



Comune di Gambarogno



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 450

Risoluzione municipale no. 747/2024

Magadino, 21 ottobre 2024

Concessione di un credito di CHF 110'000.00, per la ripresa dei dati e il ricalcolo dei contributi di costruzione della canalizzazioni, provvisori, nella frazione di Sant'Abbondio

Commissioni Incaricate:

Commissione della gestione

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

con il presente Messaggio municipale sottoponiamo, per esame e approvazione, la domanda di concessione di un credito di CHF 110'000.00, per la ripresa dei dati e il ricalcolo dei contributi di costruzione della canalizzazioni, provvisori, nella frazione di Sant'Abbondio

1. PREMESSA

Il nuovo Piano Generale di Smaltimento delle acque di Sant'Abbondio (in seguito PGS), è stato approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 16 ottobre 2023 e comprende l'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.

Il nuovo PGS adottato, unitamente al catasto degli allacciamenti privati e il preventivo di massima per la realizzazione delle opere mancanti, è il documento pianificatorio che serve quale base legale per poter procedere al prelievo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni, siano essi provvisori o definitivi.

Il Comune di Sant'Abbondio, conseguentemente ai Messaggi municipali approvati dell'allora Legislativo, nel 1994 aveva già emesso i primi contributi provvisori, applicando i tassi in uso oggi su tutto il resto del comprensorio comunale, ossia il 3% massimo della stima immobiliare allora imponibile, ritenuto l'incasso massimo dell'80% della spesa netta.

La base legale che disciplina tutta la procedura di prelievo dei contributi risiede nella Legge di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA), segnatamente gli artt. 96 e seguenti.

2. I COSTI DEL PGS

Le opere previste nel PGS, suddivise fra quelle eseguite (CHF 1'828'070.72) e da eseguire (CHF 938'126.17), sommano a complessivi CHF 2'766'196.89 lordi.

Dedotti i sussidi già incassati (CHF 205'252.00) e quelli da incassare ai tassi oggi conosciuti e stimati al 30% (CHF 151'567.31), si giunge ad un investimento netto complessivo, a carico del Comune, di CHF 2'409'377.58.

3. LA COPERTURA DEI COSTI TRAMITE L'EMISSIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il prelievo massimo teorico di contributi di costruzione delle canalizzazioni, considerando l'80% di CHF 2'409'377.58 (spesa netta), implica un incasso teorico di CHF 1'927'502.07, come indicato nella seguente tabella:

Opera	Opere eseguite (IVA 7.7%)		Opere da eseguire (IVA 8.1%)		Importi netti	
	Consuntivo	Sussidi incassati	Preventivo +/- 25%	Sussidi previsti	A carico del Comune	Soggetto a contribuzione (80 %)
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
LOTTO 1 Tratta 7-9	24'846.00	7'454.00			17'392.00	13'913.60
LOTTO 2 Tratta 19A-26	127'700.00	55'252.00			72'448.00	57'958.40
LOTTO 3 Tratta 41-48	239'510.00	71'853.00			167'657.00	134'125.60
LOTTO 4 Tratta 46-47, 20-21	119'000.00	11'900.00			107'100.00	85'680.00
LOTTO 8 Tratta 32-34	259'916.00	51'983.00			207'933.00	166'346.40

Opera (prosegue)	Consuntivo	Sussidi incassati	Preventivo +/- 25%	Sussidi previsti	A carico del Comune	Soggetto a contribuzione (80 %)
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Piazza nucleo Calgiano			92'359.93	27'707.98	64'651.95	51'721.56
Nuove tratte previste nel PGS 2023			140'961.04	42'288.31	98'672.73	78'938.18
Sostituzione di tratte previste nel PGS 2023			128'337.66	38'501.30	89'836.36	71'869.09
Sostituzioni tratte/risanamenti previsti nel PGS 2023		*	477'584.42	*	477'584.42	382'067.53
Inserimento dati nel GIS comunale/cantonale			33'662.34	10'098.70	23'563.64	18'850.91
Allestimento PGS 2023 e perizia idrogeologica			65'220.78	19'566.23	45'654.55	36'523.64
Allestimento catasto canalizzazioni private	31'245.40	6'810.00			24'435.40	19'548.32
Allestimento catasto canalizzazioni pubbliche	23'263.20			6'978.96	16'284.24	13'027.39
Pulizia collettori comunali necessaria per eseguire le ispezioni TV per l'allestimento del PGS 2023	17'576.00	**		**	17'576.00	14'060.80
Esecuzione ispezioni TV per PGS 2023	21'419.40			6'425.82	14'993.58	11'994.86
Partecipazione opere consortili CDG	908'553.50				908'553.50	726'842.80
Partecipazione opere consortili CDV agg. 2022	55'041.22				55'041.22	44'032.98
TOTALI (comprensivi di IVA)	1'828'070.72	205'252.00	938'126.17	151'567.31	2'409'377.58	1'927'502.07

La spesa netta a carico del Comune per realizzare tutto l'apparato del PGS di Sant'Abbondio, al netto di sussidi e contributi di costruzione delle canalizzazioni, ammonta dunque a CHF 481'875.51.

Trattasi di un calcolo teorico, che può mutare in base all'incremento dei valori immobiliari determinando un'imposizione inferiore al 3%, ai costi per le opere da realizzare e alle percentuali di sussidiamento, che nel tempo potrebbero mutare.

A opere concluse e consuntivate, determinata la massa immobiliare imponibile, saranno date le premesse per l'emissione dei contributi definitivi.

4. ANALISI E RIPRESA DEI DATI NECESSARI AL RICALCOLO DEI CONTRIBUTI

Gli importi anzi riportati sono un calcolo teorico eseguito sui dati oggi noti, che deve essere completamente verificato e approfondito prima dell'emissione del prospetto, prima, e dei contributi provvisori di costruzione delle canalizzazioni dopo.

In particolare, bisognerà eseguire:

- l'allestimento dei piani con il perimetro d'imposizione;
- la ripresa dati dei contributi di costruzione provvisori emessi dal Comune di S'Abbondio nell'anno 1994;
- l'aggiornamento dei dati catastali e dei valori immobiliari dei singoli mappali, conseguenti a nuove costruzioni, trasformazioni/riattazioni, frazionamenti, modifiche di Piano regolatore, revisione delle stime;
- l'aggiornamento dei costi delle opere ancora da realizzare, con i relativi sussidi percepibili.

Da questa succinta descrizione si evince che approntare un prospetto per l'incasso di contributi di costruzione delle canalizzazioni, sia esso provvisorio o definitivo, non è un semplice calcolo matematico, bensì una complessa analisi e una ripresa dati di molti elementi correlati, occorsi fra il 1994 e il 2024, ossia su un lasso di tempo di 30 anni.

Nel caso di S'Abbondio, i lavori per l'emissione del prospetto sono pianificati in un lasso di tempo fra 12 e 16 mesi.

5. LA RICHIESTA DEL CREDITO DI PROGETTAZIONE

Il credito richiesto, di CHF 110'000.00, è stato valutato sulla scorta delle esperienze eseguite a Contone e a Vira.

Nel dettaglio, sono compresi i seguenti lavori:

- disegno del perimetro d'imposizione per i contributi di costruzione nei piani catastali aggiornati;
- 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;
- ripresa dell'indirizzario dei contribuenti;
- ripresa in Banca-Dati dei contributi emessi (ripresa manuale degli importi computabili intimati direttamente dalle schede di intimazione originali) nella precedente emissione del 1994;
- 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;
- definizione dell'importo complessivo soggetto ai contributi, calcoli comparativi e relative varianti sulla base delle diverse percentuali e delle possibili misure del prelievo;
- ricalcolo della percentuale e della misura di prelievo;
- allestimento del listato riassuntivo degli importi dei singoli contributi;
- allestimento delle schede di computo di dettaglio del contributo per ogni particella e 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;
- consulenza nell'evasione dei reclami e dei ricorsi.

- 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.

Da questa descrizione si evince che, sia per la complessità della procedura sia per le competenze e il tempo necessari a preparare tutti gli atti, è confermata l'esigenza di avvalersi di un consulente esterno.

Trattasi di una spesa d'investimento che rientra nei costi generali del Piano generale di smaltimento e per questo sarà integrata nei costi coperti nella misura dell'80% tramite l'incasso dei contributi di costruzione delle canalizzazioni.

Sulla scorta delle esperienze avute nel comparto di Contone, il Municipio sensibilizzerà i proprietari interessati circa l'avvio del progetto di analisi, ripresa dei dati e calcolo dei contributi, rispettivamente le tempistiche che porteranno al prelievo dei contributi e i diritti di rimedio.

6. AGGIORNAMENTO STATO CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Di seguito un breve riepilogo non vincolante sul prelievo dei contributi di costruzione per le varie frazioni:

Frazione	Contributi provvisori	Contributi definitivi	Contributi supplementari
Contone	1995 prima emissione 2022 seconda emissione		
Magadino		2007	2009 prima emissione 2019 seconda emissione 2021 terza e ultima emissione
Vira	1985 prima emissione 18.12.2023 concessione credito CC per ricalcolo (in attesa evasione ricorso pendente)		
Indemini		1993	
Piazzogna	2002 prima emissione	2017	Valutare l'assegnazione per emissione contributi supplementari
San Nazzaro	emissioni regolari fino al 2008 2027 prevista nuova emissione		
Gerra	2011	2027 prevista emissione	
Sant'Abbondio	1994 prima emissione 2026 seconda emissione, con crescita in giudicato concessione credito CC 16.12.2024		
Caviano	1996 prima emissione 2027 seconda emissione		

7. PIANO CONTABILE MCA2 E AMMORTAMENTI

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 ottobre 2024, con risoluzione no. 747.

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

deliberare:

1. E' concesso un credito di CHF 110'000.00, per la ripresa dei dati e il ricalcolo dei contributi di costruzione delle canalizzazioni, provvisori, nella frazione di Sant'Abbondio.
2. Il credito andrà utilizzato entro il 31 dicembre 2027, pena la sua perenzione.
3. L'investimento sarà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Segretario



Pietro Vitali