

Messaggio 4375

Concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare

Onorevoli signori,
Presidente e Consiglieri,

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare che abroga la vigente legge sulla stima della sostanza immobiliare del Cantone (fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua) del 25 novembre 1936.

Prima di entrare nel merito del progetto di nuova legge riteniamo opportuno premettere alcune considerazioni generali in ordine al diritto vigente e ai suoi limiti che è come rilevato anche in diversi atti parlamentari presentati in questi ultimi anni è dimostrano l'urgente necessità di intervenire e di rivedere il disciplinamento cantonale in materia di stima dei fondi. Esporremo poi le scelte fondamentali del progettato nuovo ordinamento mettendone anche in risalto i cambiamenti rispetto al diritto vigente per passare in seguito al commento dei singoli articoli.

E' tuttavia importante chiarire, già in ingresso, che la revisione legislativa qui prospettata non è in alcun modo dettata da ragioni o esigenze di natura fiscale in relazione alle quali abbiamo viceversa previsto è con l'introduzione di un valore perequativo è dei provvedimenti per ridurre, entro i limiti ammessi dall'ordinamento costituzionale, gli effetti fiscali e contributivi in genere di una stima basata su valori commerciali costantemente aggiornati. Le ragioni della revisione sono quindi da ricondurre esclusivamente alla constatazione che, come vedremo nel seguito, l'ordinamento attuale è chiaramente superato e denota carenze tali che è regolarmente e in concomitanza con la messa in vigore di ogni nuova revisione generale delle stime è generano preoccupazione e anche disappunto in molti proprietari interessati e nelle stesse autorità comunali.

Obiettivo della riforma e del nuovo sistema qui proposto è pertanto essenzialmente quello di stabilire una situazione delle stime omogenea per tutto il Cantone mantenendo l'attuale concetto di stimare i beni immobili secondo il loro valore commerciale è ossia secondo il valore riscontrabile nell'ambito di una normale contrattazione di compravendita (tralasciando le punte estreme, generalmente poco significative) è poiché riteniamo che, solo in questo modo, il valore di stima ufficiale potrà continuare ad essere rappresentativo per svariate applicazioni.

L'attendibilità di massima del valore di stima, oltre ad essere particolarmente apprezzato nei rapporti tra privati, potrà quindi costituire una corretta base di riferimento nell'ambito di erogazioni di sussidi e aiuti vari, della percezione di contributi e tasse; non servirà per contro nell'ambito espropriativo, che esige il massimo rigore nell'accertamento dei valori.

A. CONSIDERAZIONI GENERALI

I. Il disciplinarmente attuale e i suoi limiti

La vigente Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone (fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua), risale al 25 novembre 1936 e venne allora adottata nel precipuo intento di unificare la materia, che era disciplinata da diciassette normative tra leggi, decreti e regolamenti (per una dettagliata elencazione cfr. verbali del Gran Consiglio, sessione ordinaria autunnale 1936, Messaggio n. 70, pag. 64 e seguenti). Scopo della riforma di allora non era comunque solo quello dell'unificazione della materia.

Nel citato Messaggio si ricorda infatti che gli scopi della riforma erano plurimi, e segnatamente:

- a) di conseguire l'accertamento del valore reale e reperibile dei fondi, ampliando il ventaglio degli elementi che potevano influire sulle stime;
- b) di stabilire in una legge la misura percentuale in cui i valori di stima dovevano trovare applicazione;
- c) di riconoscere ai proprietari il diritto di chiedere a loro volta una revisione del valore dei loro beni;

d) e, infine, di dare un assetto stabile agli organi preposti alle stime, onde garantire uniformità e continuità di valutazione.

La legge attuale, in vigore da oltre mezzo secolo, dimostra chiaramente gli anni che ha e la prassi d' estimo degli ultimi decenni ha messo costantemente e chiaramente in luce i suoi limiti.

Tali limiti sono evidenziati da diversi fenomeni, quali:

- il forte incremento dei valori fondiari, dovuto essenzialmente all' eccessivo lasso di tempo che intercorre tra una revisione e l' altra;
- la circostanza che i valori di stima non sono riveduti per lunghi periodi,
- le conseguenze contributive gravose, a seguito dell' applicazione sistematica dei contributi di costruzione in base alla Legge d' applicazione della legge federale contro l' inquinamento delle acque dell' 8 ottobre 1971, entrata in vigore il 1. ottobre 1975;
- il conseguente improvviso inasprimento di tutti i prelievi fiscali legati al patrimonio immobiliare, con gravose ricadute anche nell' ambito sociale (in ispecie per le prestazioni complementari AVS);
- le disparità di trattamento tra un Comune e l' altro.

Negli ultimi decenni, i valori della proprietà immobiliare hanno subito profondi e vertiginosi cambiamenti. Accanto ad un' inflazione talora rilevante, che ha sicuramente influito notevolmente sul valore di un bene non riproducibile com' è quello dei terreni, la pianificazione del territorio con la rigorosa separazione del territorio edificabile da quello che non lo è, hanno sicuramente contribuito a far lievitare i prezzi di una parte dei terreni e a calmare e svalutare i prezzi degli altri.

Questi fenomeni hanno determinato, nei decenni trascorsi, aumenti dei valori immobiliare in spazi di tempo relativamente brevi; attualmente si assiste tuttavia ad una stagnazione dei prezzi, come conseguenza della crisi economico-congiunturale dopo la fine degli anni '80 (in alcuni casi vi è addirittura un' inversione di tendenza). Occorre infine rilevare che il patrimonio immobiliare, secondo le valutazioni commerciali usualmente praticate in ambito privato, è in generale sopravvalutato rispetto al reddito effettivamente ricavabile.

Tale sopravvalutazione è conseguente ad una lunga fase di espansione economica(decenni 1960-70, 1980-90), con vistosi fenomeni speculativi. Il surriscaldamento verificatosi nel mercato immobiliare, accentuato dalle misure pianificatorie entrate in vigore dopo gli anni '70 (rarefazione dei beni immobiliare immessi sul mercato), ha provocato uno scollamento sempre più vistoso fra il cosiddetto "valore a reddito" (o redditività effettiva dell' immobile, capitalizzata) e quello metrico, o "valore reale" .

Mentre il reddito pro capite della popolazione nel decennio trascorso non ha subito vistosi incrementi (l' economia e la produttività economica cantonale hanno limiti ben determinati), il valore "speculativo" degli immobili ha subito incrementi assai rilevanti (percentuali: ca. dal 100% al 300% e anche oltre nel decennio 1980/90, a dipendenza delle zone).

Questo perché in sostanza, soprattutto nelle contrattazioni private, si è sempre data la preferenza alla sola valutazione metrica, senza un rigoroso controllo dell' effettiva redditività, sperando sempre nel continuo incremento dei valori fondiari, dovuto essenzialmente a spinte speculative ed alla circostanza che il suolo è un bene finito e non moltiplicabile.

Attualmente occorre quindi introdurre criteri d' estimo prudenziali, riferiti al mercato medio (non speculativo) immobiliare, conferendo tuttavia la dovuta importanza all' elemento "reddito" ricavabile da un immobile.

Anche nelle valutazioni immobiliare ad opera dello Stato, la valutazione a reddito dovrà avere il giusto collocamento nella ponderazione con la stima metrica; una prassi più rigorosa d' estimo immobiliare da parte dell' ente pubblico può pure contribuire a riequilibrare i prezzi praticati sul mercato immobiliare.

Malgrado il già intervenuto aggiornamento di alcuni criteri tecnici (vedi revisione del RENT - Regolamento sulle norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiale è del 23.10.1990; tassi di capitalizzazione, modi di misurazione, ecc.), la vigente disciplina sulle stime mostra chiari limiti, soprattutto d' ordine procedurale e di parità di trattamento.

Infatti pur dipartendo dal valore reale e reperibile, la vigente legge non ha saputo offrire per l' intero territorio cantonale un' uniformità di valori che potessero essere considerati corrispondenti al valore venale, ossia al valore reale e reperibile in una

normale contrattazione, ma, per le ragioni che cercheremo di individuare di seguito, ha portato a valutazioni sostanzialmente improntate a preoccupazioni fiscali che il più delle volte non corrispondevano ai criteri che informano la determinazione del valore venale.

L'attuale legge prevede di regola la revisione generale dei valori di stima ad intervalli di dieci anni, con possibilità di proroga a quindici anni e anche oltre (vedi zone montane).

Si tratta di un sistema chiaramente superato, che non tiene conto dei fenomeni ricordati e alla fine crea manifeste discrepanze tra i valori vigenti nelle diverse zone del Cantone, a seconda del periodo di revisione.

Queste discrepanze che configurano tra i diversi proprietari di immobili situazioni di disparità di trattamento sono state sottolineate ripetutamente da più parti e riprese anche tramite interventi parlamentari.

Con la modifica legislativa qui proposta, si vuole porre rimedio a questa situazione, proponendo una procedura più flessibile che possa seguire meglio l'evoluzione dei valori immobiliari e che nel contempo metta tutti i Comuni nella medesima condizione per quanto riguarda lo stato d'aggiornamento delle stime. Si tratta tuttavia di obiettivi che presuppongono di poter disporre di mezzi operativi moderni, di potenziamenti temporanei del competente servizio cantonale e di un coinvolgimento attivo dei proprietari.

II. Il progetto di nuova legge

Le principali innovazioni e le scelte fondamentali che stanno alla base del progetto di nuova legge sono le seguenti:

a) Messa in vigore, simultanea in tutti i comuni del Cantone delle nuove stime determinate nell'ambito di una revisione generale che interessa l'intero territorio cantonale (art. 6 e 41).

Si tratta di un'esigenza dettata da ragioni di equità e di parità di trattamento tra proprietari di immobili situati in comuni diversi, che risponde anche ad una delle maggiori contestazioni affiorate sempre più insistentemente in occasione della pubblicazione delle stime degli ultimi bienni e nelle nutrite discussioni che ne hanno fatto seguito in varie sedi.

Questa necessità è emersa dopo la constatazione che il Cantone non era più in grado, con le risorse disponibili, di rispettare i turni decennali per le revisioni generali. I ritardi accumulati hanno infatti portato a situazioni di palese disparità tra i diversi comuni e i relativi proprietari di fondi soprattutto con riferimento alle applicazioni fiscali e contributive del valore ufficiale di stima degli immobili.

Questo obiettivo, che può essere ritenuto anche ambizioso se si pensa che dovrà essere raggiunto entro un lasso di tempo relativamente breve (3 - 4 anni), fa parte di quelli che consideriamo irrinunciabili poiché costituisce l'indispensabile premessa per poter contare su valori di stima omogenei per tutto il Cantone che permettano alle diverse applicazioni che fanno capo a questi valori di avere gli stessi effetti per tutti gli interessati.

b) Determinazione di cicli ventennali per le revisioni generali e introduzione di aggiornamenti intermedi a scadenze quinquennali (art. 6 e 7).

Prevediamo di portare a venti anni il ciclo delle revisioni generali (attualmente dieci anni, prorogabili a quindici) con l'innovazione tuttavia riferita all'introduzione di aggiornamenti intermedi (sia in aumento che in diminuzione dei valori determinati dalla revisione generale) da applicare a dipendenza dell'evoluzione dei fattori influenti sull'accertamento dei valori di stima (costi dei terreni, tassi di capitalizzazione, indice delle pigioni, ecc.).

Gli aggiornamenti intermedi, che vengono ad aggiungersi a quelli già oggi praticati quando si verificano mutamenti di fatto e di diritto dello stato dei fondi (art. 8), permetteranno un aggiustamento delle stime da eseguirsi, nel periodo che intercorre tra una revisione e l'altra, a scadenze di ogni cinque anni in base alle risultanze di verifiche sistematiche estese a tutto il territorio cantonale. La metodologia sarà quella più celere di un incremento o di una riduzione percentuale dei valori precedentemente accertati con la revisione generale, sulla base di semplici indici matematici di rivalutazione o di svalutazione applicati tramite supporto informatico, senza pertanto procedere a sopralluoghi o ad una nuova raccolta di dati.

Raccolta di dati, che sarà invece eseguita, in modo generalizzato per tutto il Cantone,

ogni venti anni in occasione delle revisioni generali. Malgrado gli aggiornamenti intermedi si deve infatti ritenere che, dopo venti anni, gli elementi che sono stati alla base della prima valutazione non siano più sufficientemente attendibili. Con i previsti aggiornamenti intermedi intendiamo perseguire il duplice obiettivo di permettere un più regolare e costante adeguamento (verso il basso o l'alto) dei valori di stima alle condizioni di mercato e di evitare quei consistenti e improvvisi cambiamenti di valori che oggi si verificano per la sola circostanza che le revisioni generali intervengono a scadenze relativamente lunghe senza alcuna possibilità di operare correzioni intermedie che tengano conto dell'evoluzione del mercato immobiliare.

c) Semplificazione del calcolo della stima e coinvolgimento attivo dei proprietari interessati nella raccolta dei dati e degli elementi di valutazione dei loro beni immobili (art. 30 e seguenti).

Secondo il vigente ordinamento il singolo proprietario immobiliare non è parte direttamente attiva nel processo di accertamento delle nuove stime, se non attraverso la facoltà di reclamo in occasione della pubblicazione dei nuovi valori di stima che sono però autonomamente determinati dall'Ufficio di stima sentite le apposite commissioni comunali. Il proprietario si trova quindi per così dire nella situazione di dover "subire" l'operato dei servizi preposti alla stima e questa circostanza è sovente anche motivo di rimostranza e di insoddisfazione dei proprietari medesimi.

Il progetto di nuova legge, pur riconfermando gli attuali rimedi del reclamo e del ricorso (art. 35 e 38), propone invece di coinvolgere più attivamente i singoli proprietari immobiliare nella determinazione della nuova stima ufficiale attribuendo loro (sul modello di quanto avviene per il fisco, con la dichiarazione dei redditi e della sostanza) il compito di fornire all'autorità di stima tutti gli elementi utili per l'accertamento del valore della loro proprietà.

La raccolta dei dati avviene per il tramite di un apposito formulario accompagnato da un'adeguata istruzione. Esso sarà concepito in modo semplice ed essenziale così da facilitarne la compilazione da parte del singolo proprietario.

Più concretamente i proprietari saranno chiamati a fornire nella "dichiarazione dei dati per la stima ufficiale" indicazioni che riguardano principalmente le caratteristiche degli edifici (anno di costruzione, uso dello stabile, reddito, standard di costruzione, numero dei piani, costruzioni accessorie, ecc.). Per quanto riguarda i terreni i dati da raccogliere saranno invece molto più ridotti (parametri di piano regolatore, grado di urbanizzazione " ambedue forniti dal Comune ", eventuale prezzo e anno di acquisto, ecc.).

I valori medi dei terreni saranno stabiliti, per grandi comprensori inglobanti più comuni con caratteristiche analoghe, dall'Ufficio di stima previa consultazione dei municipi interessati. In modo analogo si procederà anche per quanto riguarda i parametri medi per il calcolo della stima delle costruzioni (costi al metro-cubo, tassi di capitalizzazione, ecc.). In ambedue i casi i valori e parametri di riferimento saranno improntati a criteri di prudenza e le informazioni dei proprietari serviranno anche per eventuali variazioni dei relativi valori medi.

Si prevede poi di riprendere su elaboratore i dati delle dichiarazioni in modo da ottenere, mediante opportune elaborazioni informatiche, i valori di stima per la normale procedura di pubblicazione, che sarà tuttavia ancora preceduta da una sommaria verifica per individuare eventuali differenze macroscopiche fra la situazione reale e quella indicata dai proprietari e per completare eventuali dati mancanti.

Per semplificare ulteriormente il compito dei proprietari si prevede di allegare al formulario per la dichiarazione dei dati per la stima ufficiale, oltre alle già menzionate istruzioni, anche una copia della scheda di sommarione con i riferimenti catastali completati con quelli di piano regolatore.

L'innovazione legislativa e di procedura appena descritta comporta anch'essa, come è già stato il caso per quella precedente, un duplice obiettivo: anzitutto quello di responsabilizzare maggiormente il singolo proprietario rendendolo partecipe, già nella fase preliminare, alla procedura di accertamento del valore di stima e, secondariamente, quello di semplificare notevolmente le operazioni di estimo non da ultimo con l'intento di permettere che la nuova legge possa esplicare i suoi effetti in tempi brevi.

Come abbiamo visto, il diverso metodo di raccolta ed elaborazione dei dati impone l'adozione di sistemi schematici per il calcolo dei nuovi valori di stima per cui, rispetto al

sistema attuale, potrebbero anche verificarsi delle riduzioni del grado di qualità delle stime che riteniamo tuttavia ampiamente compensate dal grosso vantaggio della creazione di una situazione omogenea delle stime per tutto il Cantone.

Anche l' onere che deriva al singolo dalla necessità di compilare la "dichiarazione dei dati per la stima ufficiale" è limitato (basti pensare che, rispetto alla dichiarazione fiscale, la raccolta dei dati per la stima avviene a scadenze ventennali) e tale da essere anch' esso ampiamente compensato dal non indifferente vantaggio di essere partecipe attivo alla procedura di formazione della stima e di poter quindi fornire tutti gli elementi utili alla determinazione del valore della sua proprietà.

d) Introduzione di un valore di perequazione per le applicazioni fiscali e contributive in genere dipendenti dall' utilizzazione dei valori di stima ufficiale (art. 42).

Il progetto di nuova legge riconosce infine allo scrivente Consiglio la facoltà di stabilire, in via esecutiva, una quota di perequazione del valore ufficiale di stima fino al 70% del valore d' estimo stabilito dall' Ufficio di stima che abbia a valere per tutti i prelievi fiscali e per le applicazioni contributive in genere che fanno oggi capo al valore di stima quale parametro di riferimento (prestazioni complementari, contributi sociali, di miglioria e di costruzione, consortili, ecc.).

Si tratta di una misura (peraltro già applicata negli anni dal 1955 al 1970, tuttavia limitatamente alla sola imposizione della sostanza immobiliare, in base ad una modificazione della Legge tributaria cantonale del 1950 che aveva introdotto con il messaggio governativo n. 456 del 13 novembre 1953 un valore di perequazione dell' 80%) che permette al Consiglio di Stato di intervenire sui valori determinati nell' ambito della stima ufficiale e di agire, a seconda delle circostanze, da calmiere per ridurre la pressione fiscale e contributiva che grava i proprietari fondiari in particolare in concomitanza con l' introduzione delle revisioni generali stabilite in base ai parametri della nuova legge.

E' infatti innegabile che se il nuovo principio di allineare i valori delle stime immobiliare di tutto il Cantone elimina, da una parte, le ormai inaccettabili disparità di trattamento che si verificano oggigiorno a dipendenza del fatto che le revisioni generali intervengono per "pacchetti" di comuni, dall' altro, comporta anche un aumento di tutti i valori imponibili a cui la stima, in base a specifiche legislazioni settoriali, si riferisce. Questo fenomeno e la consistenza dell' aumento del valore della sostanza immobiliare imponibile potrà essere compiutamente conosciuto nella sua reale estensione complessiva solo al momento in cui (entrata in vigore la nuova legge) si disporrà anche di tutti i dati riferiti alle stime di tutti i fondi del Cantone "allineate" ad un medesimo anno di riferimento. Ed è su questa base considerando tuttavia anche l' evoluzione della sostanza e avuto comunque riguardo di non creare delle disparità di trattamento tra proprietari di sostanza immobiliare e quelli di sostanza mobiliare che dovrà essere quantificata la misura della perequazione che, per le ragioni che diremo in seguito, non potrà tuttavia essere inferiore al limite del 70% del valore di estimo accertato nell' ambito della revisione generale.

La perequazione così concepita sarà applicata, la prima volta, al momento dell' entrata in vigore contemporanea delle nuove stime e sarà oggetto di valutazione (e di eventuali cambiamenti) in occasione degli aggiornamenti intermedi previsti dall' art. 8 che costituiranno quindi anche occasione per riconsiderare la perequazione medesima.

Come già detto, le diverse applicazioni fiscali e contributive del valore di stima dovranno poi riferirsi a questo valore "perequato": esemplificando e riportando il discorso alla legge attuale, una stima ufficiale di un terreno stabilita in 500. franchi il metro quadrato avrà, in regime di nuova legge e ipotizzata l' applicazione del valore massimo di perequazione del 70%, una valenza fiscale e contributiva (quindi a tutti gli effetti della sua concreta applicazione) di 350.-- franchi il metro quadrato.

In altre parole, per effetto della sola perequazione, il valore di stima potrà essere, ai fini delle diverse utilizzazioni, diminuito del 30% al massimo il che, in termini fiscali, corrisponde ad uno sgravio e ad una diminuzione dell' onere d' imposta ancora maggiore (tenuto conto della progressività delle aliquote).

E' in questo senso che deve essere interpretato l' effetto fiscalmente neutro della revisione legislativa non potendosi ragionevolmente pretendere che l' entrata in vigore delle nuove stime non comporti forzatamente anche un aumento dei valori precedenti (che risalgono magari ad oltre dieci anni) e quindi anche delle ripercussioni dal profilo contributivo e fiscale che abbiamo tuttavia (grazie alla prospettata perequazione)

cercato di contenere entro limiti che consideriamo accettabili tenuto conto anche dei condizionamenti posti dall' ordinamento costituzionale (in relazione alla parità di trattamento) e fiscale. Non può essere d' altro canto sottaciuto che chi, per anni, ha beneficiato di un valore di stima manifestamente inferiore ai valori di mercato ha anche goduto di una minor imposizione fiscale rispetto al proprietario di beni mobili (la cui tassazione segue automaticamente l' evoluzione dei valori di mercato) e al proprietario di immobili con stime più recenti.

Il principio della parità di trattamento (art. 4 CF) impone infatti di considerare, per l' imposta sulla sostanza, sia la situazione dei proprietari di immobili sia quella dei proprietari di beni mobili e, per l' imposta sul reddito, sia la situazione dei proprietari della propria abitazione sia quella degli inquilini, come pure la situazione dei proprietari della propria abitazione (valore locativo) per rapporto a quella dei proprietari di sostanza immobiliare affittata a terzi (reddito da sostanza immobiliare).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo il Tribunale federale, pronunciandosi nel 1990 su un caso di Zurigo, non ha ritenuto lesiva del principio della parità di trattamento una disposizione cantonale che riconosceva ai proprietari di appartamenti in condominio (o ai proprietari che abitano un appartamento in una propria casa plurifamiliare) una deduzione del 30% rispetto all' affitto pagato da un inquilino per un appartamento di condizioni analoghe. Anche l' Amministrazione federale delle contribuzioni, nell' ambito delle verifiche riguardanti i criteri di determinazione dei valori locativi per l' imposta federale diretta praticati dai singoli cantoni, interviene generalmente solo nei casi in cui si verifica uno scostamento significativo tra il valore locativo e il valore di mercato per determinate categorie di immobili e lo scarto è normalmente ritenuto significativo quando è del 30% e oltre. Approfittiamo tuttavia dell' occasione anche per precisare che il valore di stima è, ai fini della determinazione del valore locativo (art. 20 cpv. 2 LT), unicamente un parametro di riferimento al quale l' autorità di tassazione fa di regola capo per ragioni di razionalità amministrativa, riservato comunque il diritto del contribuente di dimostrare un differente valore di mercato (come la pigione pagata da un inquilino per l' affitto di un' abitazione in situazione e di condizioni analoghe).

E' in considerazione di questi aspetti e della preoccupazione di formulare una soluzione che potesse, salvo cambiamenti giurisprudenziali, ancora rientrare entro limiti ritenuti compatibili con il principio della parità di trattamento che abbiamo proposto di circoscrivere la prevista perequazione entro la misura massima del 70% del valore stabilito nell' ambito della stima ufficiale.

Sempre nel contesto della preoccupazione di arginare le ripercussioni fiscali e contributive dipendenti dall' entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima abbiamo valutato anche altre possibili soluzioni, in particolare quella di adeguare, verso il basso, le aliquote delle imposte sulla sostanza e quelle dell' imposta immobiliare delle persone giuridiche e delle persone fisiche (queste ultime per l' imposta immobiliare comunale), come pure quelle dell' imposta minima delle persone giuridiche. La riduzione delle aliquote avrebbe avuto il pregio di essere più lineare e di non presentare alcun problema dal profilo della parità di trattamento poiché ne avrebbero tratto beneficio sia i proprietari di immobili sia quelli di sostanza mobiliare. Quest' ultimo aspetto avrebbe però comportato conseguenze più estese sul gettito della sostanza, mentre l' adeguamento diretto dei nuovi valori di stima (attraverso la formula della perequazione) permette di maggiormente mirare e quindi anche di circoscrivere le conseguenze sul gettito d' imposta alla sola sostanza immobiliare. Il solo adeguamento delle aliquote d' imposta avrebbe inoltre lasciato irrisolto il problema delle molteplici altre applicazioni del valore di stima, in particolare di quelle contributive.

D' altra parte, come risulta dalla seguente tabella riferita ai dati dell' imposta 1993, l' imposizione della sostanza (mobiliare e immobiliare) è, in Canton Ticino, inferiore alla media nazionale.

Imposta sulla sostanza delle persone fisiche (onere delle imposte cantonali, comunali e parrocchiali)

Indici parziali per gruppi di sostanza			Indice globale
da 50'000 a 100'000 fr.	da 150'000 a 400'000 fr.	da 500'000 a 5'000'000 fr.	83.3
79.1	86.1	92.3	

Media svizzera = 100

Fonte: Steuerbelastung in der Schweiz, Amministrazione federale delle contribuzioni, Berna.

Il proposto valore perequativo risolve pertanto, riteniamo in modo sufficientemente adeguato, i problemi posti dall' entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima poiché ne assicura un effetto fiscale e contributivo generale misurato inoltre, trovando collocazione nella medesima legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ha anche il pregio di evitare la modifica delle diverse altre leggi settoriali che oggi trovano, nel valore ufficiale di stima, un riferimento concreto.

III. L' automazione delle procedure inerenti alla stima ufficiale

Già abbiamo visto nei capitoli precedenti che l' obiettivo di allineare, entro un lasso di tempo ragionevolmente contenuto (valutato in 3 al massimo 4 anni), tutte le nuove stime della sostanza immobiliare del Cantone come pure quello di eseguire i previsti aggiornamenti intermedi (art. 7) e quelli particolari stabiliti dall' art. 8, pur considerando la semplificazione del nuovo sistema di estimo e l' apporto che sarà dato dai singoli proprietari nella procedura preliminare di raccolta dei dati, non potranno essere ovviamente raggiunti con le attuali strutture dell' Ufficio di stima. Appare quindi evidente che, accanto ai potenziamenti temporanei di questo servizio, si debba poter ricorrere anche a moderni mezzi di lavoro che, oltre a migliorare l' attendibilità delle varie operazioni, possano ridurre massicciamente i tempi di esecuzione.

a) Progetto di automazione

Il Centro cantonale d' informatica ha elaborato una preanalisi sul progetto di automazione della stima dalla quale emerge che altre applicazioni attualmente in fase di sviluppo o già in fase operativa sono interessate a utilizzare i dati della stima ufficiale.

Si tratta in particolare delle applicazioni "FISCO 2000" e " SIFTI " .

La prima concerne l' automazione delle procedure fiscali le quali, come noto, trattano anche dati della sostanza immobiliare.

Un collegamento di questa applicazione a quella della stima permetterebbe d' evitare lavori doppi di raccolta iniziale dei dati necessari per l' allestimento del registro dei contribuenti; sarà così evitato ai Comuni l' onere d' allestimento e di aggiornamento delle schede anagrafiche richieste dalla Divisione delle contribuzioni per l' accertamento dei dati sulla sostanza immobiliare.

Il SIFTI (Sistema d' informazione fondiario del Cantone Ticino) consiste invece nella gestione automatizzata del registro fondiario, applicazione sperimentata nell' ambito di un progetto pilota (PARIS) conclusosi agli inizi del 1994 con l' approvazione della Confederazione che ne ha assunto in larga misura i costi relativi.

Dall' automazione della stima il SIFTI otterrà la base di partenza per il caricamento degli altri dati del registro fondiario.

Infatti detta automazione dovrà essere preceduta dall' informatizzazione dei registri catastali (sommarioni, catastrino federale, catastrino fiscale) i quali, come noto, riportano gli elementi della parte descrittiva dei fondi (numero di mappa, superficie suddivisa nei vari subalterni, ecc.).

Questi elementi in pratica servono da base per le operazioni di stima, come pure per la ripresa iniziale dei dati per l' automazione del registro fondiario (SIFTI).

Va infine osservato che l' informatizzazione dei registri catastali a partire dal 1975 viene regolarmente eseguita per tutte le nuove misurazioni.

Per le misurazioni eseguite precedentemente a tale data l' informatizzazione viene eseguita su richiesta dei Comuni (in media circa una decina all' anno), tanto che attualmente circa un centinaio di Comuni dispongono già dei registri su supporto informatico almeno per parte del loro territorio.

Quest' operazione, oltre a costituire un ottimo mezzo per la conservazione sicura dei citati documenti, agevola le molteplici applicazioni dei Comuni che fanno capo ai dati catastali.

Sulla base della legge sul registro fondiario il Cantone sussidia pertanto detta operazione con un' aliquota media del 31%.

Si tratta ora di anticipare i tempi per la conclusione dell' informatizzazione di detti registri completando l' opera in 141 Comuni.

b) Procedure da automatizzare

Oltre alla citata operazione relativa ai registri catastali verranno automatizzate le seguenti procedure:

- controlli logici dei dati forniti dai proprietari,
- calcolo dei valori di stima sulla base dei dati forniti dai proprietari,
- intimazione delle nuove stime,
- modifiche delle stime in seguito all' esito dei reclami o ricorsi,
- revisioni eccezionali in seguito a mutamenti importanti delle premesse sulle quali si sono fondate le stime,
- tenuta a giorno delle stime ("aggiornamenti particolari") in seguito a cambiamenti delle situazioni dei vari fondi (fabbricati nuovi, modifiche di piano regolatore, ecc.),
- aggiornamenti quinquennali.

In sostanza verrà creata una banca dati centralizzata della stima cui potranno far capo anche altri servizi dell' amministrazione e i Comuni per le loro applicazioni. Essa permetterà inoltre la diffusione di dati ai singoli utenti legittimati ad ottenere determinate informazioni in materia di stima.

c) Risorse necessarie per lo sviluppo dell' applicazione

L' operazione può venir distinta in due componenti:

- la messa su supporto informatico dei registri catastali,
- la creazione della banca dati della stima ufficiale.

La prima operazione sarà svolta dai geometri revisori (operatori privati) che già oggi hanno il mandato da parte dei singoli Comuni per la tenuta a giorno e conservazione degli atti catastali.

Il Cantone per quest' operazione non deve pertanto assicurare risorse umane o mezzi materiali.

Per la seconda operazione si prevede per contro un impegno massiccio dei servizi interessati dell' amministrazione cantonale per l' allestimento dei necessari programmi informatici come pure per la raccolta iniziale dei dati e l' invio delle decisioni di stima.

La preanalisi allestita dal Centro cantonale d' informatica prevede i seguenti impegni di risorse espressi in giorno/uomo (g/u):

Sviluppo del sistema informatico:	960 g/u
Raccolta iniziale dei dati:	8640 g/u

Accanto alle risorse umane devono essere valutati anche i mezzi materiali.

Sempre dalla citata preanalisi possono venir desunti i dati relativi a questo genere di impegno: in particolare si tratta di procurare i necessari mezzi informatici per la raccolta dei dati, per i calcoli e le intimazioni delle decisioni di stima.

In totale si prevede d' installare 16 "personal computer" con relative stampanti e collegamenti al CCI e i necessari programmi informatici.

d) Costi

I costi sono così riassunti:

- messa su supporto informatico dei registri catastali	fr. 4'560'000.--
- sviluppo del sistema informatico	fr. 610'000.--
- raccolta iniziale dei dati	fr. 1'935'000.--
- mezzi materiali + interfaccia	fr. 525'000.--
Totale	fr. 7'630'000.--
dei quali a carico del Cantone	4'485'000.--

In merito osserviamo:

- Come già più sopra citato la messa su supporto dei registri catastali si riferisce a un lavoro che deve essere normalmente eseguito nell' ambito degli interventi per la conservazione degli atti delle misurazioni; l' onere a carico del Cantone corrisponde pertanto al sussidio ordinario del 31% pari a fr. 1'415'000.--, il resto verrà assunto dai Comuni (in media circa fr. 22'000.-- per Comune).

- Come accade in tutte le applicazioni informatiche di vasta portata, come quella in oggetto, la raccolta iniziale dei dati comporta un onere alquanto rilevante.

Non bisogna d' altro canto dimenticare l' enorme quantità di informazioni che dovranno essere caricate nella banca dati centrale.

Esse si riferiscono infatti a:

Fondi	411'000
Fabbricati di varia natura	130'000

Proprietari (calcolati per Comune)	200'000
------------------------------------	---------

e) Ripercussioni sul personale

Come già più sopra osservato sia per lo sviluppo dell' applicazione che per la raccolta iniziale dei dati, nonché per una verifica, seppure celere, dei risultati dei calcoli delle nuove stime, l' Amministrazione cantonale non dispone del personale sufficiente per concludere i lavori entro un lasso di tempo contenuto (3-4 anni).

Alle operazioni sopra menzionate va aggiunta quella relativa all' adeguamento dei registri fiscali in seguito all' applicazione delle norme transitorie (vedi art. 44).

L' introduzione della nuova legge comporterà uno sforzo iniziale enorme, dopo di che la mole di lavoro sarà gradatamente ridotta, al punto da poter venire agevolmente assorbita dall' attuale effettivo dell' Ufficio cantonale di stima (21.5 unità). Di conseguenza non si giustifica un aumento del personale nominato.

Pertanto si farà capo a personale assunto a tempo determinato sia per lo sviluppo dell' applicazione informatica che per la raccolta iniziale dei dati, il controllo dei risultati e dei calcoli di stima e l' adeguamento dei registri fiscali.

L' assunzione temporanea di detto personale comporterà i costi seguenti:

- sviluppo applicazione informatica	3 unità per 1.5 anni,	fr. 610'000.--
- ripresa iniziale dei dati	13 unità per 3 anni,	fr. 1'935'000.--
- controllo risultati calcolo delle stime	3 unità per 3 anni,	fr. 720'000.--
- adeguamento registri fiscali	11 unità per 1 anno,	fr. 550'000.--

I costi sono stati calcolati tenendo conto della qualifica del personale necessaria per le varie operazioni.

Le due ultime posizioni non essendo legate all' operazione di automazione della stima non sono state inserite nei costi di cui alla precedente lettera d). il costo globale a carico del Cantone dovuto all' introduzione della nuova legge ammonta pertanto a fr. (4'485'000.-- + 1'270'000.--) = fr. 5'755'000.--.

Se da un lato questo importo può apparire rilevante, dall' altro si deve tenere conto che esso permetterà di ottenere gli elementi fondamentali della stima della sostanza immobiliare dell' intero Cantone per una durata di almeno 20 anni.

Trascorso tale lasso di tempo parte degli elementi costituenti la banca dati (sistema informatico, parte descrittiva dei fondi, calcolo vecchie stime) potranno essere utilizzate per la nuova revisione generale delle stime.

Di detto investimento potranno inoltre beneficiare le altre applicazioni più sopra menzionate.

f) Conseguenze per i Comuni

Rispetto alle prestazioni attuali i Comuni si vedranno caricati dell' onere per la gestione dell' invio dei moduli inchiesta per la raccolta dei dati da dichiarare dai proprietari per il calcolo delle stime.

Si tratta però di oneri alquanto contenuti (invio dei moduli, richiami, comunicazioni all' Ufficio di stima) che riteniamo possano essere assunti dalle rispettive cancellerie comunali senza eccessivi problemi.

Altra attività da svolgere dai Comuni sarà la collaborazione nello spurgo delle intestazioni della varie proprietà nei casi ove la misurazione catastale si presenta in parte definitiva e in parte provvisoria (circa un' ottantina di Comuni). Si tratta però di un' operazione che, segnatamente nei casi con misurazione provvisoria, agevolerà successivamente le varie attività delle amministrazioni comunali confrontate con problemi di attendibilità delle intestazioni di proprietà (comunioni ereditarie, casi di omonimia, ecc.) che in questa sede verrebbero affrontati in modo adeguato.

Dal lato finanziario va infine osservato che l' onere a carico dei Comuni per l' automazione delle procedure di stima corrisponde a quanto essi devono già attualmente investire per l' informatizzazione dei loro registri catastali.

B. COMMENTO AI SINGOLI ARTICOLI

1) Disposizioni generali

Art. 1: Scopo dell' accertamento del valore immobiliare

Appare necessario definire lo scopo per il quale viene effettuata la stima ufficiale dei fondi. Pure la legge del 1936 lo prevedeva.

L' estimo immobiliare ai fini dell' imposizione fiscale è del resto previsto da tutte le leggi

cantonali e dev' essere effettuato onde poter valutare l' entità del patrimonio dei soggetti fiscali (persone fisiche e giuridiche).

Secondo la nuova legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT) la stima serve quindi da base di riferimento per:

- l' imposta sulla sostanza delle persone fisiche (art. 42 LT),
- l' imposta immobiliare a favore del Comune (art. 293 LT);
- l' imposta immobiliare delle persone giuridiche (art. 97 LT);
- l' imposta minima delle società di capitale e cooperative (art. 90 LT);
- l' imposta di successione e donazione (art. 158 LT).

La Legge federale sull' armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni, entrata in vigore il 1. gennaio 1993, prevede il prelievo dell' imposta sulla sostanza (art. 13) e l' art. 14 cpv. 4 dispone che "la sostanza è stimata al suo valore venale. il valore reddituale può essere preso in considerazione in modo appropriato".

Sulla base del valore di stima sono pure calcolati i contributi di costruzione delle opere di depurazione (art. 99 cpv. 1 LALIA).

A partire dal 1. gennaio 1995 il valore di stima non entra invece di principio più in considerazione per la determinazione del maggior valore immobiliare. La nuova LT - che ha abrogato anche la Legge concernente l' imposta sul maggior valore immobiliare introduce infatti una nuova imposta cantonale sugli utili immobiliare, che sostituisce la precedente imposta sul maggior valore immobiliare e colpisce l' utile dato dalla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento (art. 123-140 LT). Salvo i casi di proprietà di durata superiore a venti anni - in relazione ai quali è lasciata all' alienante la facoltà di riferire il valore di investimento alla stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà (art. 129 cpv. 2 LT) - il valore di stima non è quindi preso in considerazione ai fini del calcolo dell' imposta sugli utili immobiliare.

Ogni prelievo fiscale, tassa o contributo che grava i beni immobili, è la conseguenza di disposizioni di diverse legge ma non della Legge sulle stime, che non è una legge fiscale.

Essa ha il solo scopo di stabilire le modalità per l' accertamento del valore dei beni immobili e, considerato che il valore muta, i tempi per la revisione.

Per principio la sostanza deve essere imposta per il valore effettivo, dunque per il valore commerciale e reperibile. La valutazione della sostanza immobiliare non può derogare da questi principi e, in effetti, la legge stabilisce che il "prezzo" di stima è quello che può essere conseguito normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

Ogni regolamento di applicazione, e quindi anche il regolamento sulle norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiali, non può prescindere da queste regole.

Se il proprietario ritiene che in base alla stima ufficiale il valore attribuito è superiore a quello commerciale, può far valere i propri diritti in via di reclamo dapprima e di ricorso poi.

Art. 2: Oggetti della stima; in generale

Stabilisce che la legge si applica ai fondi e alle forze idriche.

Nella definizione dei fondi la legge sostanzialmente riprende la definizione del diritto civile (art. 655 cpv. 2 CC), precisando poi che sono pure di pertinenza dei fondi le parti costitutive, gli accessori, le costruzioni mobili posate con l' intenzione di durevolmente annetterle al fondo, nonché le costruzioni su fondo altrui senza un diritto per sé stante e permanente.

Tuttavia, per esigenze di semplificazione (economia procedurale), nella valutazione si potrà far astrazione dei subalterni di scarsa rilevanza economica (vedi art. 21).

In applicazione della legge attualmente in vigore (cfr. Rep 1974, pag. 20/23) la prassi aveva esteso la stima ufficiale anche ai macchinari di un impianto industriale, il che a dire il vero non sembra affatto giustificato, spesse volte il macchinario essendo di breve durata o addirittura affittato o acquisito in leasing. La moderna tendenza in materia di estimo esclude dai valori immobiliare sia l' arredamento di alberghi, sia i macchinari della produzione industriale, sia infine gli oggetti che non appartengono al proprietario (cfr. Schaetzer-Handbuch, edito dall' Associazione dei periti estimatori immobiliare cantonali, parte II/4), sempre che naturalmente gli stessi non siano durevolmente connessi al fondo.

Secondo l' ultima edizione dell' Handbuch des Liegenschaften schaezters di Naegeli-Hungerbuehler (pag. 200), i macchinari industriali vanno sempre considerati e valutati

come i mobili delle abitazioni e dei negozi.

Sia infine ricordato che la legge menziona ora anche le quote di proprietà per piani (PPP), che sono veri e propri fondi e che come tali vanno stimati. Per motivi pratici i fabbricati relativi a PPP verranno stimati nel loro complesso; i valori delle singole quote verranno poi calcolati sulla base dei relativi millesimi di proprietà.

Art. 3: Eccezioni

Per semplicità, si sono esclusi dalla stima ufficiale una serie di fondi, per i quali di solito il valore di stima non ha rilevanza alcuna.

In particolare, con riferimento alla lett. a), le autorità di stima potranno escludere anche quei beni di valore insignificante per i quali i costi di una stima ufficiale risulterebbero sproporzionati rispetto al loro valore.

La vigente legge cantonale di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque dichiara applicabili, ai fini del prelievo dei contributi di costruzione per opere di depurazione e raccolta delle acque di rifiuto, i valori ufficiali di stima.

Si è quindi previsto al cpv. 2 la possibilità di procedere alla stima dei fondi contemplati nella norma qui in discussione qualora si ponga la necessità, segnatamente qualora si rendesse necessaria una procedura di prelievo dei contributi in virtù della legislazione sulla protezione delle acque contro l'inquinamento.

Resta inteso che la stima particolare di questi fondi dovrà essere eseguita fondandosi sui fattori generali d'influenza applicati a tutte le altre stime in vigore.

Art. 4: Accessori, diritti ed oneri

Si tratta di quei diritti ed oneri che incidono sul valore dei fondi: servitù di limitazione di altezza, di costruzioni sporgenti, di passo, ecc..

Molte servitù di natura usuale e corrente (condotte d'acqua, di elettricità, cavi telefonici, ecc.) devono essere esercitate senza pregiudizi particolari per il fondo serviente, di guisa che esse restano senza influsso sulla stima.

Art. 5: Momento determinante per la stima

Precisa che gli oggetti sono stimati secondo lo stato e l'estensione esistente al momento in cui avviene la stima.

Art. 6: Revisione generale delle stime

Si tratta sicuramente dell'innovazione più importante rispetto a quanto è stato effettuato in base alla precedente legge.

E' risultata la necessità inderogabile ed urgente di eliminare la manifesta ed ormai intollerabile disparità di trattamento vigente in materia (più volte sollevata, sia dalle istanze di ricorso che dai privati e dagli enti pubblici) come già accennato sub II.

Tali disparità sono state causate sostanzialmente dai tempi di revisione eccessivamente lunghi (dieci e più anni; in certi casi anche oltre venti anni) .

Queste disparità di trattamento avevano poi importanti ripercussioni nell'ambito del prelievo fiscale-contributivo e nell'elargizione di prestazioni complementari.

L'introduzione di una prima revisione generale di base dei valori di stima, con entrata in vigore simultanea } per tutti i Comuni del Cantone e con eguali premesse d'estimo, permette ipso facto di eliminare ogni disparità di trattamento.

Trattasi indubbiamente di uno sforzo notevole richiesto all'autorità di stima; per far fronte all'ingente mole di lavoro si sono introdotte alcune novità, che dovrebbero soprattutto facilitare il compito dell'accertamento dei dati. Per la determinazione dei valori, invece, si farà ampio ricorso all'informatica.

Ovviamente vi sono dei limiti operativi, per cui le nuove stime saranno giocoforza più essenziali, schematiche ed anche prudenziali.

Il periodo relativamente lungo di revisione di venti anni si giustifica proprio perché trattasi di una revisione di base generale, messa in atto per far ripartire tutte le proprietà su base uguale. Aggiornamenti sono previsti alla norma che segue.

Art. 7: Aggiornamenti intermedi

I valori di stima, dopo la revisione generale, potranno subire aggiornamenti intermedi, di regola per singole zone del Cantone, qualora i prezzi medi dei terreni, l'indice delle pigioni, l'interesse ipotecario, il costo di costruzione, rispettivamente il costo dell'energia, abbiano subito modifiche rilevanti, tali da creare evidenti disparità di

trattamento se non fossero corrette.

Quale indice di riferimento si può assumere, in via indicativa, una lievitazione dei valori (o diminuzione) dell'ordine del 25% rispetto ai valori di base ottenuti con la revisione generale (sarà il regolamento ad indicare riferimenti più dettagliati). Allo scopo, il Servizio cantonale competente definito dal regolamento d'applicazione (Ufficio cantonale di stima UCS) dovrà fornire un preavviso al Consiglio di Stato ogni cinque anni, e cioè quando avrà accertato l'esistenza di mutamenti rilevanti, tramite sondaggi da effettuarsi d'ufficio, in modo da tenere sotto permanente controllo l'evoluzione dei prezzi per tutto il Cantone.

Appare evidente che per non ricadere nella situazione precedente (disparità fra varie zone del Cantone) occorrerà che i sondaggi e gli aggiornamenti siano praticati sistematicamente per tutto il territorio cantonale: le disparità d'aggiornamento tollerate saranno quindi non superiori ad un arco di tempo di cinque anni. Potranno invece verificarsi unicamente disparità dovute all'effettivo incremento o diminuzione dei valori per certe zone, a seguito dell'andamento del mercato immobiliare.

Sarà quindi possibile che, ad esempio, i fondi urbani più pregiati subiscano nel ventennio successivo alla revisione generale aumenti molto più rilevanti che non i fondi situati in zone del tutto periferiche (vedi ad esempio valli periferiche, di scarso interesse turistico).

Non potrà invece più essere tollerato che certe località siano "dimenticate" nella procedura di aggiornamento, dovendosi comunque procedere ad una verifica quinquennale.

Come già rilevato più sopra, influiscono sul valore dei fondi fattori individuali e fattori generali. Questi ultimi devono essere definiti in modo chiaro all'inizio della stima e devono in seguito essere tenuti aggiornati.

Si tratta segnatamente:

a) dei prezzi medi pagati per i terreni in analoghe situazioni. A1 proposito l'Ufficio dei registri dovrà comunicare all'UCS tutte le contrattazioni avvenute nel Cantone, secondo una procedura che sarà stabilita nel regolamento d'applicazione (in seguito: regolamento).

I dati così comunicati dovranno permettere all'autorità di stima di allestire, Comune per Comune, degli elenchi con i prezzi medi praticati nelle singole zone;

b) del livello medio delle pigioni praticate nelle diverse zone del Cantone. Secondo l'Ufficio cantonale di statistica, a livello interno del Cantone vi sono differenze di prezzo talmente accentuate che anche un indice cantonale non avrebbe più significatività di quello svizzero.

Nei concreti casi, l'UCS provvederà poi ad adeguarlo alle situazioni locali, secondo i dati in suo possesso;

c) del costo delle costruzioni. Attualmente esistono indici di questa natura riferiti a diverse grandi città svizzere. L'ufficio federale di statistica prevede l'allestimento di un indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, che comunque non dovrebbe poter essere regionalizzato a livello cantonale;

d) degli interessi ipotecari. Essi corrispondono alla media di quelli praticati dalla Banca dello Stato e dei maggiori istituti di credito per le ipoteche di primo rango.

Secondo la norma proposta, l'aggiornamento dei valori di stima potrà avvenire solo qualora l'evoluzione dei fattori d'incidenza generale sopra ricordati determini una variazione media rilevante dei prezzi dei vari tipi di fondi edificabili, ad esempio pari ad almeno il 25%.

L'aggiornamento potrà avvenire mediante elaborazione elettronica, in modo sollecito ed affidabile.

Infine si è previsto che l'aggiornamento non potrà avvenire se non a periodi di almeno cinque anni: ciò per garantire almeno un minimo di stabilità dei valori e per impedire che le autorità di reclamo e di ricorso siano continuamente investite di procedure di stima, magari prima ancora di avere evaso completamente quelle della stima precedente.

Per i fondi agricoli, la necessità di aggiornamenti continui non si pone, perché il loro valore dovrebbe mantenersi più costante rispetto ai fondi edificabili. D'altra parte, la Legge federale sulla pianificazione del territorio prevede l'obbligo di istituire con la pianificazione diretta le zone agricole: queste aree, destinate a scopi ben precisi, non potranno subire modifiche di destinazione a livello pianificatorio se non in casi del tutto eccezionali.

Inoltre, la stima dei fondi agricoli avverrà secondo il reddito agricolo, in modo che i fattori d' incidenza generali ricordati in precedenza non avranno influsso diretto sulla loro stima.

Art. 8: Aggiornamenti particolari

Trattasi di aggiornamenti causati da mutamenti di fatto o di diritto dello stato dei fondi, intervenuti dopo la revisione generale o i successivi aggiornamenti intermedi: ad esempio nuove costruzioni, riattamenti, ampliamenti, modifiche di P.R., ecc..

I Municipi sono quindi tenuti a dare tempestiva comunicazione di ogni costruzione o riattazione, nonché di ogni variante di P.R. o di altri cambiamenti intervenuti, atti a determinare un aggiornamento particolare dell' ultimo valore di stima stabilito dall' UCS.

La nuova stima sarà eseguita fondandosi sui fattori d' incidenza generali vigenti al momento dell' ultima revisione generale o aggiornamento intermedio.

Art. 9: Revisioni eccezionali

E' data facoltà di effettuare revisioni eccezionali per mutamenti essenziali allo stato dei luoghi, tali da rendere i valori di stima manifestamente inadeguati: si pensa in particolare a fenomeni o catastrofi naturali (inondazioni, smottamenti di terreno, frane, valanghe, ecc.), atti a mutare permanentemente ed in modo del tutto imprevedibile lo stato dei luoghi.

La procedura sarà avviata d' ufficio o su istanza di ogni parte legittimamente interessata (enti pubblici, proprietari, UCS, ecc.).

Anche qui la nuova stima sarà effettuata in base ai fattori d' incidenza generali vigenti all' ultima revisione o aggiornamento.

2) Disposizioni particolari

Art. 10: Fondi edificabili ed edificati

Definisce in particolare le caratteristiche dei fondi edificabili ed edificati, in base agli art. 15 e 23 della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT). Fanno eccezione i fondi assoggettati alla Legge federale sul nuovo diritto fondiario rurale (LDRF).

Da rilevare che devono essere considerati fondi edificati anche i fondi siti fuori dalle zone edificabili, ma che recano delle costruzioni ad esempio precedenti ai P.R., oppure costruzioni realizzate in via di deroga (ad ubicazione vincolata).

Art. 11: Fondi agricoli

Questa norma definisce quali siano i fondi agricoli giusta l' art. 16 LPT e la Legge federale sul diritto fondiario rurale, entrata in vigore il 4 ottobre 1991, nonché il relativo criterio d' estimo (valore di reddito).

Da rilevare in quest' ambito che trattasi di fondi propriamente agricoli, che producono quindi un reddito agricolo.

Sono esclusi gli incolti e le zone residue non adibite ad alcun sfruttamento agricolo, da cui non risulti nessun reddito apprezzabile.

Art. 12: Revisione e aggiornamenti

Definisce i criteri di revisione per i fondi edificabili, edificati ed agricoli, che avverrà contemporaneamente.

Di contro, appare necessario separare le procedure di aggiornamento successive, poiché sarà ad esempio del tutto prevedibile che i fondi agricoli, per lunghi anni, non subiranno alcun incremento di valore.

Art. 13: Fondi non edificabili, non agricoli (incolti, pascoli)

Si è stabilita una norma particolare per i fondi che non sono edificabili e non sono nemmeno agricoli, ossia gli incolti, i pascoli, le zone residue, ecc.; si tratta di fondi di poca rilevanza economica per i quali sarà prevista una stima del tutto teorica (valori simbolici), stabilita una volta sola all' occasione della revisione generale delle stime. Per tali fondi non saranno quindi previsti aggiornamenti successivi, eccettuate modifiche permanenti del loro stato e quindi del loro sfruttamento. Anche in questo caso, le modifiche dovranno essere segnalate dai Comuni, dai proprietari o da altri

interessati.

Art. 14: Fondi boschivi

Sono considerati fondi boschivi tutti i fondi censiti come tali, in base alla nuova Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991.

Da ricordare in quest' ambito che si considera foresta ogni superficie da alberi o arbusti forestali che possono svolgere funzione forestale. L' origine, il genere di sfruttamento e la designazione a registro fondiario non sono quindi elementi rilevanti al riguardo.

Sono considerati inoltre foreste:

- a) i boschi pascolati, i pascoli alberati e le selve;
- b) le superfici non alberate improduttive di un fondo forestale, quali radure, strade forestali o altre costruzioni ed impianti forestali;
- c) i fondi gravati dall' obbligo di rimboschimento.

Non sono considerati foreste i gruppi isolati di alberi e di arbusti, le siepi, i viali, i giardini, i parchi e gli spazi verdi, le colture d' alberi su terreno aperto e destinate a sfruttamento a breve scadenza, come pure alberi ed arbusti su impianti di sbarramento su terreni immediatamente antistanti (vedi art. 2 Legge federale sulle foreste (LFO)).

3) Criteri d' estimo

Art. 15: Fondi edificabili

Come già rilevato in precedenza, i fondi edificabili sono stimati in base al loro valore commerciale (valore venale), ossia al valore normalmente conseguibile in una libera contrattazione di compravendita e senza tenere conto di situazioni eccezionali o soggettive che possono influire sul prezzo (cfr. Naegeli Hungerbuehler, op. cit., pag. 117).

Art. 16: Fondi edificati

Questa norma comprende per l' appunto tutti i fondi che sono edificati, sia che si trovino all' interno di zone edificabili oppure all' estern. In quest' ultima ipotesi, secondo l' estensione dell' area annessa, si deve procedere alla determinazione del valore del terreno che sarebbe virtualmente necessario in base alle norme di P.R. relative alle zone confinanti per poter procedere all' edificazione concessa. Tale area sarà quindi valutata secondo i criteri ordinari per la determinazione del valore di terreni complementari a costruzioni.

Art. 17: Valore commerciale

In questa disposizione viene indicato il metodo da adottare per la determinazione del valore commerciale dei fondi non agricoli.

Per la determinazione del valore venale dei terreni liberi da costruzioni dovrebbe bastare il raffronto con altri prezzi pagati in libere contrattazioni: già si è ricordato che l' UCS disporrà di tutte le contrattazioni avvenute nel Cantone e che sulla base delle stesse potrà allestire un elenco dei prezzi pagati nelle singole zone, per ogni singolo comune.

Per i fondi edificati, il metodo del raffronto sarà invece difficilmente attuabile: ogni oggetto manifesta peculiarità tali da non permettere il confronto con altri enti.

Nei casi in cui non sono disponibili valori di raffronto, il valore commerciale dei fondi edificati viene valutato tramite una ponderazione del valore di reddito e di quello metrico. Entrambi i valori vengono considerati a seconda dell' oggetto da stimare. Di regola il fattore di ponderazione applicabile al valore di reddito, che è pur sempre una componente non trascurabile del valore commerciale, viene stabilito avuto riguardo al tipo di immobile, al numero di appartamenti e dei locali commerciali, come pure alla bontà del reddito e della commerciabilità dell' immobile stesso (cfr. Schaetzer-Handbuch cit., III, 3.2.3).

Le norme tecniche stabiliranno comunque con tabelle più precise i fattori applicabili nei singoli casi.

Art. 18: Valore metrico

Un tempo il valore metrico ("Realvvert" o "valore reale" in base ad una cattiva traduzione) era considerato il più probabile valore venale dei fabbricati: esso è costituito dal valore di costo a nuovo dello stabile e dai costi accessori, deprezzati secondo l' età dello stabile stesso, più il valore del terreno. Per la sua determinazione occorre conoscere la misura cubimetrica dello stabile (volumetria), il costo unitario del metro cubo di costruzioni di quel tipo (vedi indici di costruzione), l' età dello stabile

(vetustà), i costi accessori, nonché il prezzo del terren.

La volumetria dello stabile dovrà essere accertata dall' autorità di stima in base alla dichiarazione di stima che fornirà il proprietario medesimo e non dovrebbe comportare difficoltà particolari, fermo restando che, segnatamente nel caso di dati non appropriati, saranno effettuate verifiche sul posto.

Già si è ricordato che per alcune città svizzere esistono indici dei costi di costruzione: salvo imprevisti, l' Ufficio cantonale di statistica dovrebbe poter approntare un costo medio per tipo di costruzione anche per il Cantone Ticin. Tali valori dovranno poi essere adeguati a seconda del tipo e della qualità della costruzione. I valori a nuovo dovranno naturalmente essere aggiornati mediante una deduzione per la vetustà tecnica ed economica dell' immobile, ossia per il degrado materiale delle sue parti strutturali d' un lato e per il degrado economico, dovuto al progresso della tecnica, ai cambiamenti dei gusti, all' evoluzione delle esigenze della civiltà, dall' altro.

Il metodo per il calcolo del grado di vetustà sarà stabilito con le norme di applicazione: basti qui ricordare che esso dovrà tenere conto della presumibile durata di vita dello stabile (sulla quale potrà influire anche la vetustà economica) e della sua effettiva età e, infine del suo stato di manutenzione.

Infine si può ricordare che per costi accessori vanno intese quelle spese necessarie ai fini della costruzione che non sono comprese nei costi cubimetrici unitari. Sono di regola tali i lavori preparatori, le sistemazioni esterne, gli accessi, i costi di finanziamento, ecc..

Art. 19: Valore di reddito

Trattasi di una norma importante, soprattutto per gli edifici d' appartamenti, poiché è la sola che dà un riferimento sicuro del valore di un immobile. Infatti in un mercato sano ed equilibrato, uno stabile non può valere di più di quanto lo è il suo reddito capitalizzato. Si è già detto che, in anni di spinte speculative, si è sempre più fatto astrazione del valore di reddito, provocando così uno scollamento sempre più marcato fra la redditività degli immobili ed il loro valore commerciale. Tale fenomeno ha prodotto sicuramente una sopravvalutazione del patrimonio immobiliare, che non dovrebbe tuttavia trovare conferma in una legge sull' estimo immobiliare a fini fiscali. Si ribadisce quindi che l' elemento reddito è fondamentale per una determinazione equa dei valori immobiliare e che deve essere rispettato il principio secondo cui un bene immobiliare vale per quanto rende e non per quanto potrebbe valere in futuro, in base a spinte speculative.

Siccome il valore del bene è pari alla somma dei suoi redditi futuri, occorre riportare all' attualità questa somma, occorre cioè trovare quel capitale che con gli interessi sia pari alla somma dei redditi futuri; per ottenere ciò è necessario ricorrere, di regola, alla capitalizzazione del reddito lordo effettivo o di quello realizzabile sul mercato, qualora il primo si scosti manifestamente da quest' ultimo.

Il saggio di capitalizzazione deve tenere in debito conto i costi di investimento e quelli di gestione (esercizio vero e proprio, manutenzione, riparazione, ammortamenti, rischi di sfitto e di perdita canoni di locazione irrecuperabili, costi amministrativi). Per i primi si farà riferimento agli interessi ipotecari e a quelli applicabili al capitale proprio, per i secondi il saggio dipenderà in primo luogo dal tipo di edificio e dalla sua vetustà (cfr. Naegeli-Hungerbuehler cit., pag. 1223/3).

Art. 20: Fattori generali d' incidenza

Sui fattori generali d' incidenza già ci si è ampiamente espressi nelle considerazioni generali e nel commento all' art. 7.

Con riferimento a quanto detto sull' elenco dei prezzi pagati, sarebbe anche stato pensabile un registro pubblico tenuto a livello comunale con l' indicazione di tutte le contrattazioni: esso sarebbe servito non solo per le stime, ma anche per una serie di altri scopi come ad esempio espropriazioni, valutazioni private, ecc.

Tenuto conto della volontà del legislatore di non rendere pubblici i prezzi delle singole contrattazioni (cfr. art. 133b Legge quadro sul RF del 22.3.1994), si è rinunciato ad una siffatta soluzione.

L' accertamento avverrà come all' art. 28 cpv. 2 della presente legge.

Per l' indice delle pigioni già si è detto: secondo l' Ufficio cantonale di statistica, un indice medio cantonale non sarebbe più rappresentativo di quello attualmente pubblicato a livello federale. Si è quindi prevista l' adozione di quello federale.

Art. 21: Limiti dell' estimo immobiliare ufficiale

Questa normativa precisa quali sono immobiliare ufficiale.

Di fatto, in precedenza si è sovente fatto confusione tra i valori d' estimo immobiliare e i valori espropriativi, che sono determinati con maggiore rigore e secondo le potenzialità di miglior sfruttamento (miglior uso). Dato il notevole numero di beni da stimare, si dovrà per forza di cose adottare stime più schematiche ed essenziali, tralasciando subalterni di poca rilevanza economica. Del resto la giurisprudenza del Tribunale federale ha ammesso che le stime immobiliare possono essere eseguite con schematicità e prudenzialità, e che in particolare il loro confronto diretto con i valori espropriativi non è ammesso.

4) Oggetti particolari

Art. 22: Fondi gravati con diritti di superficie

La maggior parte dei diritti di superficie sono stipulati per periodi piuttosto lunghi; prevedono in particolare l' adeguamento del canone all' indice del costo della vita e, una volta ogni tanti anni, un adeguamento alle reali situazioni del mercato immobiliare (cfr. Naegeli-Hungerbuehler cit., pag. 285). La capitalizzazione del canone ad un saggio pari a quello praticato per le ipoteche di primo grado dovrebbe quindi offrire, in linea generale, una valutazione attendibile del valore di mercato.

Può però capitare che il contratto di costituzione del diritto ai superficie non preveda adeguamenti del canone: in questi casi, specie verso la scadenza di un lungo contratto di diritto di superficie, il canone può anche non più costituire la giusta e corretta remunerazione del diritto.

Si è quindi previsto che l' autorità di stima può inoltre considerare le condizioni del contratto e, in un' evenienza come quella prospettata, potrà quindi adeguare il canone da capitalizzare a quello normalmente conseguibile sul mercato. Con questo metodo, assai chiaro e semplice, si dovrebbe evitare di affrontare calcoli estremamente laboriosi e non sempre attendibili come ad esempio quelli previsti da alcuni Cantoni e dalle norme dell' Associazione dei periti estimatori cantonali, consistenti nell' attualizzare i canoni futuri, aggiungendovi il valore del fondo alla scadenza del diritto scontato secondo gli anni di rimanenza.

Nella stima del fondo gravato si dovrà poi tenere conto di eventuali vantaggi o svantaggi che dovessero ridondargli all' atto della scadenza del diritto (trasferimento gratuito delle opere eseguite in virtù del diritto, oppure indennità, ecc.).

Anche in questo caso, i vantaggi o gli svantaggi dovranno comunque essere attualizzati al momento della stima.

Art. 23: Diritti di superficie

La norma prevista per la valutazione dei diritti di superficie è volutamente generica, affinché l' autorità di stima possa tenere conto delle peculiarità contrattuali di ogni singolo diritto.

Di regola il diritto dovrà essere valutato attualizzando i redditi lordi futuri al netto del canone e aggiungendo agli stessi l' indennità di riversione, essa pure attualizzata al momento della stima.

Le direttive contenute nel Schaetzer-Handbuch emanato dall' Associazione dei periti estimatori cantonali offrono al proposito una valida base di lavoro.

Art. 24: Fondi industriali, artigianali o con destinazione particolare

I fondi destinati a scopi industriali (fabbriche di produzione, laboratori artigianali importanti, magazzini, macellerie industriali, segherie, ecc.) vengono valutati in base al loro valore commerciale, seguendo i criteri enunciati in precedenza.

Particolari problemi potranno sorgere nella determinazione della vetusta, atteso che nell' ambito industriale gli stabili sono soggetti ad un logorio materiale ed ad un degrado economico nettamente superiori rispetto alla normale categoria di immobili residenziali.

Nuovi metodi di fabbricazione, nuove e più grandi macchine di produzione, diverse attrezzature per i trasporti possono spesso richiedere modifiche sostanziali degli stabili, ciò che evidentemente si ripercuote sul tasso di vetustà all' atto della stima.

La norma prevede inoltre che si può tenere conto del valore di reddito, mediante un aumento o una diminuzione del valore commerciale. Non appare opportuno ancorare nella legge i criteri che possono informare codesti adeguamenti del valore commerciale: le norme di applicazione o le direttive dell' UCS potranno però prevedere determinati fattori atti a permettere una corretta ed uniforme prassi in questo particolare settore.

Tra gli altri soggetti particolari che ricadono in questo articolo si possono pure annoverare tutti gli stabili e le attrezzature destinati a scopi di interesse pubblico

(ospedali, stabili amministrativi, scuole, case per anziani, chiese, magazzini dei pompieri, ecc.), che in larga misura fanno parte degli oggetti per i quali non si procede di regola alla stima ufficiale a norma dell' art. 2.

Se dovesse rendersi necessaria, la stima potrà avvenire in applicazione della norma qui all' esame.

Analogamente si procederà per gli stabili destinati ad albergo, atteso che anche in questo caso le norme di applicazione dovranno prevedere i fattori atti ad adeguare il valore reale a quello di reddito.

Art. 25: Forze idriche

La proposta legislativa qui formulata semplifica notevolmente le norme attualmente in vigore, prevedendo semplicemente che le forze idriche sono stimate secondo il profitto conseguibile, avuto riguardo alla loro potenza e alla loro continuità. I criteri di valutazione sono rinviati alle norme tecniche le quali potranno assumere le direttive previste dall' associazione dei periti estimatori cantonali: trattasi di criteri di valutazione già adottati da diversi Cantoni, primo fra tutti quello di Berna, che dovrebbero facilitare notevolmente il lavoro.

In questo contesto si può ancora ricordare che tutti gli impianti e le opere direttamente destinati alla produzione di forze idriche non vengono più stimati, il loro valore essendo compreso in quello della forza come tale.

Per contro, tutti gli altri impianti ed opere , specie quelli che servono solo indirettamente alla produzione, sono stimati separatamente.

Tra questi ultimi si possono ricordare le officine di riparazione, gli uffici, le abitazioni di servizio, gli stabili amministrativi, le superfici di riserva per la posa di nuove turbine, gli impianti di trasformazione e di distribuzione dell' energia a partire dai morsetti dei generatori.

Tutte queste opere, anche se rappresentano parti costitutive dell' impianto, vanno stimate a parte, secondo i criteri generalmente applicabili.

Art. 26: Costruzioni e impianti non finiti

Si è voluto disciplinare anche la stima di costruzioni ed impianti non finiti, per regolare quei casi in cui un progetto edilizio o un impianto sono realizzati a tappe e, pur non essendo terminati, già si prestano ad un' utilizzazione.

La norma non vuole invece imporre più stime per il solo fatto che una costruzione sia in fase di realizzazione al momento in cui si procede all' adozione generale delle stime. L' applicazione della norma dovrà quindi avvenire in maniera piuttosto restrittiva.

5) Norme di procedura

Art. 27

Autorità cantonali competenti

Art. 28

Servizio cantonale competente

Art. 29: Autorità comunali

In queste disposizioni sono indicate le varie autorità che si occuperanno della stima ufficiale dei fondi e sono stabilite le rispettive competenze.

La situazione, sostanzialmente, non viene modificata rispetto a quella attuale.

Art. 30: Dichiarazione per la revisione generale delle stime

Trattasi sicuramente dell' innovazione più importante, rispetto a quanto è stato finora effettuato nell' ambito della stima ufficiale.

Per accelerare le operazioni, si è pensato di introdurre un sistema di raccolta dati tramite un apposito formulario, quale supporto per l' elaborazione informatica delle stime. Trattasi quindi di una dichiarazione analogica a' quella che viene già effettuata nell' ambito dell' accertamento fiscale ordinario, tramite la dichiarazione fiscale (persone fisiche o giuridiche).

Con questo metodo si mira a:

a) responsabilizzare maggiormente i proprietari, coinvolgendoli nell' accertamento della stima;

b) razionalizzare e accelerare le operazioni d' estimo, anche per l' enorme quantità di beni immobili che dovranno essere revisionati entro 3-4 anni dall' entrata in vigore della legge.

Le dichiarazioni trasmesse dai proprietari saranno vagliate attentamente dall' UCS, che potrà, con un triage preliminare, separare, le dichiarazioni confacenti da quelle che devono subire ulteriori accertamenti, in tal modo, si riduce drasticamente la quantità di immobili che i periti dovranno esaminare più in dettaglio sul posto.

In generale, i formulari saranno semplici da riempire. Qualora vi fossero difficoltà per oggetti particolari, si auspica la collaborazione degli enti locali (tramite ad esempio gli uffici tecnici). E' possibile che in casi complicati i proprietari dovranno comunque rivolgersi a consulenti tecnici: ciò non è tuttavia differente di quanto avviene per le dichiarazioni fiscali ordinarie, ove diversi contribuenti chiedono consulenza al fiduciario, al legale o al fiscalista.

Art. 31: Procedimento per la revisione generale delle stime

Specifica che il procedimento per la revisione generale delle stime inizia con la trasmissione dei formulari ai proprietari dei fondi censiti nel Cantone. In pratica questo atto determina l' apertura della procedura di stima.

Allo scopo di evitare abusi, è data facoltà all' UCS di effettuare verifiche, sia sistematiche che a caso, come meglio riterrà opportuno e come risulterà dai dati trasmessi.

Art. 32: Stima d' ufficio

E' lasciato al grado di responsabilità del proprietario medesimo il dovere di fornire dichiarazioni attendibili e complete, in modo da evitare la stima d' ufficio.

Con questo provvedimento, del resto inevitabile, si intendono per l' appunto scoraggiare tentativi di manipolare al ribasso i dati d' estimo.

Pure inevitabile che, in casi di gravi omissioni o di dati fuorvianti, possa essere avviata una procedura di contravvenzione nei confronti del proprietario. Questa normativa è indispensabile per permettere un corretto accertamento dei valori ufficiali di stima ed evitare, per quanto possibile, procedure d' accertamento sul posto, laboriose e dispendiose. L' importo massimo della multa di fr. 5'000.-- dovrebbe ulteriormente scoraggiare comportamenti negligenti.

Art. 33: Notifica della decisione di stima - pubblicazione

La notifica della decisione di stima avviene a tutti i proprietari interessati per lettera raccomandata, con l' avvertenza dell' esposizione al pubblico di tutti i valori relativi al Comune. Non si tratta qui di introdurre la base per una actio popularis, ma di permettere ai proprietari interessati di effettuare confronti con l' estimo di fondi confinanti o comunque paragonabili.

Art. 34: Procedimento per gli aggiornamenti successivi

Come già rilevato in precedenza, gli aggiornamenti successivi interverranno a scadenze regolari, qualora vi sia una lievitazione o una diminuzione rilevante dei valori immobiliare. il relativo preavviso, che è obbligatorio, sarà allestito dall' UCS ogni cinque anni ad uso del Consiglio di Stato, cui spetterà la decisione di dare avvio alla relativa procedura.

Non si è voluto precisare lo scarto minimo che sarà tollerato fra i valori d' estimo in vigore e i valori di mercato, materia che è demandata al regolamento. Si ritiene, in via indicativa, che qualora si verificasse un divario dell' ordine del 25% rispetto agli ordinari valori di mercato sarà necessario procedere ad aggiornamenti. Questi potranno anche essere effettuati in modo separato, ad esempio per soli terreni o per soli edifici, o con coefficienti separati per terreni ed edifici (ad esempio potrà essere ordinato l' aggiornamento dei soli valori dei terreni in caso di forte lievitazione del relativo mercato immobiliare, che tuttavia può anche non interessare le costruzioni, ecc.).

Art. 35: Reclamo

Come già attualmente, i proprietari o altri titolari di diritti reali potranno presentare reclamo all' UCS contro ogni nuova determinazione o aggiornamento di stima.

E' quindi data facoltà di impugnare sia le stime all' occasione della revisione generale dei valori, sia quelle inerenti ad aggiornamenti intermedi, particolari od eccezionali. E' perciò data la più ampia facoltà di far verificare le stime, sia dall' autorità che le ha emanate, sia dalle istanze ricorsuali in seguito.

In sede di reclamo il proprietario potrà pure richiedere una convocazione sul posto, per l' accertamento della stima.

Art. 36

Trasmissione dei reclami

Art. 37

Decisione

Art. 38

Ricorso

Art. 39

Procedura

Art. 40

Decisione

Trattasi di norme procedurali, che sono sostanzialmente analoghe a quelle fin qui in vigore.

Da rilevare che, in caso di reclamo o di ricorso, una stima può anche essere riformata a danno del proprietario. Esiste quindi l' istituto della "reformatio in pejus".

Quanto al prelievo di tasse e spese, viene mantenuto il principio che queste vengono prelevate solo in caso di ricorsi manifestamente infondati. Nell' applicazione pratica, il concetto "manifestamente infondati" dovrà probabilmente essere applicato con maggior rigore, poiché nella prassi sin qui vigente ben raramente (o meglio quasi mai) sono state prelevate tasse e spese, sebbene diverse impugnative, se confrontate con i valori reali di mercato, meritassero la qualifica di ricorso temerario.

Occorre però anche dire che visti i periodi di revisione eccessivamente lunghi sin qui vigenti (senza aggiornamenti intermedi), con conseguenti notevoli incrementi dei valori rispetto alle stime precedenti, i ricorsi difficilmente potevano essere censurati come temerari poiché, in termini relativi, potevano anche apparire giustificati. Con il nuovo sistema degli aggiornamenti, questa forte discrepanza dei valori in futuro non dovrebbe più sussistere, per cui sarà più facile individuare le impugnative manifestamente infondate e quindi prelevare le giuste tasse e spese di sopralluogo. Occorre in proposito ancora rilevare che quando i ricorsi sono portati fino ai Tribunali di espropriazione le spese di giustizia sono abbastanza importanti, dovendosi effettuare un sopralluogo con relative ed indennità per i periti. Il recupero di spese causate inutilmente o, peggio ancora, in modo temerario, appare quindi più che giustificato anche sotto questo profilo.

Art. 41: Adozione generale delle stime

Si è previsto che i valori di stima degli immobili di tutti i Comuni del Cantone, determinati in virtù della nuova legge, entrino contemporaneamente in vigore (vedi Art. 6). La data della loro simultanea messa in vigore sarà fissata dal Consiglio di Stato. Per le istanze di reclamo o ricorsuali (UCS e Tribunali di espropriazione), data la prevedibile ingente quantità di impugnative, è introdotta la facoltà di ricorrere a commissioni ad hoc, da istituire e coordinare secondo quanto sarà stabilito dal regolamento. Tale potenziamento appare importante poiché, per salvaguardare lo scopo dell' entrata in vigore simultanea delle stime ed il principio della parità di trattamento, non sono ipotizzabili periodi di evasione dei gravami eccessivamente lunghi. Da rilevare comunque che reclami e ricorsi non hanno effetto sospensivo. Dopo l' approvazione della legge la revisione sarà effettuata in base alle nuove normative, tramite l' invio dei formulari. L' UCS dovrà distribuire il lavoro in modo tale da poter coprire tutto il territorio cantonale in tempi sufficientemente brevi. Sarà il relativo regolamento a determinare il "modus operandi".

Art. 42: Perequazione

La norma riconosce al Consiglio di Stato la facoltà di stabilire una quota di perequazione che è a valere per tutte le utilizzazioni del valore di stima (imposte, contributi sociali, di miglioria, di costruzione, ecc.) è moderando, come detto nelle considerazioni generali (capitolo II d), la stima determinata in via ufficiale fino ad un valore minimo del 70%. Tale quota può essere differenziata per i terreni e per i fabbricati per tener conto del fatto che i secondi producono, rispetto ai primi, un reddito e hanno quindi una diversa incidenza economica per il singolo proprietario interessato. La misura della perequazione sarà "entro i limiti del capoverso 2" definita in base a valutazioni tendenzialmente riferite al gettito dell' imposta cantonale sulla sostanza e immobiliare, ma dovrà anche considerare l' evoluzione della sostanza e aver comunque riguardo di non creare situazioni di disparità di trattamento tra i proprietari di beni immobili e quelli di sostanza mobile. Si prevede di applicare la perequazione, la prima volta (se ne sarà data la necessità), al momento dell' entrata in vigore contemporanea di tutte le nuove stime. Essa non potrà tuttavia avere di principio carattere duraturo nel tempo poiché, se così fosse, potrebbero verificarsi, con il passare degli anni, situazioni di disparità tra proprietari di sostanza immobiliare e mobiliare. Il valore di perequazione dovrà quindi essere oggetto di verifica (e di eventuale adeguamento) in occasione degli aggiornamenti intermedi previsti dall' art. 8. Rileviamo infine che il Dipartimento delle opere sociali sta valutando la possibilità di introdurre soluzioni pratiche per quei casi che, malgrado l' applicazione della perequazione, perderebbero la prestazione

complementare AVS.

6) Norme transitorie e finali

Art. 43: Operazioni di stima in corso

Nella fase transitoria fino al momento in cui la nuova legge esplicherà i suoi effetti occorre garantire che le operazioni di stima in corso, come pure quelle relative ai fabbricati nuovi o riattati e ai terreni interessati da modifiche di piano regolatore possano essere portate a termine. Per queste procedure la norma rende ancora applicabile il diritto previgente con la riserva degli art. 44 cpv. 2 e 45 cpv 2. Ricordiamo che (a parte le revisioni che riguarderanno i fabbricati di nuova edificazione o oggetto di riattamenti e quelle dipendenti da modifiche di piano regolatore), in base alla modifica del 30 settembre 1994 del Decreto esecutivo sui turni di revisione delle stime immobiliare del 31 maggio 1955, sono ancora 23 i previsti nuovi comuni che saranno interessati da revisioni generali da eseguirsi secondo le disposizioni del diritto previgente e che entreranno in vigore il 1. gennaio 1997.

Stime previgenti

Art. 44

a) Revisioni generali

Art. 45

b) Fabbricati nuovi o riattati

Art. 46

c) Pubblicazione e entrata in vigore

Le norme, di carattere transitorio, sono riferite alle stime previgenti (quelle delle revisioni generali messe in vigore a partire dal 1977 e dei successivi fabbricati nuovi o riattati) nonché alle revisioni generali che entreranno in vigore il 1. gennaio 1997 e dei successivi fabbricati nuovi o riattati, e che, in virtù del precedente art. 43, saranno ancora determinate in base ai disposti della legge attualmente in vigore. Esse introducono, per il periodo transitorio, quindi fino all' entrata in vigore delle revisioni generali "allineate" ad un medesimo anno di riferimento (secondo l' art. 6) e ai fini di tutte le utilizzazioni del valore di stima, un riequilibrio dei valori assoggettando quelli più vecchi ad un moderato aumento (+ 10%/20%) e quelli nuovi ad una diminuzione (- 10%); i valori intermedi saranno invece mantenuti al livello attuale. Rileviamo che con i valori di perequazione proposti il valore globale di stima della sostanza immobiliare di tutto il Cantone si mantiene grosso modo al livello attuale (fr. 45.2 Miliardi).

Lo scopo della norma non è infatti quello di aumentare il valore della sostanza imponibile, bensì di permettere un graduale passaggio alla nuova legge attuando tra l' altro, già nella fase di transizione, un maggior rispetto della parità di trattamento. Osserviamo che per garantire una maggiore omogeneità dei valori, con la perequazione occorre procedere in modo differenziato a seconda se si tratta di stime relative alla revisione generale o di quelle dei successivi fabbricati eseguiti a nuovo o oggetto di riattamenti totali o parziali.

Per motivi di parità si deve infatti evitare che le stime di fabbricati di tipo analogo, costruiti o riattati nella stessa epoca, siano considerate in maniera sensibilmente diversa solo perché appartenenti a comuni con differente turno di revisione.

Non si può tuttavia ragionevolmente pretendere che il disciplinamento (che, ricordiamo, ha comunque solo carattere transitorio) possa risolvere nei più piccoli dettagli la situazione di ogni stima. Si deve infatti commisurare l' onere necessario al risultato che si vuole raggiungere per sostenere ancora il principio della parità di trattamento.

I casi interessati sono infatti circa 55'000 e vanno dalla piccola autorimessa (box), alla piccola aggiunta a fabbricati esistenti, a migliorie interne di poco conto, sino a giungere ai nuovi fabbricati veri e propri (case monofamiliari, stabili d' appartamento, edifici industriali, ecc.) e ai riattamenti completi di stabili esistenti.

Si propone quindi di fissare a fr. 30'000.-- il limite dell' incremento di valore oltre al quale sono applicate misure differenziate rispetto a quelle adottate per i relativi turni di revisione generale.

Possiamo senz' altro affermare che questa limitazione potrà sgravare notevolmente il lavoro amministrativo senza per questo provocare effetti pratici rilevanti per i proprietari sia per quanto riguarda le applicazioni fiscali che quelle contributive.

L' esempio seguente mostra l' effetto sul proprietario di questo modo di procedere:

- comune con turno di revisione 1979 (perequazione + 20%),

- stima di un fabbricato nuovo eseguita nel 1991: fr. 30'000.
 - perequazione: fr. 30'000.-- x 120% = fr. 36'000.
 - se il fabbricato nuovo fosse considerato con la perequazione del 1991 la situazione sarebbe la seguente: fr. 30'000.-- x 90% = fr. 27'000.
 La differenza di fr. 9'000.-- provoca per il proprietario un aggravio fiscale che si situa attorno a fr. 20.--.

L' onere amministrativo per individuare tale fabbricato e per applicare le necessarie correzioni sarebbe senz' altro più elevato.

La differenziazione proposta per i fabbricati nuovi o riattati interesserà tutti i comuni, indipendentemente dal loro turno di revisione, per quanto riguarda le stime dei fabbricati nuovi o riattati a partire dal 1. gennaio 1985.

Non si ritiene necessario operare la citata differenziazione anche alle stime di detti fabbricati precedenti al 1. gennaio 1985, poiché si può oggettivamente ritenere che siano sufficientemente omogenee con quelle delle relative revisioni generali.

Si propongono pertanto le misure seguenti:

- Le stime dei fabbricati nuovi con valori inferiori a fr. 30'000.-- o riattati per un valore corrispondente sono sempre considerate come quelle delle revisioni generali dei relativi comuni.

- Per i comuni dei bienni 1977, 1979, 1981 e 1983 tutte le stime dei fabbricati nuovi o riattati sino al 1.1.1985 sono considerate come quelle delle revisioni generali.

- Le stime dei fabbricati nuovi o riattati di tutti i comuni entrate in vigore dopo il 1.1.1985 sono così considerate:

Sino al 1.1.1990: invariato dal 1.1.1991: - 10% (La quota di stima dei fabbricati riattati rimasta invariata è perequata come la relativa revisione generale).

Come più sopra accennato l' applicazione differenziata della perequazione per i fabbricati nuovi o riattati, malgrado le semplificazioni proposte, comporta un onere amministrativo non indifferente. Essa richiede infatti di procedere a uno spulcio meticoloso dei registri delle stime e di quelli fiscali (schedine anagrafiche) di circa 20'000 fabbricati nuovi o oggetto di riattamento totale o parziale per il quale si prevede l' impiego di circa 11 unità assunte per il periodo di un anno, con un costo valutato in circa fr. 550'000.--.

La determinazione del valore di perequazione da applicare alle revisioni generali che entreranno in vigore con effetto al 1. gennaio 1997 e relativi fabbricati nuovi o riattati (e quindi al momento in cui la nuova legge sarà molto presumibilmente già in vigore) è lasciata al Consiglio di Stato che stabilirà il relativo valore tenendo conto delle nuove stime aggiornate e adottando gli stessi criteri di prudenza che infondono gli altri valori di perequazione, ritenuto comunque di garantire anche una sufficiente parità di trattamento tra proprietari di immobili e quelli di sostanza mobile.

L' entrata in vigore di questi valori di perequazione sarà anch' essa fissata dal Consiglio di Stato avendo riguardo, per quanto concerne le utilizzazioni tributarie, dei periodi fiscali così da evitare di dover rivedere tassazioni già emesse. In altre parole l' entrata in vigore sarà stabilita in corrispondenza con il primo anno (anno dispari) del primo periodo fiscale completo in regime di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare.

Per motivi di chiarezza si prevede che l' elenco dei comuni con l' indicazione del valore di perequazione ad essi applicato formerà oggetto di pubblicazione nel Foglio ufficiale cantonale.

C. RIPERCUSSIONI FINANZIARIE

a) Cantone

Le conseguenze finanziarie dell' adozione del presente disegno di legge sono indicate in dettaglio al capitolo A-III del messaggio (punti d - e) e sono così riassunte:

- costi per il personale * (21 unità x 3 anni)	fr. 3'815'000.--
- costi per i mezzi materiali	fr. 525'000.--
- costi per lavori eseguiti da terzi (geometri revisori)	fr. 1'415'000.--
Totale	fr. 5'755'000.--

* il personale verrà assunto solo per il periodo di tempo indicato.

Questi costi verranno inseriti nei preventivi per la gestione ordinaria dei centri-costi:

- Centro cantonale d' informatica.

1996 fr. 925'000
1997 fr. 210'000.

- Sezione bonifiche e catasto.
- Ufficio misurazioni catastali .

1996 fr. 1'280'000.--.
1997 fr. 135'000.--

- Ufficio stima.
1996 fr. 850'000.--

1997 fr. 900'000.--
1998 fr. 1'000'000.--
1999 fr. 455'000.--

b) Comuni

I comuni interessati dalla messa su supporto informatico dei registri catastali attualmente sono 141.

Tale operazione provocherà un onere medio di fr. 22'000.-- per comune.

D. LINEE DIRETTIVE E PIANO FINANZIARIO

Il presente disegno di legge è previsto dalle linee direttive e dal piano finanziario 1992-95 del Consiglio di Stato e del relativo piano delle modifiche legislative, annunciato per il 1994.

E. CONCLUSIONI

L'ordinamento proposto con il presente messaggio costituisce, a mente dello scrivente Consiglio, una valida alternativa all'attuale Legge che, risalendo al 1936, non più adeguata per far fronte all'evoluzione che interessa la proprietà fondiaria in generale e il mercato immobiliare in particolare. Le innovazioni, anche di carattere procedurale, rendono infatti il proposto nuovo ordinamento legislativo più flessibile così da permettere un più costante adattamento delle stime all'evoluzione dei valori di mercato. Nei limiti ammessi dall'ordinamento costituzionale si è anche cercato di moderare, attraverso l'introduzione di adeguate misure perequative, l'effetto che i nuovi valori di stima avranno nelle loro diverse applicazioni pratiche. In questo senso riteniamo che il disegno di legge risponda anche alle preoccupazioni oggetto delle mozioni 15 febbraio 1993 dell'on. Luigi Pedrazzini per il PPD e 18 maggio 1994 dell'on. Claudio Addor per la Lega dei Ticinesi.

Si tratta infine anche di una proposta che è in sintonia con quanto prospettato dagli aggiornamenti delle linee direttive e del piano finanziario.

Vogliate gradire, Onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della nostra stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente: R. Respini
p.o. il Cancelliere: G. Gianella

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,

d e c r e t a:

Capitolo primo

Disposizioni generali

Articolo 1

I valori della sostanza immobiliare, Scopo dell'accertamento stabiliti con l'accertamento ufficiale del valore immobiliare 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 sé stante e permanente.

Articolo 3

Eccezioni

a) i fondi senza valore commerciale, ossia che non consentono uno sfruttamento e che quindi non generano reddito di rilevanza commerciale;

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 saranno 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 commercialmente rilevante sul valore dei fondi.

2 Se di poca importanza, gli elementi di cui al cpv. 1 sono compresi nella valutazione globale del fondo (vedi Art. 21); 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, non prima di 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 registrano mutamenti rilevanti.

2 Gli aggiornamenti intermedi avvengono secondo cicli quinquennali e possono concernere anche solo singole regioni, come pure determinate zone di un Comune.

3 Il Consiglio di Stato decide gli aggiornamenti intermedi sulla base del preavviso del Servizio competente.

Articolo 8

Aggiornamenti particolari

1 I Municipi sono tenuti a dare tempestiva comunicazione all'Ufficio cantonale di stima 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 d' incidenza generali 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 sono da presentare al Consiglio di Stato accompagnate dal preavviso del Municipio.

4 In caso di accoglimento dell' istanza di revisione, il Consiglio di Stato ordina una nuova stima.

Le decisioni del Consiglio di Stato sono definitive.

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 10-15 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. (zone agricole o incolte) sono tuttavia da considerare edificati almeno per quanto concerne l' area complementare ad edifici e ricadono quindi nelle norme di cui agli art. 23 LPT e 71 - 73 LALPT.

Articolo 11

Fondi agricoli

1 Sono fondi agricoli giusta l' art. 16 LPT e la LFDR:

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

Revisione e aggiornamenti

1 La revisione generale delle stime dei fondi edificabili, edificati ed agricoli avviene contemporaneamente.

2 Gli aggiornamenti successivi possono avvenire separatamente, per singola categoria.

Articolo 13

Fondi non edificabili, non agricoli (incolti, pascoli)

1 il valore dei fondi non edificabili che non danno alcun reddito né agricolo, né forestale, 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.

Articolo 14

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.

Capitolo terzo

Criteri d' estimo

Articolo 15

Fondi edificabili

1 I fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore commerciale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione.

2 il valore metrico ed il valore di reddito sono considerati secondo le norme che

seguono e concorrono a determinare il valore commerciale di un immobile.

Articolo 16

Fondi edificati

1 Tutti i fondi edificati devono essere valutati come un' unità economica comprendente fabbricati e relativo terreno annesso.

2 A seconda dell' estensione dell' area annessa ai fabbricati si procederà 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 pieno valore commerciale.

Articolo 17

Valore commerciale

1 E' considerato valore commerciale (valore reale e reperibile) 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 commerciale di un bene immobile (fabbricato più terreno annesso) è determinato tenendo conto in particolare del valore metrico e di quello di reddito secondo una media ponderata, definita dal regolamento.

3 il regolamento deve contenere le necessarie tabelle con l' indicazione dei fattori applicabili ai singoli tipi di immobili. Indica pure ulteriori dati che deve fornire il proprietario e che possono servire quale verifica del risultato della stima.

Articolo 18

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 Consiglio di Stato.

3 il valore del fondo edificato comprende il valore del fabbricato più il valore del terreno, che può essere corretto a dipendenza della razionalità del suo sfruttamento.

Articolo 19

Valore di reddito

1 il valore di reddito si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito lordo effettivo.

2 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.

3 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.

4 Nel reddito lordo devono pure esse e computate le utilizzazioni del fondo ad opera del proprietario e dell' usufruttuario direttamente. Esse sono valutate secondo gli usuali valori di mercato.

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 definito a seconda del grado di vetustà e della qualità dell' immobile. il regolamento, definisce i tassi aggiuntivi e precisa i criteri di calcolo.

Articolo 20

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. 19 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 sarà calcolato annualmente in base all' indice del prezzo dell' energia adottato dall' Azienda elettrica ticinese.

Articolo 21

Limiti dell' estimo immobiliare ufficiale

1 Le stime immobiliare, 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.

2 Per costruzioni accessorie di una superficie catastale inferiore a 10 mq, per motivi di economia procedurale, viene valutato il solo valore del sedime.

Capitolo quarto

Oggetti particolari

Articolo 22

Fondi gravati

1 Il valore commerciale dei fondi gravati con diritti di superficie per sé stanti e permanenti, corrisponde di superficie 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 esso 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 23

Diritti di superficie

Il valore commerciale 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 24

Fondi industriali, artigianali o con destinazione particolare

1 Ove non risulti possibile accertare un reddito lordo attendibile, specie con riferimento a fondi edificati destinati all' esercizio di un' industria, di un' impresa o di un' attività sportiva, come pure alla raccolta di acque per l' approvvigionamento o l' eliminazione e per scopi analoghi, oppure avuto riguardo a fondi e oggetti di natura particolare (come musei, biblioteche, porti, darsene, pontili, ecc.), si può determinare il valore di stima ufficiale fondandosi sul valore metrico deprezzato secondo il grado di vetustà.

2 Si può tenere conto del valore di reddito, come fattore correttivo, valutato secondo usuali criteri aziendali o di mercato, mediante una maggiorazione o una riduzione del valore metrico.

Articolo 25

Forze idriche

1 Le forze idriche sono stimate al loro valore commerciale, 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 commerciale 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 26

Costruzioni e impianti non finiti

Il valore commerciale di costruzioni e di impianti non ancora terminati o di forze idriche non ancora integralmente utilizzate, viene determinato in proporzione agli investimenti eseguiti rispetto al valore dell' opera finita.

Capitolo quinto

Norme di procedura

Articolo 27

Autorità cantonali competenti

1 il Consiglio di Stato decide la revisione generale ed i successivi aggiornamenti delle stime dei fondi.

2 il Dipartimento competente esercita la vigilanza sulle stime ufficiali ed emana le necessarie norme di attuazione e tecniche.

Articolo 28

Servizio cantonale competente

1 Le operazioni di stima ufficiale dei fondi situati sul territorio del Cantone sono eseguite dal Servizio cantonale competente definito dal regolamento (in seguito: "Servizio").

2 All' occasione della revisione generale delle stime il Servizio definisce, sentiti i Municipi, i valori di riferimento-quadro per i terreni, suddivisi in zone (comprensori di valore).

3 Detti valori vengono definiti tenendo conto dei dati che sono comunicati regolarmente dagli Uffici dei registri inerenti ad ogni nuova contrattazione nel Cantone.

4 il regolamento stabilisce la relativa procedura.

Articolo 29

Autorità comunali

1 I Municipi devono prestare la loro collaborazione nell' ambito dell' esecuzione delle operazioni di stima.

2 il loro ruolo è solamente consultivo; la decisione sui valori dei terreni da applicare spetta unicamente al Servizio.

Articolo 30

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 al Servizio e alle autorità di ricorso tutte le informazioni ed i relativi documenti che sono utili ai fini della determinazione dei valori.

3 Essi devono inoltre consentire, previo avviso, sopralluoghi da parte delle autorità di stima.

Articolo 31

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 al Servizio tramite i Municipi da parte degli interessati entro il termine stabilito dal regolamento.

3 Al Servizio è data facoltà di effettuare verifiche sistematiche, o a caso, dei dati trasmessi, con eventuale convocazione degli interessati.

Articolo 32

Stima d' ufficio

1 In caso di dichiarazioni omesse, incomplete o deliberatamente sbagliate, il Servizio procede alla stima d' ufficio, convocando il proprietario sul luogo ed addebitando una partecipazione alle spese secondo parametri indicati dal regolamento.

2 Analogamente il Servizio può procedere anche dopo l' entrata in vigore della decisione di stima, e in ogni momento, alla revisione d' ufficio, se dovessero successivamente rivelarsi errori manifesti nella determinazione della stessa.

3 Rimane riservata la sanzione di multe sino a un massimo di fr. 5'000. per bene immobile da applicare a norma della legge di procedura per le contravvenzioni.

Articolo 33

Notifica della decisione di stima - pubblicazione

1 il Servizio, tramite il Municipio, comunica le decisioni di stima (contenenti i dati d' accertamento e di valutazione) a tutti i contribuenti interessati, per lettera raccomandata, avvertendoli contemporaneamente dell' esposizione al pubblico di tutti i valori di stima relativi al Comune di situazione del fondo.

2 L' avviso 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 34

Procedimento per gli aggiornamenti successivi

Il procedimento per gli aggiornamenti successivi è determinato dal regolamento.

Articolo 35

Reclamo

1 I proprietari o altri titolari di diritti reali possono presentare reclamo al Servizio 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 sospensivo.

4 Reclami tardivi non sono ammessi, salvo nei casi di restituzione in intero decisi dal

Consiglio di Stato in analogia alle' norme di procedura civile.

Articolo 36

Trasmissione dei reclami

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

Articolo 37

Decisione

1 il Servizio evade i reclami, procedendo in base al principio della massima ufficiale nell' assunzione delle prove.

2 il Servizio può anche riformare a danno una decisione che si rilevasse, a seguito della procedura di reclamo, manifestamente errata.

Articolo 38

Ricorso

1 Contro le decisione del Servizio 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 decisione sul reclamo.

3 il ricorso non ha effetto sospensivo.

4 il Tribunale può chiedere chiarimenti od osservazioni al Servizio. Vigè il principio della massima ufficiale nell' assunzione delle prove.

Articolo 39

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 dann.

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

Articolo 40

Decisione

1 Le decisioni del Tribunale di espropriazione sono intimate al ricorrente e al Servizio.

2 Le decisione del Tribunale di espropriazione sono definitive.

Articolo 41

Adozione generale delle stime

1 Tutti i valori di stima ufficiale dei fondi situati sul territorio del Cantone sono determinati 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.

2 Per la revisione dei valori possono essere designate dal Consiglio di Stato delle commissioni di ricorso ad hoc, la cui attività è coordinata dai Tribunali di espropriazione.

3 il regolamento fissa le modalità relative alla nomina della commissione ad hoc.

Articolo 42

Perequazione

1 il Consiglio di Stato può stabilire una quota di perequazione da applicare ai fini di tutte le utilizzazioni del valore ufficiale di stima.

2 Essa è calcolata in base al valore ufficiale di stima e non può essere inferiore al 70% del medesimo.

3 La quota di perequazione è adottata mediante decreto esecutivo pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticin.

Capitolo VI

Norme transitorie e finali

Articolo 43

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 44

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,
- con un aumento del 10% nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1981 e il 1.1.1983,
- in modo invariato nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1985, il 1.1.1987 e il 1.1.1989,
- con una diminuzione del 10% 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 che entrano in vigore a contare dal 1.1.1997 sono considerate nella misura stabilita dal Consiglio di Stato.

Articolo 45

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. 30'000.--, secondo le regole dell' art. 44:

2. se il fabbricato nuovo o riattato comporta un aumento di valore superiore a fr. 30'000.--:

a) per la quota di stima riferita alla nuova costruzione o al riattamento;

- se la nuova stima è entrata in vigore entro il 1.1.1985:

con un aumento del 20% nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1977 o il 1.1.1979, con un aumento del 10% nei comuni la cui revisione generale è entrata in vigore il 1.1.1981 o il 1.1.1983,

- se la nuova stima è entrata in vigore a partire dal 1.1.1986 e fino al 1.1.1990 in modo invariato in tutti i comuni ;

- se la nuova stima è entrata in vigore a partire dal 1.1.1991: con una diminuzione del 10% in tutti i comuni.

b) Per la quota di stima rimasta invariata, secondo le regole dell' art. 44.

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 46

c) Pubblicazione e entrata in vigore

1 il Consiglio di Stato stabilisce nell' ambito dell' applicazione dell' art. 47 cpv. 2, l' entrata in vigore dei valori di perequazione previsti dagli articoli 44 e 45.

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 47

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, è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

2 il Consiglio di Stato ne fissa la data dell' entrata in vigore.

Allegato al progetto di legge sulla stima della sostanza immobiliare.

Modifica di Leggi

Con l' entrata in vigore della legge sulla stima della sostanza immobiliare sono abrogati, con riserva dell' art. 43 della medesima:

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 immobiliare del 31 maggio 1955.