

I VALORI DI STIMA DELLA SOSTANZA IMMOBILIARE DEL

CANTONE TICINO

L'Ufficio cantonale di stima ci ha appena consegnato gli ultimi dati sui valori dei fabbricati e dei terreni alla fine del 1979.

Con un aumento di quasi un miliardo rispetto al 1978 (+4,4%) la sostanza immobiliare ticinese ammonta oramai a 22 miliardi di franchi.

Ma che cos'è il valore di stima della sostanza immobiliare? Come si ottiene e come vanno interpretate le tabelle e i grafici che presentiamo in questo articolo?

Per una risposta a questi interrogativi ci siamo rivolti al presidente dell'Ufficio cantonale di stima, signor Walter HOFFMANN, il quale ci ha spiegato gli obbiettivi, l'oggetto e il metodo di queste valutazioni. Riassumiamo nei capitoli seguenti il risultato del colloquio.

Finalità della stima

La stima della sostanza immobiliare serve avantutto per la determinazione dell'imposta sulla sostanza e per il reddito della sostanza. Essa serve inoltre per calcolare l'imposta sul maggior valore, le imposte di donazione e di successione e l'imposta immobiliare comunale.

Solo se utilizzata con le dovute precauzioni la stima della sostanza immobiliare può rappresentare un indicatore dell'andamento della costruzione e limitatamente alla stima dei fabbricati nuovi e riattati, tanto più che il periodo di stima non coincide che raramente con quello di fine dei lavori: il tempo che intercorre tra la fine della costruzione e quello di stima dei fabbricati può variare da qualche mese a più anni.

Da parte nostra consigliamo di utilizzare i dati sulla stima in tal senso se non per verificare le tendenze che scaturiscono da altre statistiche sulle costruzioni.

Questi dati possono invece costituire una componente del calcolo delle entrate dello Stato, in particolare per quanto concerne l'imposta sulla sostanza.

Gli Uffici che utilizzano i dati sulla stima della sostanza immobiliare sono numerosi. Si tratta:

- dell'Amministrazione cantonale delle contribuzioni
- degli Uffici di tassazione circondariali
- dell'Ufficio cantonale delle tasse di successione e donazione
- degli Uffici dei registri per il Registro fondiario definitivo (RFD) e per il plus-valore
- dei comuni per il Registro fondiario provvisorio (RFD) e per le fiscalità comunali.
- dei Consorzi (correzione fiumi, depurazione delle acque, ecc).

#### Oggetto e periodicità della stima

a) La revisione generale della stima, che è stata programmata dal Gran Consiglio nel 1936, viene eseguita con turni decennali per quanto riguarda la sostanza immobiliare (terreni e fabbricati) dei:

- privati
- comuni
- patriziati
- altri enti pubblici.

VALORE DI STIMA DEI TERRENI (—), DEI FABBRICATI (---),  
E TOTALE (—), DAL 1960 AL 1979



Normalmente ogni biennio fiscale viene effettuata la revisione generale della stima per 20 - 30 comuni.

- b) La stima dei fabbricati nuovi e riattati viene determinata invece semestralmente, secondo le notifiche che i comuni forniscono all'Ufficio cantonale di stima.

Come si vede il valore di 21.788.874.687 franchi relativo alla stima della sostanza nel 1979, è il risultato di stime effettuate in anni diversi (10 anni se non si considerano quei pochi casi per i quali la revisione si effettua in 15 o 30 anni) nelle diverse regioni del Cantone. Non corrisponde quindi al valore attuale del patrimonio immobiliare cantonale.

Risulta difficile anche l'interpretazione delle variazioni del valore di stima che dipenderà, oltre che dall'andamento del mercato immobiliare, dalle regioni incluse nella revisione delle stime.

Ad es. nel 1979 nella revisione generale delle stime sono stati inclusi 19 comuni con un aumento, proposto dall'Ufficio stima, di 195 milioni di franchi, mentre i 244 comuni interessati dalle stime sui fabbricati nuovi e riattati nonché i terreni trasformati hanno visto aumentare il valore precedente di stima di 720,5 milioni.



Comuni toccati dalla revisione generale delle stime nel 1979

Sopraceneri

Cadenazzo, Contone, Dalpe,  
Gerra Gamb., Gnosca, Gorduno  
Personico, Prato Leventina  
S. Abbondio, S. Nazzaro

Sottoceneri

Besazio, Carabbia, Carabietta  
Monteggio, Neggio, Pazzallo,  
Riva S. Vitale, Torricella -  
Taverne, Tremona

Valori di stima della sostanza immobiliare, in franchi, per genere di sostanza, 1978-1979

Genere di sostanza	1978			1979			Aumento valore di stima
	Fabbricati	Terreni	Totale	Fabbricati	Terreni	Totale	
Sost. stabile privata	13.399.018.870	6.162.239.191	19.561.258.061	13.759.801.128	6.243.865.175	20.003.666.303	+ 442.408.242
Alpi e boschi	19.201.921	48.133.720	67.335.641	20.103.638	47.449.777	67.553.415	+ 217.774
Beni erariali	318.886.262	50.190.772	369.077.034	348.865.459	49.857.357	398.722.816	+ 29.645.782
Ferrovie federali	-	26.592.186	26.592.186	-	26.547.262	26.547.262	- 44.924
Ferrovie regionali	-	1) 15.028.841	1) 15.028.841	-	1) 15.028.841	1) 15.028.841	-
Enicolarari	2) 6.046.825	3) 4.601.745	10.648.570	2) 6.074.125	3) 4.548.189	10.622.314	- 26.256
Impianti idroel.	-	1) 750.280.765	1) 750.280.765	-	1) 1193.626.865	1) 1.193.626.865	+ 443.346.100
Elettrogetti	-	5) 65.486.206	5) 65.486.206	-	5) 65.486.206	5) 65.486.206	-
Diritti d'acqua	-	6) 1.975.155	6) 1.975.155	-	6) 1.975.155	6) 1.975.155	-
Acquedotti	-	5.645.510	5.645.510	-	5.645.510	5.645.510	-
Totale	13.743.153.878	7.130.174.091	20.873.327.969	14.134.844.350	7.654.030.337	21.788.874.687	915.546.718

1) Capitale inponibile 2) Compresi macchinari 3) Compreso como ferroviario 4) Parte civile 5) Parte meccanica 6) Compresi fr. 3.416.000 per diritti d'acqua concessionati alle OFIM e non ancora sfruttati.

Valori di stima della sostanza immobiliare, in franchi, dal 1950

ANNI	FABBRICATI	TERRENI E ALTRE*	TOTALE*
1950	830'125'275	233'778'805	1'063'904'080
1955	1'267'941'931	367'663'474	1'635'605'405
1960	1'956'187'560	738'501'817	2'694'689'377
1965	3'927'547'173	2'473'637'021	6'401'184'199
1970	5'722'096'359	4'376'391'365	10'098'487'724
1973	7'415'564'733	4'584'916'675	12'000'481'408
1974	9'779'231'294	6'033'436'001	15'812'667'295
1975	10'861'127'481	6'032'204'918	16'893'332'399
1976	11'757'547'414	6'489'616'813	18'247'164'227
1977	12'607'672'667	6'655'494'834	19'263'167'501
1978	13'743'153'878	7'130'174'091	20'873'327'969
1979	14'134'844'350	7'654'030'337	21'788'874'687

\* ) compreso, dal 1955, il valore dei diritti d'acqua

## Metodo di stima

a) La stima dei fabbricati.

Nelle revisioni generali stima dei fabbricati può essere eseguita :

- con la media ponderata e cioè con l'uso del calcolo tecnico al mc (valore uno) e la capitalizzazione del reddito al 5% (valore quattro), diviso 5;
- con la stima al mc: costo, valutato secondo la zona e i prezzi del mercato;
- con l'aumento percentuale fissato dall'Ufficio stima tenuto conto dell'evoluzione economica e dell'età dei prefabbricati.

Recentemente, l'Ufficio stima, d'accordo con l'Amministrazione cantonale delle contribuzioni, ha rinunciato all'uso della media ponderata in quanto l'indice di capitalizzazione, fissato al 5% dalla legge, portava a delle stime superiori, a volte, al costo del fabbricato stesso.

Nelle stime semestrali (fabbricati nuovi) la stima viene determinata in base a criteri tecnici riferentesi al costo del fabbricato e alla zona.

b) La stima dei terreni.

La stima dei terreni, fino all'entrata in vigore delle disposizioni conseguenti al DFU, ai PGC e ai PR,<sup>1)</sup> teneva conto dell'evoluzione del commercio immobiliare a seconda delle zone del Cantone e dei Comuni.

Negli ultimi anni la stima di ogni fondo è determinata in funzione delle possibilità edificatorie (DFU, PGC, PR,) o del solo valore agricolo.

---

1) DFU : decreto federale urgente  
PGC : piano generale delle canalizzazioni  
PR : piano regolatore

Precisiamo che dalle stime della sostanza privata, comunale e patriziale, sono escluse quelle riguardanti:

- gli impianti idroelettrici e gli elettrodotti
- le FFS
- gli enti federali: Dogane, PTT, ecc.

#### Conclusione

Il valore di stima della sostanza immobiliare cantonale è il risultato di un lavoro continuo, inserito in una strategia di revisione periodica prestabilita, con criteri di calcolo ben definiti.

E' indispensabile conoscere questi aspetti prima di utilizzare i dati statistici che riassumono lo stato finale del meccanismo e che abbiamo riprodotto in queste pagine.

UFFICIO CANTONALE DI STATISTICA

Bellinzona, febbraio 1980