

RAPPORTO

della Commissione della Gestione al Consiglio Comunale
per la seduta del 08 giugno 2022

Messaggio Municipale n° 5/2022

Richiesta di un credito di CHF 150'000.00 per il ricalcolo e l'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione nella Sezione di Maggia.

Signora Presidente, colleghe e colleghi,
la Commissione della Gestione si è riunita in data 17 e 24 maggio 2022 per esaminare il messaggio in oggetto, laddove il Municipio chiede un credito di CHF 150'000.- per il ricalcolo e l'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione nella Sezione di Maggia.

Premessa

Il presente rapporto non vuole essere unicamente un preavviso verso il messaggio municipale, ma pure un documento che permetta, in particolare ai Consiglieri Comunali, ma pure, ed eventualmente, al cittadino, di comprendere il complesso metodo di calcolo dei contributi di costruzione.

Introduzione

Con il MM 17/2016 del 21 settembre 2016, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 25 ottobre 2016, il Comune di Maggia, per la Sezione di Maggia, si è dotata del nuovo Piano Generale di Smaltimento delle Acque (PGS).

È corretto ricordare che il PGS è il documento pianificatorio basilare ai fini della gestione e della manutenzione delle esistenti opere di canalizzazione, nonché per la pianificazione dei futuri impianti di smaltimento delle acque. Questo documento è in costante evoluzione e aggiornamento in correlazione con gli aggiornamenti di piano regolatore, delle relative zone edificabili, seguendo i cambiamenti giuridici e tecnici in materia.

La richiesta dei contributi è sorretta dalla Legge d'applicazione della Legge Federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA), la quale indica che la misura complessiva dei contributi non può essere inferiore al 60%, né essere superiore all'80% del costo effettivo delle opere.

Nell'ottobre 2016, parimenti al piano (PGS), il Consiglio Comunale approvava il prelievo dei contributi di costruzione, nella misura dell'80% del costo effettivo, per un massimo del 3% del valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati in vigore al momento dell'ultima pubblicazione del prospetto.

Doveroso indicare che la scelta della percentuale di prelievo è di competenza del Consiglio Comunale, rispettivamente questa è una "scelta politica" e non riconducibile ad un calcolo matematico.

Calcolo dei contributi

In generale

La legge conosce tre tipi di contributo di costruzione: quello "provvisorio", prelevati sul costo preventivato dell'operaⁱ, quello "definitivo", prelevati sulla base del costo consuntivo dell'opera e in proporzione al valore di stima dei fondi o dei diritti reali limitatiⁱⁱ e quello "supplementare", nel caso di nuova edificazione di un fondo, di trasformazione o di riattazione di un edificio entro quindici anni dal compimento dell'opera, calcolato sull'aumento del valore di stima determinato dall'intervento edileⁱⁱⁱ.

Tipologia di contributi

Contributi provvisori

I contributi di costruzione che verranno prelevati nella Sezione di Maggia sono a carattere provvisorio e supportati dall'art. 99 cpv. 2 LALIA: "*Il Comune può prelevare più contributi provvisori, ritenuto che la somma dei singoli contributi non può superare il 3% del valore di stima in vigore al momento dell'ultima pubblicazione del prospetto.*".

Appurato che il prelievo dei contributi di costruzione poggia sul finanziamento globale della rete, il prelievo ancora in ambito provvisorio è giustificato dal fatto che non tutte le opere previste dal PGS sono state concluse e consuntivate.

Vi sono infatti ancora diverse opere da realizzare per un importo complessivo di ca. Fr. 1'132'000.00.

Nel corso della procedura saranno prelevati pure i contributi "supplementari provvisori" previsti dall'art. 99 cpv. 2a LALIA, che cita: "*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.*".

Contributi definitivi

Per costante giurisprudenza, i contributi definitivi dovranno essere prelevati entro 10 anni dal compimento dell'opera, ovvero entro 10 anni dalla fine dei lavori legati all'ultimo tronco di canalizzazione che sarà realizzato.

Contributi supplementari

Art. 100 LALIA cita: "*Nel caso di nuova edificazione di un fondo, di trasformazione o di riattazione di un edificio entro quindici anni dal compimento dell'opera è dovuto un contributo supplementare, calcolato sull'aumento del valore di stima determinato dall'intervento edile.*".

I contributi supplementari verranno prelevati dopo l'emissione dei contributi definitivi di costruzione, entro 15 anni dalla fine dei lavori legati all'ultimo tronco di canalizzazione che sarà realizzato.

L'ammontare complessivo dei contributi a carico dei privati non può essere inferiore al 60% né superiore all'80% del costo effettivo. La percentuale è decisa dal legislativo comunale^{iv}, mentre all'esecutivo compete la delimitazione del comprensorio d'imposizione^v. Sono soggetti imponibili tutti i proprietari di fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera, come pure i titolari di diritti reali limitati che ritraggono dall'opera un incremento di valore del loro diritto^{vi}.

Prelievi passati

Il primo prelievo dei contributi provvisori di costruzione per la Sezione di Maggia, risale all'anno 2000, antecedente la fusione. A suo tempo, prelevati nella misura dell'80% dei costi effettivi e preventivati, sono stati incassati, a copertura delle opere del vecchio PGC, un ammontare pari a CHF 1'110'000.00¹ circa, applicando l'aliquota del 2,30% del valore di stima previgente nel comprensorio d'imposizione.

Da questo dato possiamo stimare che l'investimento a carico dell'allora Municipio di Maggia, corrispondeva a ca. CHF 1'385'000.00, rispettivamente, per logica corrispondenza possiamo quindi ricostruire il valore di stima presumibile del comprensorio interessato di circa CHF 48'160'000.00 ca.

Questi due dati indicano chiaramente come l'area del comparto della Sezione di Maggia si sia sviluppata, e i costi per il potenziamento e la manutenzione delle condotte a carico del Comune a oggi, trovano riscontro in ciò e nella pari evoluzione del valore di stima totale del comparto.

Attuali costi delle opere del PGS

Dalla tabella riportata nel Messaggio Municipale si desume un importo a preventivo (per i futuri interventi previsti) che ammonta a CHF 1'132'000.00 ed un importo a consuntivo (per le opere già realizzate) pari a CHF 5'026'975.25.

Dedotti i sussidi (versati e previsti) di CHF 2'172'496.00 si ottiene un importo di Fr. 3'986'479.25 corrispondente alla parte netta a carico del Comune.

Previsione dei prelievi dei contributi di costruzione

L'80% dell'ultimo importo indicato, pari a CHF 3'189'183.40, corrisponde all'importo massimo prelevabile con i contributi di costruzione.

Attualmente il valore di stima globale dei fondi per i quali si intende procedere con la riscossione dei contributi si attesta nell'ordine di grandezza a CHF 126'000'000.-, fissando il potenziale massimo prelevabile a CHF 3'780'000.00.- (3%). Come si evince, tale importo risulta essere superiore all'80% della spesa totale che dovrebbe essere coperta dai contributi.

Indicativamente si può quindi prevedere che il prelievo dei contributi di costruzione avverrà con l'applicazione di un'aliquota di prelievo pari circa al 2.50%, inferiore quindi al limite massimo del 3% sancito dalla LALIA.

Questa aliquota andrà ulteriormente ridotta e arrotondata per permettere una regolare emissione dei contributi supplementari provvisori previsti dall'art. 99 cpv. 2a LALIA.

La decisione sull'aliquota definitiva di prelievo spetta al Municipio.

Ammortizzamento

In occasione della consultazione inerente i preventivi, abbiamo avuto moto di prendere coscienza del nuovo sistema contabile armonizzato (MCA2), per il quale vi è stata l'introduzione obbligatorio a livello contabile della "contabilità dei cespiti".

L'investimento in oggetto rientra nella categoria "*altri investimenti*", categoria per investimenti residui immateriali, quindi non rientranti nelle precedenti categorie; nello specifico assegnata alla voce contabile a bilancio n° 1429 corrispondente alle "*spese di pianificazione*".

Sempre a seguito dell'introduzione del nuovo sistema contabile è stato rivisto pure il sistema degli ammortamenti. I tassi di ammortamento non possono essere scelti liberamente ma devono rispettare

quanto previsto dall'art. 17 RGFCC^{vi} e dai relativi allegati, a seconda quindi della categoria di investimento.

Per la spesa in oggetto viene indicato un tasso di ammortamento fisso al 10% equivalente ad una durata di utilizzo di 10 anni.

L'ammortamento inizia a partire dall'anno che segue l'inizio dell'utilizzo del bene, con una quota intera di ammortamento.

Mandato per incarico diretto

Nel suo messaggio il Municipio indica la volontà di incaricare lo studio d'ingegneria Andreotti & Partners Sa di Locarno.

La procedura di assegnazione del mandato è su incarico diretto e sorretto dalla LCPub ai sensi dell'articolo 7 capoverso 3, tenuto conto dell'importo del valore della commessa per prestazioni di servizio.

La scelta di deliberare il mandato allo studio d'ingegneria indicato verte pure su di una scelta d'opportunità e contenimento dei costi. In effetti, il personale specializzato e formato nell'allestimento del prospetto e calcolo dei singoli contributi per proprietario dei fondi, nel comprensorio cantonale è limitato a poche persone. Assegnare il mandato ad altra azienda, genererebbe degli ulteriori costi, a livello di rilievo e inventario delle opere effettuate, rispettivamente questa dovrebbe comunque richiedere i dati al geometra tenutario dei dati relativi alle stime e proprietari dei fondi, nello specifico Andreotti & Partners Sa, che chiaramente fatturerebbe l'emissione dei vari documenti.

Seppure da un lato la scelta a chi deliberare l'incarico può risultare vincolata, dall'altro la scelta proposta dal Municipio risulta essere comunque la più economica in ragione di costi e tempo.

Conclusione

La Commissione della Gestione, tenuto conto che il PGS è uno sguardo anche sul futuro sviluppo di un comparto edificabile comunale e delle relative infrastrutture, nello specifico della Sezione di Maggia, avvala il principio proposto dal Municipio che venga fatto un ricalcolo dei contributi. Questo strumento permette di prelevare in anticipo una parte dei contributi e permette ai proprietari di dilazione nel tempo la spesa, evitando così agli stessi di ritrovarsi a fine dei lavori importi elevati da versare in una sola volta con il rischio di essere insostenibili.

Tenuto conto degli aspetti sopra indicati, è a tutti ben comprensibile che la redazione del prospetto dei contributi non è di facile elaborazione, tenuto conto delle molteplici varianti dettate dal lasso di tempo intercorso, dallo sviluppo edilizio, dagli investimenti effettuati / previsti e dall'andamento dei valori di stima dei fondi. A fronte della mole di lavoro e della complessità di calcolo è giustificata sia la tempistica necessaria per l'allestimento della documentazione, sia il mandato esterno tecnico - amministrativo.

Si ringrazia il Municipio e lo studio Andreotti & Partners Sa per la disponibilità data per chiarire taluni aspetti del messaggio municipale e ripresi nel presente rapporto.

Visto quanto sopra, la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale a voler risolvere quanto segue:

1. *È **concesso** un credito di CHF 150'000.- per la consulenza ed i lavori necessari all'emissione dei contributi provvisori di costruzione (seconda emissione) per le opere di canalizzazione nella frazione di Maggia*
2. *La spesa sarà caricata nel conto di bilancio 1429.000 e ammortizzata al tasso del 10%*
3. *Il credito decade se non utilizzato entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte del legislativo*

Per la Commissione della Gestione

Il Presidente

Pietro Quanchi



Il relatore

Franceschini Simone



I Membri

Campana Manlio



Debernardi Vera



Felder Patrick



Sartori Luca



Tonini Marcello



La redazione del presente rapporto ha richiesto 2,5 h

-
- ⁱ art. 99 Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ⁱⁱ art. 99a Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ⁱⁱⁱ art. 100 Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ^{iv} art. 96 cpv 2 Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ^v art. 98 Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ^{vi} art. 97 Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque
 - ^{vii} Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni