



9 novembre 2009 (RM 676/2009)

MM 14/2009 concernente l'aliquota dell'80 % per la misura complessiva da applicare al costo effettivo per il Comune sulla determinazione dei contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili

1	Situazione	2
1.1	Scopo	2
1.2	Situazione	2
1.2.1	Retrospettiva	2
1.2.2	Prospettiva	6
2	Conclusioni	8
2.1	Aspetti procedurali e formali	8
2.2	Attribuzione MM	8
2.3	Proposta di decisione	9
3	Abbreviazioni	9

Signori Consiglieri comunali

1 Situazione

1.1 Scopo

Vi sottoponiamo per esame e giudizio la decisione concernente l'aliquota dell'80 % per la misura complessiva da applicare al costo effettivo per il Comune sulla determinazione dei contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili.

1.2 Situazione

1.2.1 Retrospettiva

Nell'anno 1995 abbiamo dato avvio alla prima procedura di prelievo dei contributi provvisori di costruzione con la pubblicazione del prospetto d'intimazione dei contributi e l'emissione della prima rata. Contemporaneamente sono stati emessi dei contributi inerenti l'adeguamento dell'ordinario provvisorio (aumenti di stima).

Tale iter è terminato nell'anno 2005 sulla base dell'art. 99 LALCIA. Il procrastinare oltremodo questa situazione di stallo non ha alcun beneficio, sia nei confronti dei proprietari di immobili che nella gestione delle procedure che il Comune deve assicurare nei confronti dei propri cittadini.

A seguito della decisione adottata da questo Legislativo¹ in merito al *MM 14/2008 concernente il credito di CHF 100'000.— da destinare all'allestimento del prospetto secondo l'art. 99a LALCIA* e al successivo mandato conferito dall'Esecutivo alla Andreotti & Partners SA, si è potuto determinare quei valori che permetteranno l'emissione dei contributi definitivi.

Detta situazione rientra nei lavori previsti nella **PARTE I – ELABORAZIONE PROSPETTO** descritti nel capitolo **1.3 Preventivo di spesa**, e ha permesso di stabilire:

1. il piano finanziario del PGS – art. 96 cpv 2 LALCIA;
2. i valori di stima – art. 99a cpv 1 LALCIA.

I punti 1. e 2. sopradescritti presentano la seguente situazione: cominciamo dapprima dal *Piano finanziario del PGS* (cfr. Figura 1) e successivamente con i *Valori di stima* (cfr. Figura 2).

¹ Seduta del 22 dicembre 2008

LOTTO D'ESECUZIONE	IMPORTO PREVENTIVO CHF	IMPORTO CONSUNTIVO CHF	DATA	SUSSIDI CHF	PARTE NETTA A CARICO DEL COMUNE CHF	TOTALE SOGGETTO A CONTRIBUTI 70 % CHF
Lotto 1		259'877.40	11.04.1974	100'128.00	159'749.40	111'824.60
Lotto 2		325'917.05	23.03.1978	130'348.00	195'569.05	136'898.35
Lotto 3		589'940.95	08.10.1985	* 356'182.90	233'758.05	163'630.65
Lotto 4		172'950.35	08.10.1985	51'774.00	121'176.35	84'823.45
Lotto 5		153'741.45	08.10.1985	36'143.00	117'598.45	82'318.90
Lotto 6.1		230'614.65				
Lotto 6.2		295'118.55				
Lotto 6.3		110'649.75				
Totale lotto 6		636'382.95	10.11.1986	244'292.00	392'090.95	274'463.65
Lotti 7.1 / 7.2		1'250'584.00	16.10.1990	425'929.00	824'655.00	577'258.50
Bugaro		212'480.20	27.11.1989	84'935.00	127'545.20	89'281.65
Art. Bolla		177'092.30	28.02.1990	63'886.00	113'206.30	79'244.40
Montedato		367'197.05				
Malpensata		492'324.80				
Totale Montedato / Malpensata		859'521.85	18.01.1995	333'623.00	525'898.85	368'129.20
Elaborazione PGC + PGS		241'140.60	25.01.2002	64'410.00	176'730.60	123'711.40
Contributo al CDL (importo di costruzione fino al 31.12.94)		131'167.00		già dedotti	131'167.00	91'816.90
Opere di PGS (manutenzione straordinaria)	150'000.00			0.00	150'000.00	105'000.00
Costi ricalcolo contributi definitivi	78'000.00				78'000.00	54'600.00
T O T A L E	228'000.00	5'010'796.10		1'891'650.90	3'347'145.20	2'343'001.65

N. B.: Il collettore 9 - 22 PGS del 25.04.94 è stato stralciato (Preventivo CHF 300'000.00) e i risanamenti dei collettori stimati in CHF 300'000.00 nel PGS citato sono stati valutati più in dettaglio con il PGS del 25.01.02 in CHF 150'000.00.

Figura 1 – Piano finanziario PGS²

² Fonte dati – Andreotti & Partners SA, Calcolo dei contributi definitivi di costruzione per le opere di canalizzazione, variante

Già da questo primo fattore di calcolo emerge che l'importo preventivato di CHF 3'976'990.65 per la realizzazione della rete fognaria, approvato dal Consiglio comunale in data 30 giugno 1994³, risulta essere inferiore di CHF 629'845.45 rispetto al consuntivo che ammonta a CHF 3'347'145.20⁴. Questa minor spesa è da ricondurre:

- alla mancata concretizzazione dei risanamenti (Opere di PGS per manutenzione straordinaria), che inizialmente erano stati preventivati in CHF 300'000.—, ma che saranno computati in sede di consuntivo in soli CHF 150'000.—;
- in minori costi d'investimento per la realizzazione della rete fognaria.

Invece per quanto attiene ai *Valori di stima PGS* la situazione è la seguente.

DATA	VALORE DI STIMA IMMOBILIARE (CHF)		
	TERRENI	FABBRICATI	TOTALE
30.10.1995			146'015'209.85
30.04.2009	49'700'002.00	108'272'000.00	157'972'002.00

Figura 2 – Valori di stima⁵

L'incremento verificatosi durante l'ultimo quindicennio, si è attestato a CHF 11'956'792.15, grazie alla forte urbanizzazione dei comparti edificatori comunali.

1.2.2 Prospettiva

Constatato che la rete fognaria comunale è costata meno del previsto (cfr. Figura 1) e nel contempo la massa della stima immobiliare è aumentata (cfr. Figura 2), bisogna prendere atto di come questi due fattori di calcolo influenzano, in prima battuta, la decisione del Consiglio comunale per la determinazione della percentuale inerente la misura complessiva dei contributi (art. 96 cpv 2 LALCIA) e, successivamente, pure l'Esecutivo per quanto riguarda l'aliquota da applicare sui valori di stima (art. 99a cpv 1 LALCIA).

Siamo del parere che la decisione inerente la percentuale della misura complessiva dei contributi, fissata nell'anno 1994 dal Consiglio comunale al 70 %, per l'emissione dei provvisori, ora non è più giustificabile e necessita di un adeguamento all'80 %.

Come dall'informazione contenuta nel *MM 14/2008 concernente il credito di CHF 100'000.— da destinare all'allestimento del prospetto secondo l'art.*

³ MM 5/1994 e riportato nel MM 14/2008

⁴ Colonna „Parte netta a carico del Comune“ della Figura 2

⁵ Fonte dati – Andreotti & Partners SA, Calcolo dei contributi definitivi di costruzione per le opere di canalizzazione, variante

99a LALCIA, proponiamo la già ventilata ipotesi di tale percentuale all'80 %. Il motivo è illustrato nella Figura 3.

VALORE DI STIMA IMMOBILIARE NEL COMPENSORIO D'IMPOSIZIONE (30.04.2009)	COSTI NETTI A CARICO DEL COMUNE	IMPORTO SOGGETTO A CONTRIBUTO misura 60 %	IMPORTO SOGGETTO A CONTRIBUTO misura 70 %	IMPORTO SOGGETTO A CONTRIBUTO misura 80 %	LIMITE LALCIA 3% del valore di stima CHF	ALIQUOTA MATEMATICA DI PRELIEVO %
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
157'972'002.00	3'347'145.20	2'008'287.10			4'739'160.05	1.271
157'972'002.00	3'347'145.20		2'343'001.65		4'739'160.05	1.483
157'972'002.00	3'347'145.20			2'677'716.15	4'739'160.05	1.695

Figura 3 – scenari variazione della percentuale della misura di prelievo⁶

La variante 80 % ci permetterà di raggiungere un duplice scopo.

Il primo è quello di raggiungere un adeguato finanziamento proveniente dai debitori del contribuente. Così facendo li si coinvolgerebbe direttamente, applicando il principio della causalità ancorato alla legge. Il conguaglio finanziario che ne deriverebbe è illustrato nella Figura 4.

Aliquota di prelievo: 1.619 % (corrispondente al 80 % dei costi netti a carico del Comune)		
Totale stima comprensorio:	CHF	157'972'002.00
Totale contributi (1.695 % del valore di stima nel comprensorio):	CHF	2'557'565.95
Totale acconti (versamenti computabili dall'emissione 1995) + non esigibili + proprietà comunali / cantonali:	- CHF	2'240'943.95
Saldo totale da incassare	CHF	316'622.00

Figura 4 – art. 99a LALCIA, scenario del conguaglio⁷

Questo finanziamento accresciuto di CHF 316'622.— coinvolge principalmente i proprietari immobiliari che hanno i loro averi nella zona industriale e sulla quale hanno edificato le rispettive costruzioni (cfr. Figura 2).

Il secondo è la arcinota "Spada di Damocle", ossia il decurtamento del contributo supplementare erogato dal Cantone ai sensi dell'art. 22 LPi. Se non venisse applicata la misura dell'80 %, ci vedremmo aumentare l'eccedenza passiva accumulata nei vari esercizi, caricando la collettività di costi non giustificabili, essendo i contributi di costruzione delle canalizzazioni di natura causale.

⁶ Fonte dati – Andreotti & Partners SA, Calcolo dei contributi definitivi di costruzione per le opere di canalizzazione, variante

⁷ Fonte dati – Andreotti & Partners SA, Calcolo dei contributi definitivi di costruzione per le opere di canalizzazione, variante

Rileviamo inoltre che nel caso di una nuova edificazione, di trasformazione o di riattazione di un edificio, si potrà emettere il contributo supplementare entro il termine di 15 anni dal compimento dell'opera (art. 100 LALCIA).

2 Conclusioni

2.1 Aspetti procedurali e formali

Puntualizziamo che tale procedura è retta dall'art. 96 LALCIA.

2.2 Attribuzione MM

Richiamati gli art. 10 RALOC e 45 ROC, si attribuisce alla

Commissione della gestione

l'esame del seguente MM.

La Commissione potrà prendere visione dell'intera documentazione al fine di formulare il necessario rapporto all'indirizzo del Consiglio Comunale (art. 71 e 105 LOC).

Rammentiamo tuttavia che i lavori commissionali e dei singoli membri sono vincolati all'obbligo di discrezione e riserbo in ossequio alle disposizioni della LOC (in particolare l'art. 104).

Pertanto si invita a voler esaminare ed allestire, per iscritto, il rapporto commissionale, il quale dovrà essere depositato, presso la Cancelleria comunale, almeno sette giorni prima della seduta del Consiglio comunale.

La domanda per l'ottenimento della documentazione o della presenza del Capo dicastero ci dovrà pervenire in forma scritta almeno 7 giorni prima della data dei lavori commissionali.

2.3 Proposta di decisione

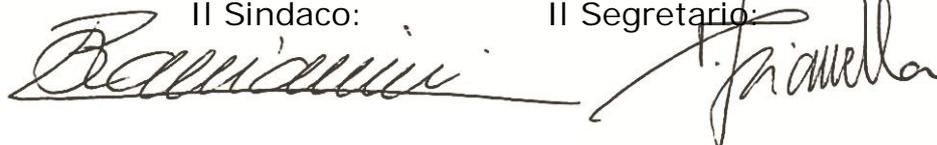
Visto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 96 LALCIA, vi invitiamo a voler approvare:

1. l'aliquota dell'80 % per la misura complessiva da applicare al costo effettivo per il Comune sulla determinazione dei contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO

Il Sindaco:

Il Segretario:



R. Bacciarini

D. Gianella

3 Abbreviazioni

art.	articolo/articoli.
ca.	circa.
cfr.	confronta.
CHF	franchi svizzeri.
cpv	capoverso.
LALCIA	Legge d'applicazione della legge federale delle acque.
let.	lettera.
LOC	Legge organica comunale.
LPi	Legge sulla perequazione finanziaria.
MM	messaggio municipale.
PGS	Piano Generale di Smaltimento delle acque.
RALOC	Regolamento d'applicazione della legge organica comunale.
RM	risoluzione municipale.
ROC	Regolamento organico comunale.