



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 8/2009

Richiesta di un credito di fr. 145'000.00 per il calcolo e l'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione nelle frazioni di Lodano, Coglio e Giumaglio

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Il contributo di costruzione previsto dalla Legge d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) del 8 ottobre 1971, art. 96 e seguenti è a carattere obbligatorio. La sua finalità è quella di finanziare l'esecuzione degli impianti comunali e consortili. La riscossione è possibile dal momento dell'inizio dell'esecuzione delle opere pianificate per la depurazione delle acque (art. 106 cpv. 1), ciò che conferisce la facoltà ai comuni di pre-finanziare le opere con notevoli risparmi sugli oneri del capitale.

Ricordiamo inoltre che nella frazione di Someo non è ancora possibile procedere al prelievo del contributo in quanto non è disponibile la misurazione catastale definitiva (la stessa è in corso di allestimento e la consegna è prevista, salvo imprevisti, per fine anno 2010). Seguirà una richiesta di credito separata.

1. I contributi di costruzione – norme generali

In base a dispositivi della LALIA il Comune deve imporre contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili.

La misura complessiva dei contributi non può essere inferiore al 60%, né essere superiore all'80% del costo effettivo per il Comune. Nel nostro caso per tutte le frazioni il Regolamento comunale delle canalizzazioni, art. 34 cpv 2, prevede l'applicazione dell'80%.

Sono soggetti all'imposizione il proprietario di fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera e il titolare di diritti reali limitati che ritrae dall'opera un incremento di valore del suo diritto. Il contributo è esigibile dal momento dell'inizio dell'esecuzione delle opere pianificate, indistintamente per tutti i fondi inclusi nel perimetro di imposizione, anche quando il fondo non è ancora servito dalla canalizzazione.

Il Municipio delimita il comprensorio di imposizione dei contributi.

Il contributo provvisorio è calcolato dal Municipio sulla base del costo preventivo dell'opera e in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati, ritenuto che non può superare il 3% del valore di stima.

Nel caso di nuova edificazione di un fondo, di trasformazione o di riattazione di un edificio, il Comune deve adeguare il contributo provvisorio all'incremento del valore di stima determinato dall'intervento edile.

Il Municipio provvede all'allestimento del prospetto dei contributi che deve indicare l'elenco dei contribuenti e gli importi dei singoli contributi.

Il prospetto dei contributi è pubblicato per trenta giorni presso la Cancelleria comunale, mentre un estratto del prospetto è notificato al contribuente per la parte che lo interessa, con l'indicazione dei mezzi e dei termini di reclamo.

Il contributo è dovuto in dieci rate annuali esigibili dalla data di inizio dei lavori. Ritenuto che il contributo è personale, a garanzia del pagamento spetta al Comune una ipoteca legale a carico del fondo per cui il contributo è stato imposto.

2. Misura del contributo

2.1 Costi del PGS (valutazioni approssimative)

| | | | |
|---|-----|---|--------------|
| Lodano | | | |
| Preventivo opere eseguite e da eseguire | CHF | | 2'597'000.00 |
| Sussidi Cantionali e Federali | CHF | - | 1'492'000.00 |
| <hr/> | | | |
| Costo preventivo a carico del Comune | CHF | | 1'105'000.00 |
| | | | |
| Coglio | | | |
| Preventivo opere eseguite e da eseguire | CHF | | 1'589'000.00 |
| Sussidi Cantionali e Federali | CHF | - | 894'000.00 |
| <hr/> | | | |
| Costo preventivo a carico del Comune | CHF | | 695'000.00 |
| | | | |
| Giumaglio | | | |
| Preventivo opere eseguite e da eseguire | CHF | | 3'264'000.00 |
| Sussidi Cantionali e Federali | CHF | - | 1'766'000.00 |
| <hr/> | | | |
| Costo preventivo a carico del Comune | CHF | | 1'498'000.00 |

2.2 Valutazione del valore di stima del comprensorio PGS

Per stabilire la misura a carico del singolo assoggettato, vale la somma dei valori di stima dell'intero comprensorio d'assoggettamento.

| | | | | |
|--------------------|-----------|----|-----|---------------|
| Valutazione valore | Lodano | ca | CHF | 21'000'000.00 |
| | Coglio | ca | CHF | 11'000'000.00 |
| | Giumaglio | ca | CHF | 23'000'000.00 |

I dati esposti inerenti la valutazione del valore di stima del comprensorio PGS sono puramente indicativi.

Le cifre esatte saranno disponibili unicamente dopo l'allestimento della Banca-Dati e sono influenzate dai seguenti fattori:

- perimetro definitivo d'assoggettamento ai contributi di costruzione (casi di incongruenza con il limite del PR)
- valore di stima fuori zona edificabile per le particelle tagliate dal perimetro
- particelle con vincolo di PR (AP-EP, posteggi) per le quali il contributo è "non esigibile"
- costruzioni "fuori zona" per le quali l'allacciamento è ragionevolmente esigibile
- variazioni del valore di stima soggette a mutazioni iscritte a Registro Fondiario al momento dell'intimazione / pubblicazione

2.3 Contributo massimo prelevabile ad oggi

Lodano

| | | |
|---|------------|-------------------|
| 80% dei costi del PGS | CHF | 884'000.00 |
| ma al massimo 3% della valutazione del valore di stima del comprensorio PGS (stima 21 mio) | CHF | 630'000.00 |

pari alla misura del 57.01%.

Coglio

| | | |
|---|------------|-------------------|
| 80% dei costi del PGS | CHF | 556'000.00 |
| ma al massimo 3% della valutazione del valore di stima del comprensorio PGS (stima 11 mio) | CHF | 330'000.00 |

pari alla misura del 47.48%.

Giumaglio

| | | |
|---|------------|-------------------|
| 80% dei costi del PGS | CHF | 1'198'000.00 |
| ma al massimo 3% della valutazione del valore di stima del comprensorio PGS (stima 23 mio) | CHF | 690'000.00 |

pari alla misura del 46.06%.

3. Piano e programma di lavoro

Per l'allestimento degli atti e l'espletazione delle pratiche si prevede di incaricare uno studio d'ingegneria.

Il programma di lavoro è valutato in **6 mesi** a partire dai lavori preliminari fino all'emissione del contributo.

In questo arco temporale, occorrerà procedere contemporaneamente e per ordine sia dal lato amministrativo che da quello giuridico.

In sintesi è definito il seguente programma di lavoro:

Lavori preparatori

- ▶ *Analisi comprensorio*
- ▶ *Allestimento piani digitali, Banca-Dati e aggiornamento piano finanziario del PGS*
- ▶ *Definizione dell'importo complessivo dei contributi*
- ▶ *Calcoli comparativi*
- ▶ *Decisioni Municipali riguardo all'aliquota di prelievo, date e termini della pubblicazione, ecc...*

Elaborazione atti per l'intimazione dei contributi ai proprietari

- ▶ *Calcolo dei contributi provvisori di costruzione (1a emissione)*
- ▶ *Completamento elenco proprietari ed indirizzario*
- ▶ *Allestimento schede di computo del contributo per ogni particella*
- ▶ *Allestimento elenco contribuenti, riassunto importi per contribuenti, bozza di pubblicazione e circolare ai proprietari per scelte di pagamento, preparazione del prospetto dei contributi*

Intimazione / pubblicazione

- ▶ *Lavori preparatori e spedizione*
- ▶ *Pubblicazione ufficiale presso il Municipio, consulenza durante la pubblicazione*

Evasione reclami

- ▶ *Raccolta, analisi ed evasione dei reclami*

Emissione della rata 1

- ▶ *Ripresa scelte di pagamento in Banca-Dati, elaborazione polizze di versamento*
- ▶ *Allestimento listato riassuntivo polizze di versamento*
- ▶ *Allestimento listato ed istanza a UR per iscrizione dell'ipoteca legale*

Gestione dei contributi dopo l'emissione della rata 1 (oltre i 6 mesi previsti)

- ▶ *In questa fase sono da prevedere tutta una serie di lavori da gestire periodicamente per il proseguimento della procedura di prelievo quali ripresa pagamenti rate emesse, elaborazione richiami, aggiornamento Banca-Dati per mutazioni iscritte a RF, elaborazione polizze di versamento rate 2-10, aggiornamenti in funzione delle modifiche dei valori di stima, preparazione atti per intimazione dell'adeguamento del contributo ordinario a seguito di cambiamenti di stima ed evasione reclami, elaborazione polizze di versamento per l'adeguamento del contributo ordinario, allestimento listato ed istanza a UR per iscrizione ipoteca legale adeguamento contributo ordinario, ecc...*

Il Municipio prevede la pubblicazione del prospetto dei contributi entro la fine del corrente anno.

4. Impiego del credito richiesto

Il Municipio chiede la concessione del credito di CHF 145'000.00 per:

- 1. Mandato esterno tecnico-amministrativo** che dovrà portare la responsabilità e condurre l'amministrazione verso l'emissione (allestimento del prospetto dei contributi, cura degli aspetti formali, tecnici, dei termini, ecc...), quantificato in ca CHF 128'500.00.
- 2. Verifiche giuridiche** puntuali su questioni legate a possibili reclami e ricorsi, **valutato** in ca. CHF 9'500.00.
- 3. Iscrizioni ipoteche legali** (ca. CHF 20.00 per ca. 200 particelle), quantificato in ca. CHF 4'000.00.
- 4. Spese diverse** (intimazioni per raccomandata, ecc...) **ed imprevisi**, quantificato in ca. CHF 3'000.00.

Indipendentemente dal conferimento del mandato esterno, il coinvolgimento dell'amministrazione comunale sarà comunque importante.

E' importante sottolineare che tutti questi costi saranno imputati al conto delle canalizzazioni allibrato a bilancio per cui saranno coperti con gli introiti provenienti dai contributi.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1. Il Municipio è chiamato a procedere al prelievo dei contributi provvisori di costruzione nelle frazioni di Lodano, Coglio e Giumaglio (1.a emissione) entro i termini pervisti.*
- 2. E' concesso un credito di fr. 145'000.00 per la consulenza e per i lavori necessari all'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione.*
- 3. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte del competente Dipartimento.*

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:
Fiorenzo Quanchi

Il Segretario:
Luca Invernizzi