



Messaggio municipale nr. 820

concernente la richiesta di un credito di CHF 115'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione tramite un ricalcolo provvisorio dopo l'entrata in vigore il 01.01.2005 della revisione generale dei valori di stima ufficiale e dell'aggiornamento intermedio del 01.01.2017

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio Municipale vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la richiesta di un credito di CHF 115'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione tramite un ricalcolo provvisorio dopo l'entrata in vigore il 01.01.2005 della revisione generale delle stime ufficiali e dell'aggiornamento intermedio del 01.01.2017.

Premessa

I contributi di costruzione delle canalizzazioni sono una disposizione della Legge cantonale di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) del 2 aprile 1975. La legge prevede che per finanziamento delle opere di evacuazione e di depurazione delle acque si deve far capo, oltre che ai sussidi federali e cantonali, alle tasse e imposte comunali, ai contributi di costruzione delle canalizzazioni.

Con il MM 126 del 7 novembre 1980 il Consiglio comunale di allora decideva di prelevare i contributi di costruzione per l'esecuzione della rete delle canalizzazioni comunali e degli impianti consortili nella misura dell'80%. Conseguentemente nel 1989 emetteva la prima emissione provvisoria dei contributi di costruzione e successivamente in anni diversi dei contributi supplementari, ultima volta nel 2018, per recuperare contributi sulle nuove costruzioni. La percentuale provvisoria di prelievo applicata è quella massima fissata dalla legge corrispondente al 3% del valore di stima. Ogni qualvolta sono stati emessi i contributi è stata data la possibilità del pagamento in forma rateale di 10 anni.

Dagli anni ottanta ad oggi, la mutata situazione fondiaria, determinata soprattutto dal raggruppamento terreni conclusosi nell'anno 2000, ha spinto ad un'intensa attività immobiliare con una forte edificazione del territorio. Questa situazione in continua evoluzione impone di affrontare un riesame del calcolo generale dei contributi per un equo trattamento su tutte le proprietà fondiarie del comprensorio imponibile.

Situazione generale

Il Comune dispone di un Piano Generale di Smaltimento delle acque (PGS) approvato dalla SPAAS il 4 aprile 2005: qui di seguito inseriamo una tabella con dati finanziari degli investimenti effettuati e previsti per la valutazione dei contributi di costruzione provvisori.

COMUNE DI PURA						
Dati finanziari per valutazione contributi di costruzione provvisori						
2° emissione						
		Opere comunali da PGS	Partecipazioni consortili	Sussidi TI/CH	Costo a carico del Comune	Contributi incassati
eseguite	CHF	8'336'339.40	2'567'264.00	1'664'387.20	9'239'216.20	
previste	CHF	1'170'642.00		351'192.00	819'450.00	
PGC - PGS	CHF	170'000.00		38'728.00	131'272.00	
Contributi	CHF	115'000.00			115'000.00	
Totali	CHF	9'791'981.40	2'567'264.00	2'054'307.20	10'304'938.20	4'425'848.00

Il totale delle opere comunali eseguite è stato ripreso dalla tabella cantonale dalle opere sussidiate, quelle previste sono state dedotte dal piano finanziario del PGS aggiornato con l'evoluzione dei costi di costruzione. Le opere consortili sono al netto dei sussidi. Nei costi a carico del Comune sui quali sono calcolati i contributi di costruzione possono essere inseriti i costi per lo studio del PGS e i costi per il calcolo e l'emissione dei contributi stessi.

Prelievo di contributi di costruzione

La legge indica tre stadi di emissione dei contributi:

- 1) Provvisorio (art. 99 LALIA)
- 2) Definitivo (art. 99a LALIA)
- 3) Contributo supplementare (art. 100 LALIA)

Le modalità per l'emissione sono definite dalla LALIA e dal Decreto esecutivo LALIA. La legge impone di prelevare i contributi di costruzione nella misura variabile tra il 60% e l'80 % dei costi residui a carico del Comune. Il contributo definitivo è calcolato sulla base del consuntivo di tutte le opere di canalizzazione dedotti i sussidi ed è proporzionale al valore di stima ufficiale dei fondi. Il valore massimo dei contributi è pari al 3% del valore di stima complessivo dei fondi all'interno del perimetro del piano generale di smaltimento delle acque.

Proiezione per la determinazione della percentuale su cui prelevare i contributi

Con i dati finanziari provvisori sopra indicati è stato possibile fare delle proiezioni in tre varianti di aliquote per la determinazione dei costi a carico dei proprietari dei fondi all'interno del perimetro dei contributi di costruzione.

Con la prima emissione del 1989 e dei successivi contributi suppletivi avvenuti fino al 2019, sono stati incassati CHF 4'413'633.10 con la percentuale massima consentita sul valore di stima del 3%. Con una nuova emissione dei contributi, il ricalcolo si baserà sulla revisione generale delle stime del 1° gennaio 2005 e del più recente aggiornamento intermedio del 1° gennaio 2017.

Il nuovo ricalcolo dei contributi permetterà di allineare tutti i contribuenti alle stime ufficiali attuali secondo i dati della misurazione ufficiale. Ricordiamo infatti che la prima emissione è avvenuta con riferimento ai dati della misurazione provvisoria aerofotogrammetrica del 1964.

SITUAZIONE CONTRIBUTI		1989 - 2019 riferimento 1° acconto	01.01.2023 (valutazione per 2° emissione)		
Valore di stima nel perimetro d'imposizione	CHF	147'121'149.00	235'946'650.00		
Costi PGC / PGS dedotti sussidi	CHF		10'304'938.20		
Misura del contributo		80%	min 60%	70%	max 80%
Contributo di costruzione	CHF		6'182'962.92	7'213'456.74	8'243'950.56
Aliquota matematica		Percentuale massima 3%	2.62%	3.06%	3.49%
Contributo max. 3%	CHF	4'413'633.00	7'078'399.50		

Il Municipio, valutate le opere che dovranno ancora essere eseguite sul territorio e tenuto conto della volontà espressa con il messaggio del 1980, in cui si voleva coprire la spesa effettiva per la realizzazione delle opere di depurazione delle acque con contributi nella percentuale dell'80%, propone al Consiglio comunale d'imporre i contributi in ugual misura, nel rispetto della percentuale massima d'imposizione del 3% del valore di stima.

Procedura

La complessità del ricalco è condizionata in particolare dalle diverse fasi di definizione della proprietà fondiaria che dal momento della 1° emissione ha subito importanti cambiamenti passando da una mappa provvisoria, a una riassegnazione dei fondi con il raggruppamento terreni e infine al rilevamento della nuova misurazione ufficiale. Ci si è quindi rivolti allo studio di misurazione Bernasconi e Forrer di Lugano-Breganzona, nella persona dell'ing. Bottani, con sede anche a Caslano, depositario di tutti gli atti della misurazione ufficiale, compresi la vecchia mappa e gli atti del raggruppamento terreni, per l'elaborazione del preventivo della seconda emissione dei contributi di costruzione. Preventivo che comprende tutte le operazioni necessarie dettate dall'evoluzione della descrizione dei fondi al fine di condurre a buon termine il ricalcolo della seconda emissione dei contributi. Dai documenti pervenuti che alleghiamo in copia al presente messaggio si evince che il costo per l'allestimento degli atti necessari alla pubblicazione della 2° emissione si compone di 7 fasi per un totale di CHF 104'857.00 (IVA compresa).

All'importo d'offerta sono aggiunte le spese di stampa e spedizione degli atti ai proprietari, costi diversi e imprevisi per eventuali aggiornamenti della Banca-Dati qualora dovessero intervenire dei rinvii di forza maggiore nelle fasi di elaborazione e di pubblicazione per un importo di Fr. 10'143.00. Complessivamente, l'operazione per la 2° emissione dei contributi ammonta a CHF 115'000.00 (IVA 8.1% inclusa).

Conclusioni

Proposta di decisione

Visto quanto precede, il Municipio invita il lodevole Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

- 1) È concesso un credito complessivo di CHF 115'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la raccolta dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione e depurazione delle acque.
- 2) È confermata l'aliquota di prelievo ai sensi dell'art.96 cpv.2 della LALIA all'80%.
- 3) Il credito concesso è contabilizzato nel conto degli investimenti del Comune.
- 4) Il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dall'ultima possibilità di ricorso.

Con stima e cordialità.

Il Sindaco
Matteo Patriarca


PER IL MUNICIPIO:



La Segretaria
Sabina Darani


Pura, 28 febbraio 2024
Ris. No. 2871 / 04.03.2024

Allegato:

preventivo contributi di costruzione opere di canalizzazioni 2° emissione Studio d'ingegneria e misurazioni Bernasconi e Forrer

Commissioni incaricate per l'esame del messaggio:

- Commissione della gestione
- Commissione dell'edilizia



Comune di Pura



CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE OPERE DI CANALIZZAZIONE 2a EMISSIONE

OFFERTA

per la ripresa dei dati della prima emissione provvisoria dei contributi di costruzione avvenuta nel 1989 e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione tramite un ricalcolo provvisorio dopo la revisione generale dei valori di stima ufficiale del 01.01.2005 e dell'aggiornamento intermedio delle stime del 01.01.2017 tenuto conto del raggruppamento terreni e dell'entrata in vigore della nuova misurazione ufficiale del 2007.

Base legale:
LALIA 02.04.75 + successive modifiche e norme integrative

N. inc.: 223.08.068



INDICE

0. GENERALITÀ	3
1. DISEGNO DEI PIANI AGGIORNATI CON IL PERIMETRO D'IMPOSIZIONE	3
2. ALLESTIMENTO DELLA BANCA-DATI PER IL RICALCOLO DEI CONTRIBUTI	3
3. ELABORAZIONE DELL'INDIRIZZARIO DEI CONTRIBUENTI	4
4. RIPRESA DEI DATI DELLE PRECEDENTI EMISSIONI	4
5. RICALCOLO DEI CONTRIBUTI PROVVISORI DI COSTRUZIONE	5
6. EVENTUALE RINVIO DELL'INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE	5
7. INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE DEL RICALCOLO	5
8. CONSULENZA / EVASIONE RECLAMI	5
9. EMISSIONE DELLA RATA 1 + IPOTECHE LEGALI	6
10. GESTIONE PERIODICA DEI CONTRIBUTI DOPO L'EMISSIONE DELLA RATA 1 (PRESTAZIONI ESEGUITE ANNUALMENTE FINO AL TERMINE DELLA PROCEDURA)	6
11. PREVENTIVO DI SPESA	7
12. SCADENZIARIO / TERMINI DI CONSEGNA	8
13. OSSERVAZIONE	9
14. CONDIZIONI PARTICOLARI	9



0. GENERALITÀ

- Di seguito vengono elencate le prestazioni che saranno fornite per proseguire la procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione, che ha avuto inizio con una prima emissione provvisoria nel 1989, tramite un ricalcolo dei contributi provvisori di costruzione. Il ricalcolo deve tener conto dei diversi passaggi di stato e numerazione delle proprietà (aereo-fotogrammetrica del 1964 raggruppamento terreni 1998 alla nuova misurazione ufficiale del 2007) e con l'entrata in vigore il 01.01.2005 della revisione generale dei valori di stima ufficiale e dell'aggiornamento intermedio del 01.01.2017.
- Con l'indicazione lavori "da eseguire" sono da intendere le prestazioni fornite dal mandatario, la documentazione "**a disposizione**" dovrà per contro essere assicurata dai servizi comunali o dai professionisti che lavorano per il Comune.

1. DISEGNO DEI PIANI AGGIORNATI CON IL PERIMETRO D'IMPOSIZIONE

da eseguire: - riporto del perimetro d'imposizione per i contributi di costruzione nella mappa della misurazione ufficiale aggiornata.

a disposizione: - piano del PGS + limite comprensorio su supporto digitale;
- piano delle zone di PR + limite legale del bosco su supporto digitale.

2. ALLESTIMENTO DELLA BANCA-DATI PER IL RICALCOLO DEI CONTRIBUTI

da eseguire:

- analisi del comprensorio d'imposizione;
- confronto del comprensorio con il limite legale del bosco;
- confronto del comprensorio con il PR e le relative modifiche;
- verifica della distanza delle costruzioni fuori comprensorio soggette al contributo;
- analisi delle particelle in zona AP-EP + posteggi;
- dettaglio delle particelle tagliate dal perimetro d'imposizione;
- definizione dell'attuale valore di stima soggetto al contributo per ogni fondo e per ogni quota di comproprietà;
- allestimento della Banca-Dati per il ricalcolo dei contributi.

a disposizione:

- piano regolatore su supporto digitale attualmente in vigore;
- accertamento del limite del bosco a confine con la zona edificabile su supporto digitale;
- notifiche decisioni di stima 2005 con l'aggiornamento intermedio del 2017 per ogni particella.



3. ELABORAZIONE DELL'INDIRIZZARIO DEI CONTRIBUENTI

da eseguire: - importazione nella Banca-Dati dell'indirizzario dei contribuenti;

a disposizione: - allestimento dell'indirizzario dei contribuenti su supporto digitale;

4. RIPRESA DEI DATI DELLE PRECEDENTI EMISSIONI

da eseguire: Introduzione nella Banca Dati dei contributi emessi;

la prima emissione nel 1989 è stata elaborata con i dati della vecchia mappa fotogrammetrica del 1964 con una propria numerazione delle particelle. Dieci anni dopo la 1° emissione dei contributi è stato eseguito il raggruppamento terreni con l'attribuzione delle nuove proprietà e con una nuova numerazione dei fondi (1998 pubblicazione RT) , infine la nuova misurazione definitiva entrata in vigore nel 2007 assicura la descrizione ultima dei fondi su cui si baserà il ricalcolo dei contributi. Gli splittaggi a cascata ripartirà i contributi pagati fino allo stato attuale della misurazione ufficiale.

- Splittaggio (suddivisione del contributo in base al valore di stime e ripartito sulle particelle coinvolte dalla mutazione), del contributo nel periodo di validità della misurazione aereo-fotogrammetrica. (dal 1989 al 1998 ca. 50 mutazioni)
- introduzione nella Banca-Dati di tutti i contributi emessi e pagati con la verifica della corrispondenza della numerazione del raggruppamento terreni / nuova misurazione con l'antecedente numerazione della mappa fotogrammetrica;
- Splittaggio a seguito del nuovo riparto delle proprietà. Ripartizione del contributo sull'attribuzione delle nuove particelle riassegnate. Inoltre, attribuzione del contributo alla nuova numerazione delle particelle RT (ca. 140 particelle).
- Splittaggio del contributo nel periodo di validità del raggruppamento terreni (dal 1998 al 2007 ca. 80 mutazioni).
- Splittaggio del contributo nel regime della nuova misurazione ufficiale (dal 2007 allo stato attuale ca. 115 mutazioni).
- analisi delle situazioni che presentano delle divergenze;
- definizione dell'ammontare dei contributi emessi e dei contributi pagati per ogni particella e per ogni quota di proprietà.



a disposizione: - documenti delle intimazioni avvenute su supporto cartaceo e tabelle excel.

5. RICALCOLO DEI CONTRIBUTI PROVVISORI DI COSTRUZIONE

da eseguire:

- definizione dell'importo complessivo soggetto ai contributi, calcoli comparativi e relative varianti sulla base delle diverse percentuali e delle possibili misure del prelievo;
- proposta della percentuale e della misura del prelievo all'indirizzo del Municipio;
- piano finanziario del PGC aggiornato.

6. EVENTUALE RINVIO DELL'INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE

da eseguire:

- aggiornamento della Banca-Dati (mutazioni di confine, trapassi di proprietà, valori di stima e conseguente redistribuzione dei contributi emessi / pagati) per eventuale rinvio della pubblicazione su decisione del Municipio.

7. INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE DEL RICALCOLO

da eseguire:

- allestimento del listato riassuntivo degli importi dei singoli contributi comprendente: particella, proprietario, quota di comproprietà, stima soggetta al contributo, nuovo contributo, contributo già emesso / pagato, saldo;
- allestimento delle schede di computo di dettaglio del contributo per ogni particella e per ogni quota di comproprietà;
- allestimento dell'elenco dei contribuenti;
- allestimento della bozza di pubblicazione per il foglio ufficiale;
- allestimento della bozza di circolare per l'intimazione ai proprietari;
- consulenza durante il periodo di pubblicazione;

eseguito dal:

committente: - spedizione degli atti ai proprietari (per raccomandata).

8. CONSULENZA / EVASIONE RECLAMI

da eseguire: - consulenza durante l'evasione dei reclami.



9. EMISSIONE DELLA RATA 1 + IPOTECHE LEGALI

da eseguire:

- fornitura su base numerica dei dati per l'emissione delle polizze della rata 1;
- Preparazione della documentazione per l'iscrizione dell'ipoteca legale a UR.

eseguito dal

committente:

- elaborazione delle polizze di versamento della rata 1;
- spedizione delle polizze;
- allestimento del listato riassuntivo delle polizze di versamento della rata 1;
- iscrizione dell'ipoteca legale.

Le nostre prestazioni, dopo l'intimazione del nuovo contributo ai proprietari, possono essere ampliate con l'aggiornamento della Banca-Dati e la preparazione periodica (p. es. annuale, biennale o triennale) per l'intimazione del contributo ordinario.

10. GESTIONE PERIODICA DEI CONTRIBUTI DOPO L'EMISSIONE DELLA RATA 1 (prestazioni eseguite annualmente fino al termine della procedura)

da eseguire:

- aggiornamento della Banca-Dati per le mutazioni iscritte a registro fondiario (trapassi di proprietà, mutazioni di confine e di coltura);
- aggiornamento della Banca-Dati in funzione dei cambiamenti di stima ufficiale;
- verifica periodica per l'emissione dell'adeguamento del contributo supplementare (LALIA, art. 100) a seguito degli aumenti del valore di stima ufficiale;
- preparazione degli atti per l'intimazione e la pubblicazione dell'adeguamento del contributo supplementare;
- consulenza durante il periodo di pubblicazione e l'evasione dei reclami a seguito della pubblicazione dell'adeguamento del contributo supplementare;
- fornitura su base numerica dei dati per l'emissione delle polizze dell'adeguamento del contributo supplementare;
- allestimento del listato e dell'istanza a UR per l'iscrizione dell'ipoteca legale del contributo supplementare;
- supporto informativo alla Cancelleria ed ai proprietari per tutte le tematiche legate ai contributi.

eseguito dal

committente:

- inserimento in Banca-Dati dei pagamenti delle rate emesse;
- elaborazione dei richiami;



- elaborazione delle polizze di versamento dalla rata 2 alla rata 10 (per chi ha optato per il pagamento rateale del contributo);
- elaborazione delle polizze di versamento dell'adeguamento del contributo ordinario;
- eventuale elaborazione della situazione aggiornata dei contributi per particella o per proprietario;
- evasione delle problematiche particolari quali la liquidazione anticipata del contributo per chi aveva inizialmente optato per il pagamento rateale o calcolo degli interessi di mora per i ritardatari;
- spedizione degli atti;
- iscrizione dell'ipoteca legale.

11. PREVENTIVO DI SPESA

Fasi 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 7 + 9

- disegno dei piani aggiornati con il perimetro d'imposizione
- allestimento della Banca-Dati per il ricalcolo dei contributi
- elaborazione dell'indirizzario dei contribuenti
- ripresa dei dati delle precedenti emissioni
- ricalcolo dei contributi provvisori di costruzione
- intimazione / pubblicazione del ricalcolo
- emissione della rata 1 + ipoteche legali

TOTALE	Fr. 97'000.00
IVA 8.1%	Fr. 7'857.00

TOTALE	Fr. 104'857.00
---------------	-----------------------

Fase 6

- Aggiornamento della Banca Dati per eventuale rinvio dell'intimazione / pubblicazione

Fr. 1'000.- / mese

Fase 8

- consulenza / evasione reclami

a regia, con sconto del 10 %



Fase 10

- gestione periodica dei contributi

a regia, con sconto del 10 %

NOTA BENE

- La percentuale dell'IVA indicata è quella che scatterà con il 1° gennaio 2024;
- Non sono state indicate eventuali altre spese per l'acquisizione di documentazione e materiale diverso;
- le posizioni a regia saranno fatturate utilizzando la tariffa SIA 103 / B scontata del 10%, secondo il tempo di lavoro effettivo.

12. SCADENZIARIO / TERMINI DI CONSEGNA

Fasi 1 + 2 + 3 + 4 + 5

- disegno dei piani aggiornati con il perimetro d'imposizione
- allestimento della Banca-Dati per il ricalcolo dei contributi
- elaborazione dell'indirizzario dei contribuenti
- ripresa dei dati delle precedenti emissioni
- ricalcolo dei contributi provvisori di ostruzione

8 mesi

Fase 6

- eventuale rinvio dell'intimazione / pubblicazione

secondo necessità

Fase 7

- intimazione / pubblicazione del ricalcolo

3 mesi

Fase 8

- consulenza / evasione reclami

3 mesi (previsione)

Fase 9

- emissione della rata 1 + ipoteche legali

2 mesi



13. OSSERVAZIONE

I costi per l'emissione dei contributi di costruzione possono essere inseriti nel piano finanziario che determinerà l'importo imponibile su cui saranno calcolati i contributi.

14. CONDIZIONI PARTICOLARI

- il Comune mette a disposizione un proprio collaboratore che sarà impiegato secondo il piano di lavoro; il costo del collaboratore comunale non è compreso nel nostro preventivo e resta a carico del Comune;
- periodicamente, in funzione della mole di lavoro svolto, saranno richiesti dei versamenti quali acconti;
- validità dell'offerta: **6 mesi**.

Caslano, 27 ottobre 2023

Ing. Antonio Bottani