahrhunderts begonnenen Neuordnungen des Bodens zuweilen auf Misstrauen und Abneigung. In der Nachkriegszeit folgte eine rasante und ungeordnete bauliche Entwicklung, die neue Herausforderungen mit sich brachte und auf die es bis heute keine angemessene und rechtzeitige Antworten gibt.

RÉSUMÉ

La structure foncière au Tessin: évolution et perspectives

Historiquement, le Tessin présente une structure foncière diversifiée. Alors que les vallées supérieures comptent des communautés de petits propriétaires largement autonomes, le Sud du canton voit perdurer une économie latifundiaire de type féodale. Ainsi les entreprises de remembrement des propriétés foncières lancées au début du XX^e siècle suscitent parfois de la méfiance et des réticences, alors que la protection des surfaces agricoles a du mal à s'affirmer. L'après-guerre connaît un projet de développement au rythme frénétique et chaotique, qui soulève des nouveaux défis auxquels il n'est pas toujours facile d'apporter des réponses promptes et opportunes.