

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

MM 6 / 2018 Richiesta di credito di Fr. 180'000.-- per il ricalcolo e l'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Vi sottoponiamo per esame e approvazione il presente Messaggio municipale per la richiesta di un credito di Fr. 180'000.-- (IVA inclusa) finalizzato al ricalcolo e allestimento del prospetto dei contributi provvisori di costruzione delle canalizzazioni. Per dar seguito a una nuova emissione dei contributi, è necessario assegnare un mandato di prestazioni a uno studio d'ingegneria specializzato nel campo che si dovrà occupare, in collaborazione con i diversi servizi comunali coinvolti (Ufficio tecnico e Ufficio cassa e contabilità), di tutti i lavori necessari al calcolo, alla preparazione dei documenti di pubblicazione e all'emissione degli stessi.

Una prima analisi ha permesso di accertare che sono date le premesse per poter procedere a una nuova emissione dei contributi di costruzione. Si è anche già potuto, a grandi linee, quantificare il possibile incasso, stimabile attorno a Fr. 11 milioni.

Questo importante introito potrà così essere utilizzato quale ammortamento delle opere sinora effettuate, sia comunali sia consortili, come pure al finanziamento di quelle che dovranno essere realizzate nei prossimi anni per completare quanto previsto dal Piano generale di smaltimento delle acque (PGS).

La nuova procedura dovrà inoltre riprendere quanto già emesso con il precedente prelievo dei contributi di costruzione provvisori, avvenuta nel 1984.

1. I contributi di costruzione - norme generali

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 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 conferisce la facoltà ai comuni di pre-finanziare le opere con notevoli risparmi sugli oneri del capitale.

In base ai dispositivi della LALIA, il Comune deve imporre contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quelli consortili. La percentuale di copertura dei costi a carico dei privati non può essere inferiore al 60%, né essere superiore all'80% del costo effettivo sostenuto dal Comune per le opere di fognatura.

Nel nostro caso, la prima procedura di prelievo dei contributi è avvenuta nel 1984 con l'applicazione del grado di copertura dei costi pari al 70 %. La medesima percentuale è stata confermata dal Consiglio comunale nell'ambito dell'approvazione del Piano generale di smaltimento delle acque (PGS), con il Messaggio municipale MM 6/2008 del 15 aprile 2008, e sarà la base di prelievo per la nuova emissione dei contributi di costruzione.

Sono soggetti all'imposizione dei contributi, 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 d'imposizione, anche quando il fondo non è ancora servito dalla canalizzazione.

Il Municipio delimita il comprensorio d'imposizione dei contributi, che sostanzialmente ricalca quello del PGS.

Il contributo provvisorio è calcolato dal Municipio sulla base del costo complessivo delle opere a preventivo, così come di consuntivo per quelle già realizzate, e in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati, ritenuto che esso non può superare il 3% del valore di stima.

Il Comune può prelevare più contributi provvisori, ritenuto che la somma dei singoli contributi non possono superare il 3% del valore di stima in vigore al momento dell'ultima pubblicazione del prospetto. 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 il periodo di 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 con l'applicazione dell'interesse composto del 5%; il contribuente ha tuttavia la possibilità di scegliere di pagare l'intero importo in un'unica rata, senza in questo caso l'applicazione di alcun interesse. Ritenuto che il contributo è personale, a garanzia del pagamento può essere iscritta a Registro fondiario un'ipoteca legale a carico del fondo per il quale è stato imposto.

2. Misura del contributo

2.1 Costi del PGS (valutazioni approssimative)

Base di calcolo per il prelievo dei contributi di costruzione è la determinazione dei costi d'investimento delle opere di canalizzazioni comunali e consortili, già effettuati e da sostenere nei prossimi anni. Di seguito sono indicati orientativamente i costi delle opere fognarie da finanziare con il prelievo dei contributi di costruzione; l'effettivo ammontare dovrà essere precisato nell'ambito dell'allestimento del prospetto dei contributi.

– Opere comunali eseguite prima del 2008	Fr.	4'030'000.--
– Sussidi cantonali e federali	Fr.	- 870'000.--
– Opere comunali di PGS eseguite (periodo 2008-2017)	Fr.	1'265'000.--
– Sussidi cantonali e federali (periodo 2008-2017)	Fr.	- 140'000.--
– Allestimento PGS	Fr.	310'000.--
– Sussidi Cantonali e Federali	Fr.	- 145'000.--
– Opere comunali di PGS da realizzare	Fr.	12'355'000.--
– Sussidi cantonali e federali	Fr.	- 2'450'000.--
– Partecipazione opere consortili realizzate	Fr.	3'945'000.--
– Partecipazione opere consortili da realizzare	Fr.	<u>2'215'000.--</u>
– Costo complessivo opere a carico del Comune	Fr.	20'515'000.--

Il costo complessivo delle opere a carico del Comune potrà pertanto essere finanziato tramite il prelievo dei contributi di costruzione nella misura del 70% e pertanto per un importo pari a ca. Fr. 14,4 milioni.

2.2 Valutazione del valore di stima del comprensorio PGS

Per stabilire la misura a carico del singolo contribuente, è da considerare la somma dei valori di stima dell'intero comprensorio d'assoggettamento del PGS.

Esso è valutato in ca. Fr. 600 milioni.

L'effettivo ammontare complessivo dei valori di stima all'interno del comprensorio di prelievo potrà essere determinato con precisione unicamente dopo l'allestimento della Banca-Dati dei fondi assoggettabili.

2.3 Contributo massimo prelevabile a oggi e aliquota

Sulla base dei valori di calcolo prima esposti, è possibile indicare orientativamente gli estremi del prelievo dei contributi di costruzione, rispettivamente l'aliquota di prelievo da applicare sul valore di stima del singolo fondo.

- copertura dei costi d'investimento al 70 % ca. Fr. 14,4 milioni
ma al massimo il 3% della valutazione del valore
di stima del comprensorio di PGS (stima Fr. 600 mio.) ca. Fr. 18 milioni
- l'importo massimo prelevabile con i contributi di costruzione
è quello determinato dalla copertura dei costi al 70% ca. Fr. 14,4 milioni
- dall'importo massimo prelevabile vanno dedotti i contributi
provvisori già incassati con la prima emissione del 1984 e con
i successivi contributi supplementari ca. Fr. - 3,2 milioni
I contributi incassati a suo tempo saranno posti in
deduzione, quali acconti, sui contributi della nuova emissione
- il contributo netto incassabile risulterebbe pertanto pari a **ca. Fr. 11,2 milioni**

Si fa presente che l'importo sopra indicato potrà essere raggiunto su un arco temporale di 10/15 anni, in quanto si deve tener conto dei pagamenti rateali (su 10 anni) e dei contributi supplementari a seguito degli aggiornamenti dei valori di stima conseguenti alle nuove edificazioni da incassare in fasi successive.

L'aliquota per il calcolo del contributo a carico dei proprietari da applicare sul valore di stima del fondo di pertinenza è determinata dal rapporto tra l'importo massimo prelevabile a copertura dei costi d'investimento (ca. Fr. 14,4 milioni) e il valore di stima complessivo dei fondi inseriti nel perimetro di prelievo (ca. Fr. 600 mio.).

- l'aliquota di prelievo risulterebbe pari a **ca. Fr. 2,4%**

La percentuale sopra indicata dovrà essere ridotta per tener conto di un certo margine necessario per poter emettere nel corso degli anni a venire anche i contributi supplementari dati dagli aggiornamenti dei valori di stima conseguenti alle nuove edificazioni.

Dal contributo di costruzione calcolato applicando l'aliquota di prelievo sarà dedotto l'importo già versato con il prelievo del 1984.

Come già accennato, i dati sopra riportati sono frutto di una prima analisi del possibile ammontare dei contributi prelevabili; tutti gli importi indicati dovranno essere verificati e calcolati con precisione durante l'allestimento del vero e proprio prospetto dei contributi.

3. Piano e programma di lavoro

Per l'allestimento degli atti necessari si prevede d'incaricare uno studio d'ingegneria specializzato nel campo del prelievo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni. Infatti, la materia è particolarmente complessa e articolata e necessita di competenze specifiche nonché dalla capacità di elaborare in modo preciso e sistematico una considerevole quantità di dati. Pure determinanti sono le competenze di analisi delle varie tematiche di ordine generale e di quelle delle casistiche particolari che si possono presentare durante i lavori e che dovranno essere confrontate con l'ampia giurisprudenza sul tema.

I nostri servizi (Ufficio tecnico e Ufficio cassa e contabilità) saranno direttamente coinvolti per la raccolta di tutti i dati necessari, il coordinamento con il progettista durante tutta la fase di preparazione del prospetto, la sua pubblicazione e intimazione. L'Ufficio cassa e contabilità dovrà poi gestire tutta la parte di fatturazione e contabilizzazione dei contributi emessi.

Si prevede di poter emettere i contributi nel corso del 2020. Entro questo termine, si rendono necessarie le seguenti fasi di lavoro.

Fase 1 Lavori preparatori

- analisi e definizione del comprensorio di prelievo;
- allestimento piani digitali del comprensorio e Banca-Dati contribuenti;
- aggiornamento del piano finanziario del PGS;
- definizione dell'importo complessivo dei contributi;
- calcoli comparativi;
- decisioni Municipali riguardanti l'aliquota di prelievo, date e termini della pubblicazione, ecc.

Fase 2 Elaborazione atti per l'intimazione dei contributi ai proprietari

- calcolo dei contributi provvisori di costruzione (ricalcolo);
- ripresa dei contributi emessi nel 1984 e ripartizione in funzione della situazione catastale aggiornata;
- completamento elenco proprietari e 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 la scelta delle modalità di pagamento, preparazione del prospetto dei contributi.

Fase 3 Intimazione / pubblicazione

- lavori preparatori e spedizione;
- pubblicazione ufficiale presso il Municipio;
- consulenza durante la pubblicazione.

Fase 4 Evasione reclami

- raccolta, analisi ed evasione dei reclami.

Fase 5 Emissione della 1a rata

- ripresa scelte di pagamento nella Banca-Dati;
- elaborazione polizze di versamento;
- allestimento listato e istanza a Ufficio dei registri per iscrizione dell'ipoteca legale.

Fase 6 Gestione contributi dopo l'emissione della 1a rata

- In questa fase sono da prevedere tutta una serie di lavori da gestire periodicamente per il proseguimento della procedura di prelievo, quali la ripresa dei pagamenti delle rate emesse, l'elaborazione dei richiami, l'aggiornamento della Banca-Dati con le mutazioni iscritte a Registro fondiario che interverranno, l'elaborazione delle polizze di versamento per le successive rate annuali (rate 2-10), gli aggiornamenti in funzione delle modifiche dei valori di stima, la preparazione degli atti per le intimazioni conseguenti all'adeguamento del contributo ordinario a seguito di cambiamenti di stima, ecc.
- Tutti questi lavori saranno svolti nel corso degli anni a seguire la pubblicazione del prospetto e vedranno coinvolti sia lo specialista incaricato degli aggiornamenti di calcolo e sia l'Ufficio cassa e contabilità per la tenuta a giorno della situazione contabile dei contributi.

Si prevede di poter dar avvio a tutti i lavori necessari (fasi da 1 a 5) nel corso del tardo autunno del corrente anno in modo di poter procedere alla pubblicazione ed emissione dei contributi nel corso del 2020.

4. Preventivo e impiego del credito richiesto

Il Municipio chiede la concessione di un credito di Fr. 180'000.-- per poter svolgere le seguenti prestazioni:

- **Mandato esterno tecnico-amministrativo** per l'allestimento del prospetto dei contributi e la cura di tutti gli aspetti formali, tecnici, giuridici e di termini, nonché il coordinamento dei servizi comunali (Ufficio tecnico e Ufficio cassa) che saranno chiamati a collaborare per la preparazione/raccolta dei dati, la fatturazione e la contabilizzazione dei contributi, quantificato in ca. Fr 140'000.--.
- **Verifiche giuridiche puntuali** su questioni legate a possibili reclami e ricorsi, stimate in ca. Fr. 10'000.--.
- **Iscrizioni ipoteche legali**, quantificabili in ca. Fr. 10'000.--.
- **Spese diverse** (intimazioni per raccomandata, ecc.) e imprevisti, quantificato in ca. Fr. 20'000.--.

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

Il preventivo dei costi non contempla gli oneri per il calcolo e l'emissione dei contributi supplementari che interverranno a scadenza regolare nel corso degli anni a venire; gli oneri derivanti saranno regolati con la gestione corrente.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che vi dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

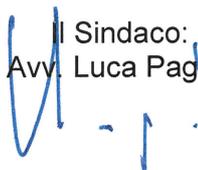
risolvere:

1. È concesso un credito di Fr. 180'000.-- per il ricalcolo e l'emissione dei contributi provvisori di costruzione per le opere di canalizzazione.
2. Il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2021.

Con perfetto ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Roberto Mazzola



Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche