

MM N° 2/2008 concernente la richiesta di un credito di fr. 255'000.-- per il conferimento di un mandato esterno per l'elaborazione e l'aggiornamento del calcolo di prelievo dei contributi di costruzione in materia di canalizzazioni

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 15 aprile 2008

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

A. Premessa

Nel 1987 il Comune di Minusio ha emesso una prima serie di contributi di costruzione in materia di canalizzazioni.

Nel 1994 il CdS ha approvato il nuovo Piano generale di smaltimento (PGS) e successivamente nel 1998 è stato pubblicato il Piano dei fondi fuori dalla zona edificabile con l'obbligo d'allacciamento.

A distanza di 20 anni dalla prima emissione l'entrata in vigore della nuove stime nel 2005 permette l'aggiornamento del calcolo dei contributi di costruzione.

Per dar seguito alla nuova emissione il Municipio ha deciso di affidare ad uno Studio esterno l'elaborazione e l'aggiornamento del calcolo di prelievo dei contributi di costruzione in base all'art. 96 cpv. 1 LALCIA.

B. Cronistoria

- L'intimazione iniziale del contributo provvisorio è stata eseguita nel 1987 su tutto il comprensorio PGC/PGS.

- Il CC ha fissato i seguenti parametri:

preventivo opere a carico del Comune	fr. 17'800'000.--
prelievo massimo autorizzato 60 %	fr. 10'680'000.--
valore di stima del comprensorio	fr. 481'589'000.--
aliquota di prelievo del valore di stima 2.22 %	

- In data 04.10.93 il **nuovo PGS** è stato approvato dal CC ed in data 02.02.94 dal CdS; esso costituisce la base legale per poter prelevare i contributi di costruzione.

Dati: preventivo opere a carico del Comune fr. 22'466'000.--
prelievo massimo autorizzato 60 % fr. 13'480'000.--
valore di stima del comprensorio fr. 655'000'000.--

- Revisione generale delle stime 1995.

Dati: valore di stima comprensorio (fatt. 70 %) circa fr. 1'165'000'000.--
rispetto al 1994 +178 %
rispetto al 1987 +241 %

- Emissione 10.ma ed ultima rata dei contributi nel 1996.
- Aggiornamenti e adeguamenti PGS nel 1997 secondo rapporto Studio ing. Genazzi & Stoffel.

Dati: costi effettivi per il Comune fr. 22'908'000.--
incl. aggiornamento del catasto delle costruzioni fuori zona

- Necessità di adeguamento dei contributi emessi nel 1987 sulla base del PGC al nuovo PGS, ragguagliati alle stime supplementari delle nuove costruzioni sorte dopo la prima emissione del 1987, alla revisione delle stime del 1995, al limite del bosco legale del 17.10.2000 e ad ogni altra modifica del valore di stima intervenuta nel limite del comprensorio d'imposizione.
Da computare pure le costruzioni fuori zona per le quali il contributo è stato nel 1998 ritenuto ragionevolmente esigibile.
- Conferimento di un mandato all'ing. Carlo Martinoni il 24.07.97 di procedere ad una seconda emissione dei contributi provvisori di costruzione in collaborazione con l'Amm. comunale.
- Conferma del mandato il 30.11.98 a seguito della decisione del 26.10.98 del CC che stanziava un credito di fr. 135'000.-- (cfr. MM N° 22/98).
- A fronte della complessità della fattispecie il Municipio ha deciso di consultare la competente Sez. enti locali: precedenti richieste di parere ad altri Enti o personalità non hanno permesso di raggiungere un univoco convincimento sulla bontà delle scelte da operare.
- Sospensione della procedura a seguito della decisione del Trib. federale n° 2P.229/1999, di cui si dirà in seguito.
- Nel 2001: evasione degli ultimi reclami contro l'emissione del 1987; ad oggi restano inevasi 2 reclami.
- Le ipoteche legali a garanzia del contributo sono state regolarmente iscritte a Registro fondiario.

- Tutti i dati dell'emissione eseguita nel 1987 e dei pagamenti sono a disposizione su supporto informatico (banca dati con applicativo Gecoti) e/o su carta.
- Nel 2007 il nostro UTC ha provveduto all'aggiornamento dei costi di costruzione PGS.
- Con l'entrata in vigore il 01.01.05 della revisione generale dei valori di stima ufficiale sono date le premesse definite nella LALCIA per l'emissione di un ricalcolo dei contributi ordinari provvisori di costruzione.

C. Basi legali

- Legge federale contro l'inquinamento delle acque
- Legge cantonale d'applicazione delle LF
- Con l'adozione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque del 08.10.71 (LIA) e della relativa legislazione cantonale d'applicazione del 02.04.75 (LALCIA) sono derivati ai Comuni precisi obblighi in materia di evacuazione e di depurazione delle acque.
- A norma dell'art. 94 LALCIA il Comune deve, tra l'altro, adottare un Regolamento delle canalizzazioni che preveda il prelievo di contributi e tasse dovute per l'esecuzione degli impianti di evacuazione e depurazione, l'allacciamento e l'uso, e che tale obbligo è stato ossequiato con l'adozione del Reg. canalizzazioni del 17.12.84 dal CC, ratificato dal CdS, tramite il Dipartimento dell'interno, il 27.08.85 (risoluzione N° 1261).
- A norma dell'art. 96 LALCIA il Comune deve imporre contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili e che la misura dei contributi, variabile tra un minimo del 60 % ed un massimo dell'80 % del costo effettivo per il Comune, è decisa dal CC.
- Il Legislativo comunale di Minusio, con decisione del 17.12.84 ha fissato la misura del contributo nella percentuale minima del 60 % del costo netto di costruzione, tenendo in debita considerazione l'intenzione di contenere i contributi di costruzione entro limiti accettabili.

- A norma dell'art. 99 LALCIA il contributo è calcolato dal Municipio in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi e dei diritti reali limitati, ritenuto che non può superare il 3 % del valore di stima e che a tale scopo entrano in considerazione il preventivo delle opere comunali, intercomunali, il preventivo delle opere consortili a carico del Comune e l'ammontare del valore di stima delle proprietà immobiliari nel Comune, incluse nella zona delimitata dal progetto generale delle canalizzazioni, nonché quelle costruzioni ed attrezzature situate fuori dal medesimo, giusta l'art. 46 LALCIA.
- Il preventivo per le opere comunali e intercomunali 1984-1986 indicava un costo netto a carico del Comune di fr. 12'800'000.--, mentre che la partecipazione comunale a quelle consortili è di fr. 5'000'000.--, per un totale complessivo di fr. 17'800'000.--, di cui fr. 10'680'000.--, da coprire mediante il prelievo dei contributi.
- Il valore della stima ufficiale totale dei fondi assoggettati ammontava a fr. 481'588'955.60.
- La percentuale di prelievo del contributo di ogni singolo fondo rappresentava il 2.22 % del valore di stima ufficiale e pertanto rientra ampiamente nei limiti fissati dall'art. 99 LALCIA.
- Il prospetto dei contributi è stato pubblicato a norma di Legge dal 10.11.al 09.12.86 (FUC N° 87 del 31.10.86) e un estratto è stato notificato personalmente a ogni contribuente.
- In data 04.10.93 il Legislativo comunale ha approvato il nuovo PGC aggiornato ed il nuovo Reg. canalizzazioni.

D. Cronologia della giurisprudenza

Va osservato in questa sede che parte dei ritardi accumulati nell'emissione dei contributi supplementari è da addebitare anche ad una complessa giurisprudenza in materia che ha bloccato proceduralmente ogni precedente iniziativa a livello locale. Più precisamente:

a) marzo 2000

Il Tribunale federale (TF), statuendo su una vertenza (in re Comune di Locarno) che riguardava l'imposizione, dopo l'emissione di contributi provvisori, ma prima del compimento delle opere di canalizzazione, del successivo incremento di valore subito da un fondo grazie all'edificazione di uno stabile abitativo ha stabilito che:

in materia di opere di canalizzazione i Comuni ticinesi fruiscono di un'ampia latitudine nel determinare sia la misura complessiva dei tributi, variabile dal 60 all'80 % del costo effettivo, sia l'entità del contributo singolo, che può raggiungere il 3 % del valore di stima;

l'art. 99 LALCIA non costituisce tuttavia una base legale per la riscossione, dopo il già avvenuto prelievo di un primo contributo provvisorio, ma prima del compimento delle opere di canalizzazione, di un contributo supplementare provvisorio in caso di aumento del valore di stima di un fondo dato in edificazione, dalla trasformazione o riattazione dell'edificio;

la richiesta di pagamento del contributo provvisorio secondo l'art. 100 LALCIA segue nel tempo l'imposizione del contributo definitivo, calcolato sulla base del costo consuntivo dell'opera e in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati.

In altri termini il TF nega al Comune la base giuridica al prelievo di contributi provvisori causati da incremento del valore di stima di fondi inseriti nel PGC, a interventi edificatori.

b) settembre 2000

Mediante un'iniziativa elaborata del 18.09.2000 dei deputati Bruno Lepori e Luca Beretta Piccoli viene chiesta una modifica della LALCIA sulle modalità di prelievo di contributi provvisori.

L'iniziativa raccoglie l'adesione del Governo e del Parlamento con una modifica dell'art. 99 LALCIA.

c) agosto 2001

Entra in vigore una modifica dell'art. 99 LALCIA (cpv. 2 e 2a):

Il Comune può prelevare più contributi provvisori, ritenuto che la somma dei singoli contributi non può superare il 3 % del valore di stima in vigore al momento dell'ultima pubblicazione del prospetto;

Nel caso di una nuova edificazione di un fondo, di trasformazione o di riattazione di un edificio, il Comune deve adeguare il contributo provvisorio all'incremento del valore di stima determinato dall'intervento edile.

Il nuovo articolo autorizza quindi il Comune ad emettere più contributi provvisori, permettendo di adeguare i precedenti all'evoluzione della pianificazione e dei costi di investimento, come pure di ristabilire la parità di trattamento tra i contribuenti nel caso di entrata in vigore di una revisione generale dei valori di stima immobiliare.

Occorre qui ricordare che debitore del contributo provvisorio ulteriore è il proprietario del fondo al momento della pubblicazione del prospetto dei contributi!

Nel caso di cambiamento della proprietà di un fondo dopo l'emissione di un contributo provvisorio, dal contributo provvisorio ulteriore deve essere dedotto l'intero importo richiesto al precedente proprietario, anche se non ancora versato.

L'assunto è stato confermato ancora recentemente dal TF: si veda RTD II-2007 N° 33c, pag. 712 e segg. pubblicato negli scorsi giorni.

E. Il mandato esterno

Nel corso del 2007 il Municipio ha avviato una procedura di concorso soggetta alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20.02.01 e successive norme integrative e da aggiudicarsi nell'ambito di una procedura ad invito per l'assegnazione del mandato di servizio riguardante l'aggiornamento del calcolo e l'emissione dei contributi di costruzione di Minusio, in particolare:

- disegno dei piani aggiornati con il perimetro d'imposizione
- allestimento della banca dati per il ricalcolo dei contributi
- ripresa pagamenti 1^a emissione 1987
- ricalcolo dei contributi di costruzione
- intimazione / pubblicazione ricalcolo dei contributi
- evasione dei reclami

e prestazioni supplementari in due varianti per:

- preparazione ed emissione della rata 1 + ipoteche legali
- gestione dei contributi dopo l'emissione della rata 1

oltre alla fornitura del programma di gestione dei contributi da parte del committente.

In una prima variante il mandatario gestisce in modo completo l'emissione della rata 1, la gestione dei pagamenti e gli altri lavori legati alla continuazione della procedura.

In una seconda variante per contro il mandatario aggiorna la banca dati dei contributi al fine di permettere al committente l'emissione della rata 1, la gestione dei pagamenti e gli altri lavori legati alla continuazione della procedura.

La delibera è stata subordinata allo stanziamento del relativo credito da parte del Legislativo comunale.

In previsione della pubblicazione del nuovo prospetto dei contributi di costruzione nel corso del 2008, sono state previste **circa 4'900 particelle/fogli PPP** per un equivalente numero indicativo di **circa 4'500 proprietari**.

F. Costi

F1 I costi dei lavori d'emissione relativi al credito votato nel 1998

Come precisato poc'anzi il CC ha già votato un credito di fr. 135'000.-- per il finanziamento dei costi legati all'emissione dei contributi di costruzione per opere di canalizzazione.

In quell'occasione si è però posta subito in evidenza una difficoltà supplementare nell'impiego di mezzi informatici che si fondavano su principi diversi: da un lato l'applicativo utilizzato nel 1986, dall'altro quello più recente che teneva conto dei nuovi valori di stima.

Una convivenza dei due sistemi è risultata estremamente complessa ed un interfacciamento, malgrado gli sforzi profusi dal Municipio nel tentativo di trovare una soluzione tra le ditte fornitrici, non è stato possibile.

L'Esecutivo è giunto al convincimento che la soluzione migliore fosse rappresentata dal conferimento di un mandato ad uno specialista per la preparazione di tutta la banca dati e l'elaborazione dei nuovi prospetti pronti per l'intimazione, con ripresa dei dati 1986.

I successivi lavori di spedizione e d'incasso potevano per contro venir garantiti dalla nostra Amm. comunale.

Parte del credito disponibile di fr. 135'000.-- è stata consumata, precisamente sino all'importo di fr. 80'000.-- conformemente a quanto fatturato dal geometra incaricato (pagamento del 31.08.99).

La cronistoria che precede precisa poi i motivi, principalmente giuridici, per i quali il lavoro è stato interrotto.

Visto il tempo trascorso il Municipio ritiene preferibile formulare una nuova richiesta di credito per la nuova emissione e considerare scaduto quello votato nel 1998 con il versamento del saldo per le prestazioni fatte dall'incaricato esterno.

F2 I costi del nuovo mandato

La procedura di concorso testè descritta ha permesso di quantificare l'onere necessario per l'emissione dei contributi nelle due varianti:

- variante A circa fr. 255'000.-- (IVA incl.)
- variante B circa fr. 237'000.-- (IVA incl.).

Il Municipio propone al CC di votare il credito maggiore relativo alla var. A, poiché allo stato attuale è risultato problematico assicurare tramite il personale in organico tutte le attività che la var. B comporta.

L'Esecutivo si riserva comunque la facoltà di optare per la variante meno costosa qualora fosse possibile individuare delle disponibilità interne.

Un terza via potrebbe essere rappresentata da una forma mista tra le due varianti.

Il Municipio è cosciente della complessità della materia che presuppone un notevole dispendio di tempo; l'intervento di specialisti esterni si giustifica già da questo punto di vista.

Gli importi richiesti rappresentano pur sempre una stima del lavoro necessario e dei costi per coprire i processi e le analisi come descritte nel messaggio.

Se durante la fase esecutiva si presentasse la necessità di adattare l'analisi in base ai dati registrati sarà nostra premura orientare tempestivamente il Legislativo.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE :

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 255'000.-- per il conferimento di un mandato per l'elaborazione e l'aggiornamento del calcolo di prelievo dei contributi di costruzione in materia di canalizzazioni in base all'art. 96 cpv. 1 LALCIA.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2008 al conto investimenti; il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla presente decisione.

Con la massima stima.

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

VA PER ESAME E PREAVVISO ALLA COMM. GESTIONE