

Comune di Gambarogno



Analisi e proposte operative sul tema
“canalizzazioni”

Magadino, 14 maggio 2013

Sommario

1.	Introduzione	3
2.	Basi legislative	3
3.	Situazione generale	4
4.	Indicazioni dei Servizi cantonali	7
5.	Catasto allacciamenti privati e gestione informatica	8
6.	PGC, PGS: prossimi passi	10
7.	Tassa di allacciamento	11
8.	Tassa d'uso	12
9.	Contributi di costruzione	14
10.	Investimenti	22
11.	Conclusioni e proposta di decisione al Municipio	26

1. Introduzione

Il presente documento ha lo scopo di approfondire il tema della gestione delle canalizzazioni sull'intero comprensorio comunale.

Sono trattati tutti gli aspetti che riguardano i PGS, i PGC, i catasti degli allacciamenti privati e pubblici, le tasse d'uso, le tasse di allacciamento, i contributi di costruzione e gli investimenti infrastrutturali mancanti.

Dalle prime verifiche effettuate è subito emerso che vi saranno importanti lavori e interventi da eseguire sia a livello cartaceo, sia a livello infrastrutturale. Vi sono frazioni che hanno situazioni consolidate, che necessitano pochi interventi, mentre altre necessitano importanti e urgenti interventi.

Il documento fornisce "una radiografia" del Comune e propone all'attenzione del Municipio un piano di azione per affrontare il futuro con obiettivi precisi, definendone le priorità.

Saranno necessarie più legislature per poter raggiungere gli obiettivi principali.

2. Basi legislative

Le basi legali di riferimento da considerare sono le seguenti:

- Legge federale contro l'inquinamento delle acque (1 ottobre 1971);
- Legge di applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (2 aprile 1975);
- Regolamento delle canalizzazioni del Comune (entrato in vigore il 1 gennaio 2012);
- Regolamenti vigenti nei precedenti Comuni per quanto concerne le tasse d'uso.

3. Situazione generale

Sulla scorta degli incontri avuti con i progettisti e i responsabili cantonali e in base alla documentazione reperita negli archivi dei Comuni aggregati, è emersa la seguente situazione:

Frazione di Caviano
PGS approvato nel 1995.
Sono state eseguite le canalizzazioni comunali che collegano il nucleo di Scaiano al Collettore consortile e quelle che servono la zona di Dirinella. Le restanti canalizzazioni sono tutte da eseguire. Il tratto principale da realizzare con urgenza è il collegamento tra Scaiano e Caviano.
Vengono stimate opere da realizzare per CHF 9'370'000.00.
Contributi provvisori emessi nel 1996.
Esiste un supporto cartaceo per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.
Frazione di Contone
PGS approvato nel 1993.
Il PGS prevedeva canalizzazioni comunali in zone industriali che nel PR attuale non sono più zone edificabili. Sono state eseguite tutte le canalizzazioni previste nel PGS.
Contributi provvisori emessi nel 1995.
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.
Catasto informatizzato.
Frazione di Gerra
PGS approvato nel 2009.
Mancano da eseguire 2 tratti di canalizzazione, di cui uno fuori dalla zona edificabile come da nuovo Piano Regolatore.
Investimenti previsti stimati in CHF 665'000.00.

Emesso il ricalcolo dei contributi provvisori (ottobre 2011).
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.
Catasto pubblico informatizzato dal 2002.

Frazione di Indemini
PGC non approvato nel 1977.
Tutte le canalizzazioni sono state eseguite anche se non conformi alla LALIA escluse le zone dei monti.
Non sono previsti attualmente nuovi interventi.
Esiste un supporto informatico del catasto canalizzazioni pubbliche.

Frazione di Magadino
PGC approvato nel 1986.
Tutte le canalizzazione sono state eseguite.
Non sono previsti attualmente nuovi interventi.
Contributi di costruzione definitivi sono stati incassati.
Esiste un supporto cartaceo per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.

Frazione di Piazzogna
PGS 3a fase da approvare (aggiornato al 2007). Il PGS deve essere adottato dal Consiglio comunale ed in seguito trasmesso alla SPAAS per approvazione.
Investimenti previsti per risanamenti stimati in CHF 370'000.00.
Emesso contributi provvisori (fino al 2002).
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche e private.

Frazione di Sant'Abbondio
PGC approvato nel 1978.
Investimenti previsti per tratti mancanti stimati in ca. CHF. 600'000.00.

Emesso contributi provvisori (fino al 1994).
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.

Frazione di San Nazaro
PGS approvato nel 1997.
Investimenti previsti in particolare per il risanamento di condotte esistenti, stimati in CHF 6'860'000.00. Di questi investimenti assumono carattere prioritario interventi per complessivi CHF 873'000.00.
Emesso contributi provvisori (aggiornamenti regolari fino al 2008).
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.

Frazione di Vira
PGC approvato nel 1978. La seconda fase del PGS è già stata allestita e preavvisata dall'Ufficio Protezione e Depurazioni Acque nel 2008. Sentito il responsabile cantonale sarebbe opportuno attendere prima dell'allestimento della terza fase perché bisogna in primo luogo avere il catasto degli allacciamenti privati.
Investimenti previsti per tratte mancanti stimati in CHF 2'350'000.00.
Emesso contributi provvisori (fino al 1985).
Esiste il supporto informatico per quanto concerne il catasto delle canalizzazioni pubbliche.

4. Indicazioni dei Servizi cantonali

Al seguito di due incontri tenutisi con i responsabili cantonali - il primo in data 10 novembre 2011, il secondo il 26 gennaio 2012 - si sono potute assumere indicazioni interessanti, integrate ed elaborate nel presente dossier.

Catasto allacciamenti privati

Per le Frazioni nelle quali non c'è un catasto, e più precisamente Sant'Abbondio, Caviano, Indemini e in parte Vira, è sufficiente allestire un catasto semplificato. Per le Frazioni di Piazzogna, Contone, Magadino, San Nazzaro bisogna unicamente completare i catasti già esistenti con il medesimo standard di approfondimento adottato finora. Per la Frazione di Gerra bisogna invece riprendere a livello informatico il catasto cartaceo esistente.

In ogni caso bisogna definire sin dall'inizio quali sono gli elementi minimi che devono rientrare nella banca dati informatica.

PGS Piazzogna

Far aggiornare il PGS sulla scorta delle nuove indicazioni scaturite dall'approvazione 21 luglio 2011 del Piano regolatore e in seguito farlo approvare (fase 3 del PGS) dal Consiglio comunale. Richiedere poi la ratifica alla SPAAS. Vi sarà così la base legale per il prelievo dei contributi di costruzione definitivi.

Canalizzazioni Vira

È obbligatorio allestire il catasto degli allacciamenti privati prima di continuare con l'iter previsto per il PGS. L'importanza del catasto privato è data dal fatto che lo stesso è necessario per una pianificazione (PGS) e una progettazione di qualità.

Investimenti da realizzare

Il Municipio deve definire le priorità d'intervento per le prossime legislature.

5. Catasto allacciamenti privati e gestione informatica

Come emerso dagli incontri con i rappresentanti cantonali risulta obbligatorio avere un catasto degli allacciamenti privati.

Proposta operativa

A. Per le Frazioni nelle quali non c'è un catasto informatizzato e/o cartaceo, e più precisamente Sant'Abbondio, Caviano, Indemini e in parte Vira, si allestisce un catasto semplificato.

Tale compito può essere gestito unicamente tramite formale concorso pubblico (a dipendenza dell'importo, seguendo la procedura libera o ad invito), dando quindi un mandato esterno ad uno studio d'ingegneria. Si è pure valutata la variante di assumere del personale a tempo indeterminato. Quest'ultima opzione viene scartata per vari motivi:

- difficoltà a trovare due persone competenti;
- necessità di dotarsi delle necessarie strumentazioni e spazi di lavoro;
- lavoro stagionale legato alla presenza dei proprietari.

B. Per le Frazioni di Piazzogna, Contone, Magadino, San Nazzaro bisogna completare i catasti già esistenti, con il medesimo standard di approfondimento adottato finora.

Tale compito deve essere assunto direttamente dagli studi d'ingegneria che hanno già gestito il catasto: per le frazioni di Contone, Magadino e San Nazzaro dallo Studio d'ingegneria Sciarini SA, per la frazione di Piazzogna dallo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners.

C. Per la Frazione di Gerra bisogna dare una base informatica al catasto cartaceo esistente.

Tale compito dovrà essere gestito tramite formale concorso pubblico (a dipendenza dell'importo, seguendo la procedura libera o ad invito), dando quindi un mandato esterno ad uno studio d'ingegneria. È stata valutata e scartata – per le motivazioni evidenziate al punto A – la possibilità che l'UTC assumesse del personale a tempo determinato.

D. Valutazione finanziaria

Il catasto allacciamenti privati deve essere eseguito nella corrente legislatura, in quanto costituisce un elemento decisivo, per poi dar seguito alle richieste di allestimento di PGS.

In considerazione degli elementi conosciuti e dei rilievi degli allacciamenti privati ancora da eseguire, stimati a circa 2'000 unità, si prevede una spesa di investimento di ca CHF 500'000.00 (cifra massima prevedibile di CHF 250.00 per rilievo). La spesa sarà sussidiata dal Cantone nella misura di CHF 40.00 per rilievo.

6. PGC, PGS: prossimi passi

L'unico PGS che deve essere approvato dal Consiglio comunale nel corto termine è quello di Piazzogna. In tal senso il Municipio ha dato formale mandato in data 30 agosto 2012 allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners per conformare il PGS al nuovo Piano regolatore (costo previsto di CHF 39'000.00). Una volta approvato, e in considerazione degli interventi infrastrutturali che bisogna ancora eseguire, stimati in CHF 370'000.00, si potranno emanare i contributi di costruzione definitivi. In tal senso è stato consegnato a inizio maggio 2013 la versione definitiva del PGS da sottoporre al Consiglio comunale per adozione.

Nelle restanti frazioni, che non hanno ancora un PGS approvato è indicato, secondo il parere dell'Autorità cantonale, cercare di allestire in primo luogo il catasto degli allacciamenti privati, visto che lo stesso è la base necessaria per una pianificazione (PGS) e una progettazione di qualità.

Proposta operativa

Vi è unicamente la necessità di approvare il PGS della Frazione di Piazzogna.

7. Tassa di allacciamento

Le basi legali per prelevare le tasse di allacciamento della canalizzazione sono definite a due livelli:

A livello cantonale ai sensi dell'art. 109 della Legge d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (del 2 aprile 1975), che recita:

Il proprietario di fondi e il titolare di diritti reali limitati devono pagare una tassa di allacciamento alla rete delle canalizzazioni.

A livello comunale ai sensi dell'art. 35 del Regolamento delle canalizzazioni entrato in vigore il 1 gennaio 2012, che recita:

Al momento dell'allacciamento alla canalizzazione pubblica del fabbricato, manufatto o fondo aperto, è esigibile una tassa pari al 5 % del valore di stima o in assenza di questo del valore dichiarato nella domanda di costruzione, ritenuto un minimo di CHF 500.00 e un massimo di CHF 6'000.00.

L'Ufficio tecnico comunale ha recuperato nel corso dei primi mesi del 2012 importanti ritardi nell'incasso delle "tasse di allacciamento", da parte soprattutto dei precedenti Comuni. Si sono recuperati ca. CHF 200'000 di tasse mai emesse. Ora la situazione è gestita in modo corretto e viene prelevata sistematicamente la tassa al momento del rilascio della licenza edilizia, in base al valore dichiarato nella domanda di costruzione.

In base alle indicazioni fornite dalla Sezione Enti locali con risoluzione no. 139-RE-11605 del 6 febbraio 2012 bisognerà meglio precisare tale articolo.

Proposta operativa

Vi è unicamente la necessità di modificare l'articolo che concerne le tasse di allacciamento. La proposta viene formulata successivamente.

8. Tassa d'uso

Le basi legali per prelevare le tasse d'uso sono definite a due livelli:

A livello cantonale ai sensi dell'art. 110 della Legge d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (del 2 aprile 1975), che recita:

¹Il proprietario di fondi e il titolare di diritti reali limitati devono pagare una tassa annua d'uso degli impianti.

²La tassa deve essere proporzionata all'intensità dell'uso degli impianti.

³La tassa è prelevata dal Comune anche quando l'impianto è consortile e deve di regola, garantire la copertura integrale dei costi d'esercizio, compresi adeguati accantonamenti per la manutenzione straordinaria.

A livello comunale ai sensi dell'art. 36 del Regolamento delle canalizzazioni che entrerà in vigore solo a partire dal 1 gennaio 2013, quando su tutto il territorio comunale e per ogni edificio vi sarà stata la posa del contatore dell'acqua potabile:

¹La tassa è imposta al proprietario dell'immobile il quale, a seconda degli accordi contrattuali, potrà rifarsi sugli affittuari. In caso di vendita dell'immobile la tassa sarà incassata pro rata se la vendita avviene entro la fine del mese di giugno, in caso contrario fa stato il proprietario al 1. gennaio.

²Per le nuove costruzioni la tassa sarà prelevata pro rata.

³Per le proprietà per piani, a partire da 5 appartamenti, dovrà obbligatoriamente essere definito un amministratore o un rappresentante legale.

⁴Eventuali reclami sono da inoltrare, in forma scritta, al Municipio, entro 15 giorni dalla ricezione della fattura. La tassa dovrà essere pagata entro 30 giorni dalla notifica.

⁵Non saranno concesse riduzioni per periodi durante i quali l'immobile non è stato occupato. In deroga alla norma che precede, l'utente può richiedere preventivamente l'inabilità temporanea di un immobile o di parte di esso, attraverso la piombatura dell'impianto per l'erogazione dell'acqua potabile, allo scopo di ottenere una riduzione della tassa corrispondente alla mancata abitabilità dell'immobile. I costi di piombatura, da eseguirsi a cura dell'Ufficio tecnico comunale, sono a carico del richiedente.

⁶Tutti gli importi delle tasse contenute nel presente Regolamento sono maggiorati dell'IVA.

⁷L'ammontare della tassa viene fissato nel modo seguente:

- a) L'esercizio delle canalizzazioni e degli impianti di depurazione è finanziato da una tassa d'uso prelevata annualmente dal Comune conformemente all'art. 110 LALIA, ritenuto un importo minimo di CHF 100.00.
- b) La tassa è fissata per ordinanza del Municipio sulla base dei risultati d'esercizio previsti.
- c) La tassa consiste in un importo variabile tra CHF 0.25 CHF 0.75 per m³ di acqua potabile o industriale consumata e del supplemento di cui al capoverso d).
- d) Per i fondi aperti e i manufatti allacciati, quali posteggi e piazzali e per tutti i casi in cui la quantità d'acqua che defluisce nelle canalizzazioni non è definibile, la tassa è calcolata sul valore di stima, variabile tra il 0.4 e il 0.9 0/00 di detto valore.
- e) Per stabilire i quantitativi d'acqua consumata valgono i dati rilevati dalla lettura dei contatori installati negli edifici.
- f) Per gli stabili privi di contatori, il Municipio si riserva di farli installare (a spese del Comune).
- g) Fa stato il consumo di acqua dell'anno precedente, eccetto per i casi di nuove costruzioni per le quali il conteggio avviene sulla base del primo consumo accertato.
- h) In caso di allacciamento alla canalizzazione nel corso dell'anno, la tassa è dovuta "pro rata temporis".
- i) L'ordinanza di cui al cpv. 2 prescrive le modalità d'incasso.

Fino all'anno 2012 compreso, la tassa viene prelevata in base ai Regolamenti vigenti nelle rispettive Frazioni.

Da un profilo funzionale e organizzativo tale aspetto è ora correttamente gestito. Per il prossimo anno bisognerà predisporre tutti i cambiamenti, relazionati all'entrata in vigore dell'art. 36 del Regolamento comunale.

9. Contributi di costruzione

Le basi legali per prelevare i contributi di costruzione sono definite a due livelli:

A livello cantonale ai sensi degli artt. 96 e s.s. della Legge d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (del 2 aprile 1975), che recitano:

a) Obbligo di prelevare i contributi; misura

Art. 96

¹Il Comune deve imporre contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali e per la partecipazione a quella degli impianti consortili.

²La misura complessiva dei contributi non può essere inferiore al 60%, né essere superiore all'80% del costo effettivo per il Comune; essa è decisa dal Consiglio o dall'Assemblea comunale.

³Creditore del contributo è il Comune anche quando l'opera è consortile.

⁴Se il Consorzio provvede direttamente al finanziamento parziale o totale delle opere il costo complessivo è ripartito fra i Comuni membri applicando il criterio di ripartizione delle spese previsto dal Regolamento.

⁵Il Consiglio di Stato può, in casi eccezionali e quando il costo dell'opera sia coperto, esonerare il Comune dall'obbligo di imporre contributi.

⁶Non è applicabile la Legge sui contributi di miglioria dell'8 marzo 1971.

b) Soggetti all'imposizione

Art. 97 Sono soggetti all'imposizione:

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

c) Delimitazione del comprensorio

Art. 98 Il Municipio delimita il comprensorio di imposizione dei contributi.

d) *Calcolo dei contributi 1.provisorio*

Art. 99 ¹*Il contributo provvisorio è calcolato dal Municipio sulla base del costo preventivo dell'opera e in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati, ritenuto che non può superare il 3% del valore di stima.*

²*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.1*

^{2a}*Nel caso di 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.*

³*La valutazione dei diritti reali limitati, se non esistesse un valore ufficiale di stima, è operata dall'Ufficio di stima.*

⁴*Il contributo deve essere aumentato o diminuito quando vi sia una manifesta divergenza dal normale rapporto tra il valore ufficiale di stima e gli equivalenti di abitanti.*

Art. 99a ¹*Il contributo è definitivamente calcolato dal Municipio sulla base del costo consuntivo dell'opera e in proporzione al valore ufficiale di stima dei fondi o dei diritti reali limitati, ritenuto che non può superare il 3% del valore di stima.*

²*Prima del calcolo del contributo definitivo, deve essere eseguita la revisione generale dei valori di stima.*

³*Il contributo deve essere aumentato o diminuito quando vi sia una manifesta divergenza dal normale rapporto tra il valore ufficiale di stima e gli equivalenti di abitanti.*

e) *Contributo supplementare*

Art. 100 ¹*Nel caso di nuova edificazione di un fondo, di trasformazione o di riattazione di un edificio entro quindici anni dal compimento dell'opera è dovuto un contributo supplementare, calcolato sull'aumento del valore di stima determinato dall'intervento edile.*

²*Per il contributo supplementare non vale, né il limite della misura complessiva per la singola opera, né quello generale dell'80%*

ritenuto che non può essere superato il limite del costo effettivo per il Comune.

f) Prospetto di contributi

Art. 101 *Il Municipio provvede all'allestimento del prospetto dei contributi che deve indicare:*

- a) l'elenco dei contribuenti;*
- b) gli importi dei singoli contributi.*

g) Pubblicazione del prospetto

Art. 102 *¹Il prospetto dei contributi è pubblicato per trenta giorni presso la Cancelleria comunale, previo avviso nel Foglio Ufficiale.*

²Contemporaneamente un estratto del prospetto è notificato al contribuente per la parte che lo interessa, con l'indicazione dei mezzi e dei termini di reclamo.

h) Reclamo

Art. 103 *¹Nel termine di pubblicazione del prospetto ogni contribuente può interporre reclamo al Municipio.*

²Il reclamo può essere diretto:

- a) contro il principio dell'assoggettamento;*
- b) contro l'ammontare del contributo;*
- c) contro l'elenco dei contribuenti o il contributo loro imposto.*

³Il reclamo non sospende la procedura di imposizione. Qualora un reclamo possa pregiudicare legittimi interessi di terzi, quest'ultimi devono essere chiamati in lite. La decisione sul reclamo dev'essere motivata e notificata al reclamante e a ogni altro interessato.

i) Ricorsi

Art. 104 *¹Contro la decisione su reclamo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni; il Tribunale esamina liberamente il fatto e il diritto.*

^{1a}Contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro il termine di trenta giorni.

²La procedura è disciplinata per il resto dalla legge di procedura per le cause amministrative.

l) Procedura per il calcolo provvisorio e definitivo

Art. 105 *Le norme di cui agli art. 101, 102, 103, 104 sono applicabili, sia nella procedura di imposizione fondata sul conto preventivo, sia in quella successiva basata sul consuntivo dell'opera.*

m) Pagamento

Art. 106 *¹Il contributo è dovuto in dieci rate annuali esigibili dalla data di inizio dei lavori. Esso è definitivamente calcolato sul consuntivo dell'opera.*

²Sull'ammontare del contributo è pure dovuto l'interesse composto sulla base di un saggio del 5% annuo.

³In caso di pagamento anticipato parziale o totale l'interesse corrispondente non viene conteggiato.

n) Natura e garanzia del contributo

Art. 107 *¹Il contributo è personale.*

²A garanzia del pagamento spetta al Comune una ipoteca legale a carico del fondo per cui il contributo è stato imposto.

³L'ipoteca legale è di rango prevalente ad ogni altro pegno immobiliare; essa richiede per la sua validità l'iscrizione nel Registro fondiario.

⁴Il diritto di chiedere l'iscrizione decade entro un anno dal giudizio definitivo sull'importo del contributo.

⁵L'iscrizione dell'ipoteca legale può essere chiesta in via provvisoria dall'inizio della procedura d'imposizione per il presumibile ammontare del contributo.

o) Prescrizione

Art. 108 *¹Le singole rate di contributo si prescrivono con il decorso di dieci anni.*

²Alla prescrizione sono per il resto applicabili per analogia le norme del Codice delle obbligazioni.

A livello comunale ai sensi dell'art. 34 del Regolamento delle canalizzazioni:

Il Comune preleva dal proprietario dei fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera e/o dal titolare di diritti reali limitati che trae dall'opera un incremento di valore del suo diritto un contributo di costruzione conformemente agli art 96 e ss. LALIA e del Decreto

esecutivo 3 febbraio 1997 concernente il Regolamento delle canalizzazioni, i contributi e le tasse.

Da una prima verifica risulta che vi sono diversi milioni di contributi di costruzione non ancora incassati. In considerazione degli importanti e necessari investimenti che devono essere realizzati (si richiama il punto 10), è imperativo per procedere all'incasso dei contributi provvisori sul modello della procedura avviata nel 2011 nella frazione di Gerra.

Per quanto concerne la frazione di Piazzogna, una volta approvato il PGS da parte del Consiglio comunale e realizzati i pochi interventi che devono essere ancora eseguiti, si potranno emanare i contributi di costruzione definitivi.

Proposta operativa

Frazione di Gerra

La procedura dei contributi di costruzione è stata eseguita nel 2011. Nessun nuovo passo da intraprendere fintanto che non saranno terminati i lavori.

Frazione di Piazzogna

Una volta approvato il PGS ed eseguiti i piccoli interventi che rimangono, già quantificati in CHF 370'000.00, si può procedere all'emissione dei contributi definitivi. Con la Legge attualmente in vigore vi sarebbe la necessità di eseguire una revisione generale dei valori di stima ufficiale, mentre con la nuova Legge che entrerà in vigore tale condizione dovrebbe decadere.

Dalle valutazioni effettuate dallo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners i contributi definitivi prevedibili sono quantificati in ca CHF 910'000.00.

Si propone di dare formale mandato allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners per la Frazione di Piazzogna per il calcolo dei contributi definitivi.

Frazione di Magadino

La procedura di incasso per i contributi definitivi di costruzione è stata eseguita nel 2007. Si è pure effettuato un adeguamento nel 2009 in base alle modifiche successive.

Si propone ora di procedere con un adeguamento per le modifiche intervenute dal 2009 ad oggi, legate a nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, in base agli aggiornamenti particolari dell'ufficio cantonale di stima. Tale lavoro può essere eseguito internamente dai servizi finanziari.

Frazione di Contone

La procedura di incasso per i contributi provvisori di costruzione è stata eseguita fino al 1995.

In considerazione del fatto che il PGS è già stato approvato e che non vi sono più interventi costruttivi da realizzare, si propone ora di procedere con il calcolo dei contributi definitivi di costruzione in considerazione pure dei fabbricati nuovi o riattati, stimati dopo il 1995. Con la Legge attualmente in vigore vi sarebbe la necessità di eseguire una revisione generale dei valori di stima ufficiale, mentre con la nuova Legge che entrerà in vigore tale condizione dovrebbe decadere.

Si propone di dare formale mandato allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners per la Frazione di Contone.

Frazione di Vira

La procedura di incasso dei contributi provvisori è stata eseguita dallo Studio d'ingegneria Sciarini SA il 27 dicembre 1985. Dopo tale data non sono più state eseguite emissioni.

Si propone di richiedere allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners un'offerta in merito a ricalcoli di contributi di costruzione, se del caso contemplante in prima analisi una preanalisi dal costo stimato fra CHF 3'000.00 e 4'000.00, al fine di poter valutare se sussiste o meno l'opportunità di procedura ad un ulteriore ricalcolo. I dati che necessita lo studio sono i seguenti: piano del PGC; il PR in vigore; le schede delle intimazioni avvenute; i riassunti degli importi computabili emessi, pagati o ancora scoperti; i valori di stima del comprensorio d'imposizione delle precedenti emissioni; l'aliquota di prelievo e la misura di prelievo applicate nelle precedenti emissioni e il piano finanziario del PGC.

Frazione di San Nazzaro

La procedura di incasso per i contributi provvisori di costruzione è stata eseguita fino al 2008. Quando saranno dati i presupposti per l'emissione dei contributi definitivi, si dovranno aggiornare i primi contributi emessi prima del 1983, mai aggiornati per decisione dell'allora Municipio.

Si propone ora di procedere con un adeguamento per le modifiche intervenute dal 2008 ad oggi, legate a nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, in base agli aggiornamenti particolari dell'Ufficio cantonale di stima. Tale lavoro può essere eseguito internamente dai servizi finanziari.

Frazione di Caviano

La procedura di incasso dei contributi di costruzione si è conclusa nel 2008. Lo studio d'ingegneria Andreotti & Partners, dopo la ripresa dei pagamenti fino al 30 giugno 2011, ha verificato i contributi ancora scoperti. Si sono in particolare messi in risalto i cambiamenti di proprietà avvenuti, gli importi delle rate scoperte con le relative partite debitori, le rate già in prescrizione (10 anni dall'emissione) e l'iscrizione o meno delle ipoteche legali. Se ne deduce l'importo complessivo scoperto pari a CHF 104'682.10, di cui CHF 75'679.70 non garantito dalle ipoteche legali e relativi a rate già prescritte.

Si propone di non intraprendere alcun passo ulteriore fino alla conclusione dei lavori prioritari.

Frazione di Sant'Abbondio

Della prima emissione dei contributi provvisori di costruzione è disponibile unicamente un listato cartaceo degli importi computabili per singolo fondo. Viceversa non ci sono documenti dai quali risultano le date dei versamenti, se non per le emissioni del 1994 (adeguamento del contributo ordinario provvisorio).

Dalle valutazioni effettuate dallo Studio d'ingegneria Andreotti i contributi provvisori prevedibili sono quantificati in CHF 300'000.00.

Si propone di dare formale mandato allo Studio d'ingegneria Andreotti & Partners per la Frazione di Sant'Abbondio.

Le opere previste dal PGC ancora a preventivo ammontano a CHF 600'000.00 e concernono i Lotti 5, 6, 7 e 9. Questi interventi potranno essere eseguiti nel corso della procedura di ricalcolo provvisorio che si potrebbe intraprendere allo stato attuale (ca. 10-15 anni). Alla fine di questa procedura, se gli interventi in questione saranno ultimati, vi saranno le premesse per le emissioni del contributo definitivo.

Frazione di Indemini

I contributi di costruzione provvisori sono già stati incassati in passato. Da verifiche effettuate non sono più state edificate nuove case che impongono un'emissione puntuale di nuovi contributi di costruzione provvisori.

Considerato il fatto che la precedente Frazione non ha avviato alcun iter pianificatorio, o PGC o PGS, non è possibile procedere con il calcolo dei contributi definitivi di costruzione. Da rilevare che gli interventi che dovevano essere realizzati sono stati completati.

Si propone di non intraprendere alcun passo ulteriore.

Qui di seguito si riassume con una tabella semplificata quanto sopra evidenziato; i possibili importi da incassare indicati sono frutto di ponderazione fra quanto indicato dai progettisti e su valutazioni di dati conosciuti o stimati.

Frazione	Passo da intraprendere per la legislatura 2012-2016	Competenza	Importi considerati per Piano finanziario CHF
Gerra	Nessun passo	Nessuna	0.00
Piazzogna	Emissione contributi di costruzione definitivi	Studio d'ingegneria Andreotti	910'000.00
Magadino	Adeguamento modifiche intervenute dal 2009 ad oggi	Interna all'amministrazione	300'000.00
Contone	Emissione contributi di costruzione definitivi	Studio d'ingegneria Andreotti	2'000'000.00
Vira	Adeguamento modifiche intervenute dal 1985 ad oggi	Studio d'ingegneria Andreotti	2'000'000.00
San Nazzaro	Adeguamento modifiche intervenute dal 2009 ad oggi	Interna all'amministrazione	200'000.00
Caviano	Nessun passo	Nessuna	0.00
S. Abbondio	Adeguamento modifiche intervenute dal 1994 ad oggi	Studio d'ingegneria Andreotti	300'000.00
Indemini	Nessun passo	Nessuna	0.00

Gli importi sono indicati a Piano finanziario all'80% nell'anno di emissione (pagamento rata unica) e per la parte rimanente del 20% ripartita nei 10 anni successivi (pagamento rateale).

10. Investimenti

Qui di seguito si evidenzia per ogni Frazione l'elenco degli interventi che devono ancora essere eseguiti, con l'indicazione dei relativi importi. Sulla scorta delle indicazioni tecniche fornite dai progettisti e dai responsabili cantonali, sono evidenziati gli investimenti più urgenti, da realizzarsi possibilmente nella legislatura 2012-2016.

Dalle valutazioni fatte risulta che nel complesso gli investimenti in strutture stimati dai PCG e PGS risultano essere di ca CHF 20'000'000.00. Alcuni investimenti previsti dai PGC andranno comunque nel prossimo futuro verificati se necessari o meno nella modalità prevista, soprattutto per le opere di rifacimento di vecchie condotte, che potrebbero essere risanate.

Gli investimenti beneficeranno di sussidi cantonali/federali pari al 30% e saranno in buona parte finanziati tramite l'incasso dei contributi di costruzione.

Appare comunque già sin d'ora evidente che tali investimenti dovranno essere pianificati su più legislature.

Frazione di Gerra

Le opere previste dal PGS ancora da realizzare ammontano a CHF 625'000.00 e concernono i seguenti interventi:

- Riale 11, scarico 9, consolidamento sponde, CHF 5'000.00;
- Manutenzioni straordinarie, 45 interventi, CHF 240'000.00;
- Collettore Mottascia, 415 ml, CHF 280'000.00;
- Collettore Zona Lauro, 90 ml, CHF 100'000.00.

Gli interventi sopraelencati devono essere possibilmente realizzati nel corso della corrente legislatura. Con l'approvazione del PGS si potranno così emettere i contributi di costruzione definitivi.

Frazione di Piazzogna

Le opere mancanti a completazione del PGS ammontano a CHF 370'000.00 e concernono i seguenti interventi:

- Sostituzione collettore zona Ronco, CHF 60'000.00;
- Manutenzione straordinaria, CHF 130'000.00;
- Separazione acque chiare, CHF 5'000.00;
- Tronco in zona nucleo, CHF 175'000.00.

Gli interventi sopraelencati devono essere possibilmente realizzati nel corso della corrente legislatura. Con l'approvazione del PGS si potranno così emettere i contributi di costruzione definitivi.

Frazione di Magadino

Non vi sono interventi da eseguire al di là di quelli legati alla normale manutenzione.

Frazione di Contone

Non vi sono interventi da eseguire al di là di quelli legati alla normale manutenzione.

Frazione di Vira

Il costo complessivo indicativo per la realizzazione delle nuove canalizzazioni nella frazione di Vira ammonta a ca. CHF 2'350'000.00 e concerne i seguenti interventi:

- Strada Corognola – Al Gropp, CHF 1'331'000.00;
- Al Ronco, CHF 68'750.00;
- Al Pianasc, 562'500.00;
- Sopra Fosano, 57'750.00;
- Al Campasc, CHF 174'000.00;
- Rodolfo, 148'500.00.

Gli interventi di posa delle canalizzazioni per la tratta strada Corognola – Al Gropp devono essere possibilmente realizzati nel corso della corrente legislatura. I lavori verranno eseguiti in concomitanza con la sistemazione della strada e della rete idrica.

I restanti interventi potranno essere realizzati nelle seguenti legislature.

Frazione di San Nazario

Le opere previste dal PGC ancora da eseguire ammontano a CHF 6'860'000.00.

Le priorità di esecuzione per la corrente legislatura sono legate alla sostituzione di alcune canalizzazioni esistenti in considerazione del cattivo stato. Si tratta in particolare delle seguenti tratte:

- Completazione nucleo Cà Bernardo (Casenzano), CHF 186'000.00;
- Completazione zona Paganetti (Mossana), CHF 32'000.00;
- Rifacimento in zona Mossana (Cinque Fonti), CHF 300'000.00;
- Nuova canalizzazione Vairano-Mossana, CHF 355'000.00.

Frazione di Caviano

L'attuale PGC prevede opere ancora da eseguire per un importo pari a CHF 9'370'000.00. Il Piano di Caviano dovrebbe essere comunque verificato, con lo scopo di definire le effettive esigenze.

La priorità di esecuzione per la corrente legislatura è legata al collegamento tra i nuclei di Scaiano e Caviano (tratta 9b-26, 520 ml, DN 250 mm), per poter eliminare la fossa settica comunale esistente, che causa cattivi odori. Per questa tratta è già stato allestito un progetto definitivo nel 2004, dal quale si possono riassumere dei costi, arrotondati ed aggiornati ad oggi, di CHF 500'000.00. Da rilevare che il progetto prevede pure una miglione stradale (CHF 400'000.00) e la posa di una nuova condotta dell'acqua potabile (CHF 400'000.00), per un investimento complessivo di CHF 1'300'000.00.

Frazione di Sant'Abbondio

Le opere previste dal PGC ancora da realizzare ammontano a ca CHF 600'000.00 e concernono i Lotti 5, 6, 7 e 9. Previa verifica sull'effettiva necessità potranno essere realizzati nelle prossime legislature.

Frazione di Indemini

Non vi sono interventi da eseguire al di là di quelli legati alla normale manutenzione.

Proposta operativa in sintesi

Per il periodo 2013-2016 si propongono i seguenti investimenti:

Frazione	Descrizione	Importo (in CHF)
Gerra	Riale 11, scarico 9, consolidamento sponde	5'000.00
	Manutenzioni straordinarie, 45 interventi	240'000.00
	Collettore Mottascia, 415 ml	280'000.00
	Collettore Zona Lauro, 90 ml	100'000.00
Piazzogna	Sostituzione collettore zona Ronco	60'000.00
	Manutenzione straordinaria	130'000.00
	Separazione acque chiare	5'000.00
	Tronco in zona nucleo	175'000.00
Vira	Strada Corognola – Al Gropp (1a. tratta)	1'331'000.00
San Nazzaro	Completazione nucleo Cà Bernardo (Casenzano)	186'000.00
	Completazione zona Paganetti (Mossana)	32'000.00
	Rifacimento in zona Mossana (Cinque Fonti)	300'000.00
	Nuova canalizzazione Vairano-Mossana	355'000.00
Caviano	Collegamento tra i nuclei di Scaiano e Caviano	500'000.00
Tutte le frazioni	Allestimento o completazione catasti allacciamenti privati	500'000.00
Varie Frazione	Allestimento e gestione dei prospetti sui contributi di costruzione	260'000.00
TOTALE IN CHF		4'459'000.00

11. Conclusioni e proposta di decisione al Municipio

Si chiede al Municipio di valutare e accettare, con gli eventuali correttivi che riterrà necessari, le proposte formulate ai punti 4-10 e i concetti generali contenuti nel presente documento.

Magadino, 14 maggio 2013