



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 423

Magadino, 21 agosto 2023 / Risoluzione municipale no. 612  
di competenza della Commissione della Gestione

### **Concessione di un credito di CHF 130'000.00, per la ripresa dei dati e il ricalcolo dei contributi di costruzione della canalizzazioni, provvisori, nella frazione di Vira**

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

#### **Introduzione**

Il nuovo Piano Generale di Smaltimento delle acque di Vira (in seguito PGS), comprensivo dell'analisi di tutti gli elementi progettuali, finanziari e amministrativi relativi all'esercizio ed alla manutenzione della rete delle canalizzazioni comunali per lo smaltimento delle acque luride, chiare e meteoriche, nella frazione di Vira, è stato approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 20 marzo 2023.

In assenza di ricorsi e/o referendum la decisione è regolarmente cresciuta in giudicato, dunque definitiva.

#### **Base legale per il prelievo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni**

Disporre di un PGS aggiornato, comprensivo di un preventivo delle opere, di un piano di finanziamento e del catasto degli allacciamenti privati è la condizione indispensabile per poter procedere al prelievo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni, siano essi provvisori o definitivi.

#### **I costi del PGS di Vira**

Le opere previste nel PGS della frazione di Vira, suddivise fra quelle eseguite (CHF 6'879'656.00) e da eseguire (CHF 1'666'289.00) sommano a complessivi CHF 8'546'485.00 lordi (per i dettagli vedi tabella allegata).

Dedotti i sussidi ai tassi oggi conosciuti (30%), di CHF 1'887'470.00, **l'investimento sarà di CHF 6'659'015.00.**

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch



## **La copertura dei costi tramite l'emissione dei contributi di costruzione delle canalizzazioni**

Il prelievo massimo di contributi di costruzione delle canalizzazioni, applicando il tasso massimo del 3% della stima immobiliare imponibile (compresa nel PGS, oggi di CHF 162'389'597.00) ammonta a CHF 4'871'687.00, dunque inferiore all'80% dei costi netti a carico del Comune, che è di CHF 5'119'551.00.

**In considerazione di ciò, rispetto ai costi netti stimati in CHF 6'659'015 (opere realizzate e da eseguire, al netto dei sussidi), la parte non coperta dai contributi di costruzione delle canalizzazioni a carico del Comune ammonta a CHF 1'787'328.00.**

## **Analisi e ripresa dei dati necessari al ricalcolo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni**

Gli importi anzi riportati sono un calcolo teorico eseguito sui dati oggi noti, che andrà però verificato e approfondito in funzione dell'emissione del ricalcolo provvisorio dei contributi di costruzione delle canalizzazioni.

In particolare, bisognerà eseguire una ripresa dati per le nuove costruzioni, le trasformazioni/riaffezioni, i frazionamenti, le modifiche di Piano regolatore, l'incremento dei valori immobiliari, l'aggiornamento dei costi delle opere ancora da realizzare e una valutazione dei sussidi percepibili.

Già da questa breve descrizione appare chiaro che l'emissione di un prospetto per l'incasso dei contributi di costruzione delle canalizzazioni, sia esso provvisorio o definitivo, non è un semplice calcolo matematico, bensì una complessa analisi e ripresa dati di molti elementi correlati.

## **La richiesta del credito di progettazione**

La complessità, le competenze e il tempo necessario per allestire il prospetto, rispettivamente preparare tutti gli atti per l'informazione alla popolazione, l'intimazione dei contributi e la gestione dei possibili contenziosi, sostengono l'esigenza di procedere tramite l'assegnazione di un mandato esterno.

A giustificazione del credito richiesto, di CHF 130'000.00, valutato sulla scorta di una offerta orientativa, non vincolante, di seguito indichiamo con maggior dettaglio i lavori da eseguire:

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

Riporto del perimetro d'imposizione per i contributi di costruzione nei piani catastali aggiornati.

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

Analisi del comprensorio d'imposizione con:

- confronto del comprensorio con il limite forestale;
- confronto del comprensorio con il PR e le relative modifiche;
- verifica della distinta delle costruzioni fuori comprensorio soggette al contributo e gestione stime edifici allacciati;
- analisi delle particelle in zona AP-EP + posteggi, proprietà Comunali / Cantonali, assegnazione non esigibilità dei contributi;
- gestione 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 provvisori.

## **3. ELABORAZIONE DELL'INDIRIZZARIO DEI CONTRIBUENTI FORNITO DAI SERVIZI COMUNALI**

Ripresa dell'indirizzario dei contribuenti.

## **4. RIPRESA DEI DATI DELLE PRECEDENTI EMISSIONI**

- ripresa in Banca-Dati dei contributi emessi (ripresa manuale degli importi computabili intimati direttamente dalle schede di intimazione originali) nella precedente emissione del 1985;
- gestione/aggiornamento del file dei pagamenti avvenuti;
- ripartizione in Banca-Dati dei dati delle precedenti emissioni sulla situazione catastale aggiornata a seguito delle modifiche di proprietà, di copertura del suolo e dei piani di mutazione iscritti a UR (ca. 250 Piani di Mutazione);
- 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 comproprietà.

## **5. RICALCOLO DEI CONTRIBUTI PROVVISORI DI COSTRUZIONE**

- 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.

## 6. INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE DEL RICALCOLO

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 delle circolari per l'intimazione ai proprietari;
- consulenza durante il periodo di pubblicazione.

## 7. CONSULENZA / EVASIONE RECLAMI

Consulenza durante l'evasione dei reclami e dei ricorsi.

## 8. EMISSIONE DELLA RATA 1 + IPOTECHE LEGALI

Elaborazione delle polizze di versamento della rata 1, con:

- allestimento del listato riassuntivo delle polizze di versamento della rata 1;
- allestimento del listato e dell'istanza per l'iscrizione dell'ipoteca legale a UR.

### Preventivo di spesa

Fasi 1 + 2 + 4 + 5 + 6

- disegno dei piani aggiornati con il perimetro d'imposizione
- allestimento della Banca-Dati per il ricalcolo dei contributi
- ripresa dei dati delle precedenti emissioni
- ricalcolo dei contributi provvisori di costruzione
- intimazione / pubblicazione del ricalcolo

CHF 108'000.00

**Totale intermedio**

**CHF 108'000.00**

Fase 3

- elaborazione indirizzario contribuenti, a corpo

CHF 1'500.00

Fase 7

- consulenza per reclami e ricorsi, a regia

CHF 5'000.00

Fase 8

- emissione della rata 1 + iscrizioni ipoteche legali, a corpo

CHF 5'500.00

Totale senza IVA

CHF 120'000.00

IVA 8.1%

CHF 9'720.00

Arrotondamenti / diversi

CHF 280.00

**Totale del credito richiesto, IVA e arrotondamenti compresi**

**CHF 130'000.00**

Il mandato qui descritto, ammontante a CHF 130'000.00, rientra nei costi generali del Piano generale di smaltimento di Vira e per questo sarà coperto nella misura dell'80% tramite l'incasso dei contributi di costruzione delle canalizzazioni.

### **Allineamento al nuovo Piano contabile MCA2**

Per il mandato sarà aperto un apposito cespite.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429.001 "altri investimenti immateriali". Trattandosi di una consulenza è prevista una durata di utilizzo di 1 anno e un tasso d'ammortamento pari al 100% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito nel anno di emissione dei contributi di costruzione delle canalizzazioni.

---

Il presente Messaggio è stato approvato nella seduta di Municipio del 21 agosto 2023, con risoluzione no. 612.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si invita il Consiglio comunale a voler

### **deliberare:**

1. E' concesso un credito di CHF 130'000.00, per la ripresa dei dati e il ricalcolo dei contributi di costruzione della canalizzazioni, provvisori, nella frazione di Vira.
2. Il credito andrà utilizzato entro il 31 dicembre 2025, pena la sua perenzione.
3. L'investimento sarà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

Il Sindaco



avv. G. Della Santa

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario



Alberto Codiroli