

Orselina, 13 novembre 2008

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 9/2008

concernente la richiesta di un credito di Fr. 55'000.-- per il calcolo e l'emissione del 2° contributo di costruzione delle canalizzazioni

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

in applicazione alla Legge di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8.10.1971 (LALIA), il Municipio aveva prelevato, nel decennio 1996-2005 un primo contributo, pari all'1.0% del valore di stima dei fondi, quale contributo di costruzione delle canalizzazioni. La legge prevede tra l'altro che i contributi siano emessi sulla base delle stime in vigore al momento dell'ultima pubblicazione e che l'importo totale, sia dei contributi provvisori (è possibile emettere più contributi provvisori) che di quelli definitivi, sia inferiore al 3% del valore di stima in vigore, rispettivamente dal 60% al 80% del costo complessivo delle opere, incluse le opere consortili. Il nostro Consiglio comunale, durante la seduta del 29.3.1993, aveva fissato questa percentuale in ragione del 60%.

Nel frattempo almeno due fatti consigliano l'emissione di un 2° contributo provvisorio:

1. l'avvenuta realizzazione di diverse nuove case e
2. l'entrata in vigore, il 1.1.2005 delle nuove stime.

Non va inoltre dimenticato che il 6.4.2004 è entrato in vigore il nuovo Piano regolatore, che quantunque non abbia esteso la zona edificabile, ha apportato dei leggeri correttivi di confine e integrato alcuni mappali.

L'emissione del 2° contributo provvisorio deve considerare il 1° contributo provvisorio emesso nel 1995. Considerato che il contributo è di competenza dei fondi e non dei proprietari (tanto è vero che viene iscritta un'ipoteca legale in caso di pagamento rateale) non sussistono particolari problemi per la determinazione dell'importo da pagare per tutti i mappali che non sono stati oggetto di mutazioni di confine. Per la maggior parte dei fondi il calcolo dell'importo da pubblicare nel nuovo prospetto si riduce alla differenza tra il 2° contributo provvisorio e quello calcolato nel 1995. Per i mappali oggetto di frazionamento e/o di modifica dei confini l'importo calcolato nel 1995 dovrà essere suddiviso tra i fondi interessati da cambiamenti di confine. Il fatto di calcolare un 2° contributo provvisorio per tutti i fondi del comprensorio evita di dover procedere ad un adeguamento dei contributi a seguito di incremento del valore ufficiale di stima per intervento edile.

Il Municipio ha perciò richiesto al geometra revisore del Comune ing. Gabriele Calastri una proposta tecnico-economica per il calcolo e l'emissione del 2° contributo provvisorio.

La procedura di calcolo prevede:

Fase 1: Preparazione ed elaborazione dati

1. Recupero dei dati del 1° contributo provvisorio.
2. Ricostruzione di tutte le situazioni fondiari modificate dal maggio 1995 alla data fissata per il calcolo del contributo (praticamente coincidente con la prossima pubblicazione dei nuovi prospetti) con attribuzione ai diversi mappali della relativa quota parte di contributo versato.
3. Determinazione dell'importo che si intende prelevare, tenuto conto anche dei futuri aumenti di sostanza immobiliare per i grossi cantieri attualmente in corso.
4. Calcolo dei contributi di costruzione e preparazione dei prospetti per la pubblicazione

Fase 2: Intimazione e incassi

1. Invio raccomandato dei prospetti a tutti i contribuenti CDC
2. Registrazione dei pagamenti e del sistema scelto (pagamento singolo o rateizzato).
3. Verifica incassi pagamenti singoli e iscrizione dell'ipoteca legale all'ufficio dei Registri a garanzia dei pagamenti dilazionati o non corrisposti.

Fase 3: Ricorsi e richiami

1. Evasione di eventuali ricorsi
2. Iscrizione delle ulteriori ipoteche legali
3. Richiami e incassi.

A seguito dell'entrata in vigore delle nuove stime nel 2005 è possibile che il 2° contributo provvisorio risulti inferiore al contributo 1995. Per questo motivo è previsto di procedere iterativamente nello stabilire la percentuale di prelievo, in modo da limitare al minimo questi casi.

I mappali interessati dai contributi di costruzione sono circa 1'050. Diversi di questi mappali sono costituiti in PPP e di conseguenza il numero di proprietari coinvolti è nettamente maggiore.

Inoltre dal 1995 al 31 agosto 2008 a Orselina si sono avute mutazioni di confine che hanno coinvolto 164 mappali, alcuni interessati da più mutazioni.

In dettaglio la procedura descritta in precedenza prevede le seguenti operazioni da parte del geometra revisore:

- definizione del perimetro PGS e di tutte le altre informazioni necessarie (proprietà comunali o di altri enti pubblici quali strade, fiumi, chiese, ecc.) ad eseguire il taglio tra particelle e perimetri in una banca dati (GIS) in modo da poter sfruttare in seguito tutte le possibili geometrie per la creazione del PR numerico in base alle direttive emanate dalla SST;
- determinazione delle superfici parziali interessate dal PGS, valutazione dell'importo da riprendere dalla stima (costruzione + quota parte terreno);
- introduzione delle costruzioni e superfici allacciabili fuori PGS con relativa valutazione dell'importo da riprendere dalla stima (costruzione + quota parte terreno);
- interfacciamento con il programma della cancelleria comunale per il recupero automatico degli indirizzi, creazione di un sistema semiautomatico di aggiornamento reciproco cancelleria-geometra revisore degli indirizzi;
- determinazione iterativa della percentuale del 2° contributo (con il coinvolgimento del Municipio);
- stampa completa in 2 copie (una per esposizione e una da inviare ai proprietari) dei prospetti per il 2° contributo provvisorio;
- stampa di un prospetto riassuntivo per proprietari con più fondi;
- stampa di una circolare informativa con relativo tagliando risposta (in 2 lingue) con le indicazioni sulle possibili modalità di pagamento;
- imbustazione dei prospetti, del prospetto riassuntivo e della circolare esplicativa.

Costi

I costi per il prelievo del secondo contributo di costruzione delle canalizzazioni sono preventivati come segue:

	CHF
Lavori preparatori	8'000.-
Calcolo contributi e allestimento prospetti	17'300.-
Supplemento per suddivisioni a seguito di mutazioni	10'200.-
Supplemento per PPP e coattive	3'000.-
Costi amministrativi (spedizioni, iscrizione ipoteche legali)	9'000.-
Diversi e imprevisti	<u>3'500.-</u>
Totale netto	51'000.-
IVA 7.6% e arrotondamenti	<u>4'000.-</u>
TOTALE con IVA	55'000.-

Risoluzione:

Sulla base di quanto sopra esposto, vi chiediamo di voler

r i s o l v e r e:

- 1. E' approvato un credito di CHF 55'000 per il calcolo e la riscossione di un 2° contributo provvisorio di costruzione della rete delle canalizzazioni. Il contributo è da calcolare tenuto conto delle zone edificabili del PR approvato il 6.4.2004.**

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

(ing. L. Pohl)

(S. Rossi)