

Dipartimento delle finanze e dell'economia: comunicato stampa

Bellinzona, 1 ottobre 2003

Revisione generale delle stime immobiliari

Il Dipartimento delle finanze e dell'economia comunica che si è conclusa la prima fase della revisione generale delle stime immobiliari. Sulla base delle dichiarazioni di stima compilate dai proprietari sono stati calcolati i nuovi valori di stima per i fondi e fabbricati di tutti i Comuni. I nuovi valori non sono ancora definitivi, in quanto i Comuni devono essere consultati relativamente ai valori di riferimento adottati per la determinazione delle stime dei terreni. Queste ultime, a dipendenza della necessità o meno di modificare i parametri adottati, potrebbero quindi subire modifiche.

In base alla revisione generale eseguita contemporaneamente in tutto il Cantone, il nuovo valore complessivo provvisorio della sostanza immobiliare ammonta nel 2003 a 47,41 miliardi di franchi, esclusi gli impianti idroelettrici.

Il valore complessivo delle stime attualmente in vigore, determinate in base alla vecchia legge, è pari a 44,79 miliardi di franchi (esclusi gli impianti idroelettrici). Si tratta delle stime stabilite per turni di Comuni tra il 1977 e il 1997 (anno in cui sono entrate in vigore le stime dell'ultimo gruppo di Comuni per il quale era stata applicata la vecchia legge) e di quelle relative ai nuovi fabbricati nel frattempo realizzati. Il valore complessivo attuale, inoltre, considera già la riduzione del 30% decisa nella votazione popolare del 7 febbraio 1999.

Il confronto tra i due valori complessivi (quello attualmente in vigore e quello nuovo) indica pertanto che in sei anni, cioè dall'ultimo aggiornamento per turni di Comuni (1997), vi è una crescita del 5,86%, inferiore all'evoluzione dell'indice dei prezzi delle costruzioni per l'edilizia in Ticino (8,9%). L'inflazione cumulata è stata invece pari al 4,4%. Considerando che, se fosse rimasta in vigore la precedente legge, vi sarebbe stato l'aggiornamento delle stime più vecchie con tre turni di Comuni (7 Comuni con stime del 1977, 41 con stime del 1979 e 43 con stime del 1981), con il nuovo valore totale, ancora provvisorio, la neutralità complessiva dell'aggiornamento dei valori in tutto il Cantone è data. Si ricorda che, al momento dell'approvazione della nuova legge in Gran Consiglio, Governo e Parlamento avevano espresso la volontà di garantire la neutralità complessiva del cambiamento di sistema su imposte, tasse, contributi e aiuti sociali.

Qualora le nuove stime così determinate fossero confermate al termine della procedura di revisione generale, non vi sarebbero pertanto conseguenze finanziarie negative, in particolare fiscali, per la sostanza immobiliare ufficialmente stimata dovute alla nuova legge. È evidente che la neutralità complessiva della revisione generale è data da singole modifiche di segno opposto a seconda del momento del precedente aggiornamento, influenzato sia dalla situazione congiunturale, sia dalle inevitabili differenze nella determinazione degli estimi in anni anche molto lontani. La neutralità non è mai stata intesa né può essere data per ogni singolo oggetto.

L'operazione di aggiornamento delle stime ha interessato 185'000 fondi edificabili o edificati, 160'000 fondi non edificabili e non edificati e 308'000 fabbricati. Obiettivo della nuova legge, entrata in vigore il 1. gennaio 1997, è superare le disparità esistenti in fatto di stima immobiliare, dovute al sistema dell'aggiornamento per turni di Comuni. Questo sistema comporta la coesistenza di valori estremamente diversi per oggetti paragonabili, a seconda del Comune in cui la sostanza immobiliare stimata si trova. Con la revisione generale tutti i terreni e i fabbricati sono invece valutati con i medesimi criteri, improntati alla prudenzialità e alla schematicità, con valori ufficiali che entreranno in vigore tutti contemporaneamente. Sarà così garantita la parità di trattamento fra proprietari di sostanza immobiliare. Il nuovo sistema eviterà gli inconvenienti e i disagi riscontrati con il metodo dell'aggiornamento per turni di Comuni in anni diversi.

Nelle prossime settimane prenderà avvio la seconda fase della revisione generale delle stime immobiliari, con la consultazione dei Comuni sui valori quadro di riferimento per i terreni. Ai Municipi verranno sottoposti i criteri adottati per la stima effettuata dai periti e il risultato cui questi criteri hanno portato. I rappresentanti del Comune segnaleranno eventuali elementi non considerati o considerati in modo errato nella determinazione dei nuovi valori di riferimento. Se del caso, si procederà in tal modo a correggere i valori. Questa seconda fase dovrebbe concludersi entro la fine di novembre 2003.

La terza e ultima fase comporterà l'intimazione delle nuove stime ufficiali ai proprietari e la pubblicazione dei nuovi valori ufficiali. In questa fase i proprietari avranno la possibilità di tutelare i loro interessi avvalendosi eventualmente della facoltà di interporre reclamo contro i valori proposti. Spetterà poi al Consiglio di Stato stabilire la data di entrata in vigore delle nuove stime immobiliari per tutto il Cantone.

Per eventuali chiarimenti, il "Gruppo di progetto revisione generale stime" può essere contattato nel pomeriggio al numero telefonico 091/814.35.64.