

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>7314 R</b>	5 ottobre 2018	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

## **della Commissione speciale tributaria sulla mozione 27 maggio 2013 presentata da Franco Celio e cofirmatari “Stima terreni dopo Iniziativa Weber”**

**(v. messaggio 3 maggio 2017 n. 7314)**

### **1. L'ATTO PARLAMENTARE**

L'idea di proporre la mozione è nata in seguito all'accoglimento, nella votazione federale dell'11 marzo 2012, dell'iniziativa popolare “*Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie*” (denominata iniziativa Weber) e alla contestuale introduzione del nuovo articolo costituzionale (art. 75b Cost.) che limita la quota massima di abitazioni secondarie in ogni Comune al 20% rispetto al totale delle unità abitative. La mozione chiede di attenuare gli effetti negativi della misura sul mercato immobiliare tramite la revisione di tutte le stime dei terreni edificabili situati nei Comuni in cui il numero di abitazioni secondarie supera del 20% il numero delle abitazioni primarie e di calcolare il valore di stima dei terreni toccati dall'iniziativa Weber tenendo conto della diminuzione del loro valore commerciale.

### **2. IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO**

Il Governo rileva come nell'ambito dell'aggiornamento intermedio dei valori di stima, previsto dal relativo *Decreto esecutivo del 31 maggio 2016*, le perizie dei terreni edificabili situati nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera la soglia del 20% tengono già debitamente conto dell'influenza della *Legge federale sulle abitazioni secondarie* sul valore di mercato immobiliare.

Il Consiglio di Stato ricorda inoltre che un'eventuale contestazione del valore di stima dei terreni edificabili toccati dalla *Legge federale sulle abitazioni secondarie* - segnatamente dall'art. 6 LASEC che impone il divieto di costruire nuove abitazioni secondarie nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie eccede il 20% - può essere proposta da ogni singolo proprietario del fondo adendo gli appositi rimedi giuridici previsti della *Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare*.

Per le ragioni suesposte, il Governo propone pertanto al Gran Consiglio di respingere la mozione.

### **3. AUDIZIONE DEL MOZIONANTE**

Il primo firmatario dell'atto parlamentare, il deputato Franco Celio, ritiene che, a causa del divieto di edificare nuove abitazioni secondarie nei Comuni in cui la quota di questa

categoria di residenze supera il 20%, il mercato immobiliare ha subito un crollo a causa del deprezzamento dei terreni siti in questi Comuni. Tale limitazione giustificherebbe una riduzione generalizzata di tutte le stime dei terreni edificabili toccati dalla misura poiché il loro attuale valore commerciale risulterebbe sensibilmente diminuito.

Il mozionante reputa che la soluzione proposta dal Governo di chiedere una rettifica del valore di stima, così come previsto dall'art. 42 della *Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare*, sia troppo macchinosa poiché presuppone che ogni singolo proprietario debba agire individualmente per comprovare la manifesta inesattezza del valore di stima del suo immobile, mentre l'intento della mozione mira a concedere d'ufficio una correzione del valore di stima immobiliare a tutti i terreni toccati dall'iniziativa Weber.

#### **4. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI**

D'acchito si osserva come i valori di stima degli immobili nel nostro Cantone siano tra i più bassi di tutta la Svizzera e nonché manifestamente inferiori al loro valore di mercato, sebbene ai sensi dell'art. 15 della *Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare* i fondi edificabili debbano essere valutati al valore venale. Dopo l'aggiornamento intermedio delle stime, il valore del parco immobiliare ticinese ammonta infatti a circa il 45% del valore commerciale medio cantonale.

Sulla scorta dei dati forniti dal Consiglio di Stato relativi alle transazioni immobiliari avvenute dal 2010 al 2016, emerge che negli 80 Comuni ticinesi toccati dall'iniziativa Weber sia il numero sia il valore complessivo delle operazioni immobiliari sono rimasti pressoché invariati. In alcuni Comuni il valore delle transazioni immobiliari è addirittura aumentato (ad es. ad Ascona nel 2012 il valore complessivo delle transazioni ammontava a circa CHF 208 milioni mentre nel 2016 il valore è aumentato a circa CHF 222 milioni).

#### **5. CONCLUSIONI**

Premesso come nel caso in cui si evidenziassero manifeste influenze sui prezzi di mercato della *Legge federale sulle abitazioni secondarie*, tale aspetto dovrà essere debitamente considerato nella determinazione dei valori stima dei terreni, la Commissione tributaria, preso atto della posizione del Consiglio di Stato e delle ulteriori verifiche effettuate in sede commissionale, invita il Gran Consiglio a respingere la mozione in esame.

Per la Commissione speciale tributaria:

Giancarlo Seitz, relatore

Balli - Battaglioni - Crivelli Barella -

Foletti - Gendotti - Ghisletta - Giudici -

Kandemir Bordoli - Pagani G. - Pamini -

Passalia - Petrini