

# Messaggio

numero

**7314**

data

3 maggio 2017

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

## **Rapporto del Consiglio di Stato sulla mozione 27 maggio 2013 presentata da Franco Celio e cofirmatari "Stima terreni dopo Iniziativa Weber"**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

la mozione in esame richiede la revisione dei valori di stima di tutti i terreni edificabili situati nei Comuni toccati dall'«Iniziativa Weber», rispettivamente dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (RS 702), così come che l'Ufficio stima tenga conto di questa situazione, ad esempio quando è chiamato a calcolare il valore dei terreni di proprietà in funzione degli aiuti sociali (prestazioni complementari AVS-AI, o anche altri casi).

La Legge federale sulle abitazioni secondarie, entrata in vigore il 1° gennaio 2016, concretizza l'articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.) che popolo e Cantoni hanno accolto l'11 marzo 2012 nella votazione sull'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!». Questa legge stabilisce in primo luogo il divieto di costruire nuove abitazioni secondarie nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento.

L'esame che segue si china sulle basi legali relative al prelievo dell'imposta sulla sostanza, con particolare riferimento a questioni di giustizia fiscale o, detto in altri termini, di parità di trattamento tra i contribuenti (principi questi che devono essere garantiti anche in seguito ai cambiamenti introdotti dalla legge sulle abitazioni secondarie).

Le basi legali contenute nella Legge tributaria del Canton Ticino sono allineate al diritto superiore, nel caso di specie la Legge sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID, RS 642.14), ed assicurano l'applicazione dei principi fondamentali quali la parità di trattamento tra i contribuenti e l'imposizione secondo la capacità economica.

Un'eventuale correzione del valore di stima dei beni immobili, nel caso di specie i terreni edificabili ma non edificati toccati dalle legge sulle abitazioni secondarie, deve essere comprovata caso per caso, dimostrando che il valore venale dell'oggetto immobiliare è manifestamente inferiore al suo valore di stima ufficiale. La contestazione deve essere promossa dal singolo proprietario dell'oggetto immobiliare, sulla base dei rimedi di diritto e delle disposizioni contenuti nella Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 e del relativo Regolamento di applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 19 dicembre 1997.

A questo proposito va comunque ricordato che, dopo l'aggiornamento intermedio dei valori di stima deciso dal Consiglio di Stato a maggio 2016, il valore del parco immobiliare ticinese è stimato complessivamente in 66.37 miliardi e si valuta che rappresenti circa il 45% del valore commerciale medio cantonale.

Inoltre, per quanto ci è dato a sapere, ad oggi non esistono studi di settore sufficientemente rappresentativi su eventuali effetti che l'introduzione della Legge federale sulle abitazioni secondarie ha avuto sui prezzi dei terreni non edificati, tali da poter definire dei correttivi forfetari da introdurre per singola categoria di contribuente.

Visto quanto precede, da un lato va osservato che non emergono motivi per procedere ad una sorta di adeguamento particolare delle stime così come richiesto dalla mozione e d'altro lato che esistono comunque già degli strumenti atti a correggere stime manifestamente inconsistenti.

Per quanto concerne le perizie allestite dall'Ufficio stima – ad esempio su richiesta dell'Istituto delle assicurazioni sociali (IAS) – occorre evidenziare che vengono applicati i parametri di calcolo aggiornati al momento della richiesta della perizia, perché lo scopo della stessa è di definire il valore commerciale dell'oggetto valutato. Di conseguenza, le perizie che interessano terreni edificabili destinati ad abitazioni secondarie in comuni che superano la nota soglia del 20%, tengono già conto dell'influenza che la Legge federale sulle abitazioni secondarie può avere sul valore di mercato.

Visto quanto precede, proponiamo al Gran Consiglio di respingere il primo punto della mozione e di ritenere evaso il secondo punto in quanto trova già risposta positiva nella prassi attuale.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Manuele Bertoli

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Annessa: Mozione 27 maggio 2013

## MOZIONE

### Stima terreni dopo Iniziativa Weber

del 27 maggio 2013

L'entrata in vigore la cosiddetta "Iniziativa Weber", accolta in votazione federale l'11 marzo dell'anno scorso, che intende impedire la costruzione di nuove "case secondarie" nei Comuni dove la percentuale delle stesse già raggiunge o supera il 20% del numero delle abitazioni primarie, pone come noto seri problemi.

Una conseguenza diretta di tale norma, è che in molti villaggi delle nostre Valli, dove detta percentuale è già raggiunta o superata, non vi è praticamente più alcuna richiesta di terreni edificabili, per cui il valore commerciale degli stessi è oggi pressoché nullo.

Giustamente, il sito dell'Ufficio cantonale di stima stabilisce che (citiamo testualmente): *"Ogni intervento sui vari fondi (nuove costruzioni, riattazioni, modifiche di PR, ecc.) è oggetto di una nuova stima. L'Ufficio Stima, in base agli art. 8, 32 e 33 della Legge del 13 novembre 1996 sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone e l'art. 23 del relativo Regolamento d'applicazione (19 dicembre 1997) deve garantire l'aggiornamento delle stime dovuto agli eventi sopraccitati"*.

Considerato che:

- per evidenti ragioni di giustizia fiscale sarebbe opportuno rivedere al più presto i valori di stima di tutti i terreni edificabili situati nei Comuni toccati dall'Iniziativa Weber";
- parimenti occorrerebbe che l'Ufficio stime tenga conto di questa situazione, ad es. quando è chiamato a calcolare il valore dei terreni di proprietà in funzione degli aiuti sociali (prestazioni complementari AVS-AI, o anche in altri casi),

**i sottoscritti deputati, a nome del Gruppo PLR, chiedono al Consiglio di Stato di prendere con celerità le opportune misure atte ad evitare che si perpetui una situazione di ingiustizia a danno dei cittadini delle nostre Valli.**

Franco Celio

Brivio - Caprara - Cavadini - Del Bufalo - Dominé -

Galusero - Giudici - Gobbi - Pellanda - Polli - Quadranti -

Schnellmann - Solcà - Steiger - Viscardi - Vitta