

Il Consiglio di Stato

Signor
Alex Farinelli
per il Gruppo PLR
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione 24 febbraio 2015 n. 26.15 Revisione della Legge sullo sviluppo territoriale e metodi di calcolo del plusvalore

Signor deputato,

l'atto parlamentare indicato si riferisce al tema dell'estimo peritale del plusvalore (art. 95 Lst). Auspica l'applicazione del metodo statistico – comparativo e chiede informazioni riguardo alla messa a disposizione dei dati necessari ai periti.

La modifica 4.11.2015 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (Rlst) del 20 dicembre 2011, che ha introdotto il nuovo capitolo "Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione" (nuovi artt. 98a - 98 m), risponde ai quesiti sollevati nel senso auspicato dall'interrogazione.

a) Metodo dell'estimo peritale

L'estimo peritale si attesta di principio sul metodo statistico - comparativo (art. 98d cpv.1 Rlst).

Dopo l'approvazione governativa della misura pianificatoria, il perito incaricato dal Municipio procede all'estimo del plusvalore (differenza di valore del terreno prima e dopo la misura, art. 94 cpv.2 Lst) ed al calcolo del contributo per ogni singolo terreno avvantaggiato, accompagnando la stima con un rapporto esplicativo che dia conto anche del metodo di calcolo applicato (cpv.1 e 2).

Di principio, il perito incaricato potrà rifarsi alla prassi in materia espropriativa ed applicare il metodo statistico comparativo, che si basa sul confronto dei prezzi pagati sul mercato immobiliare per beni simili ed in analoga situazione (cfr. RtiD I-2008 n. 52, cons. 4.1). Il perito incaricato dovrà quindi poter accedere ai dati necessari al confronto ed esaminare i documenti giustificativi delle transazioni immobiliari.

b) Accesso ai dati

L'accesso ai dati delle transazioni immobiliari da parte dei periti è disciplinato dall'articolo 98b cpv.2 Rlst.

In particolare, su richiesta del Municipio, l'Ufficio di statistica mette a disposizione le informazioni della banca dati delle transazioni immobiliari necessarie al perito incaricato per eseguire l'estimo peritale; si applica la procedura dell'art. 129c del regolamento concernente la legge sul registro fondiario (RLRF) del 1. aprile 1998.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a due ore lavorative.

Voglia gradire, signor deputato, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



P. Beltraminelli

Il Cancelliere:

G. Gianella

Copia:

- Dipartimento del territorio (dt-dir@ti.ch)
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Servizi generali del Dipartimento del territorio (dt-sg@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)