

## RAPPORTO

della Commissione della Legislazione sul messaggio 29 febbraio 1952  
concernente la modificazione dell'art. 3 della legge 25 novembre 1936  
sulle stime ufficiali della sostanza immobiliare del Cantone

(del 10 settembre 1952)

Con la proposta di modificazione dell'art. 3 della legge 25 novembre 1936 sulle stime ufficiali della sostanza immobiliare del Cantone il Consiglio di Stato intende introdurre il criterio del riesame periodico delle stime immobiliari come è previsto dal diritto pubblico della maggior parte dei Cantoni svizzeri.

L'art. 3 della legge in vigore dà già la possibilità al Consiglio di Stato di procedere, sia d'ufficio che ad istanza del Municipio o di altri pubblici interessati, alla revisione delle stime sia per singoli Comuni che per determinate zone comunali quando speciali circostanze lo giustificano. Ma il nuovo articolo è più categorico e preciso prevedendo la revisione, di regola, ogni 10 anni, con la possibilità di essere prolungato a 15 anni per determinati Comuni o regioni. La stima potrà, alla scadenza del turno di revisione, essere anche confermata per un nuovo periodo se le circostanze lo dovessero giustificare, con speciale riferimento alle zone di montagna.

La necessità di una revisione periodica delle stime, per Comuni o per regioni è evidente e non può essere contestata, specialmente quando le stime non corrispondono più a quanto prescrive l'art. 5 della legge in vigore, ossia al valore reale commerciale. Questa revisione periodica trova del resto la sua giustificazione anche sotto l'aspetto dell'equità e del trattamento uniforme di tutti i proprietari di beni stabili, ciò che oggi, purtroppo, non si constata. Noi assistiamo, attualmente, a questa anormale situazione in materia di stime ufficiali, che mentre la determinazione delle stime dei nuovi fabbricati, di riattazioni o ampliamenti, nonché di terreni trasformati o lottizzati viene eseguita secondo il nuovo regolamento del 13 febbraio 1948 applicato rigidamente, in modo che il risultato delle stime può essere considerato come corrispondente al valore reale reperibile, quelle precedentemente eseguite rimangono di molto al di sotto del loro giusto valore. Mancando l'adattamento delle vecchie stime ai nuovi criteri di stima si viene a creare per lo stesso Comune due categorie di proprietari e contribuenti: quelli con stabili di recente costruzione che pagano l'imposta applicata al valore di stima del loro stabile nella misura del 100 % e gli altri in possesso di vecchi fabbricati, la cui stima risale a circa 20 anni addietro, che vengono colpiti fiscalmente in base a dei valori di stima assai al disotto al reale valore odierno.

Ora, se si vuole rispettare l'applicazione dell'art. 5 della legge sulle stime ufficiali dei beni stabili che prescrive l'esecuzione delle stime in base al valore reale reperibile, tenendo conto di tutti i fattori influenti sulle stesse e segnatamente del reddito accertato o presunto, non si può fare a meno che procedere periodicamente e regolarmente, Comune per Comune, o regione per regione, ad un riesame delle stime ritoccandole dove è il caso, secondo il loro giusto valore.

Pur essendo il sistema delle stime per regione o per Comune dal punto di vista dell'equità e dell'uniformità in funzione allo scopo che dette stime devono servire meno buono di quello della simultaneità delle stime per tutto il Cantone, ragioni di praticità hanno indotto la maggior parte dei

Cantoni confederati di introdurre la revisione periodica delle stime limitata a determinate regioni o Comuni, periodicità che varia da 10 a 20 anni.

Noi riteniamo che il turno proposto dal Consiglio di Stato, che è di regola di 10 anni salvo casi speciali dove il turno può essere prolungato a 15 anni, sia giustificato specialmente dalle forti oscillazioni dei valori immobiliari nei centri urbani.

Per le considerazioni sopra esposte la Commissione della Legislazione a maggioranza Vi propone l'accettazione del proposto emendamento.

*p. la Commissione della Legislazione:*

Maderni, relatore

Bernasconi — Borella F. — Giovannini

— Zorzi.

---