

## Rapporto sul Messaggio 4375

### Della Commissione speciale in materia tributaria sul messaggio 25 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare

Con il messaggio in oggetto l'esecutivo cantonale propone la revisione totale della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone (fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua) del 25 novembre 1936.

Il presente rapporto commissionale, per evitare inutili ripetizioni, riassumerà sinteticamente i motivi della revisione generale, i principi fondamentali della stessa e si soffermerà più diffusamente nel commento ai singoli articoli del progetto di nuova legge.

#### **A. MOTIVI DELLA REVISIONE GENERALE**

L'attuale disciplinamento in materia di stime immobiliari mostra le seguenti carenze:

1. La disparità di trattamento dei proprietari di sostanza immobiliare nel cantone a causa delle discrepanze esistenti fra i valori di stima vigenti nelle diverse zone del territorio per oggetti analoghi. Discrepanze dovute all'adozione di criteri d'estimo parzialmente disomogenei a dipendenza del periodo in cui sono state effettuate le stime e al mancato allineamento temporale delle stime a causa dei turni di revisione delle stime per i vari comuni del cantone.

L'attuale ordinamento prevede, di regola, la revisione generale delle stime ogni 10 anni, con possibilità di proroga sino a 15 anni ed estendibile a 20 anni per le zone di montagna e delle valli (art. 8).

I lunghi intervalli di tempo intercorsi fra una revisione delle stime e l'altra e l'adeguamento dei criteri di stima alla prassi dei periti dell'estimo immobiliare (revisione del Regolamento sulle norme tecniche d'esecuzione delle stime ufficiali del 23 ottobre 1990) hanno comportato sensibili incrementi di valore dei fondi stimati in occasione dell'adeguamento generale delle stime degli ultimi anni. L'adeguamento non graduale nel tempo ha suscitato reazioni negative nella cittadinanza, confrontata d'un tratto con le conseguenze patrimoniali (imposte, tasse, contributi) e sociali (ad esempio le prestazioni complementari AVS, sussidi ai premi dell'assicurazione malattia, ecc.) delle nuove stime.

2. Negli anni si ha assistito a un divario crescente fra il valore di reddito e il valore reale (valore metrico) dei fondi.

Il valore metrico ha preso vieppiù il sopravvento nella determinazione delle stime immobiliari. In periodi diversi l'inflazione, l'introduzione di norme di pianificazione del territorio e le speculazioni immobiliari hanno condotto a una rivalutazione dei terreni e delle costruzioni non giustificata dal profilo del reddito effettivamente conseguibile dai beni immobiliari.

#### **B. OBIETTIVI E INNOVAZIONI DELLA NUOVA LEGGE**

Consolidamento del principio della valutazione della sostanza immobiliare in base al valore venale, riequilibrando nella ponderazione, con una valutazione prudenziale, l'incidenza del valore di reddito (capitalizzazione del reddito effettivamente conseguibile sul mercato dall'immobile) e del valore metrico (valore di sostanza, "Realwert").

I beni immobiliari sono stimati in base al valore venale (valore commerciale), cioè al valore riscontrabile nell'ambito di una normale contrattazione di compravendita, tralasciando valori di mercato speculativi o di favore. L'attendibilità e la rappresentatività del valore ufficiale di stima lo renderanno un parametro affidabile non solo nei negozi fra privati ma soprattutto nella determinazione dei sussidi da erogare e nella percezione d'imposte, contributi e tasse.

Il valore di stima ufficiale non potrà per contro essere utilizzato a fini espropriativi, perché il suo accertamento risponde pur sempre ad esigenze di schematicità e prudenzialità.

2. Messa in vigore simultanea in tutto il territorio cantonale delle nuove stime determinate con la revisione generale, estesa a tutti i comuni.

L'entrata in vigore simultanea delle nuove stime a seguito della revisione generale estesa a tutto il cantone, che avverrà ogni 20 anni, e l'adozione di criteri di stima omogenei garantirà la parità e l'equità di trattamento fra tutti i proprietari di sostanza immobiliare.

Questo obiettivo potrà essere raggiunto, stando a quanto indicato nel messaggio, entro 3-4 anni dall'entrata in vigore della presente legge.

La scrivente Commissione ha avuto assicurazioni in tal senso anche se esprime la sua preoccupazione in merito allo stralcio nel preventivo 1996 della spesa occorrente all' approntamento del supporto informatico necessario all' elaborazione dei dati, perché ancora privo di base legale.

Sicuramente si dovranno fare notevoli sforzi organizzativi per poter mantenere l' obiettivo temporale prefissato, comunque giustificato dall' esigenza di non protrarre oltre una situazione che lede manifestamente la parità di trattamento.

3. Come detto, le revisioni generali delle stime avverranno in cicli ventennali e saranno estese a tutto il territorio cantonale.

Per garantire nel lasso di tempo che intercorre fra una revisione generale delle stime e l' altra che il valore ufficiale di stima si scosti dal valore venale del fondo e che si ripropongano bruschi aumenti delle stime ogni 20 anni, è previsto l' aggiornamento intermedio.

Gli aggiornamenti intermedi interverranno, se verrà accettata la proposta commissionale ogni 4 anni, e consentiranno di adeguare, maggiorandolo o diminuendolo, il valore di stima determinato in occasione della revisione generale in base all' evoluzione di determinati "fattori generali d' incidenza" ( prezzi medi dei terreni, tasso ipotecario, costo medio delle pigioni, costo medio delle costruzioni e costo medio dell' energia per gli impianti di produzione d' energia). La verifica sarà estesa a tutto il territorio cantonale. Solo laddove saranno rilevate variazioni significative verranno apportate modifiche ai valori di stima.

Gli aggiornamenti intermedi saranno effettuati in base alle risultanze dell' elaborazione informatica senza quindi ricorrere a una nuova raccolta di dati presso il proprietario del fondo e a sopralluoghi.

L'allegato 1 riassume i generi, i criteri e le modalità delle revisioni e degli aggiornamenti previsti nella nuova legge.

4. I proprietari di sostanza immobiliare saranno coinvolti maggiormente nella raccolta dei dati e degli elementi di valutazione dei loro beni. L' interessato potrà intervenire attivamente nella fase di determinazione della stima e non solo, come avviene attualmente, in sede di reclamo o di ricorso.

I proprietari di fondi saranno chiamati, ogni 20 anni in occasione della revisione generale delle stime, a compilare un formulario per la raccolta dei dati riguardanti la loro proprietà immobiliare, che dovrà essere di facile comprensione e corredato da chiare istruzioni e dai dati già a disposizione dell' autorità (estratto del Registro fondiario, scheda di sommarione con indicazione dei parametri previsti dal Piano regolatore).

Il suo invio sarà selettivo. Se ad esempio la proprietà riguarderà un terreno non edificato si trasmetterà solo la modulistica necessaria all' accertamento dei dati rilevanti (parametri di piano regolatore, grado d' urbanizzazione, data e prezzo d' acquisto).

I dati richiesti a un proprietario di un fondo edificato saranno, indicativamente e per ogni subalterno, i seguenti:

la data d' edificazione, il valore e la data delle ultime riattazioni effettuate, il reddito accertato e presunto, la qualità della costruzione (ad esempio finiture di lusso, di media o bassa qualità), numero di vani, della loro superficie e della loro ubicazione, il prezzo e la data d' acquisto, l' indice di sfruttamento, l' indice d' occupazione.

5. Automazione delle procedure di stima .

L'informatizzazione delle stime dovrà essere preceduta dal completamento della tenuta dei registri catastali (sommarioni, catastro federale e fiscale) su supporto informatico. I registri catastali forniranno le informazioni di base del fondo e i parametri di piano regolatore. Le misure catastali effettuate a decorrere dal 1975 sono state registrate con elaboratori elettronici. Per le misurazioni catastali antecedenti il 1975 mancano attualmente i registri su supporto informatico di 62 comuni e devono essere completati quelli di 31 comuni, su un totale di 245 comuni.

In sede di procedura di stima si automatizzeranno le seguenti operazioni:

- registrazione e verifica dei dati forniti dai proprietari ,
- determinazione del valore di stima ,
- intimazione della nuova stima, modifica della stessa in seguito a reclamo o ricorso ,
- aggiornamenti intermedi, particolari ed eccezionali.

L' automazione delle stime interesserà anche l'autorità fiscale, nell' ambito dell' applicazione del progetto "Fisco 2000", e la gestione automatizzata del registro fondiario ("SIFTI").

I Comuni saranno sgravati dall' onere d' allestimento e d' aggiramento delle schedine anagrafiche per l' accertamento, richiesto dall' autorità fiscale, della proprietà della sostanza immobiliare.

I dati elaborati su supporto informatico dall' Ufficio stime serviranno da base per la registrazione d' informazioni supplementari del registro fondiario.

6. La semplificazione del calcolo per la determinazione della stima.

L'informatizzazione delle stime consentirà d' adottare metodi di calcolo schematici ma pur sempre atti a garantire risultati sufficientemente rappresentativi e qualitativamente soddisfacenti.

Non guasta ricordare che l'estimo, pur essendosi sviluppato teoricamente, rimane un tentativo d'avvicinamento a un valore, che solo un mercato funzionante è in grado di determinare.

È quindi giustificato mediare l'esigenza qualitativa della stima con l'esigenza di un onere amministrativo, sia pubblico sia privato, sostenibile, e ciò soprattutto con l'obiettivo d'assicurare l'entrata in vigore simultanea delle stime.

L'Ufficio di stima, consultati i municipi, determinerà i valori medi dei terreni per comprensori con caratteristiche analoghe. Sarà la specificità e l'omogeneità del territorio a determinare i comprensori.

Analogamente si procederà ad esempio per i costi al metrocubo delle costruzioni e per la fissazione dei tassi di capitalizzazione.

Questi parametri consentiranno di rilevare macroscopiche discrepanze fra i dati segnalati dai proprietari mediante formulario e i dati medi riscontrabili nella zona e, se del caso, si apporteranno delle correzioni.

## 7. Adozione di un parametro di perequazione nell'applicazione del valore ufficiale di stima.

### 7.1 Perché introdurre un parametro di perequazione?

La nuova legge sulle stime comporterà un aumento del valore di stima complessivo del parco immobiliare cantonale, perché esse saranno allineate temporalmente e determinate in base a criteri d'estimo omogenei. Il valore complessivo delle stime immobiliari ammonta attualmente a ca. 45 mia di franchi più 1,22 mia di franchi per le stime effettuate dopo l'1.1.1995.

Lo scopo della revisione generale della legge è, come già evidenziato, la concretizzazione del principio della parità di trattamento fra i proprietari di sostanza immobiliare e non, come peraltro espresso nel messaggio (pag. 1), l'incremento del substrato fiscale rappresentato dalla sostanza immobiliare imponibile nel cantone. La Commissione, pur conscia della complessità tecnica di una simulazione e del valore puramente indicativo della stessa, ha più volte richiesto nel corso dei suoi lavori all'Amministrazione d'effettuare una valutazione, seppur approssimativa, del valore complessivo del parco immobiliare cantonale risultante dall'applicazione del progetto di nuova legge, senza però ottenere alcun esito.

Con lettera dell'11 giugno 1996 la Commissione riformulava suddetta richiesta al Consiglio di Stato per il tramite del Dipartimento competente (allegato 5).

La risposta è integralmente riportata all'allegato 6 (verbale della Commissione del 15 luglio 1996).

In sintesi, a dipendenza delle premesse poste alla base della simulazione i valori variano da 59,7 a 70,2 mia di franchi.

La Commissione ha inoltre verificato l'esistenza di una valutazione della Camera ticinese dell'economia fondiaria, ammontante a 80 mia di franchi, citata a più riprese dalla stampa scritta nel maggio 1996.

La CATEF, con lettera del 14 giugno 1996, comunicava "che non esiste una valutazione della nostra Camera".

Per attenuare gli effetti fiscali, contributivi e sociali dell'adozione delle nuove stime il messaggio propone l'applicazione di un parametro di perequazione. Ancorandolo nella legge sulle stime si potrà evitare d'effettuare le numerose modifiche puntuali delle varie norme fiscali, contributive e sociali (v. allegato 2).

L'introduzione di un parametro di perequazione, se non pone il problema della parità di trattamento fra i proprietari di sostanza immobiliare, pone il problema della lesione del principio della parità di trattamento fra i proprietari di sostanza immobiliare e i proprietari di sostanza mobiliare.

A titolo informativo segnaliamo che due Cantoni, Vallese e Lucerna, prevedono espressamente nella legge tributaria (LU-StG § 35; Règlement concernant les taxes cadastrales du 6.2.1975 del Canton Vallese) un valore fiscale pari al 75% del valore catastale o di stima ufficiale. Più complesso sarebbe invece analizzare le modalità e i criteri adottati per la stima ufficiale dei beni immobiliari nei vari cantoni. Metodi d'accertamento del valore ufficiale di stima non strettamente aderenti al concetto di valore di mercato potrebbero giungere a risultati praticamente analoghi.

### 7.2 Compatibilità dell'introduzione di un parametro di perequazione con le norme costituzionali e del diritto federale.

Il diritto alla parità di trattamento è un diritto costituzionale direttamente derivato dal principio dell'uguaglianza in diritto, sancito all'art. 4 CF.

Il principio della parità di trattamento dev'essere rispettato fra proprietari di sostanza immobiliare e proprietari di sostanza mobiliare, fra inquilini e proprietari della propria abitazione e fra proprietari d'immobili che locano o che usano i loro beni personalmente.

I proprietari di sostanza mobiliare vedono valutati e costantemente aggiornati i loro beni mobili ai valori di mercato. Con il parametro di perequazione il valore di stima degli immobili, determinato in base al valore venale, goderebbe di uno "sconto", favorendo, in prima analisi, la proprietà immobiliare rispetto alla proprietà mobiliare.

Benché non esista giurisprudenza riguardante la sostanza il Tribunale federale si è chinato in passato su una fattispecie che mostra analogie con il problema in oggetto: la determinazione del valore locativo di contribuenti che sono proprietari della propria abitazione (primaria o secondaria) nei confronti dei

contribuenti che hanno preso in locazione la loro abitazione oppure di contribuenti proprietari d' immobili locati a terzi.

Il TF ha ritenuto giustificata una riduzione sino al 30% del valore medio delle pigioni riscontrabili sul mercato per oggetti analoghi per determinare il valore locativo d' immobili utilizzati dal proprietario degli stessi.

Una riduzione sino al 30% non è stata ritenuta lesiva del principio della parità di trattamento.

Citiamo: DTF del 17.3.1995 non pubblicata, DTF del 9.11.1990 in StE 1991 A 21.11 Nr. 30.

I motivi che secondo la giurisprudenza del TF e secondo la Commissione giustificano suddetta riduzione sono essenzialmente i seguenti:

- Il valore locativo è un reddito in natura e non è un reddito monetario. La sua determinazione è teorica. Occorre pertanto effettuare una valutazione prudenziale per evitare d' imporre un reddito fittizio, che sarebbe anticostituzionale, ed evitare pertanto che esso si situi al di sopra del reddito effettivamente e mediamente conseguibile sul mercato per oggetti analoghi.

- I locatari dispongono di maggiore libertà di scelta del loro alloggio. Un proprietario della propria abitazione ha meno mobilità ed è maggiormente legato al suo bene immobile.

- La fungibilità dei beni immobili è, di regola, inferiore a quella dei beni mobili.

- Il proprietario della propria abitazione sopporta, di regola e in particolare all' inizio dell' investimento, accresciuti oneri finanziari.

- Una persona fisica proprietaria d' immobili oltre a pagare l' imposta sulla sostanza, come un proprietario di sostanza mobile, è gravato dall' imposta immobiliare comunale e dall' imposta sugli utili immobiliari cantonale, che colpisce gli utili in capitale realizzati su immobili anche se appartenenti alla sostanza privata.

- Per contro il proprietario di sostanza mobile che realizza degli utili in capitale sulla sostanza privata non viene imposto.

- Una persona giuridica proprietaria d' immobili è gravata, rispetto ad una che detiene solo beni mobili, dall' imposta minima cantonale e dall' imposta immobiliare cantonale e comunale.

- Il principio costituzionale della parità di trattamento non è lesa se la riduzione è moderata, fondata e ragionevole. Non sarebbe per contro ammissibile l' esonero totale della sostanza immobiliare e del relativo reddito.

- Se la disparità di trattamento non supera la soglia del 30% non occorre che il legislatore preveda espressamente nella legge che con misure fiscali si voglia perseguire una politica di facilitazione ed incoraggiamento all' accesso alla proprietà immobiliare.

In una recente sentenza del Tribunale amministrativo di Zurigo (del 31.10.95 in StE 1996 A 21.11 Nr. 39) è stato sostenuto che il valore locativo per un oggetto di lusso e particolare, come può essere una casa monofamiliare per cui il mercato è ancora relativamente ridotto, può scendere sino al 60% della pigione media riscontrabile sul mercato per oggetti analoghi.

Anche l' Amministrazione federale delle contribuzioni, tenuta a garantire l' equità di trattamento dei contribuenti con sostanza immobiliare ubicata in diversi cantoni, si scosta dai valori fiscali cantonali solo qualora vi siano discrepanze superiori al 30% fra il valore locativo teorico e le pigioni mediamente riscontrabili sul mercato per oggetti analoghi (V. DTF del 21.4.1993 in StE 1995 B 25.3 Nr. 15).

La LAID, e più specificatamente l' art. 7 cpv. 1, prevede l' obbligo dei Cantoni d' assoggettare all' imposta sul reddito il reddito globale netto del contribuente, quindi anche il valore locativo. Essa è invece silente sulle regole di valutazione del valore locativo, che rientrano quindi nel margine d' apprezzamento dell' autorità cantonale. All' art. 14 cpv. 1 la LAID prescrive infatti che il valore reddituale della sostanza può essere preso in considerazione in modo appropriato.

La LAID non pone quindi condizioni più restrittive di quelle sovraesposte dell' art. 4 CF e della LIFD.

Per quanto attiene alla stima del valore della sostanza l' art. 14 LAID prescrive il valore venale (composto dal valore di sostanza e dal valore di reddito, che, in sede di stima, deve tendere al valore di mercato).

È difficile prevedere se questa disposizione della LAID, cui il diritto cantonale dovrà uniformarsi imperativamente entro e non oltre il 31.12.2000, avrà delle ripercussioni indirette anche sulla legge sulle stime in oggetto o meglio comporterà una verifica e una standardizzazione dei metodi di stima della sostanza immobiliare adottati dai vari cantoni.

Se l' introduzione del parametro di perequazione del 70% dovesse rivelarsi uno strumento insufficiente a garantire la neutralità della nuova legge su imposte, tasse, contributi e aiuti sociali, allora l' obiettivo dovrà essere perseguito ricorrendo a modifiche delle norme regolanti il prelievo d' imposte, tasse, contributi e la concessione d' aiuti sociali.

In ambito fiscale, ad esempio, si dovranno ridurre le aliquote:

- dell' imposta immobiliare cantonale e comunale,

- dell' imposta minima;

- dell' imposta sugli utili immobiliari e,

- dell' aliquota dell' imposta sulla sostanza delle persone fisiche. Modifica, quest' ultima, di cui beneficerebbero tutti i contribuenti proprietari sia di sostanza immobiliare sia di sostanza mobiliare.

Per poter valutare gli effetti reali di natura fiscale, contributiva e sociale della nuova legge si dovrà forzatamente attendere il momento in cui le nuove stime saranno rese note. Solo allora governo e parlamento potranno proporre le necessarie modifiche di legge; leggi che saranno in vigore fra 3 o 4 anni.

## **C. COMMENTO AI SINGOLI ARTICOLI E ALLE PROPOSTE DI MODIFICA COMMISSIONALI**

### **Capitolo primo - disposizioni generali**

#### **Art 1**

##### Scopo dell'accertamento del valore Immobiliare (invariato)

Il valore ufficiale di stima, determinato in base alla presente legge, che è una legge sull'estimo della proprietà immobiliare, è utilizzato quale base di calcolo per la determinazione del prelievo d'imposta, contributi e tasse.

##### Fiscalmente il valore ufficiale di stima interessa direttamente le seguenti imposte:

- imposta cantonale e comunale sulla sostanza delle persone fisiche (PF),
- imposta immobiliare cantonale e comunale delle persone giuridiche (PG) e imposta immobiliare comunale delle PF,
- imposta minima delle PG,
- imposta di donazione e di successione,
- imposta sugli utili immobiliari: qualora la durata di proprietà del fondo alienato superi 20 anni è data facoltà al contribuente di utilizzare il valore di stima di venti anni prima in luogo del valore d'investimento sino a tale data.

La Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LID), entrata in vigore l'1.1.1993 e che prevede un termine massimo d'adeguamento delle legislazioni tributarie cantonali entro e non oltre il 1° gennaio 2001, prescrive, all'art. 14 cpv. 4 che "la sostanza è stimata al suo valore venale." Pur non essendo, come detto, una legge fiscale ma una legge sull'estimo, la presente legge non può prescindere dall'esigenza di determinare il valore della sostanza immobiliare in base al valore venale. Il valore da essa determinato serve infatti quale base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi. L'entità del tributo pubblico (imposta, tassa o contributo) è invece regolato da norme di legge specifiche e separate (LT e LALIA).

Un elenco indicativo delle leggi cantonali che sono interessate dal valore della sostanza immobiliare è riportato all'allegato 2.

Per valore venale s'intende, come si vedrà più diffusamente in seguito, il premo che può essere normalmente conseguito in una libera contrattazione di compravendita (v. art. 16).

#### **Art 2**

##### Oggetti della stima (Invariato)

La legge si applica ai fondi e alle forze idriche.

Per i fondi si riprende essenzialmente la definizione del diritto civile.

Per "costruzioni su fondo altrui senza un diritto di superficie per se stante e permanente" s'intendono ad esempio costruzioni effettuate in base ad accordi contrattuali fra le parti che non sono stati intavolati a registro fondiario. Diritti di precario come ad esempio accordi a termine che consentono d'utilizzare fondo pubblico.

Per economia procedurale ed in conformità alla giurisprudenza del TF, il regolamento d'applicazione prevederà che non saranno stimate costruzioni accessorie di una superficie inferiore a 10 mq, perché di scarsa rilevanza economica (v. anche l'art. 20).

Saranno esclusi dalla stima i macchinari per la produzione industriale, gli oggetti che non appartengono al proprietario (ad es. beni in leasing) e l'arredamento di alberghi, che non sono durevolmente connessi al fondo.

##### I fondi da stimare sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- fondi edificabili e fondi edificati (art. 10),
- fondi agricoli e boschivi (art. 11 e 12),
- fondi senza destinazione specifica (art. 14) (v. allegato 3).

#### **Art 3**

##### Eccezioni (modificato)

Non sono stimati ufficialmente i seguenti fondi:

- fondi di proprietà della Confederazione, del Cantone e dei Comuni (immobili pubblici come stabili amministrative, scuole, impianti militari, ecc.) come pure di corporazioni ed istituzioni per cui è prevista l'esenzione fiscale. Non essendo prevista un'imposizione fiscale l'utilizzazione del valore di stima ufficiale sarebbe pressoché nulla;
- i fondi che non consentono uno sfruttamento e che quindi non generano reddito.

S' intendono i terreni per i quali non c'è nessuna richiesta di mercato, i terreni discosti sui monti come ad es. gli incolti e i pascoli abbandonati.

Trattasi di fondi di valore così limitato da non giustificare i costi per l'effettuazione della stima ufficiale.

Al cpv. 2 la legge riserva la possibilità di stimare i fondi pubblici indicati al cpv. 1, qualora si dovesse procedere al prelievo di contributi di costruzione per opere di depurazione e di raccolta delle acque di rifiuto, in conformità alla Legge cantonale d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque.

Per i fondi privati, citati al cpv. 1, suddetta necessità non si presenta. In ogni caso per i fondi privati si ricorre all'art. 8 (aggiornamenti particolari).

Le modifiche apportate ai cpv. 1 let t. a e 3 è di carattere redazionale.

#### **Art. 4**

##### Accessori, diritti ed oneri (modificato)

Per diritti e oneri iscritti a registro fondiario s' intendono le servitù ad es. di limitazione d'altezza, di passo, di costruzioni sporgenti, ecc. che influiscono sul valore commerciale del fondo.

Modifiche redazionali ai cpv. 1 e 2.

#### **Art. 6**

##### Revisione generale delle stime (modificato)

La modifica apportata al cpv. 3 tende ad assicurare una revisione generale delle stime ogni 20 anni e non ogni 20 anni o più. La modifica è conforme alla volontà espressa nel messaggio del Consiglio di Stato.

#### **Art. 7**

##### Aggiornamenti intermedi (modificato)

La modifica al cpv. 1 consente un immediato riferimento all'art. 19, che definisce i fattori influenti.

La modifica al cpv. 2 inserisce il concetto di comprensorio. La Commissione non ha voluto definirlo nella legge ma demanda il compito all'esecutivo, che lo concretizzerà nel regolamento d'applicazione.

Per comprensorio si dovrà comunque intendere una parte del territorio cantonale che presenta caratteristiche omogenee dal profilo del mercato immobiliare e dalle norme che regolano l'utilizzazione del territorio.

Il concetto di caratteristiche analoghe è stato anche aggiunto alle zone di un Comune.

Considerato come 3 dei 4 fattori generali d'incidenza (art. 19), segnatamente il tasso ipotecario, il costo medio delle pigioni e il costo medio delle costruzioni sono degli indici di valenza cantonale o addirittura nazionale, rimane, quale fattore di carattere regionale, il prezzo medio dei terreni. Sarà dunque quest'ultimo fattore a determinare aggiornamenti differenziati fra un comprensorio (regione) e l'altro del Cantone o fra una zona e l'altra di un Comune. I dati riguardanti le compravendite immobiliari saranno sistematicamente comunicati dagli Uffici del registro fondiario. L'autorità di stima allestirà per ogni singolo Comune un elenco dei prezzi medi di contrattazione praticati nelle singole zone degli stessi.

La Commissione ha ritenuto inoltre di abbreviare il ciclo degli aggiornamenti intermedi da 5 a 4 anni, per consentire che l'entrata in vigore delle stime aggiornate combaci con l'inizio del biennio fiscale.

Al cpv. 3 si è voluto formulare espressamente il concetto che l'amministrazione dovrà procedere a una verifica estesa a tutto il territorio cantonale della variazione (aumento o diminuzione) dei fattori influenti.

Da questa verifica emergerà se tutto il territorio cantonale, o solo una parte (comprensori o zone di un comune con caratteristiche analoghe) o nessuna parte ha registrato nel quadriennio una variazione ritenuta significativa dal Consiglio di Stato, in modo quindi da giustificare un aggiornamento intermedio delle stime.

La decisione in merito alla necessità di procedere ad aggiornamenti intermedi o meno, e quindi la decisione sulla rilevanza o meno della variazione dei fattori influenti, spetta al Consiglio di Stato su proposta dell'amministrazione competente.

Assicurando un esame sistematico d'ufficio della situazione del mercato immobiliare su tutto il territorio cantonale, eventuali disparità di trattamento venutesi a creare dall'ultimo adeguamento delle stime potranno sussistere per un periodo massimo di 4 anni.

Il lasso di tempo di 4 anni è giustificato dall'obiettivo di garantire un minimo di stabilità dei valori di stima ufficiali e per consentire alle competenti autorità di evadere eventuali reclami o ricorsi dei proprietari dei fondi.

Nel messaggio del CdS si indica una variazione del 25% dei fattori influenti nei 5 (4 secondo la proposta commissionale) anni presi in esame per l'aggiornamento intermedio come variazione minima che giustifica aggiornamenti intermedi effettivi. Questo aspetto sarà regolato dettagliatamente nel regolamento d'applicazione della legge.

A pag. 20 del messaggio si rileva che non saranno effettuati aggiornamenti intermedi per i fondi agricoli.

Le variazioni di valore sarebbero assai limitate in termini assoluti, per cui prevale correttamente il concetto dell'economia procedurale.

#### **Art 8**

##### Aggiornamenti particolari (modificato)

Trattasi di modifiche redazionali e dell'inserimento di rimandi ad altri articoli della legge.

#### **Art 9**

##### Revisioni eccezionali (modificato)

La modifica del cpv. 3 è redazionale.

Con lo stralcio del secondo paragrafo del cpv. 4 si rimanda alle norme di procedura (art. 26 44).

Per le revisioni eccezionali come per le revisioni generali e gli aggiornamenti intermedi e particolari la competenza è del Consiglio di Stato, con facoltà di delega, e i rimedi di diritto sono il reclamo e il ricorso.

## **Capitolo secondo - disposizioni particolari**

### **Art. 10**

#### Fondi edificabile ed edificati (modificato)

Per urbanizzato s' intende un fondo che è allacciato alle canalizzazioni, che è servito da strade, ecc.

I fondi esterni al PR sono i fondi in zone agricole o incolte.

L' art. 10 lett. b può essere così esemplificato, un rustico con 10,000 mq di terreno è antecedente il PR del Comune. L' edificio e l' area ad esso complementare (ad es. 1,000 mq), cioè il terreno necessario all' edificazione dell' immobile in base alle vigenti norme di PR, sono considerati fondi edificati. Il rimanente terreno, di 9,000 mq, è considerato fondo non edificabile (zona residua fuori dal PR).

La modifica apportata alla lett. b è di carattere redazionale.

### **Art 12**

#### Fondo boschivi (Invariato)

Per una migliore sistematica si è spostata la norma riguardante la revisione e gli aggiornamenti delle stime dopo la definizione dell' oggetto degli stessi, cioè dopo la definizione dei fondi edificabili ed edificati, dei fondi agricoli e dei fondi boschivi.

### **Art. 13**

#### Revisione e aggiornamenti (modificato)

Per unità terminologica si sostituisce al cpv. 2 il termine "successivi" con "intermedi".

### **Art 14**

#### Fondi senza destinazione specifica (modificato)

Trattasi di fondi in zona residua (incolti e pascoli) circostanti gli agglomerati urbani per quali esiste un valore venale cioè un mercato.

Il loro valore è uniforme per tutto il Cantone.

Al cpv. 1 si è sostituita la loro denominazione con i termini "fondi senza destinazione specifica", modifica che ha riguardato anche il marginale.

È stato inoltre inserito il rimando alla specifica norma di legge (Legge cantonale d' applicazione della LF sulla pianificazione del territorio).

## **Capitolo terzo - criteri d'estimo per i fondi edificabili ed edificati (modificato)**

### **Art. 15**

#### Fondi edificabili ed edificati (modificato)

Gli ex art. 15 e 16 sono stati unificati in un unico art. 15, che tratta congiuntamente dei criteri d' estimo dei fondi edificabili (cpv. 1 ) e dei fondi edificati (cpv. 2 e 3).

La numerazione degli articoli viene così modificata. In seguito si indicheranno con "ex" gli articoli contenuti nel messaggio del Consiglio di Stato.

È stato stralciato il cpv. 2 dell'ex art. 15 ed inserito, modificato, all'art. 16.

Per quanto attiene al cpv. 3 si rimanda al commento all'art. 10.

### **Art. 16**

#### Valore venale (modificato)

Per un' unità terminologica delle disposizioni legali si è sostituita nel testo l' espressione "valore commerciale" con "valore venale". I due concetti sono comunque equivalenti.

Per circostanze eccezionali o personali", menzionate al cpv. 1, s' intendono i prezzi speculativi e i prezzi di favore (per esempio fra parenti o persone vicine, cioè negozi misti con parziale carattere di donazione), che non possono essere considerati indicativi perché si scostano da quelli mediamente riscontrabili sul mercato.

Al cpv. 1 è stata stralciata la precisazione "(valore reale e reperibile)" perché possibile motivo di confusione.

Nella teoria dell' estimo infatti il "Realwert" corrisponde al valore metrico, l' accezione del termine è quindi diversa da quella di valore venale.

Al cpv. 3 modifica redazionale.

### **Art. 17**

#### Valore metrico (modificato)

Con valore metrico di fondi edificati s' intende il valore di costo a nuovo dell' edificio e i costi accessori, deprezzati secondo il grado di vetustà dell' edificio stesso, aggiunto il valore del terreno

Per determinare il valore metrico occorrerà poter disporre delle seguenti informazioni: volumetria dell'edificio:

- il costo di costruzione per metro cubo d' edifici analoghi (indice di costruzione),

- la vetustà dello stabile,

- i costi accessori, che non sono inclusi nei costi cubimetrici unitari della costruzione. Ad esempio i lavori preparatori, la sistemazione esterna, gli accessi, i costi di finanziamento, ecc.,

- il costo del terreno

La Commissione propone di voler utilizzare gli indici dei costi di costruzione della Città di Zurigo, indice normalmente riconosciuto a livello nazionale, qualora l' approntamento di un indice cantonale dovesse richiedere un notevole impegno all' amministrazione e lo stesso non si scostasse significativamente dal profilo qualitativo e quantitativo da quello summenzionato.

Le modifiche sostanziali apportate riguardano:

- il cpv. 2: i criteri di deprezzamento dei fabbricati a dipendenza del loro grado di vetustà dovranno essere definiti nel regolamento d' applicazione e non dal Consiglio di Stato.

- il cpv. 3: il valore metrico di un fondo edificato potrà essere unicamente ridotto ma non maggiorato a dipendenza della razionalità dello sfruttamento di un terreno

Il posizionamento non razionale di un edificio può penalizzare l' utilizzazione ottimale di un terreno ad esso circostante e può quindi comportare un deprezzamento di quest' ultimo.

Gli elementi che caratterizzano la razionalità dello sfruttamento di un terreno sono infatti essenzialmente due: il grado di sfruttamento (utilizzazione degli indici) e il posizionamento dell' edificio.

#### **Art. 18**

Valore di reddito (modificato)

Per reddito lordo s' intende il reddito derivante dalla piena occupazione dello stabile, calcolato in base agli affitti, al netto delle spese sostenute dal conduttore, effettivamente percepiti.

Qualora parti dello stabile risultassero sfitte al momento dell' accertamento per la determinazione del reddito lordo si ricorre a una quantificazione del reddito conseguibile sul mercato per stabili analoghi (pigioni teoriche).

Il cpv. 3 consente di adeguare il reddito dichiarato ai valori di mercato, qualora il reddito dichiarato si scosti sensibilmente dal reddito teorico, ad esempio in occasione di pigioni di favore.

Questa possibilità è comunque limitata alla presenza di manifeste discrepanze fra il reddito dichiarato e il reddito presumibile. Il concetto deve essere interpretato ed applicato restrittivamente, cioè unicamente in caso di sostanziali discrepanze.

Per semplificare l' effettuazione della stima quando si deve determinare il valore teorico di reddito per fondi utilizzati dal proprietario o dall' usufruttuario e il ricorso al reddito conseguibile sul mercato per stabili analoghi non è praticabile o conduce a risultati inattendibili, il nuovo cpv. 2 consente di accentuare l' importanza del valore metrico e di considerare il valore di reddito apportando delle correzioni percentuali al valore metrico.

Questa procedura si giustifica in particolare modo nelle operazioni di stima nei nuclei dove è difficile ricondursi a fondi edificati con caratteristiche analoghe.

Il tasso di capitalizzazione (cpv. 5) è composto del tasso medio praticato dagli istituti di credito indicati nel regolamento (ad es. Ai Banca dello Stato) per le ipoteche di primo rango e di un tasso aggiuntivo.

Il tasso medio bancario dovrà essere calcolato considerando un lasso di tempo significativo, pari ad almeno 8-10 anni, definito nel regolamento.

Si rileva che nella pratica dell' estimazione il tasso medio bancario è calcolato anche sulla media di un periodo sino a 30 anni.

Il tasso aggiuntivo, che è un tasso correttivo, terrà in debita considerazione non solo la vetustà e la qualità dell' edificio ma anche la destinazione del fondo e gli oneri generali di gestione dello stesso.

Per oneri generali di gestione s' intendono, ad esempio, le spese di manutenzione, di riparazione, d' ammortamento, il rischio di sfitto e di perdita di canoni di locazione, i costi amministrativi.

#### **Art 19**

Fattori generali d'incidenza (modificato)

La modifica riguarda unicamente la nuova numerazione degli articoli.

I fattori generali d' incidenza sono rilevanti, come si è visto negli articoli precedenti, nella determinazione delle stime.

I prezzi medi dei terreni sono ad esempio utilizzati per determinare il valore venale dei fondi edificabili.

Esplicano il loro effetto dinamico ad esempio nei seguenti casi:

- aggiornamento intermedio delle stime (art. 7) ,

- aggiornamenti particolari (art. 8) ,

- revisioni eccezionali (art. 9) ,

L'evoluzione dei fattori generali d' incidenza consente d' aggiornare la stima effettuata in occasione della revisione generale delle stime (art. 6).

Per determinare l'evoluzione dei fattori generali d' incidenza la scrivente Commissione ritiene si debba far ricorso ai seguenti indici:

- indice dell'evoluzione dei prezzi medi dei terreni per comprensorio ,

- indice dell'evoluzione del tasso ipotecario così come definito all' art. 18, cpv. 5 ,

- indice del costo medio delle pigioni nazionale ,

- indice della città di Zurigo per il costo medio delle costruzioni ,

- indice del prezzo dell' energia adottato dall' AET.

La Commissione ritiene che per quanto attiene all' evoluzione del costo medio delle pigioni e delle costruzioni ci si possa ricondurre agli indici riconosciuti sul piano nazionale qualora, previa attenta analisi, gli indici cantonali non risultassero significativamente più rappresentativi e la loro elaborazione fosse problematica.

#### **Art 20**

##### Limiti della stima immobiliare ufficiale (modifica del marginale)

In questo articolo si esprimono due principi fondamentali della presente proposta di legge: la prudenzialità e la schematicità.

La prudenzialità tende a preservare il cittadino da una valutazione della sua sostanza immobiliare, che ha effetti sia fiscali sia sociali, superiore al valore riscontrabile nell' ambito di una normale contrattazione di compravendita (valore venale). La prudenzialità deve anche mirare a determinare un valore di stima che sia rappresentativo e aderente alla realtà del mercato per un periodo relativamente lungo. Le stime generali sono infatti effettuate ad intervalli di 20 anni, seppur adeguate all' evoluzione del mercato immobiliare in occasione degli aggiornamenti intermedi ogni 4 anni.

La schematicità, nella raccolta e nell' elaborazione dei dati e nel metodo adottato per determinare la stima, deve consentire una combinazione ottimale fra qualità (rappresentatività ed affidabilità della stima ed equità di trattamento) della valutazione e risorse necessarie per la determinazione della stessa (onere amministrativo dell' autorità e dei privati).

#### **Capitolo quarto - oggetti particolari**

#### **Art. 21**

##### Fondi gravata con diritti di superficie per sé stanti e permanenti (modificato)

Modifiche del marginale e redazionali.

Come esposto nel messaggio sarebbe teoricamente corretto determinare il valore venale dei diritti di superficie calcolando il valore attuale dei canoni futuri e del fondo alla scadenza del diritto di superficie. Per motivi di schematicità, principio enunciato all' art. 20, si è optato per una soluzione tecnicamente più semplice: la capitalizzazione del canone .

In generale si osserva che metodi di determinazione del valore venale diversi portano a risultati analoghi qualora i vari coefficienti utilizzati siano correttamente determinati. L' utilizzazione di un metodo semplificato non compromette pertanto per definizione la qualità della stima.

Il cpv. 2 consente di valutare la remunerazione del diritto di superficie normalmente conseguibile sul mercato qualora il contratto istituyente il diritto stesso non prevedesse un corretto adeguamento del canone alle condizioni di mercato nel tempo. Il proprietario del fondo sarà tenuto a fornire copia del contratto istituyente il diritto di superficie.

Il valore venale del diritto di superficie considererà anche altre condizioni contrattuali, come ad esempio il trasferimento a titolo gratuito od oneroso di opere seguite allo scadere del diritto di superficie, la loro demolizione, oppure un eventuale canone di favore nei primi anni della durata del contratto e crescente in seguito.

#### **Art 22**

##### Diritti di superficie per sé stanti e permanenti (modificato)

Modifica del marginale.

Il diritto di superficie per sé stante e permanente è valutato secondo i criteri previsti per i fondi, avuto riguardo alle condizioni contrattuali.

L'indennità di riversione, attualizzata, sarà quindi dedotta dal valore del fondo.

Il valore venale del diritto di superficie non sarà pertanto pari, come indicato nel commento all' art. 23 del messaggio, alla somma del reddito lordo futuro al netto del canone per il diritto di superficie attualizzato (cioè scontato in base al tasso di capitalizzazione).

Quest' ultima soluzione è sicuramente teoricamente più corretta ma di difficile traduzione pratica.

#### **Art 23**

##### Fondi industriali, artigianali o con destinazione particolare (modificato)

Gli stabili industriali e artigianali sono soggetti a un deprezzamento più rapido degli stabili residenziali e la loro struttura non è sempre facilmente adeguabile a sfruttamenti alternativi.

Queste particolarità fan sì che, congiuntamente ad immobili di pubblica utilità, non abbiano un reddito facilmente determinabile.

Per questo motivo si ricorre al valore metrico in sede di stima, corretto, eventualmente, dal valore di reddito. La necessità di determinare il valore di stima di beni pubblici si pone per i beni patrimoniali, contrariamente ai beni amministrativi, qualora occorra, ad esempio, quantificare i contributi di miglioria.

Gli immobili alberghieri sono valutati in base agli articoli del terzo capitolo. Qualora non siano locati a terzi, secondo la Commissione, essi debbono essere valutati considerando il risultato economico realmente conseguito e conseguibile e non unicamente in base alla cifra d' affari realizzata.

#### **Art. 24**

##### Forze idriche (modificato)

Modifica redazionale.

Il regolamento d' applicazione riprenderà i criteri e le modalità di valutazione dell' Associazione dei periti estimatori cantonali.

#### **Art 25**

##### Costruzioni non finite (modificato)

La modifica è essenzialmente redazionale.

La formulazione è conforme al commento del messaggio.

Il criterio determinante è la possibilità d' utilizzazione, parziale o totale, di un' opera edilizia ancora in fase di realizzazione.

Attualmente sono denominate "stime provvisorie" e tendono ad evitare che costruzioni parzialmente realizzate, i cui cantieri di costruzione possono rimanere pressoché inattivi per molto tempo, non vengano stimate, benché utilizzabili, sino a compimento del progetto previsto inizialmente.

Non sembra giustificato raffrontare l' investimento effettuato al valore dell' opera finita, determinato in base ai progetti, perché quest' ultimi sono spesso soggetti a modifiche nel corso dell' opera.

#### **Capitolo quinto - norme di procedura**

#### **Art 26**

##### Autorità cantonali competenti (modificato)

Per coerenza e chiarezza legislativa la Commissione ha modificato gli articoli da 26 a 42 attribuendo le varie competenze al Consiglio di Stato, che ha facoltà di delega al settore dell' amministrazione da lui preposto.

Si è pure eliminata l' espressione "Servizio".

In seguito si ometterà di commentare le conseguenti modifiche puntuali ai singoli articoli.

#### **Art. 27**

##### Autorità preposta (modificato)

La formulazione del cpv. 2 riprende la terminologia utilizzata all' art. 7 cpv. 2.

#### **Art. 28**

##### Autorità comunali (modificato)

Modifica redazionale con stralcio del cpv. 2.

#### **Art. 29**

##### Dichiarazione per la revisione generale delle stime (modificato)

La Commissione ritiene che il formulario per la raccolta dei dati debba essere di facile lettura e comprensione. Al proprietario del fondo dovranno essere inviati, congiuntamente al formulario, i dati tecnici già a disposizione dei vari uffici amministrativi, onde ridurre la necessità di ricorrere a consulenti esterni per la compilazione del formulario e contenere l' impegno amministrativo e burocratico dei privati.

La richiesta d' informazioni, anche se sarà inoltrata solo ogni 20 anni in occasione della revisione generale delle stime, dovrà essere ridotta a quelle strettamente necessarie per una corretta determinazione della stima, evitando, nel limite del possibile, quelle soggette a un ampio margine d' apprezzamento soggettivo.

La Commissione ha avuto modo di prendere visione di bozze di formulari, che non sono stati posti in consultazione, i quali andranno affinati in base all' esperienza che si trarrà dall' adozione degli stessi in alcuni comuni pilota.

Per i fondi agricoli, boschivi e senza destinazione specifica (nuovo cpv. 4) la raccolta dei dati avverrà con un sistema semplificato, occorrendo meno informazioni, che sarà stabilito nel regolamento d' applicazione.

#### **Art 30**

##### Procedimento per la revisione generale delle stime (modificato)

La facoltà di verifica concessa all' autorità preposta in base al cpv. 3 è da intendersi come verifica da effettuarsi qualora i dati riguardino zone pregiate. Cioè laddove una correzione dei dati dichiarati porti a variazioni apprezzabili della stima.

Il diritto d' effettuare verifiche non è quindi da intendersi come un controllo casuale o arbitrario.

#### **Art 31**

##### Stima d'ufficio (modificato)

Qualora il proprietario del fondo ometta la dichiarazione, o qualora quest' ultima risultasse deliberatamente incompleta o errata, il servizio diffida il proprietario ad adempiere i suoi obblighi procedurali (elencati all' art. 43) e solo in seguito, se quest' ultimi non sono ottemperati, procede alla stima d' ufficio.

La stima d'ufficio viene determinata in base a una valutazione coscienziosa e avuto riguardo ad ogni elemento disponibile e reperibile (massima ufficiale nell' assunzione delle prove e nell' accertamento dei fatti).

Le modifiche apportate si riconducono alle normative tributarie vigenti.

Per una migliore sistematica il cpv. 3 è stato stralciato e trasferito al nuovo art. 43 (contravvenzioni).

#### **Art. 32**

##### Notifica della decisione di stima (modificato)

Modifiche redazionali.

Si osserva al cpv. 2 che l' art. 712 m CCS prevede la nomina di un amministratore (nella legge rappresentante) da parte dei comproprietari di una PPP.

In assenza di un rappresentante si applicano le norme sulla comproprietà, come previsto all' art. 712 9 CCS (art. 646 - 651 CCS): la comunicazione è intimata a tutti i comproprietari singolarmente.

### **Art. 33**

#### Procedimento per gli aggiornamenti successivi (modificato)

Modifiche redazionali.

La legge non specifica l' entità minima del divario esistente fra la stima in vigore e i valori di mercato riscontrabili, ad esempio, dopo 4 anni dall' ultima verifica generale o intermedia delle stime.

La quantificazione è demandata al regolamento d' applicazione.

Come indicato nel messaggio una variazione d' almeno il 25% (su 5 anni per gli aggiornamenti intermedi) comporterà un adeguamento.

Quest' ultimo potrà esplicitare i suoi effetti anche selettivamente: potrà riguardare solo i terreni o solo gli edifici.

### **Art 34**

#### Reclamo (modificato)

Il cpv. 4 è stato modificato specificando i casi in cui è concessa la restituzione dei termini, in sintonia con quanto previsto all' art. 192, cpv. 5 LT.

Non si è ritenuto opportuno demandare la decisione di restituzione dei termini al CdS. Sarà l' autorità preposta dal Consiglio di Stato che, esaminando il reclamo, deciderà la sua tardività o meno

Il regolamento d' applicazione dovrà prevedere la facoltà del ricorrente di chiedere un sopralluogo, atto ad accertare la stima.

### **Art 35**

#### Trasmissione dei reclami (modificati)

### **Art. 36**

#### Decisione su reclamo (modificato)

La modifica tende a chiarire il concetto di "reformatio in pejus".

### **Art. 37**

#### Ricorso (modificato)

Il nuovo cpv. 3 consente al ricorrente d' addurre fatti nuovi e proporre nuove prove in sede di ricorso.

### **Art. 39**

#### Decisione su ricorso (modificato)

### **Art. 40**

#### Adozione generale delle stime (modificato)

Stralcio dei cpv. 2 e 3 dell' ex art. 41.

Se la struttura preposta all' evasione dei ricorsi è ritenuta insufficiente e si vogliono creare delle commissioni ad hoc occorre modificare la legge che disciplina l' organizzazione e i compiti del Tribunale d' espropriazione.

A tal scopo dovrà essere presentato il relativo messaggio.

### **Art. 41**

#### Rettifica d'errori

### **Art. 42**

#### Modifica straordinaria della stima

### **Art. 43**

#### Contravvenzioni

### **Art. 44**

#### Prescrizione (nuovi)

I quattro articoli in oggetto sono stati introdotti per rendere più organica la struttura della legge e per definire e regolamentare con maggior precisione le varie fattispecie.

La nuova stima, a seguito di una rettifica d' errori o perché manifestamente inattendibile, non potrà avere effetto retroattivo.

La retroattività dell' entrata in vigore della stima avrebbe ripercussioni fiscali e sociali ( tassazioni, rendite complementari, borse di studio, sussidi per i premi per l' assicurazione malattia, contributi, ecc.).

La Commissione propone di consentire l' entrata in vigore della nuova stima a decorrere dalla richiesta di rettifica inoltrata dall' interessato e non solo a decorrere dalla decisione di modifica. Questo a tutela dell' istante, che evita così di essere penalizzato per il periodo che intercorre dalla sua richiesta alla decisione dell' autorità.

Per contro se la richiesta di rettifica o di modifica è d' ufficio la nuova stima entra in vigore a decorrere dalla relativa decisione. Ciò a favore di un esame celere da parte del servizio competente.

La Commissione tiene a sottolineare che il concetto di "manifestamente inattendibile" debba essere interpretato restrittivamente.

L'art. 43 definisce dapprima negativamente gli obblighi procedurali, in seguito determina le sanzioni in caso di contravvenzione agli stessi.

L'art. 44 regola la prescrizione relativa e assoluta.

Poiché, come detto, una nuova stima non può avere effetto retroattivo, si giustificano multe con importi massimi elevati (sino a Fr. 30,000.--).

Il proprietario che non adempie, intenzionalmente o per negligenza grave, i suoi obblighi procedurali può infatti trarre benefici pecuniari non indifferenti sull' arco di diversi anni.

In caso di trasferimento di proprietà del fondo il nuovo proprietario dovrà tutelarsi contrattualmente da eventuali sanzioni cagionate dal comportamento del precedente proprietario sino al termine del periodo di prescrizione (al massimo 3 anni rispettivamente 15 anni).

### **Capitolo sesto - perequazione (modificato)**

#### **Art 45**

##### **Perequazione (modificato)**

Si rimanda al punto B.7 per le considerazioni di carattere generale e sostanziale.

La maggioranza della Commissione propone l' inserimento di un parametro di perequazione fisso nella legge.

E' il risultato di una ricerca di convergenza delle posizioni espresse dai rappresentanti dei diversi gruppi parlamentari. Compromesso da intendersi nell' interesse del più ampio allargamento possibile dei consensi sull' entrata in vigore della nuova legge sulle stime, incise le aspettative dei promotori e dei sottoscrittori dell' iniziativa ancora pendente in materia di stime.

Se si ritiene che un parametro di perequazione sino a un minimo del 70% non leda la parità di trattamento fra i proprietari di sostanza mobiliare e i proprietari di sostanza immobiliare, il problema temporale della sua validità non si pone, quale altro criterio per valutare la parità di trattamento stessa.

Si vuole inoltre evitare che il parametro di perequazione venga utilizzato come un moltiplicatore d' imposta cantonale per la sola sostanza immobiliare. Come detto, obiettivi direttamente di carattere fiscale esulano dagli scopi della presente legge, che è una legge sull' estimo.

La Commissione per maggior chiarezza ha voluto verificare gli intendimenti dell' attuale Governo per quanto attiene all' obiettivo della neutralità fiscale, contributiva e sociale della revisione. Rammentiamo, per inciso, che s' iniziò a discutere di una revisione della legge nella metà degli anni ottanta.

Obiettivo che può essere raggiunto considerando unicamente l' importo complessivo delle nuove stime e non nei singoli casi di proprietà immobiliare.

È evidente che il proprietario immobiliare, che per anni ha potuto beneficiare, rispetto a terzi in analoga situazione, di stime assai contenute, perché non più aggiornate ad esempio dagli anni settanta, subirà un adeguamento verso l' alto delle stesse.

Obiettivi che la Commissione ritiene comunque di dover ribadire per le motivazioni già esposte al punto B.7. Non è infatti sufficiente sostenere che la nuova legge non comporterà un aumento generalizzato dei valori di stima ufficiale, cioè che non tutti i valori di stima aumenteranno, ma occorre sapere se il Governo intende proporre o accogliere dei correttivi ad eventuali ripercussioni negative di natura fiscale, contributiva e sociale indotte dall' aumento globale dei valori di stima, qualora il parametro di perequazione dovesse rivelarsi insufficiente a neutralizzarli.

Il Consiglio di Stato ha fatto proprie suddette preoccupazioni esprimendo la sua volontà, la cui formalizzazione in un articolo di legge non è stata voluta per decisione della maggioranza della Commissione per i motivi che vedremo in seguito, di "presentare al Gran Consiglio le necessarie proposte di modifica legislativa per attenuare le conseguenze sociali ed economiche dovute a un incremento complessivo dei valori di stima" e più precisamente qualora "i nuovi valori di stima dovessero superare in modo rilevante il valore complessivo delle stime in vigore a quel momento" (v. allegato 6).

Rammentiamo che sino all' entrata in vigore delle nuove stime (periodo transitorio) le stime continueranno ad essere effettuate in base alla legge attualmente in vigore (art. 46).

I motivi per cui non è stata accolta la proposta governativa, pur apprezzandone gl' intendimenti, d' inserire un nuovo art. 49 bis sono essenzialmente i seguenti:

- benché la Legge sul Gran Consiglio e i rapporti con il Consiglio di Stato preveda, all' art. 43, che è competenza del GC fissare la data d' entrata in vigore delle leggi e che esso può delegare questa sua competenza al CdS, è d' altro canto vero che il GC fa sempre uso della sua facoltà di delega.

La norma, oltre ad appesantire il testo di legge già sufficientemente dettagliato e articolato, si scosterebbe dalla pratica corrente.

Il Consiglio di Stato può comunque rendere noto l' importo complessivo delle nuove stime al GC prima di fissarne l' entrata in vigore. La norma proposta non è quindi indispensabile a garantire una tempestiva informazione del legislativo e a concedere allo stesso il tempo necessario alla formulazione di proposte.

- Ma il punto più problematico della normativa consiste nel formalizzare l' obbligo del Consiglio di Stato a presentare delle proposte di modifica legislativa.

Secondo la Commissione spetta semmai al legislativo avanzare iniziative in tal senso, qualora l' esecutivo non le proponga spontaneamente.

### **Capitolo settimo - norme transitorie e finali**

#### **Art. 46**

##### **Operazioni di stima In corso (modificato)**

Sino all'entrata in vigore dei valori ufficiali di stima determinati in base (periodo transitorio) nuova legge:

- le stime in corso,
- le stime di fabbricati nuovi o riattati e,
- le stime di terreni oggetto di modifica di piano regolatore saranno effettuate in base alla vecchia legge.

Le stime in corso comprendono le revisioni generali dei 23 comuni elencati nella modifica del 27 settembre 1994 del Duetto esecutivo sui turni di revisione delle stime immobiliari del 31 maggio 1955, effettuate in base all'attuale legge e che entreranno in vigore l' 1.1.1997.

Per queste ultime, conformemente al cpv. 2 dell' art. 47 e al cpv. 2 dell' art. 48, è data facoltà al Consiglio di Stato di determinarne l' ammontare, mitigandone eventualmente l' incremento rispetto alla precedente revisione generale.

#### **Art. 47**

##### Stime previgenti

a) Revisioni generali:

#### **Art 48**

##### Stime previgenti

b) Fabbricati nuovi o riattati (modificati):

Le stime previgenti contemplano:

- Le stime delle revisioni generali esistenti al momento dell' entrata in vigore della nuova legge, cioè le stime entrate in vigore dall' 1.1.1977 all' 1.1.1995.

Per quanto attiene alle stime entrate in vigore l' 1.1.1997 vedasi il commento all' art. 46.

- Le stime dei fabbricati nuovi o riattati effettuate dopo l' entrata in vigore della revisione generale delle stime in base alla vecchia legge del rispettivo comune, cioè nel periodo 1977 - 1995.

Per quanto attiene alle stime effettuate dopo la revisione generale delle stime entrata in vigore all' 1.1.1997 di rimanda nuovamente al commento all' art. 46.

Le norme transitorie hanno quale obiettivo, da concretizzare nel periodo che intercorre fra l' entrata in vigore della nuova legge e l' entrata in vigore simultanea in tutto il territorio cantonale delle nuove stime determinate in base alla nuova legge, di riequilibrare i valori di stima più vecchi con quelli più recenti per una maggiore parità di trattamento fra i proprietari di sostanza immobiliare ubicata in comuni la cui revisione delle stime è avvenuta in tempi diversi.

La Commissione propone di semplificare gli adeguamenti raggruppando le stime delle revisioni generali entrate in vigore negli anni dall' 1.1.1981 all' 1.1.1989 e di incrementare la riduzione dal 10 al 20 % delle stime delle revisioni generali entrate in vigore dall' 1.1.1991 all' 1.1.1995.

##### I motivi della scelta commissionale sono i seguenti:

- l'adeguamento delle stime nel periodo transitorio non deve causare un onere amministrativo tale da ritardare l' entrata in vigore delle nuove stime determinate in base alla nuova legge. La parità di trattamento, punto cardine della nuova legge, è assicurata solo con l' entrata in vigore simultanea delle nuove stime determinate in base a criteri omogenei. Le norme transitorie possono invece solo attenuare le stridenti disparità di trattamento esistenti ma non eliminarle. L'adeguamento è transitorio. Verosimilmente durerà 34 anni, pari al tempo necessario per rendere operativa la nuova legge con l' entrata in vigore delle nuove stime.

- Le norme transitorie hanno ragione d'esistere perché consentono un passaggio graduale all' adozione delle nuove stime in base alla nuova legge e consentono d' approssimarsi a una situazione di parità di trattamento.

- Le revisioni generali delle stime dell' 1.1.1991, 1.1.1993 e 1.1.1995 sono state effettuate con criteri omogenei.

In occasione della riduzione del 10% delle stime, decisa nel 1993, si parificarono le stime delle revisioni generali entrate in vigore l'1.1.1993 e l'1.1.1995 avuto riguardo a non compromettere un giusto equilibrio con i valori degli anni precedenti.

La Commissione ha voluto mediare le esigenze del Dipartimento economia e finanze, miranti a mantenere il substrato esistente, e quelle dei promotori dell' Iniziativa popolare per la modifica dei valori di stima" pur nel rispetto delle summenzionate considerazioni. Ha quindi ricercato una soluzione di convergenza per evitare che l' irrigidimento delle posizioni pregiudicasse l' accoglimento della nuova legge e con essa gli incontestabili miglioramenti dal profilo, ritenuto prioritario, della parità di trattamento.

L' incremento proposto dell' adeguamento delle stime delle revisioni generali entrate in vigore dall' 1.1.1991 all' 1.1.1995, passando da un valore di perequazione dello 0,9 del messaggio allo 0,8 proposto dalla Commissione, congiuntamente al mantenimento delle stime delle revisioni generali degli anni 1981 e 1983 comporterà una riduzione di 2,29 mia. di franchi (-5,06%) a fronte della riduzione di 0,36 mia. di franchi (-0,8%) della proposta dell' esecutivo del valore di stima complessivo del parco immobiliare cantonale, pari, attualmente, a 45,23 mia. di franchi.

La Commissione non ha ritenuto proponibili riduzioni più accentuate, perché, verosimilmente, esse saranno oggetto d' incremento decorso il periodo transitorio.

Adeguamenti particolari devono essere previsti nel periodo transitorio anche per le stime di fabbricati nuovi o riattati, effettuate dopo le revisioni generali nei rispettivi comuni.

Dal profilo della parità di trattamento non si può far dipendere la stima di edifici, edificati o riattati nello stesso periodo e paragonabili, dalla data d' entrata in vigore delle stime generali nel rispettivo comune.

Per i fabbricati oggetto di sostanziali modifiche occorrerà scorporare il valore di stima del "vecchio" edificio dal valore della miglioria apportata.

La Commissione propone d' innalzare la soglia a partire dalla quale si deve procedere a un adeguamento differenziato nel periodo transitorio da fr. 30,000.-- a fr. 100,000.--.

Oltre a suddetto limite d' incremento di valore gli adeguamenti transitori delle stime non saranno effettuati in base ai parametri validi per le stime delle revisioni generali (art. 47) ma in base alle norme dell' art. 48.

L' aggravio fiscale corrente (imposta sulla sostanza, imposta immobiliare, imposta minima) supplementare cagionato dall' innalzamento del limite proposto (+ fr. 70,000.--) per l' effettuazione di un adeguamento è ritenuto sostenibile in base alle seguenti considerazioni.

La riduzione massima prevista nel periodo transitorio ammonta al 20%. Non si considerano le norme transitorie riguardanti un incremento del valore di stima attuale, perché l' innalzamento della soglia comporta in questi casi un vantaggio per il proprietario contribuente.

Per le persone giuridiche si considerano i seguenti oneri fiscali massimi correnti commisurati al valore di stima della sostanza immobiliare posseduta:

Imposta immobiliare cantonale	3 o/oo
Imposta immobiliare comunale	1 o/oo
Imposta minima	1 o/oo
<b>Totale</b>	<b><u>5 o/oo</u></b>

Il che corrisponde a un aggravio massimo annuo pari al 20 % del 5 o/oo di fr. 100,000, cioè a fr. 100.--. L' incremento proposto causa un aggravio massimo annuo supplementare di fr. 70.--.

Per una persona fisica si considerano:

L'imposta immobiliare comunale	1 o/oo
L'imposta sulla sostanza al massimo pari al	3.5 o/oo
<b>Totale</b>	<b><u>4.5 o/oo</u></b>

L' aggravio massimo corrente annuo ammonta al 20% del 4,5 o/oo di fr. 100,000.--, cioè fr. 90.--.

L'incremento proposto causa un aggravio massimo annuo supplementare di ca. fr. 60.--.

L'onere supplementare in caso di donazione, successione e, solo in casi particolari, di alienazione non può essere calcolato in media, perché dipenderà da caso a caso. A titolo indicativo si rileva che l' aliquota massima in caso di donazione o successione è del 48%.

(20% di fr. 100,000.-- al 48% = fr. 9,600.--).

A fronte di ciò vi è un lavoro amministrativo connesso all' adeguamento transitorio delle stime di edifici nuovi o riattati complesso e dispendioso dal profilo delle risorse umane e finanziarie.

La modifica proposta ridurrà il numero delle stime da adeguare rispetto al messaggio, perché elimina da un lato i fabbricati nuovi e riattati stimati nel periodo 1981-83, e ne riduce d' altro lato il numero di casi proponendo d' innalzare la soglia a fr. 100,000.--.

#### **Art 50**

Messe in vigore, abrogazioni (modificato)

Modifica redazionale al cpv. 1

## **D. RIPERCUSSIONI FINANZIARIE**

I costi complessivi derivanti dall' introduzione della nuova legge sulle stime a carico del Cantone ammontano, come evidenziato in dettaglio all' allegato 4, a fr. 5,755,000.--.

Essi sono riconducibili all'approntamento delle risorse umane e materiali necessarie allo svolgimento dei seguenti compiti:

- messa su supporto informatico dei registri catastali, alle cui spese il Cantone partecipa con un sussidio ai Comuni interessati del 31%,
- creazione della banca dati della stima ufficiale: raccolta, registrazione dei dati di oltre mezzo milione di fondi e fabbricati ubicati nel Cantone, elaborazione ed intimazione delle decisioni di stima.
- adeguamento delle stime nel periodo transitorio e conseguente modifica dei registri fiscali.

Nel periodo d'introduzione della legge, valutato in 3-4 anni, occorrerà potenziare la dotazione di personale dell'Ufficio cantonale di stima, attualmente composto di 21,5 unità, ricorrendo a collaboratori assunti a tempo determinato.

La Commissione invita a voler offrire opportunità di lavoro anche a giovani apprendisti.

I nuovi compiti conferiti ai Comuni potranno essere svolti dalle rispettive cancellerie comunali senza comportare particolari aggravii finanziari, essi sono in dettaglio i seguenti:

- invio dei formulari ai proprietari di fondi per la raccolta dei dati,
- gestione dei richiami per la presentazione delle dichiarazioni di stima ,
- trasmissione degli stessi al competente Ufficio cantonale di stima ,

La messa su supporto informatico dei registri catastali è invece già in atto ed è di spettanza comunale.

Il preventivo 1996 non contempla integralmente le voci di spesa indicate all' allegato 4. Esse "slitteranno" parzialmente negli anni seguenti.

\* \* \* \* \*

Alla luce delle considerazioni esposte, la Commissione speciale in materia tributaria invita il Gran Consiglio a voler approvare il messaggio concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare con gli emendamenti e le indicazioni della Commissione.

**Per la Commissione speciale in materia tributaria:**

Laura Sadis, relatrice

Adobati - Ambrosetti, con riserva - Canal, con riserva -  
Camponovo - Castelli, con riserva - Dafond - Donadini -  
Ferrari-Testa - Jelmini - Morisoli - Nosedà, con riserva -  
Paglia, con riserva - Piazzini - Quadri, con riserva -  
Regazzi - Robbiani.

Disegno di

**LEGGE**

sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare.

**Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino**

- visto il messaggio 21 febbraio 1995 n. 4375 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 20 settembre 1996 n. 4375R della Commissione speciale in materia tributaria,

**d e c r e t a :**

**CAPITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 1**

Scopo dell'accertamento del valore immobiliare

I valori della sostanza immobiliare, stabiliti con l' accertamento ufficiale di stima, servono quale base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi (imposte, contributi, tasse).

**Articolo 2**

Oggetti della stima

a) In generale:

1. L' operazione di stima ufficiale della sostanza immobiliare (in seguito: "fondi") e delle forze idriche, è regolata dalla presente legge.
2. Sono considerati fondi ai sensi di questa legge i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario, le miniere e le quote di comproprietà di un fondo.
3. Sono inoltre di pertinenza di un fondo i seguenti diritti o cose ad esso durevolmente connessi:
  - a) le parti costitutive e gli accessori ad esso durevolmente connessi ai sensi degli art. 642, 644, 645 e 704 del Codice civile svizzero (CCS);
  - b) le costruzioni mobili, se è data l' intenzione della durevole appartenenza al fondo;
  - c) le costruzioni su fondo altrui senza un diritto di superficie per se stante e permanente.

**Articolo 3**

b) Eccezioni

1. Non soggiacciono alla stima ufficiale:

- a) i fondi che non consentono uno sfruttamento e che quindi non generano reddito;
- b) i fondi di proprietà del Cantone e dei Comuni, nei limiti in cui sia prevista dalla legge la loro esenzione fiscale;
- c) i fondi di proprietà della Confederazione, in quanto il diritto federale escluda la loro imposizione;
- d) i fondi di proprietà di tutte le altre corporazioni e istituzioni per le quali la legge prevede la loro esenzione fiscale.

2. Ove dovesse rendersi necessaria l' adozione di una stima ufficiale, i beni pubblici sono valutati secondo la presente legge.

**Articolo 4**

c) Accessori, diritti ed oneri

1. Nella valutazione di stima si deve tenere conto di tutti gli accessori, dei diritti e degli oneri iscritti a registro fondiario che hanno un' incidenza rilevante sul valore venale dei fondi.
2. Se di poca importanza, gli elementi di cui al cpv. 1 sono compresi nella valutazione globale del fondo; i limiti sono fissati dal regolamento.

## **Articolo 5**

### Momento determinante per la stima

I fondi e le forze idriche sono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima.

## **Articolo 6**

### Revisione generale delle stime

1. I valori ufficiali di stima dei fondi e delle forze idriche di tutti i Comuni del Cantone, sono oggetto, una prima volta, di una revisione generale in base ad un programma definito dal Consiglio di Stato.
2. I nuovi valori di stima sono messi in vigore contemporaneamente per tutti i Comuni.
3. Le revisioni generali successive sono ordinate dal Consiglio di Stato, trascorsi 20 anni dalla messa in vigore della stima precedente.

## **Articolo 7**

### Aggiornamenti intermedi

1. Nel periodo che intercorre fra due revisioni generali, i valori ufficiali di stima sono oggetto di aggiornamenti intermedi con l'adozione di percentuali d'incremento o di diminuzione, se, secondo il Consiglio di Stato, i fattori influenti, sulla valutazione dei fondi, di cui all'art. 19, registrano mutamenti rilevanti.
2. Gli aggiornamenti intermedi avvengono secondo cicli quadriennali e possono concernere anche solo singoli comprensori, come pure determinate zone di un Comune con caratteristiche analoghe.
3. Il Consiglio di Stato decide gli aggiornamenti intermedi sulla base del preavviso del Servizio competente allestito dopo una verifica estesa a tutto il Cantone.

## **Articolo 8**

### Aggiornamenti particolari

1. I Municipi sono tenuti a dare tempestiva comunicazione al Servizio cantonale competente, di cui all'art. 27, di ogni costruzione nuova o riattata in seguito a notifica o a domanda di costruzione nonché di ogni modifica del piano regolatore e di altri cambiamenti atti a determinare un aggiornamento particolare del valore ufficiale di stima. La procedura è definita dal regolamento.
2. La nuova stima è eseguita fondandosi sui fattori generali d'incidenza di cui all'art. 19 vigenti al momento dell'ultima revisione generale o dell'ultimo aggiornamento intermedio ed entra in vigore con decreto del Consiglio di Stato.

## **Articolo 9**

### Revisioni eccezionali

1. Se le condizioni di base per la valutazione dei beni immobili dovessero subire dei mutamenti essenziali e permanenti, tali da rendere i valori ufficiali di stima manifestamente infondati, si procede d'ufficio, su istanza di parte o del Municipio, ad una loro revisione eccezionale.
2. La modifica di valore provocata dai fattori che concorrono alla variazione generale dei valori di stima non dà luogo a revisioni eccezionali.
3. Le istanze di revisione, accompagnate dal preavviso del Municipio, sono da presentare per decisione al Consiglio di Stato.
4. In caso di accoglimento il Consiglio di Stato fa ordinare una nuova stima.

## **CAPITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **Articolo 10**

#### Fondi edificabili ed edificati

Sono fondi edificabili secondo la presente legge quelli menzionati agli art. 15 e 23 della Legge federale sulla pianificazione del territorio, (LPT), ossia:

- a) i fondi inclusi nelle zone edificabili dei P.R., urbanizzati o destinati all'urbanizzazione entro 15 anni ad eccezione di quelli assoggettati alla Legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR).
- b) i fondi che pur essendo esterni al P.R. si presentano già edificati; essi sono da considerare come fondi edificabili almeno per quanto concerne l'area complementare ad edifici e ricadono quindi nelle norme di cui agli art. 24 LPT e 71 - 73 LALPT.

### **Articolo 11**

#### Fondi agricoli

1. Sono fondi agricoli giusta l'art. 16 LPT e la LDFR:
  - a) quelli idonei oppure adibiti all'utilizzazione agricola o orticola;
  - b) quelli che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura;
  - c) quelli che pure essendo ubicati in zona edificabile sono assoggettati alla LDFR;
2. I fondi agricoli sono stimati al valore di reddito agricolo secondo le disposizioni stabilite dal regolamento.

### **Articolo 12**

#### Fondi boschivi

1. Tutti i fondi che soggiacciono alla legislazione forestale sono considerati boschi e stimati come tali.
2. L'utilizzazione forestale di immobili è assimilata ai fini della stima a quella agricola.

### **Articolo 13**

#### Revisione e aggiornamenti

1. La revisione generale delle stime dei fondi edificabili, edificati, agricoli e boschivi avviene contemporaneamente.
2. Gli aggiornamenti intermedi possono avvenire separatamente, per singola categoria.

#### **Articolo 14**

##### Fondi senza destinazione specifica

1. Il valore dei fondi senza destinazione specifica (art. 28 lett. "n" LALPT) è indicato uniformemente per tutto il Cantone, in occasione della revisione generale delle stime.
2. Tali fondi non sono oggetto di aggiornamenti intermedi, eccetto in caso di modifiche permanenti della loro destinazione od uso.

### **CAPITOLO TERZO - CRITERI D'ESTIMO PER I FONDI EDIFICABILI**

#### **Articolo 15**

##### Fondi edificabili ed edificati

1. I fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione.
2. I fondi edificati devono essere valutati come un' unità economica comprendente fabbricati e relativo terreno annesso.
3. A seconda dell' estensione dell' area annessa ai fabbricati si procede ad un adeguamento del valore, ritenuto che riserve di terreno manifestamente eccedenti il carattere di complementarietà sono valutate separatamente, secondo la loro funzione ed il loro piena valore venale.

#### **Articolo 16**

##### Valore venale

1. E' considerato valore venale di un immobile il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione. Circostanze eccezionali o personali che possono influire sulla singola contrattazione non vengono considerate.
2. Il valore venale di un fondo edificato (fabbricato più terreno annesso) è determinato tenendo conto del valore metrico e di quello di rendita secondo la media ponderata definita dal regolamento.
3. Il regolamento contiene le necessarie tabelle con l' indicazione de fattori applicabili ai singoli tipi di fondi edificati e i dati che devono essere fomiti dai proprietari per la verifica del risultato della stima.

#### **Articolo 17**

##### Valore metrico

1. Il valore metrico del terreno risulta dal confronto dei prezzi medi di oggetti analoghi in zone paragonabili.
2. Il valore metrico di un fabbricato corrisponde al valore a nuovo della costruzione e dei costi accessori, deprezzato a dipendenza della vetustà secondo i criteri definiti dal regolamento.
3. Il valore metrico del fondo edificato comprende il valore del fabbricato più il valore del terreno Quest' ultimo può essere ridotto a dipendenza della razionalità del suo sfruttamento.

#### **Articolo 18**

##### Valore di reddito

1. Il valore di reddito si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito lordo. Il reddito lordo per i vani che si presentano sfitti al momento dell' accertamento è da calcolare sulla base dei valori di mercato.
2. Se non è possibile valutare con attendibilità le utilizzazioni dirette del fondo da parte del proprietario o dell' eventuale usufruttuario, il valore di reddito può essere considerato mediante fattori correttivi del valore metrico. Tali fattori sono determinati sulla base di casi analoghi con redditi di mercato accertati e significativi.
3. Ove vi sia una manifesta discrepanza fra il reddito dichiarato e quello presunto, l' autorità di stima può adeguare il reddito accertato ai valori normalmente conseguibili sul mercato.
4. Dal reddito lordo non vengono dedotti né le spese di manutenzione, di assicurazione e di amministrazione, né gli interessi passivi, gli ammortamenti e le imposte.
5. Il tasso di capitalizzazione corrisponde al tasso medio praticato dagli istituti di credito indicati nel regolamento per le ipoteche di primo rango, calcolato su un periodo significativo, più un tasso aggiuntivo. I criteri di calcolo del tasso aggiuntivo sono definiti dal regolamento tenendo conto della destinazione, della vetustà, della qualità della costruzione e degli oneri generali di gestione.

#### **Articolo 19**

##### Fattori generali d'incidenza

Sul valore di stima ufficiale incidono i seguenti fattori di carattere generale:

- a) i prezzi medi dei terreni;
- b) il tasso ipotecario; (vedi art. 18 cpv. 5);
- c) il costo medio delle pigioni;
- d) il costo medio delle costruzioni;
- e) per gli impianti di produzione d' energia (forze idriche), Il costo medio dell' energia; esso è calcolato annualmente in base all' indice del prezzo dell' energia adottato dall' Azienda elettrica ticinese.

#### **Articolo 20**

### Limiti della stima immobiliare ufficiale

Le stime immobiliari, secondo la presente legge, seguono criteri di schematicità e di prudenzialità; esse non servono in particolare per la determinazione dei valori espropriativi, per la quale è prevista la relativa procedura secondo la Legge di espropriazione.

## **CAPITOLO QUARTO - OGGETTI PARTICOLARI**

### **Articolo 21**

#### Fondi gravati con diritti di superficie per sé stanti e permanenti

1. Il valore venale dei fondi gravati con diritti di superficie per sé stanti e permanenti, corrisponde, di regola, al valore di reddito determinato mediante capitalizzazione del canone al tasso medio praticato dagli istituti di credito, indicati nel regolamento, per le ipoteche di primo rango su un periodo significativo.
2. Nella valutazione sono inoltre considerate le condizioni contenute nel contratto di costituzione del diritto di superficie.
3. Se il diritto è concesso gratuitamente o a prezzo di favore, il valore del fondo corrisponde al valore di reddito normalmente conseguibile.  
Per i fondi situati fuori della zona edificabile quest' ultimo deve corrispondere almeno al valore di reddito agricolo.
4. Se il fondo è gravato parzialmente, si effettua una valutazione separata a dipendenza della superficie colpita dal diritto.

### **Articolo 22**

#### Diritti di superficie per sé stantie permanenti

Il valore venale dei diritti di superficie per sé stanti e permanenti è determinato seguendo per analogia i criteri sanciti dalla presente legge per la valutazione dei fondi, avuto inoltre riguardo alle condizioni stabilite nel contratto di costituzione.

### **Articolo 23**

#### Fondi industriali, artigianali o con destinazione particolare

1. Per i fondi edificati destinati all' industria, all' artigianato, allo sport, al tempo libero e ad altre attività definite dal regolamento, se non è possibile accertare un reddito lordo attendibile, il valore di stima può essere determinato in base al valore metrico deprezzato secondo il grado di vetustà.
2. In questi casi si può tenere conto del valore di reddito, come fattore correttivo, valutato secondo usuali criteri aziendali o di mercato, con una maggiorazione o una riduzione del valore metrico.

### **Articolo 24**

#### Forze idriche

1. Le forze idriche sono stimate al loro valore venale, ossia secondo il profitto conseguibile sulla base della loro potenza e della loro continuità.
2. Gli impianti direttamente destinati alla produzione dell' energia, compresi i relativi terreni, sono inclusi nel valore venale della forza idrica.
3. Gli impianti destinati solo indirettamente alla produzione dell' energia, compresi i relativi terreni, sono stimati separatamente.
4. Il regolamento precisa i criteri di valutazione.

### **Articolo 25**

#### Costruzioni non finite

Il valore di stima di costruzioni non ancora finite viene determinato solo sulla parte di costruzione già utilizzabile.

## **CAPITOLO QUINTO - NORME DI PROCEDURA**

### **Articolo 26**

#### Autorità cantonali competenti

1. Il Consiglio di Stato decide la revisione generale ed i successivi aggiornamenti delle stime dei fondi.
2. Esso fa emanare le necessarie norme di attuazione e tecniche e definisce l' autorità di vigilanza sulle stime ufficiali.

### **Articolo 27**

#### Autorità preposta

1. Le operazioni di stima ufficiale dei fondi situati sul territorio del Cantone sono eseguite dall' autorità preposta definita dal regolamento (in seguito: "Autorità").
2. In occasione della revisione generale delle stime l' Autorità definisce, sentiti i Municipi, i valori di riferimento-quadro per i terreni, suddivisi in comprensori con caratteristiche analoghe.
3. Detti valori vengono definiti tenendo conto dei dati che sono comunicati regolarmente dagli unici dei registri inerenti ad ogni nuova contrattazione nel Cantone.
4. Il regolamento stabilisce la relativa procedura.

### **Articolo 28**

#### Autorità comunali

I Municipi, in via consultiva, prestano la loro collaborazione nell' ambito dell' esecuzione delle operazioni di stima.

#### **Articolo 29**

##### Dichiarazione per la revisione generale delle stime

1. E' introdotto il sistema di raccolta dati tramite formulario, quale supporto per l' elaborazione delle stime (dichiarazione di stima).
2. I proprietari, ed in genere tutti i titolari di diritti reali che possono influire sulla stima, sono tenuti a fornire alle Autorità preposte le informazioni ed i documenti utili ai fini della determinazione dei valori.
3. Essi devono inoltre consentire, previo avviso, sopralluoghi da parte delle autorità di stima.
4. Per i fondi di cui agli art. 11, 12 e 14 il sistema di raccolta dei dati è stabilito dal regolamento.

#### **Articolo 30**

##### Procedimento per la revisione generale delle stime

1. La procedura di revisione inizia con la trasmissione dei formulari tramite i Municipi ai proprietari di fondi censiti nel Cantone.
2. I formulari, debitamente compilati, devono essere ritrasmessi all' Autorità tramite i Municipi da parte degli interessati entro il termine stabilito dal regolamento.
3. All' Autorità è data facoltà di effettuare verifiche dei dati trasmessi, con eventuale convocazione degli interessati.

#### **Articolo 31**

##### Stima d'ufficio

1. Se il proprietario o il titolare di diritti reali, non ottempera, nonostante diffida, ai suoi obblighi procedurali, l' Autorità esegue la stima d'ufficio in base ad una valutazione coscienziosa.
2. Le spese che ne risultano possono essere addossate, in tutto o in parte, a chi le ha rese necessarie violando colpevolmente i suoi obblighi procedurali.

#### **Articolo 32**

##### Notifica della decisione di stima - pubblicazione

1. L' Autorità, tramite il Municipio, comunica le decisioni di stima (contenenti i dati d' accertamento e di valutazione) a tutti i contribuenti interessati, per lettera raccomandata. L' avviso di pubblicazione di tutti i valori di stima relativi al Comune di situazione del fondo è allegato alla decisione di stima.
2. La comunicazione ai comproprietari di unità di proprietà per piani (PPP) avviene tramite il rappresentante.
3. I valori ufficiali di stima sono depositati in pubblicazione tramite i rispettivi Municipi per un periodo di 30 giorni consecutivi. Il regolamento ne definisce le modalità d' esecuzione.

#### **Articolo 33**

##### Procedimento per gli aggiornamenti successivi

Il procedimento per gli aggiornamenti intermedi, particolari o eccezionali è determinato dal regolamento.

#### **Articolo 34**

##### Reclamo

1. I proprietari o altri titolari di diritti reali possono presentare reclamo all' Autorità contro ogni nuova determinazione o aggiornamento di stima, entro 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione.
2. Il reclamo, debitamente motivato, dev' essere presentato tramite il Municipio.
3. Il reclamo non ha effetto sospensivo.
4. Reclami tardivi non sono ammessi. La restituzione dei termini è data se è provato che l' inosservanza degli stessi è da attribuire a servizio militare, a malattia, ad assenza dal Cantone o ad altri motivi gravi riguardanti il proprietario o il suo rappresentante.

#### **Articolo 35**

##### Trasmissione dei reclami

Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione i Municipi trasmettono all' Autorità i reclami ricevuti, con facoltà di formulare osservazioni.

#### **Articolo 36**

##### Decisione su reclamo

1. L' Autorità evade i reclami, procedendo in base al principio della massima ufficiale nell' assunzione delle prove.
2. L' Autorità può anche riformare a danno del proprietario o di altro titolare di diritti reali una decisione che si rilevasse, a seguito della procedura di reclamo, manifestamente errata.

#### **Articolo 37**

##### Ricorso

1. Contro la decisione dell' Autorità è data facoltà di ricorso al Tribunale di espropriazione competente per la situazione del fondo.
2. Il ricorso deve essere presentato direttamente al Tribunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data d' intimazione della decisione sul reclamo.
3. Con il ricorso si possono addurre fatti nuovi e proporre nuovi mezzi di prova.
4. Il ricorso non ha effetto sospensivo.

5. Il Tribunale può chiedere chiarimenti od osservazioni all' Autorità. Vigè il principio della massima ufficiale nell' assunzione delle prove.

#### **Articolo 38**

##### Procedura

1. Ove non sia diversamente stabilito dalla presente legge, sono applicabili gli art. 36 e 38 cpv. 1 lett. a) della Legge cantonale di espropriazione, nonché la Legge di procedura per le cause amministrative.

2. Il Tribunale non è vincolato dalle domande del ricorrente e può riformare la decisione anche a suo danno

3. In caso di ricorsi manifestamente infondati è messa a carico della parte soccombente una tassa di giustizia che può anche tenere conto delle spese di sopralluogo causate inutilmente.

#### **Articolo 39**

##### Decisione su ricorso

1. Le decisioni del Tribunale di espropriazione sono intimate al ricorrente e all' Autorità.

2. Le decisioni del Tribunale di espropriazione sono definitive.

#### **Articolo 40**

##### Adozione generale delle stime

Tutti i valori di stima ufficiale dei fondi situati sul territorio del Cantone sono definiti in base alla situazione di fatto e di diritto vigente al momento determinante stabilito dal Consiglio di Stato, il quale fissa pure l' entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima e di ogni ulteriore aggiornamento.

#### **Articolo 41**

##### Rettifica d'errori

1. Gli errori di calcolo, scrittura e trascrizione contenuti in decisioni o sentenze cresciute in giudicato possono essere rettificati in ogni momento, su istanza di parte o d' ufficio, dall' autorità che li ha commessi.

2. La rettifica d' errori o il relativo rifiuto possono essere impugnati con gli stessi rimedi giuridici ammessi contro la decisione o sentenza interessata.

3. La nuova stima esplica i suoi effetti a partire dalla richiesta di rettifica, rispettivamente dalla notifica della decisione nel caso di rettifica d' ufficio.

#### **Articolo 42**

##### Modifica straordinaria della stima

1. Il Consiglio di Stato può fare procedere in ogni momento, su istanza di parte o d' ufficio, a rettificare stime definitive che si rivelassero manifestamente inattendibili.

2. La modifica della stima o il relativo rifiuto possono essere impugnati con gli stessi rimedi giuridici ammessi contro la decisione o sentenza interessata.

3. La nuova stima esplica i suoi effetti a partire dalla richiesta di rettifica, rispettivamente dalla notifica della decisione nel caso di rettifica d' ufficio.

#### **Articolo 43**

##### Contravvenzioni

1. Chiunque, nonostante diffida, viola intenzionalmente o per negligenza un obbligo che gli incombe giusta la presente legge oppure una disposizione presa in applicazione di quest' ultima, in particolare:

a) non consegna il formulario per la raccolta dei dati;

b) non adempie all' obbligo di fornire informazioni e documenti oppure non consente sopralluoghi;

c) non compare alle convocazioni, è punito con una multa fino a fr. 5'000.-- al massimo per bene immobile.

2. Chiunque, intenzionalmente o per negligenza, fa in modo che una decisione di stima sia indebitamente omessa o sia manifestamente inattendibile, è punito con una multa fino ad un massimo di fr. 30'000.- per bene immobile.

3. La multa è inflitta dall' autorità definita dal regolamento.

E' applicabile la Legge di procedura per le contravvenzioni.

#### **Articolo 44**

##### Prescrizione

1. La procedura di contravvenzione si prescrive:

a) in due anni dopo la chiusura definitiva del procedimento durante il quale sono stati violati gli obblighi procedurali di cui all'art. 43, cpv. 1;

b) in dieci anni per i casi menzionati all'art. 43, cpv. 2 dopo il termine fissato per la presentazione della dichiarazione di stima di cui all'art. 29.

2. La prescrizione è interrotta da ogni atto procedurale relativo alla contravvenzione, ma non può protrarsi complessivamente per più della metà della durata iniziale.

## **CAPITOLO SESTO - Perequazione**

#### **Articolo 45**

E' stabilita una quota di perequazione del 70% da applicare ai fini di tutte le utilizzazioni del valore ufficiale di stima.

## CAPITOLO SETTIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 46

#### Operazioni di stima in corso

1. Le operazioni di stima in corso al momento dell' entrata in vigore della presente legge vengono concluse in base al diritto previgente.
2. La stima dei fabbricati nuovi e dei terreni interessati da modifiche di piano regolatore o di altro genere, sino a che non sia iniziata la revisione generale di cui all' art. 6 avviene in base al diritto previgente.

### Articolo 47

#### Stime previgenti

##### a) Revisioni generali:

1. Le stime delle revisioni generali esistenti al momento dell' entrata in vigore della presente legge sono, ai fini di tutte le loro utilizzazioni, considerate nella misura seguente:
  - con un aumento del 20% nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1977 e il 1.1.1979,
  - in modo invariato nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1981, il 1.1.1983, il 1.1.1985, il 1.1.1987 e il 1.1.1989,
  - con una diminuzione del 20% nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1991, il 1.1.1993 e il 1.1.1995.

2. Le stime delle revisioni generali determinate in base alla legge del 21 novembre 1936 e che entrano in vigore a contare dal 1.1.1997 sono considerate nella misura stabilita dal Consiglio di Stato.

### Articolo 48

#### b) Fabbricati nuovi o riattati

1. Le stime dei fabbricati nuovi o riattati dopo le revisioni generali ed esistenti al momento dell' entrata in vigore della presente legge sono, ai fini di tutte le loro utilizzazioni, considerate nella misura seguente:
    1. se il fabbricato nuovo o riattato comporta un aumento di valore fino a fr. 100'000.--, secondo le regole dell' art 47;
    2. se il fabbricato nuovo o riattato comporta un aumento di valore superiore a fr. 100'000.--:
      - a) per la quota di stima riferita alla nuova costruzione o al riattamento;
      - se la nuova stima è entrata in vigore entro il 1.1.1981: con un aumento del 20%,
      - se la nuova stima è entrata in vigore a partire dal 1.1.1982 e fino al 1.1.1990: in modo invariato,
      - se la nuova stima è entrata in vigore a partire dal 1.1.1991: con una diminuzione del 20%.
  - b) Per la quota di stima rimasta invariata, secondo le regole dell' art. 47.
2. Le stime dei fabbricati nuovi o riattati nei comuni con revisioni generali che entrano in vigore a contare dal 1.1.1997 sono considerate nella misura stabilita dal Consiglio di Stato.

### Articolo 49

#### c) Pubblicazione e entrata in vigore

1. Il Consiglio di Stato stabilisce nell' ambito dell' applicazione dell' art. 50 cpv. 2, l'entrata in vigore dei valori di perequazione previsti dagli articoli 47 e 48.
2. Esso pubblica l' elenco dei comuni interessati con i relativi valori di perequazione nel Foglio ufficiale cantonale.
3. I valori di perequazione rimangono in vigore fintanto che sono sostituiti dalle stime allestite in base alle revisioni generali previste dall' art. 6.

### Articolo 50

#### Messa in vigore abrogazioni

1. Trascorso il termine per l' esercizio del diritto di referendum la presente legge, unitamente al suo allegato di modifica di altre leggi, pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino
2. Il Consiglio di Stato ne fissa la data dell' entrata in vigore.

### ALLEGATO

Modifica e abrogazione di leggi.

Con l'entrata in vigore della legge sulla stima della sostanza immobiliare sono abrogati, con la riserva espressa all' art. 46:

- a) la Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone del 25 novembre 1936;
- b) il Regolamento di applicazione della Legge 25 novembre 1936 sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del cantone del 19 febbraio 1937;
- c) il Regolamento sulle norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiali del 23 ottobre 1990;
- d) il Regolamento determinante le attribuzioni delle commissioni comunali in materia di revisione dei valori ufficiali di stima;
- e) il Decreto esecutivo sui termini di revisione delle stime immobiliari del 31 maggio 1955

### Allegato 1 - REVISIONI E AGGIORNAMENTI

Genere	Ar t.	Frequenza	Criteri e modalità
--------	-------	-----------	--------------------

1. Revisione generale delle stime	6	ogni 20 anni	Art. 15 - 18 Effettuata d'ufficio
2. Aggiornamento intermedi	7	ogni 4 anni	In base ai fattori generali (art. 19) Effettuati d'ufficio
			Non sono soggetti ad aggiornamenti intermedi i fondi senza destinazione specifica (art. 14) e i fondi agricoli (art. 11)
3 Aggiornamenti	8	Sempre quando occorre. Per nuove costruzioni, riattazioni, modifica di PR, ampliamenti	In base ai fattori d'incidenza generali vigenti al momento dell'ultima revisione generale o aggiornamento intermedio. Su segnalazione del Municipio. 1)
4 revisioni eccezionali	9.1	A causa di fenomeni o catastrofi naturali	In base ai fattori d'incidenza generali vigenti al momento dell'ultima revisione generale o aggiornamento intermedio. 1) D' ufficio o su istanza della parte legittimamente interessata.

1) Il nuovo elemento é stimato in base ai criteri validi in occasione dell' ultima revisione generale delle stime, la stima dei vecchi elementi é adeguata in base all' evoluzione dei fattori generali d' incidenza (indici).

### **Allegato 2**

Elenco indicativo delle leggi cantonali che legano il calcolo di imposte, tasse, contributi al valore di stima degli immobili e leggi che fanno dipendere sussidi o prestazioni sociali dal reddito imponibile ( a sua volta influenzato dalle stime: vedi valore locativo).

<b>Titolo</b>	<b>Art.</b>	<b>Nota marginale</b>
Legge tributaria		
Imposta cantonale		
Imposta sul reddito	art. 20 LT	(Reddito da sostanza imponibile)
Imposta sulla sostanza	art. 42 LT art. 43 LT	(immobili non agricoli) (Immobili agricoli)
Imposta minima	art. 90 LT	(Calcolo dell' imposta)
Imposta immobiliare	art. 97 LT art. 98 LT	(Principio) (Aliquote)
Imposizione utili immobiliari	art. 129 LT	(Valore di investimento)
Imposizione succ. e donazione	art. 158 LT	(Immobili)

<b>Imposte comunali</b>		
Imposte immobiliare	art. 293 LT art. 294 LT	(In generale) (Per i terreni agricoli e forestali)
Imposizione persone giuridiche	art. 311 LT	(immobili agricoli)

DL che stabilisce la tariffa per le operazioni nel registro fondiario

Tasse	art. 5 DL	(tassa per trapassi a titolo onerosa, di successione, di legato o di donazione)
	art. 12 DL	(tassa iscrizione trapasso ereditario)

Regolamento delle borse di studio

Disp. generali	art. 4 R	(Reddito computabile)
Assegni di studio	art. 8 R	(Calcolo)
	art. 9 R	(Reddito determinante)
	art. 10 R	(Indipendenza dai genitori)
Prestito di studio	art. 13 R	(Prestito ordinario)
	art. 14 R	(Prestito straordinario)
Assegni di tirocinio	art. 17 R	(Calcolo)
Sussidio professionali	art. 19 R	(Calcolo)

Regolamento per il servizio dentario scolastico

Servizio dentario	art. 7 R	(Contributo delle famiglie)
-------------------	----------	-----------------------------

Legge di applicazione della legge federale contro l' inquinamento delle acque dell' 8 ottobre 1971

Regolamento canalizz. contributi e tasse	art. 99 L	(Calcolo dei contributi provvisori)
	art. 99 L	(Calcolo dei contributi definitivi)
	art. 100 L	(Contributo supplementare)

Decreto esecutivo concernente il regolamento delle canalizzazioni, i contributi e le tasse

Contributi di costruzione	art. 7 DE art. 9 DE	( Aumento e diminuzione del contributo) (revisione generale dei valori di stima)
---------------------------	------------------------	---

Regolamento della legge tributaria

Imposizione delle persone fisiche	art. 1 R	(Commisurazione del dispendio per l'imposizione globale)
-----------------------------------	-------------	--

Legge per il riparto in sede comunale dell' imposta delle aziende idroelettriche. delle aziende del gas e dell' acqua potabile, delle imprese ferroviarie, tranviarie e funicolari e delle aziende municipalizzate.

Aziende idroelettriche	art. 2 L	(Elementi di 1. Precipuo 2. Riparto in base alla popolazione 3. In base alla stima)
Altre imprese	art. 13 L	(Aziende gas e acqua potabile)
	art. 14 L	(Ferrovie, ecc.)
	art. 15 L	(Aziende municipalizzate)

Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici

Imposta di bollo sugli atti notarili e cartelle ipotecarie	art. 22L	(Determinazione del valore degli istromenti)
--	----------	--

Legge sull'assicurazione obbligatoria contro le malattie

Prestazioni	art. 12 ss.	(prestazioni)
Sussidi agli assicurati	art. 14 ss.	(principio / limiti di reddito)
Sussidi alle casse	art. 26 L	(Sussidi alle casse)

Decreto esecutivo sull'assicurazione obbligatoria contro le malattie. concernente le basi di calcolo dei sussidi agli assicurati, valevoli per l' anno 1995.

Ordinanza di esecuzione della legge federale del 13 giugno 1911 sull' assicurazione contro le malattie: limiti di reddito e di sostanza computabili per stabilire la cerchia di assicurati in condizioni economiche molto agiate.

Decreto esecutivo sull'assicurazione obbligatoria contro le malattie. concernente il periodo fiscale determinante per l' accertamento del reddito e della sostanza imponibili. valevole per l' anno 1995.

Regolamento della legge sull'assicurazione obbligatoria contro le malattie.

Legge concernente le prestazioni complementari all' assicurazione federale ,per la vecchiaia. i superstiti e l' invalidità.

Regolamento d' applicazione della legge del 21 dicembre 1965 concernente le prestazioni complementari all' assicurazione federale per la vecchiaia. i superstiti e l' invalidità.

Legge sull'assistenza sociale e relativo regolamento di applicazione.

Decreto legislativo concernente il regime fiscale della Banca dello Stato e la costituzione di un fondo di compensazione intercomunale

Imposta comunale	art. 1 DL	(imposta comunale / base di calcolo)
------------------	-----------	--------------------------------------

Regolamento di applicazione del decreto legislativo del 12 settembre 1978 concernente il rinnovo di abitazioni

Condizioni economiche	art. 2 R art. 9 R art. 10 R	(Condizioni economiche: a) reddito imponibile b) sostanza imponibile) (Controllo delle pigioni e delle condizioni economiche dei beneficiari) (Sospensione del sussidio)
-----------------------	-----------------------------------	--

Osservazioni:

- per quanto riguarda i sussidi e le prestazioni sociali si osserva che praticamente tutti dipendono dal reddito e dalla sostanza imponibili, i quali a loro volta sono influenzati dal valore di stima o dal valore locativo;
- il presente elenco è indicativo, in quanto lo stesso è stato allestito con l' ausilio del sistema di informatizzazione della Raccolta delle leggi cantonali, ancora in fase sperimentale;
- E' stato comunque effettuato un controllo delle leggi su base cartacea, ma l' elenco potrebbe non essere ancora del tutto completo.

Bellinzona, 7 settembre 1995

**Allegato 3**

	Art.	Definizione	Criterio di stima
<u>Fondi oggetto di stima</u>			
1. Fondi edificabili ed edificati	10		valore venale
2. Fondi agricoli	11	Fondi agricoli che producono un reddito agricolo	valore di reddito (agricolo)
3. Fondi boschivi	13	Boschi, pascoli alberati, selve, residue, strade forestali, impianti e costruzioni forestali, fondi gravati dall' obbligo di rimoscimento	valore di reddito

4. Fondi senza destinazione specifica (né edificati, né edificabili, né agricoli)	14	Fondi residui: incolti e pascoli, zone residue circostanti gli agglomerati urbani per i quali esiste un valore commerciale ma non un reddito apprezzabile	valore uniforme per tutti il Cantone stabilito in occasione della revisione generale delle stime, senza aggiornamenti intermedi
5. Fondi gravali da diritti di superficie per sé stanti e permanenti	21		Valore reddito
6. Diritti di superficie per sé stanti e permanenti	22		Valore venale
7. Fondi industriali, artigianali o con destinazione particolare	23		sussidiariamente valore metrico eventualmente corretto con il valore di reddito
8. Forze idriche	24		valore venale
9. Costruzioni e impianti non finiti	25		valore venale proporzionale
<u>Fondi non oggetto di stima</u>			
1. Fondi che non consentono uno sfruttamento e che non generano reddito	3	Terreni discosti sui monti, incolti, pascoli abbandonati. Terreni per cui non c'è richiesta di mercato	Nessuna stima. I costi per l'effettuazione della stima superano il loro valore

#### **Allegato 4**

<b>COSTI</b>	<b>Unità di personale</b>	<b>Durata assunzioni, anni</b>	<b>Costo totale in Fr.</b>	<b>A carico del Cantone, Fr.</b>	<b>di 141 Comuni, Fr.</b>
1. Messa su supporto informatico dei registri catastali effettuata da geometri privati su mandato comunale			4,560,000	1,415,000	3,145,000
2. Acquisti di 16 PC, stampati, collegati al CCI			525,000	525,000	

3. Costo del personale					
- sviluppo programmi					
-raccolta ed elaborazione dei dati	3	1,5	610,000	610,000	
	13	3	1,935,000	1,935,000	
- decisioni di stima e intimazione	3	3	720,000	720,000	
	11	1	550,000	550,000	
- adeguamento dei registri fiscali a seguito dell' applicazione delle norme transitorie					
<b>Totale</b>			<b><u>8,900,00</u></b>	<b><u>5,755,00</u></b>	<b><u>3,145,000</u></b>
<b>ATTRIBUZIONE DEI COSTI</b>					
1. Centro cantonale d'informatica 1996				925,000	
Centro cantonale d'informatica 1996				210,000	
Centro cantonale d'informatica 1997				1,280,000	
Ufficio stima 1996				135,000	
Ufficio stima 1997				850,000	
Ufficio stima 1998				900,000	
Ufficio stima 1999				1,000,000	
Totale				455,000	
2. Sezione bonifiche e catasto 1996				5,755,000	
3. Sezione bonifiche e catasto 1997					
3. Ufficio stima 1996					
Ufficio stima 1996					
Ufficio stima 1997					
Ufficio stima 1998					
Ufficio stima 1999					
Totale					

**Laura Sadis**  
 Via C. Maraini 17a  
 6900 Lugano  
 Lodevole  
**Consiglio di Stato**  
 per il tramite del

Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Att. Ono Consigliere di Stato Marina Masoni  
Residenza governativa  
6501 Bellinzona  
Lugano, 11 giugno 1996

**Messaggio n. 4375 del 21 febbraio 1995 - Nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare.**

Gentile Signora Consigliere di Stato,  
in qualità di relatrice della Commissione tributaria mi permetto di sottoporre al lodevole Consiglio di Stato, per il tramite del Dipartimento da Lei diretto, i seguenti quesiti riguardanti il progetto di legge indicato a margine:

1. La Commissione tributaria (CT) ha più volte richiesto ai rappresentanti dell'Amministrazione cantonale, più specificatamente al Presidente dell'Ufficio stima, arch. R. Campi, e al Capo della Sezione delle bonifiche e del catasto, ing. V. Minoli, di voler effettuare una valutazione, seppur approssimativa, del valore di stima ufficiale del parco immobiliare cantonale a seguito dell'introduzione della nuova legge sulla stima.

L'Amministrazione, riprendendo in sostanza quanto espresso dal lodevole Consiglio di Stato a pag. 8 del citato messaggio, ha sostenuto l'impossibilità tecnica d'effettuare una simile valutazione e di fornire dati attendibili o anche solo indicativi.

Desidero, con la presente, riproporre formalmente suddetta richiesta all'attenzione del lodevole Consiglio di Stato, pregandolo di voler indicare alla CT la fattibilità o meno di una simile valutazione.

2. Il lodevole Consiglio di Stato si impegna unicamente ad escludere che la nuova legge sulla stima, comporterà un aumento generalizzato dei valori di stima ufficiale o, riconfermando gli obiettivi indicati nel 1986 dall'allora Governo, intende garantire politicamente la neutralità fiscale, contributiva e sociale della nuova legge sulla stima?

3. In via subordinata, qualora il parametro di perequazione del 70% dovesse rivelarsi insufficiente a garantire la neutralità fiscale, contributiva e sociale della nuova Legge, quali misure esecutive rispettivamente quali proposte legislative intende adottare rispettivamente proporre od accogliere l'esecutivo cantonale (Vedasi anche la parte conclusiva del commento all'art. 42 a pag. 31 del messaggio in oggetto)?

4. Si chiede inoltre al lodevole Consiglio di Stato di voler far valutare dal Suo Servizio giuridico se il progetto di nuova legge del messaggio rispettivamente il progetto di nuova legge con gli emendamenti proposti dalla CT soddisfano tutte le richieste dell'iniziativa popolare del 2 dicembre 1994.

RingraziandoLa anticipatamente per l'attenzione e in attesa di un Suo cortese riscontro Le porgo, Ono Consigliere di Stato, i più distinti saluti.

**Per la Commissione tributaria:**

L. Sadis

C.p.c.:

- membri della Commissione Tributaria, Bellinzona
- Ufficio presidenziale del Gran Consiglio, Bellinzona

---

**Allegato 6 - COMMISSIONE SPECIALE IN MATERIA TRIBUTARIA**

Bellinzona, 15 luglio 1996

**La seduta è aperta alle ore 09.10**

Progetto di nuova legge sulla stima immobiliare:

Masoni fa riferimento alla lettera indirizzata l'11 giugno 1996 al Consiglio di Stato da parte della relatrice commissionale, della quale riprenderà punto per punto le singole domande. Desidera comunque premettere alcune considerazioni di ordine generale.

Se al valore attuale delle stime di 45 mia fr. si aggiungono tutte le stime nuove effettuate dopo il 1.1.1995, di 1.22 mia fr., si giunge ad un totale di 46.22 mia fr. Questo valore non può ovviamente essere preso quale base per la nuova legge, dato che numerosi fattori lo modificheranno nel tempo: i nuovi fabbricati e le revisioni generali in corso in aumento; le norme transitorie in diminuzione. Non è quindi né opportuno né molto ragionevole ancorarsi ad un valore fisso, al 1.1.1995 oppure al 1.1.1996; quando le nuove stime saranno pronte, esse potranno essere confrontate con quelle effettivamente in vigore a quel momento.

Domanda 1:

E' fattibile o meno una valutazione, seppur approssimativa, del valore di stima ufficiale del parco immobiliare cantonale a seguito dell'introduzione della nuova legge sulla stima?

L'attuale situazione del mercato immobiliare, praticamente stagnante, rende alquanto arduo procedere ad una valutazione attendibile dell'effetto della nuova legge sulla stima sul valore globale del parco immobiliare del Cantone.

Pur procedendo con criteri rigorosi e metodi oculati, operazioni che in tutti i casi richiederebbero tempi e mezzi non indifferenti, non si potrà garantire una grande attendibilità dei risultati. Ulteriori cali dei redditi, come pure ulteriori riduzioni della domanda, potrebbero infatti sconvolgere ogni previsione. Il Consiglio di

Stato ribadisce pertanto che, per gli scopi più sopra citati, detta verifica deve essere rimandata alla fine dell'operazione di stima dell'intero territorio cantonale.

Se si tratta, per contro, di determinare un ordine di grande a per stabilire, più che altro, una tendenza del valore globale di stima, si può procedere ad una valutazione, molto grossolana, basata sull'esperienza delle recenti revisioni generali, avendo cura di tenere conto, seppur per grandi linee, dei cambiamenti tecnici e procedurali introdotto con la nuova legge che possono influire sul valore finale (carattere di prudenzialità e di schematicità legati al metodo di rilievo dei dati tramite formulari compilati dai proprietari), nonché dei profondi mutamenti del mercato immobiliare.

Sulla base di queste premesse si possono immaginare due tendenze che hanno in comune i seguenti punti fermi:

- Per le stime di alcune zone urbane, anche se datano del 1987, non si possono aspettare ulteriori aumenti; si tratta in particolare di quei centri ove i redditi stanno subendo sensibili riduzioni e l'offerta supera sensibilmente la domanda.

- Le stime dei bienni 1991/93 e 95 determinate sulla base di parametri che in parte si riferiscono ad un mercato in costante ascesa, non potranno subire nuovi aumenti, ma tutt' al più dovranno essere ridotte.

I valori globali di stima, dopo la perequazione sul 70%, calcolati in base alle citate premesse sono i seguenti:

I. tendenza: 49.1 mia, ossia + 9.4% rispetto al valore attuale,

II. tendenza: 41.8 mia, ossia - 6.9% rispetto al valore attuale .

Minoli spiega in dettaglio il metodo seguito per una valutazione di grande massima degli effetti della nuova legge sul valore globale della sostanza immobiliare nel Cantone:

- Sono stati analizzati risultati delle revisioni generali dei bienni dal 1989 in avanti che si riferivano a stime vecchie di circa 15 anni.

- All'interno di ogni biennio è stata fatta una suddivisione in gruppi di Comuni aventi caratteristiche più o meno uguali e all' interno di ogni Comune si è fatta a un' analisi suddivisa fra fabbricati e terreni. I risultati sono così riassunti:

- Per i fabbricati si sono registrati sulla media di 5 bienni fattori d' aumento oscillanti fra 1.50 (zone urbane) e 2.8 (zone di montagna),

- Per i terreni detti fattori oscillano fra 2.8 (zone urbane) e 5.1 (zone suburbane),

Si è subito accertato che detti fattori non possono essere applicati in misura completa e in modo generale per tutti i bienni, per i seguenti motivi:

- I bienni più recenti (1991-95) non possono subire ulteriori aumenti.

- Bienni medi (1985 - 89): occorre fare una distinzione per i centri urbani più importanti per i quali le stime sia dei terreni che dei fabbricati si possono ritenere valide ancora oggi: infatti la sensibile riduzione dei redditi che si registra attualmente in questi centri non per mette rivalutazioni delle stime dei fabbricati (capitalizzati con il 5%). In queste zone pure le stime dei terreni si trovano già a livelli tali da non giustificare ulteriori aumenti.

- Per i bienni più vecchi non è giustificabile applicare in modo pieno i fattori medi d' incremento sia per il radicale mutamento della tendenza del mercato, sia per le nuove normative tecniche e procedurali del progetto di legge (raccolta dati medi mediante formulario, in casi particolari considerazione del reddito in forma percentuale, terreno complementare, terreni agricoli da stimare al valore di reddito, valore uniforme per tutto il Cantone dei terreni senza destinazione specifica, rinuncia a stimare terreni senza reddito, ecc.).

Fatte queste premesse sono state fatte le seguenti ipotesi:

### **1.a ipotesi**

#### Raddoppio stime dei bienni 1987/89

Mantenimento (fabbricati e terreni) allo stato attuale delle stime dei bienni 1991/95 e dei centri urbani del biennio 1987.

Risultato	Stima globale Valore di perequazione (70%) Aumento rispetto all' importo Attuale	<b>70.2 mia</b> <b>49.1 mia</b> <b>+ 4.2 mia (+ 9.4%)</b>
-----------	---	---

### **2.a ipotesi**

Bienni 1977 - 83	X1.8	<b>59,7 mia</b> <b>41.8 mia</b> <b>- 3.1 mia (- 6.9%)</b>
Bienni 1985 - 89	X 1.5	
Biennio 1987 (centri urbani)	X1 (invariato)	
Bienni 1991 -95:	X 0,9	
Risultato	Stima globale valore di perequazione (70%) diminuzione rispetto all'attuale	

La media delle due tendenze si aggira sui 45.5 mia, che dà un aumento di circa 0.6 mia (+ 1.3%) rispetto al valore globale attuale.

Come detto si tratta di valutazioni di grande massima senza pretese di grande attendibilità. Esse danno comunque un' indicazione, seppure approssimativa, che permette di sgombrare il campo da scenari più preoccupanti apparsi in articoli di giornali e ripresi nelle ultime sedute della Commissione tributaria. Fatte le dovute riserve sul metodo adottato (basato in parte sull' esperienza degli scorsi anni, con situazioni di mercato immobiliare completamente diverse da quelle attuali) si può ritenere che gli effetti della nuova legge sull' attuale valore globale di stima della sostanza immobiliare dell' intero Cantone non dovrebbero essere tali da provocare aumenti significativi. (La tabella riassuntiva delle due varianti viene allegata al presente verbale).

#### Domande 2 e 3:

Il Consiglio di Stato intende garantire politicamente la neutralità fiscale, contributiva e sociale della nuova legge sulla stima?

Se la perequazione del 70% dovesse rivelarsi insufficiente, quali misure esecutive rispettivamente quali proposte legislative intende adottare rispettivamente proporre od accogliere l' esecutivo cantonale?

Masoni dichiara che è estremamente difficile prevedere oggi quali saranno le conseguenze della nuova legge e quali potrebbero essere le leggi che si dovranno eventualmente modificare fra 4 o 5 anni.

Il Consiglio di Stato potrebbe accettare una soluzione nella quale esso mantiene la facoltà di mettere in vigore la legge soltanto se il valore complessivo non supera in modo rilevante" il valore delle stime in vigore a quel momento.

Se invece il valore si discosta in modo "rilevante" le modifiche legislative per attenuare le conseguenze. Il concetto di variazione rilevante. sarebbe abbastanza flessibile da permetterne un' interpretazione secondo la sensibilità del momento dell' effettiva entrata in vigore della legge.

Un' ipotesi di lavoro potrebbe essere la seguente:

#### **Articolo 49 bis**

##### Deroga all'adozione generale delle stime

1. In deroga all' art. 40, la prima entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima viene decisa dal Gran Consiglio qualora il valore complessivo delle nuove stime, adeguato alla quota di perequazione di cui all' art 45, dovesse superare in modo rilevante il valore complessivo delle stime in vigore a quel momento.

2. Nel caso in cui si presentasse la situazione descritta al capoverso 1, il Consiglio di Stato presenterà al Gran Consiglio le necessarie proposte di modifica legislativa per attenuare le conseguenze sociali ed economiche dovute all' incremento comprensive dei valori di stima.