



Segretario comunale | Giuliano Lippmann
e-mail | lippmann@altomalcantone.ch

Messaggio municipale No. 228/2020

Concernente la richiesta di un credito di CHF 70'000.00 per l'aggiornamento offline della banca dati Ge.Co.Ti, l'accompagnamento alla pubblicazione e l'evasione dei ricorsi nell'ambito dell'emissione dei contributi provvisori di costruzione sulle opere di canalizzazione PGS sull'intero comprensorio comunale.

Risoluzione municipale: 1477 /2020

Data: 13 maggio 2020

Dicastero: Protezione dell'ambiente e Sistemazione del territorio

Per esame: Commissione della gestione e edilizia e opere pubbliche

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di investimento di CHF 70'000.00 per l'aggiornamento offline della banca dati Ge.Co.Ti, l'accompagnamento alla pubblicazione e l'evasione dei ricorsi nell'ambito dell'emissione dei contributi provvisori di costruzione sulle opere di canalizzazione PGS sull'intero comprensorio comunale.

/

PREMESSE

Breve cronistoria

In occasione della seduta del 17 dicembre 2015 il Consiglio comunale di Alto Malcantone approvava il Messaggio municipale 153/2015 (MM 153/2015) e adottava il Piano generale di smaltimento delle acque (PGS unificato di tutto il Comune e l'aggiornamento del PGS della frazione di Arosio). In quella circostanza veniva anche definita la percentuale di prelievo dei contributi di costruzione LALIA al 60%. Con questo nostro Messaggio municipale non si intende modificare nulla di quanto deciso con l'approvazione del MM 153/2015.

Fino ad oggi i contributi di costruzione sono stati prelevati nella frazione di Arosio (emissione nel 1996 – contributo provvisorio) e nella frazione di Breno (emissione nel 2014 – contributo provvisorio). Nelle altre frazioni non si è ancora proceduto ad alcun prelievo di contributi di costruzione.

Con l'approvazione del MM 153/2015 il Comune di Alto Malcantone si è dotato della base legale per procedere al prelievo dei contributi LALIA dopo l'aggregazione, all'interno del nuovo comprensorio di imposizione, corrispondente a quello definito nel PGS unificato: *"Attraverso la presentazione del presente messaggio si conclude il lungo iter operativo necessario per disporre delle basi legali per intraprendere la procedura di prelievo dei contributi di costruzione in ossequio ai disposti della LALIA."* (MM 153/2015, pag. 10).



Basi di dati a disposizione per l'emissione dei contributi

Nel periodo 2014-2016, per opera dell'allora Capo dicastero "Protezione dell'ambiente e sistemazione del territorio", sono stati elaborati i dati per l'emissione del 2014 nella Sezione di Breno sulla base del relativo PGS già approvato dall'allora Comune di Breno.

Inoltre, è stata avviata l'elaborazione dei dati per la seconda emissione provvisoria nella sezione del PGS di Arosio (la prima è avvenuta in base al PGS già approvato molti anni prima dall'allora Comune di Arosio) e la prima emissione provvisoria per le sezioni di Fescoggia, Mugena e Vezio;

I calcoli sono stati elaborati sulla base del PGS unificato di Alto Malcantone approvato il 17 dicembre 2015 che, come già detto, costituisce la base legale giuridicamente valida per il prelievo. I dati catastali di base, usati per il calcolo dei contributi, sono stati forniti a più riprese dallo Studio d'ingegneria Antonio Bottani.

Queste ultime due emissioni sono rimaste fino ad oggi inevase poiché l'intenzione del Municipio era di uscire con un unico prelievo su tutte le frazioni che parificasse la situazione per tutti in base agli ultimi aggiornamenti. In questo contesto, in particolare per la frazione di Arosio, si rendevano necessarie particolari elaborazioni dei dati confrontando l'emesso con l'incassato per procedere al calcolo della seconda emissione provvisoria. Nel frattempo, la revisione generale delle stime e l'evoluzione edificatoria generale su tutto il territorio richiedono una verifica dei dati e un loro aggiornamento. Questi lavori supplementari permetteranno di aggiornare anche i dati di Breno così da poter procedere anche per questa frazione con la seconda emissione. Questo come detto consentirà al Comune di parificare a tutti gli effetti tutti i cittadini assoggettati al prelievo dei contributi LALIA.

Formato dei dati e migrazioni

Tutti i dati elaborati nel biennio 2014 – 2016 sono stati dapprima allestiti in una forma elettronica libera in Excel e successivamente importati nel software di gestione comunale AJ-Logos, gestionale in essere presso l'Amministrazione fino al 2018. Nel biennio 2018-19 il Comune di Alto Malcantone ha dotato la propria Amministrazione del nuovo software di gestione Ge.Co.Ti, verso il quale sono stati migrati tutti contenuti in AJ-Logos.

/

SITUAZIONE ODIERNA

Oggi, il software Ge.Co.Ti accoglie tutti i dati dei contributi di costruzione (proprietari, fondi, stime, importi, acconti, ...) in una banca dati dedicata e strutturata, il cui stato di aggiornamento risale tuttavia al 16.05.2014 per la sezione di Breno (tre giorni prima della pubblicazione), al 31.12.2016 per la sezione di Arosio, e 17.12.2015 per le restanti sezioni di Fescoggia, Mugena e Vezio. Si rende quindi necessario aggiornare allo stato attuale i dati già presenti in Ge.Co.Ti e da questi procedere con la pubblicazione generalizzata tenendo conto di quanto già versato in passato dai singoli contribuenti già toccati da precedenti emissioni (sezioni di Arosio e Breno).

/

OBIETTIVO E PROCEDURA AUSPICATA

Obiettivo del Municipio è quello di emettere a breve un prelievo provvisorio dei contributi di costruzione (PGS), generalizzato sull'intero territorio, in modo da parificare il trattamento



a tutti proprietari dei fondi interessati. Quanto già prelevato in passato sarà naturalmente riconosciuto come acconto.

Con l'intento di contenere il più possibile i costi, il Comune di Alto Malcantone intende portare avanti il lavoro già svolto in passato, aggiornando allo stato odierno i dati già presenti in Ge.Co.Ti e da questi procedere con la pubblicazione generalizzata.

Considerato che chi ha elaborato i dati nel periodo 2014 – 2016 non è più attivo in questo ambito, tenuto conto della complessità del ricalcolo e di tutte le particolarità che ne derivano, il lungo periodo dall'emissione del primo contributo provvisorio (Sezione di Arosio), lo sviluppo edilizio, la revisione generale delle stime, tutti fattori che determinano una situazione d'incertezza e di disparità temporanea di trattamento tra i proprietari contribuenti, è nata l'esigenza di collaborare con lo studio del geometra revisore, che dispone dei dati catastali di base aggiornati e che ha già esperienza nel campo specifico, in modo da poter aggiornare correttamente i dati già esistenti in Ge.Co.Ti, accompagnare l'Amministrazione nella pubblicazione e nell'evasione di eventuali reclami/ricorsi.

/

PRESUPPOSTI OPERATIVI

Ai fini dell'emissione dei contributi di costruzione sull'intero comprensorio comunale, si rende necessario valorizzare il lavoro già svolto negli anni 2014-2016 e questo per evitare costosi rifacimenti e/o controlli retroattivi. Si considerano quindi corretti i dati esistenti e le modalità di calcolo adottate. Di conseguenza:

- per tutte le sezioni:
 - saranno analizzati i fondi imponibili all'interno o a cavallo del perimetro del PGS unificato, in particolare per quei fondi la cui determinazione del valore imponibile potrebbe essere più complessa o problematica;
 - sarà effettuato il confronto del limite PGS unificato con quello del PR in vigore e quello del limite legale del bosco accertato;
 - saranno valutate le costruzioni imponibili fuori zona (già allacciate o il cui allacciamento è esigibile);
- per la sezione di Arosio: saranno ripresi gli acconti versati con la prima emissione di Arosio (1996), e gli importi saranno suddivisi sulla base delle mutazioni di confine iscritte e di proprietà intervenute nel tempo;
- per la sezione di Breno: saranno ripresi gli acconti finora versati, inerenti alla recente prima emissione di Breno (2014);
- per i fondi a cavallo del perimetro d'imposizione (perimetro PGS unificato): saranno ripresi i valori di stima e suddivisi tra i proprietari dei fondi (secondo i regimi di comproprietà, proprietà per piani, coattive, ...), nonché, nei casi dove si renderà necessario, si procederà al taglio e/o all'estromissione della stima (fondi parzialmente al di fuori della zona edificabile);
- per i fondi completamente all'interno del perimetro d'imposizione (perimetro PGS unificato) saranno ripresi i valori di stima e suddivisi tra i proprietari dei fondi (secondo i regimi di comproprietà, proprietà per piani, coattive, ...).

/



PREVENTIVO DI SPESA

Sulla base di quanto esposto nei punti precedenti, il nostro geometra revisore ha elaborato la seguente valutazione dei costi.

Pos. Prestazione Quantità	Costo	Importo
1. Lavori iniziali generici Incarico, utilizzo dati MU (Misurazione Ufficiale), esame preliminare della documentazione esistente, organizzazione e coordinamento del lavoro.	A corpo	CHF 2'500.00
2. Collaborazione con ditta CCE per gestione dati Ge.Co.Ti (export/import, formato dati, test, ottimizzazione processi, disposizioni per layout di pubblicazione differenziati per sezioni, ...).	A corpo	CHF 1'000.00
3. Analisi vincoli PR Valutazione dei vincoli di PR che in casi particolari possono rendere non esigibile il contributo di costruzione o parte di esso.	A corpo	CHF 1'500.00
4. Aggiornamento offline dati Ge.Co.Ti Aggiornamento dei dati Ge.Co.Ti. inerenti ai contributi di costruzione, operando offline (export da Ge.Co.Ti. --> aggiornamento offline --> svuotamento Ge.Co.Ti. --> import in Ge.Co.Ti.), e più precisamente: <ul style="list-style-type: none">- suddivisione degli acconti di Arosio e Breno sulla base delle mutazioni di confine iscritte e di proprietà intervenute negli ultimi 4-5 anni (ca. 200 casi);- aggiornamento dei proprietari di tutte le sezioni, cambiati negli ultimi 4-5 anni (ca. 350 casi).- aggiornamento dei valori di stima di tutte le sezioni, sia per i mutamenti edificatori degli ultimi 4-5 anni (ca. 100 casi), sia per l'adeguamento generale delle stime 2017 (ca. 1700 casi), sia per le mutazioni di confine e di proprietà (ca. 360 casi) intervenute negli ultimi 4-5 anni.- adattamento delle stime per quei casi che, sottostando a un particolare vincolo PR, non sono esigibili (cfr. pos. 7.3).	A corpo	CHF 22'500.00
5. Collaborazione con terzi Inerente a problematiche sul lavoro da loro svolto in precedenza, ossia: <ul style="list-style-type: none">- analisi, ricerca (consultazione documenti) e correzione di errori regressi e circoscritti, che dovessero emergere durante l'aggiornamento offline (cfr. pos 7.4);- recupero e confronto di informazioni di vario genere, volte a meglio comprendere le metodologie adottate in passato per l'allestimento dei dati, al fine di mantenerli uniformi durante il loro aggiornamento offline.	A corpo	CHF 5'000.00
6. Preparazione atti di pubblicazione (secondo disposizioni di legge) <ul style="list-style-type: none">- Piano con il perimetro d'imposizione.- Piano finanziario aggiornato.- Elenco contribuenti.- Elenco dei singoli contributi (schede di calcolo).	A corpo	CHF 5'000.00



7. Accompagnamento nella pubblicazione <ul style="list-style-type: none">- Supporto al Municipio sulle decisioni relative alla pubblicazione;- Allestimento degli scritti necessari (lettera accompagnatoria, tagliando restituzione, pubblicazione FU, ...) e consulenza;- Imbustamento della documentazione da spedire ai proprietari (l'Amministrazione fornisce un'estrazione PDF dal software di gestione GeCoTi).- Lista raccomandate e invio postale.	A corpo	CHF 7'500.00
8. Accompagnamento nell'evasione di eventuali reclami/ricorsi Analisi della problematica, consulenza per risposta e suggerimenti per eventuale correzione dati in GeCoTi.	A regia (non quantificabile a priori)	CHF 132.00/h
TOTALE, escluso I.V.A. ed ev. prestazioni a regia		CHF 45'000.00
IVA	7.70%	
TOTALE con I.V.A., escluso ev. prestazioni a regia		CHF 48'465.00

La valutazione dei costi elaborata dal geometra revisore esclude le seguenti prestazioni:

- la correzione di eventuali errori regressi (sia circoscritti, sia estesi) che dovessero eventualmente emergere durante il trattamento dei dati (posizione 4) o errori generali di concetto (posizione 5) sul lavoro svolto precedentemente da terzi che potrebbero avere ripercussioni su tutti i dati o gran parte di essi;
- l'assegnazione degli indici univoci in Ge.Co.Ti per i nuovi proprietari, in quanto fattibile solo online, quindi direttamente nella banca dati Ge.Co.Ti (intervento che sarà effettuato dall'Amministrazione comunale);
- l'aggiornamento indirizzi proprietari (esistenti e nuovi), in quanto competenza dell'Amministrazione comunale (intervento che sarà effettuato online, direttamente nella banca dati Ge.Co.Ti);
- le spese di riproduzione (stampati);
- le spese postali.

Si consideri inoltre che:

- il trattamento dei reclami e dei ricorsi dipenderà dai reclami che saranno presentati e da quanti di essi matureranno in ricorsi, per cui il Municipio prudenzialmente li stima in circa 40 ore lavorative a circa CHF 142.— IVA inclusa per un totale di circa CHF 5'700.00 IVA inclusa;
- una parte delle prestazioni escluse dal preventivo esterno sarà presa a carico dall'amministrazione comunale ed è quantificabile in circa CHF 2'500.00 (a corpo);
- gli invii relativi all'emissione devono avvenire per posta raccomandata (CHF 5.30 x 1'700 invii = CHF 9'010.00, arrotondato a CHF 10'000.00 IVA inclusa per tenere in considerazione i costi di cartoleria).
- Sebbene il lavoro effettuato nel periodo 2014-2016 sia stato valutato positivamente da parte dello stesso geometra revisore, senza però averne la certezza, il Municipio ritiene utile e previdente prevedere un importo di ulteriori CHF 3'300.00 per la copertura degli imprevisti e dei costi di stampa (circa 5% dell'importo totale).

Pertanto a titolo precauzionale conviene aggiungere ulteriori CHF 21'500.00 all'importo precedente per coprire prestazioni supplementari, per cui l'ammontare del credito richiesto in questo messaggio si eleva a CHF 70'000.00 (arrotondamento compreso).

È previsto di portare a termine tutto questo lavoro in un periodo di 9 mesi dall'inizio dell'attività.



/

VALORE DEL PRELIEVO

Il valore del prelievo dei contribuiti di costruzione ancora da incassare con il dati contenuti in Ge.Co.Ti il cui aggiornamento risale al periodo 2014-2016 è quantificato in CHF 2'635'316.25, e meglio come da calcolo seguente:

Totale massa stime dei fondi colpiti	CHF	173'795'384.45
Percentuale di prelievo		3.00%
Totale prelievo lordo	CHF	5'213'861.55
Prelievi precedenti riconosciuti come acconti (sezioni di Arosio e di Breno)	CHF	2'578'545.30
Totale prelievo netto	CHF	2'635'316.25

Tenuto conto dell'eventuale aumento del valore di stima dei fondi avvenuto negli ultimi quattro – cinque anni, è ragionevole attendersi un prelievo di circa almeno CHF 2.8 mio.

/

EFFETTI DEL PRELIEVO DEI CONTRIBUTI LALIA

A livello finanziario il prelievo dei contributi LALIA permetterà al Comune di disporre di maggiore liquidità da usare per fare fronte agli investimenti necessari, mentre dal punto di vista contabile sarà possibile ammortizzare ulteriormente le opere relative alle canalizzazioni (in proprio e/o consortili), elemento che, con riduzione degli ammortamenti ricorrenti, andrà a migliorare i risultati di gestione corrente nei prossimi anni.

In conclusione possiamo dire che è auspicabile procedere al più presto al prelievo dei contributi LALIA, non solo per dare seguito alle emissioni rimaste evase, ma anche per ottenere gli effetti positivi sopra indicati, sia per la liquidità che verrà messa a disposizione sia per i risultati, per affrontare il futuro serenamente e per disporre di argomenti per il rapporto con gli istituti di credito, per fare fronte agli impegni esistenti (rinnovi e/o rimborsi di crediti) o a impegni futuri (investimenti).

L'aggiornamento dei valori di stima avrà anche un riflesso positivo immediato per le casse comunali perché permetterà un aumento dell'imposta immobiliare comunale.

/



PROPOSTA DI DECISIONE

Tenuto conto di quanto presentato ai paragrafi precedenti e restando a completa disposizione per fornire ulteriori dettagli e spiegazioni, invitiamo questo lodevole Consiglio comunale a voler

deliberare:

1. È concesso un credito di CHF 70'000.00 per l'aggiornamento offline della banca dati Ge.Co.Ti, l'accompagnamento alla pubblicazione e l'evasione dei ricorsi nell'ambito dell'emissione dei contributi provvisori di costruzione sulle opere di canalizzazione PGS sull'intero comprensorio comunale.
2. Le spese saranno caricate e registrate nelle pertinenti voci contabili al conto investimenti del Comune.
3. A seconda delle necessità, il Municipio è autorizzato a procurarsi il credito necessario alle migliori condizioni di mercato e ad utilizzare la liquidità disponibile a bilancio e/o generata dalla gestione corrente.
4. Il credito di cui al punto 1 sarà ammortizzato secondo i disposti dell'art. 17 RGFCC.
5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.
6. Il presente credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2022 o al più tardi entro tre anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative alle procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

Il Sindaco:
Giovanni Berardi



Il Segretario:
Giuliano Lippmann