

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 326

Concernente la richiesta di credito di fr. 130'000.00 per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali

con il presente messaggio, il Municipio chiede la concessione di un credito di fr. 130'000.00 per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione, tramite un ricalcolo provvisorio dopo l'entrata in vigore il 1° gennaio 2005 della revisione generale dei valori di stima ufficiale.

Cronistoria

Il messaggio municipale n° 34 del 29 gennaio 1990 riguardava il piano generale delle canalizzazioni (PGC), il piano di attuazione e il piano di finanziamento con la proposta di prelievo dei contributi di costruzione sulla base della Legge di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) del 2 aprile 1975.

Il Legislativo nella seduta del 5 marzo 1990 ha risolto:

1. approvato il piano generale delle canalizzazioni del Comune di Magliaso in tutte le sue componenti;
2. deciso che i contributi di costruzione saranno prelevati nella misura del 60 % delle spese di costruzione al netto dei sussidi, secondo i disposti della LALIA.

L'allora Dipartimento dell'Ambiente ha approvato il Piano generale delle canalizzazioni il 3 agosto 1990.

Il Municipio, in seguito, ha provveduto all'allestimento del prospetto dei contributi provvisori basati sul costo preventivo dell'opera: il relativo conguaglio sarà definito sul costo consuntivo di tutte le opere di canalizzazione.

A norma dell'articolo 98 LALIA il comprensorio d'imposizione dei contributi comprendeva la zona delimitata dal piano generale delle canalizzazioni (PGC).

Sono stati soggetti all'imposizione:

- il proprietario dei fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera;
- il titolare dei diritti reali limitati che ritrae dall'opera un incremento di valore del suo diritto.

L'aliquota di prelievo del singolo contributo è stata del 2.309 % del valore di stima.

Gli elementi finanziari contenuti nel prospetto dei contributi per opere di depurazione acque sono stati i seguenti:

- valore di stima totale	fr.	125'000'000.00
- totale costo costruzioni a carico del Comune (inclusa la partecipazione per le opere consortili)	fr.	4'801'599.00
- totale sussidi federali e cantonali a beneficio del Comune	fr.	-1'122'320.00
- Contributi per opere consortili al netto dei sussidi	fr.	1'131'309.00
<hr/>		
- importo costo costruzioni soggetto a contributi	fr.	4'810'588.00
- misura del prelievo decisa		60 %
- importo del prelievo (fr. 4'810'588.00 x 60%)	fr.	2'886'350.00
- aliquota di prelievo del singolo contributo sul valore di stima (fr. 2'886'350.00 x 100/125'000'000.00)		2.309 %

NB: i dati contenuti nel prospetto sopraccitato comprendevano pure i valori relativi alle proprietà comunali.

Gli interessati hanno potuto corrispondere l'intero importo oppure versare lo stesso in dieci rate annuali. In questo caso è stato conteggiato un interesse composto del 5 % annuo.

In data 30 aprile 1993 si è proceduto con la prima emissione: importo totale e importo prima rata.

La procedura di prelievo del contributo provvisorio si è conclusa, con l'emissione delle dieci rate, nell'anno 2003.

Successivamente non sono stati emessi contributi inerenti l'adeguamento dell'ordinario provvisorio (aumenti di stima causati da nuovi edifici o da edifici trasformati).

L'importo della prima emissione, riferita al contributo totale, effettuata nel 1991 (escluse le proprietà comunali) è stato di fr. 3'523'835.85 (senza interessi).

Attualmente non vi sono importi scoperti ancora da incassare.

I contributi computabili pagati nella procedura 1993 saranno considerati quali acconti sul futuro ricalcolo.

Premessa

Il Municipio ritiene opportuno procedere con una seconda emissione, ancora in forma provvisoria

Al momento, un nuovo ricalcolo provvisorio dei contributi sulle opere di canalizzazione risulta essere la migliore soluzione in considerazione che deve essere studiato un nuovo piano generale di smaltimento delle acque (cfr. MM n° 325) con probabili nuovi investimenti nella depurazione delle acque, tra cui non ultimo il progetto di ampliamento e di ottimizzazione dell'IDA della Magliasina.

Procedura

Per la misura complessiva dei contributi da prelevare dai privati si propone di mantenere la medesima aliquota del 60% del costo effettivo delle opere (cfr. MM n° 34 del 1990) approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 5 marzo 1990.

Tenuto conto della complessità del ricalcolo e di tutte le particolarità che ne derivano, il lungo periodo dall'emissione del primo contributo provvisorio, lo sviluppo edilizio, la revisione generale delle stime, sono fattori che determinano una situazione d'incertezza e di disparità temporanea di trattamento tra i proprietari contribuenti.

Ci si è quindi rivolti allo Studio d'ingegneria Antonio Bottani di Caslano per l'allestimento dell'analisi sullo stato di aggiornamento del piano finanziario del PGS (ex PGC) e dei relativi contributi emessi.

La stessa è stata consegnata il 17 aprile 2014 e si sviluppa su dieci punti:

1. analisi della situazione e proseguimento della procedura di prelievo;
2. piano finanziario del PGC;
3. situazione contributi;
4. situazione finanziaria;
5. contributi provvisori - ulteriore calcolo;
6. adeguamento ordinario provvisorio;
7. contributi definitivi;
8. esempi di intimazione ai proprietari;
9. base legale - nuova legge - informazioni;
10. proseguimento della procedura di prelievo.

Lo Studio d'ingegneria Antonio Bottani di Caslano ha presentato un'offerta per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione tramite un nuovo ricalcolo provvisorio, nella stessa vengono descritte passo per passo le diverse fasi di lavoro.

Complessivamente l'offerta tocca i seguenti punti:

1. disegno dei piani aggiornati con il perimetro d'imposizione;
2. allestimento della banca dati per il ricalcolo dei contributi;
3. elaborazione dell'indirizzario dei contribuenti (competenza comunale);
4. ripresa dei dati dalle precedenti emissioni;
5. ricalcolo dei contributi provvisori di costruzione;
6. aggiornamento prima dell'intimazione / pubblicazione;
7. intimazione / pubblicazione del ricalcolo
8. consulenza / evasione reclami;
9. emissione della rata n° 1 + ipoteche legali;
10. gestione periodica dei contributi dopo l'emissione della rata 1;
11. preventivo di spesa;
12. scadenziario / termini di consegna;

Il costo complessivo, secondo l'offerta, è il seguente:

• punti 1+2+3+4+5+7+9	fr.	130'000.00
• sconto 10%	fr.	<u>- 13'000.00</u>
• totale (IVA esclusa)	fr.	117'000.00
• a corpo (IVA esclusa) e altre spese per materiali escluse	fr.	115'000.00
• IVA 8 %	fr.	9'200.00
• Prestazioni a regia + Imprevisti (punti 6+8)	fr.	<u>5'800.00</u>
Importo del credito richiesto	fr.	<u>130'000.00</u>

Il comune metterà a disposizione un proprio collaboratore che sarà impiegato secondo un piano di lavoro che verrà allestito con lo Studio d'ingegneria Antonio Bottani. Secondo il programma previsto dall'offerta, la prima fase sopraccitata avrà una durata di circa 13 mesi.

L'analisi effettuata dallo studio dell'ing. Bottani con la procedura di ricalcolo, permette di prevenire un incasso di fr. 700'000.00 ca.

Per quanto concerne le fasi successive alla prima emissione, quelle relative all'emissione ed alla gestione dei dati finanziari, il Municipio è del parere che sarebbe meglio siano mantenute all'interno dell'amministrazione.

Questo per motivi di continuità dei dati (future emissioni suppletorie, contributo definitivo, ecc.), confidenzialità delle informazioni, rapporti con i contribuenti, procedure d'incasso, contenzioso, ecc.

Tutto ciò potrà essere effettuato facendo capo ai servizi dell'Ufficio contabilità e tramite l'apposito modulo del programma GeCoTi.

Per contro, le prestazioni di aggiornamento della banca dati per il calcolo dei contributi fino al termine della procedura (punto 10) sarà indennizzato annualmente a regia secondo il tempo effettivo.

Conclusioni

Osserviamo che, con la concessione di questo credito, si potrà finalmente dare avvio a questa ulteriore fase di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione, tramite un ricalcolo provvisorio, dopo l'entrata in vigore con il 1° gennaio 2005 della revisione generale dei valori di stima ufficiale, sulla base della LALIA, che nel corso degli ultimi anni è stata oggetto di importanti modifiche normative.

Riteniamo di aver sufficientemente documentato la necessità di procedere con il prelievo dei succitati contributi, osservando che oltre al recupero di mezzi finanziari si metterà ordine e si ripristinerà la parità di trattamento tra tutti i proprietari assoggettati dopo oltre vent'anni dalla prima emissione.

Per quanto esposto si propone al Consiglio comunale di voler

r i s o l v e r e :

1. E' accordato un credito complessivo di fr. 130'000.00 per la ripresa dei dati e la continuazione della procedura di prelievo dei contributi di costruzione delle opere di canalizzazione.
2. E' confermata la percentuale di prelievo dei contributi di costruzione nella misura del 60% adottata con l'approvazione del MM n° 34 del 29.1.1990.
3. La spesa sarà registrata al conto degli investimenti del Comune e ammortizzata secondo le aliquote di legge.
4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.
5. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2016.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

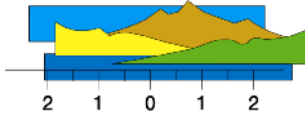
R. Citterio

M. Rezzadore

Allegata: offerta 20.1.2015 studio d'ingegneria Antonio Bottani, Caslano

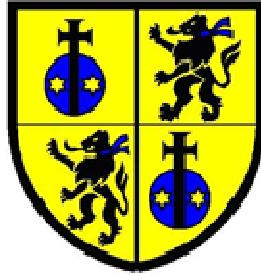
Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
●	●	



Studio d'ingegneria
Antonio Bottani

Comune di Magliaso



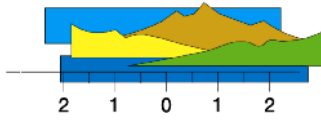
CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE OPERE DI CANALIZZAZIONE 2a EMISSIONE

OFFERTA

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

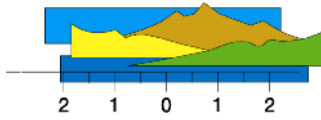
Base legale:
LALIA 02.04.75 + successive modifiche e norme integrative

N. inc.: 13-553-0004-01 AB/RS



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	4
6. AGGIORNAMENTO PRIMA DELL'INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE	4
7. INTIMAZIONE / PUBBLICAZIONE DEL RICALCOLO	5
8. CONSULENZA / EVASIONE RECLAMI	5
9. EMISSIONE DELLA RATA 1 + IPOTECHE LEGALI	5
10. PREVENTIVO DI SPESA	7
11. GESTIONE PERIODICA DEI CONTRIBUTI DOPO L'EMISSIONE DELLA RATA 1 (PRESTAZIONI ESEGUITE ANNUALMENTE FINO AL TERMINE DELLA PROCEDURA)	6
12. SCADENZIARIO / TERMINI DI CONSEGNA	8



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, tramite un ricalcolo dei contributi provvisori di costruzione, dopo l'entrata in vigore il 01.01.2005 della revisione generale dei valori di stima ufficiale.
- 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.

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 PGC + limite comprensorio su supporto cartaceo;
- piano delle zone di PR + limite legale del bosco su supporto cartaceo.

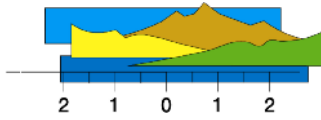
2. ALLESTIMENTO DELLA BANCA-DATI PER IL RICALCOLO DEI CONTRIBUTI

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 distinta 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 cartaceo attualmente in vigore;
- accertamento del limite del bosco a confine con la zona edificabile su supporto cartaceo;
- notifiche decisioni di stima 2005 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;
- ripresa dei pagamenti in Banca-Dati;
- 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 (**dal 1992 ca. 160 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 comproprietà.

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

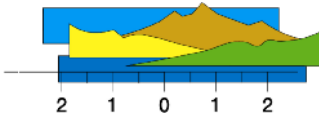
5. RICALCOLO DEI CONTRIBUTI PROVVISORI DI COSTRUZIONE

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

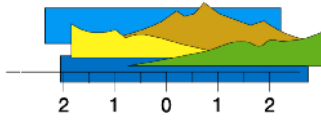
- da eseguire:
- consulenza durante l'evasione dei reclami.

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.



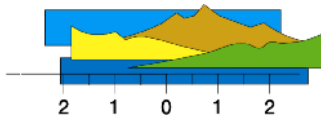
Le nostre prestazioni, dopo l'intimazione del nuovo contributo ai proprietari, possono essere ampliate con l'aggiornamento della Banca-Dati e la preparazione periodica (p. es. annuale, biennale o triennale) per l'intimazione del contributo ordinario.

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. 130'000.00
Sconto 10%	Fr. -13'000.00

TOTALE	Fr. 117'000.00
--------	----------------

a corpo	Fr. 115'000.00
----------------	-----------------------

Fase 6

- eventuale rinvio dell'intimazione / pubblicazione

Fr. 1'000.- / mese

Fase 8

- consulenza / evasione reclami

a regia, con sconto del 10 %

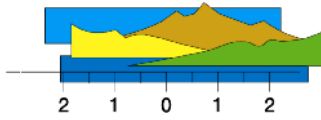
Fase 10

- gestione periodica dei contributi

a regia, con sconto del 10 %

NOTA BENE

- i prezzi sopra esposti non sono comprensivi dell'IVA e di 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

2 mesi (previsione)

Fase 9

- emissione della rata 1 + ipoteche legali

2 mesi

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, 20 gennaio 2015

Ing. Antonio Bottani