

Aggiornamento intermedio dei valori di stima

Terzo ciclo quadriennale

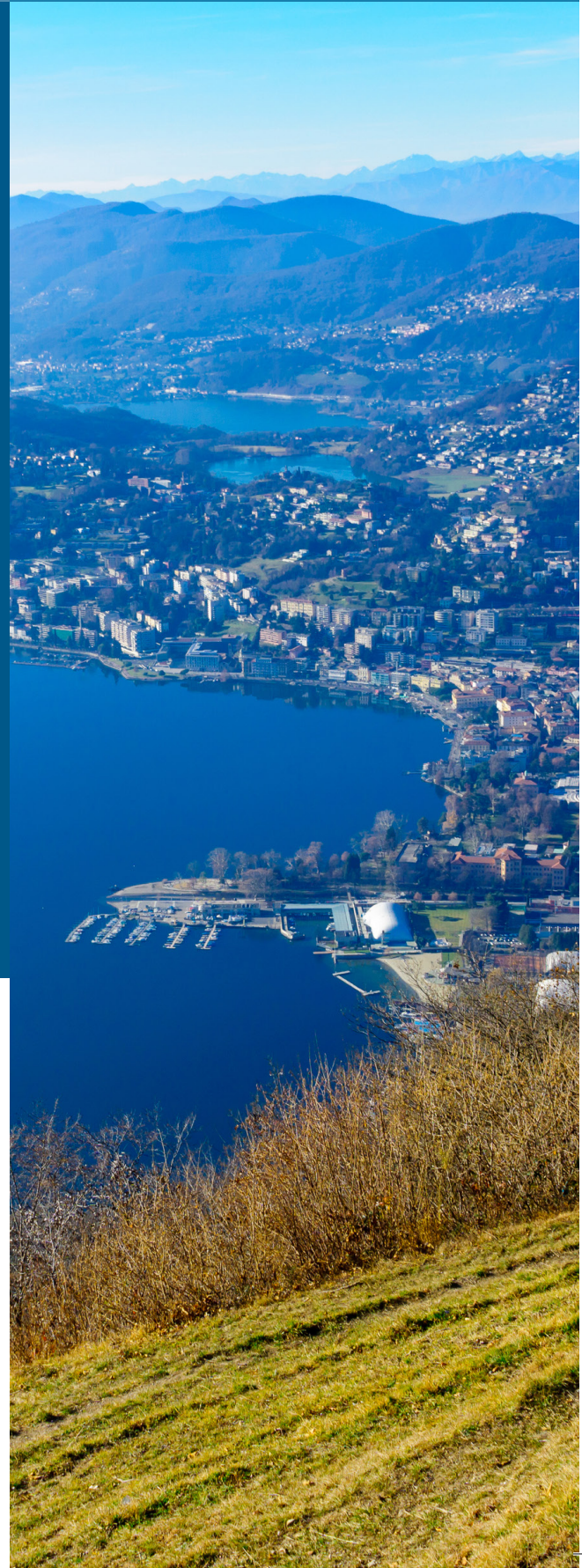
Spiegazioni per i proprietari immobiliari ticinesi

Il regolamento della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare stabilisce che l'evoluzione dei valori immobiliari sia monitorata e, ogni quattro anni, oggetto di un rapporto sottoposto al Consiglio di Stato. Se in questo arco di tempo viene constatato un aumento o una diminuzione dei valori di stima superiore al 25%, il Governo può procedere a un aggiornamento dei valori ufficiali di stima.

Nel periodo tra il 1° gennaio 2003 e il 31 dicembre 2014, è stato registrato un aumento globale di valore della sostanza immobiliare ticinese pari al 27,4%. In base alle proprie competenze, il Consiglio di Stato ha quindi deciso di applicare a partire dal 2017 un aumento medio dei valori di stima del 18,03%. Gli aumenti dei valori di stima delle singole parcelle sono calcolati in funzione del polo e della fascia territoriale, e non avranno effetto sul valore locativo.

Sul retro sono riportate le informazioni riguardanti l'aggiornamento intermedio dei valori di stima.

Ulteriori informazioni sono disponibili alla pagina www.ti.ch/stimaufficiale



Le basi legali per l'aggiornamento dei valori di stima sono contenute nella legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (LSt) e nel regolamento di applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 19 dicembre 1997 (RSt).

L'analisi condotta dall'Ufficio stima ha mantenuto immutato il parco dei fondi del Cantone, osservando la variazione dei valori in base all'evoluzione media dei parametri che la legge definisce «fattori generali d'incidenza» (Art. 19 Lst):

- Prezzi medi dei terreni
- Tasso ipotecario
- Costo medio delle pigioni
- Costo medio delle costruzioni

Il *costo medio delle pigioni* e i *prezzi medi dei terreni* sono stati considerati secondo una ripartizione regionale, tenendo conto di aspetti geografici ed economici del territorio ticinese. L'evoluzione del prezzo medio dei terreni è stata in particolare analizzata esaminando le contrattazioni avvenute e registrate nei singoli Comuni, così da verificare con una certa solidità la crescita dei valori. L'attenzione si è concentrata sui terreni liberi ubicati nelle zone R2, R3 e R4, perché più rappresentativi della situazione di mercato e disponibili in numero maggiore.

La parametrizzazione ha permesso di creare – attorno ai quattro poli urbani principali (Mendrisio, Lugano, Locarno e Bellinzona) – cinque fasce di territorio di distanza crescente dal centro, nelle quali sono state registrate le variazioni di valore nei prezzi medi dei terreni e nel costo medio delle pigioni così come descritte nei grafici 1 e 2.

Il *tasso ipotecario* è stato fissato al 4,37% che corrisponde al valore medio di riferimento per la prima ipoteca applicato da BancaStato negli ultimi 30 anni, con un tasso aggiuntivo conforme ai criteri consolidati a livello nazionale.

La fonte adottata per valutare l'evoluzione del *costo medio delle costruzioni* sono i dati raccolti dall'Ufficio federale di statistica, (sotto-indice delle costruzioni case plurifamiliari della regione Ticino) che ha registrato sul periodo considerato un incremento del 18%.

La simulazione è stata poi condotta a livello di singoli fondi, seguendo il modello di calcolo della stima e introducendo i valori dei quattro parametri a fine 2014, con un adeguamento secondo la vetustà dell'edificio considerato.

Il confronto tra il valore simulato e il valore stabilito con la revisione generale delle stime del 2003 ha permesso di determinare la variazione percentuale del valore e di confrontarla con la soglia definita dalla legge.

Grafico 1 – Prezzi medi dei terreni *

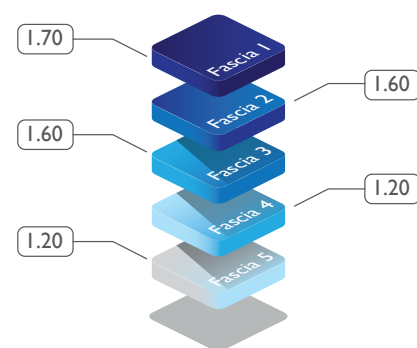
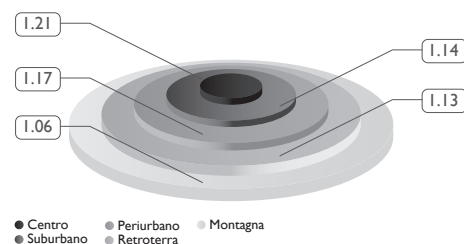


Grafico 2 – Costo medio delle pigioni * (fonte società di consulenza Wüest & Partner)



* I valori indicati nei grafici sono espressi in coefficienti

L'aumento medio del valore della sostanza immobiliare ha portato il Consiglio di Stato a procedere con l'aggiornamento del valore di stima dei fondi edificati e edificabili nel Cantone. L'aumento applicato dal Governo si attesta in media al 18,03%, tenendo conto delle differenze regionali. Le stime che verranno effettuate nel 2017 terranno in considerazione il presente aggiornamento intermedio.

Gli aumenti proporzionali per singolo polo e fascia territoriale sono riassunti nella tabella:

	Polo A (Mendrisio)	Polo B (Lugano)	Polo C (Locarno e Valli)	Polo D (Bellinzona e Valli)	Cantone
	Aumento %	Aumento %	Aumento %	Aumento %	Aumento %
Fascia 1	17.37	17.75	21.84	19.76	19.25
Fascia 2	16.95	17.60	18.26	17.82	17.56
Fascia 3	17.75	17.50	19.45	19.99	18.79
Fascia 4	10.93	12.24	12.10	10.89	11.31
Fascia 5			8.41	8.84	8.64
Totale					18.03

I dettagli possono essere consultati nell'allegato al Decreto esecutivo concernente l'aggiornamento intermedio dei valori di stima ufficiale sulla sostanza immobiliare sul territorio del Cantone Ticino del 31 maggio 2016 pubblicato sul Bollettino ufficiale n. 25/2016 del 3 giugno 2016 (pagg. 263 e segg), che non è stato oggetto di contestazioni dinanzi al Tribunale Federale.