

NEUTRALIZZAZIONE DELL' AUMENTO DEI VALORI DI STIMA

Votazione 14 giugno 2026

PREMESSA

È la

Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare

(**Lst**, del 13 novembre 1996)

che disciplina l'accertamento dei valori della sostanza immobiliare, valori che (art. 1) "*servono quale base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi (imposte, contributi, tasse)*"

I CRITERI DI VALUTAZIONE

*"I fondi edificabili sono valutati secondo il loro **valore venale**, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione" (art. 15 cpv 1)*

*"I fondi edificabili devono essere valutati come **un'unità economica** comprendente **fabbricati** e relativo **terreno annesso**" (art. 15 cpv 2)*

*"È considerato **valore venale** di un fondo il **prezzo normalmente conseguibile** per un oggetto analogo in una **libera contrattazione.**" (art. 16 cpv 1)*

I FATTORI GENERALI D'INCIDENZA

Articolo 19 LSt:

Sul valore di stima ufficiale incidono i seguenti fattori di carattere generale:

- a) I prezzi medi dei terreni;*
- b) Il tasso ipotecario;*
- c) Il costo medio delle pigioni;*
- d) Il costo medio delle costruzioni;*
- e) Per gli impianti di produzione d'energia (forze idriche),...*

PERIODICITÀ DELLE REVISIONI GENERALI

I valori ufficiali di stima (revisione generale) vanno aggiornati periodicamente, **ogni 20 anni** (art. 6 cpv 3)

AGGIORNAMENTI ESEGUITI

Il primo (e anche sin qui unico) aggiornamento generale della stima ufficiale risale al 2005 (nel marzo 2016 il Consiglio di Stato, con un decreto, ha proceduto ad un aggiornamento intermedio, del 18.03%)

La prima revisione generale avrebbe quindi dovuto entrare in vigore nel 2025

Così non è stato: il Consiglio di Stato, per negligenza o scientemente, non ha svolto il compito, posticipandone la data al 2035

QUANTI FRANCHI?

In Ticino, il **valore effettivo lordo** (quindi senza deduzione dei carichi ipotecari) si aggira sui **166 miliardi di franchi**, a fronte dei **71.4 riconosciuti ufficialmente**

Per i soli contribuenti con domicilio fiscale in Ticino: **93.8 miliardi reali** contro **40.8 riconosciuti ufficialmente**

UFFICIALE vs VENALE

In Ticino, il valore di stima ufficiale degli immobili è dunque grandemente sottostimato:

si situa attorno al **40% del valore reale** (commerciale)

guardandola dal lato opposto: il **valore effettivo lordo è il 230% di quello ufficiale**

VENALE \cong UFFICIALE

Secondo il Tribunale federale il valore di stima ufficiale non dovrebbe essere inferiore al **70%** del valore venale

*Tra l'altro: nella versione «originale» della **Lst** l'art. 45 prevedeva espressamente un «tasso di perequazione» del 70% per il valore di stima ufficiale degli immobili. Articolo poi annullato dal Tribunale federale con sentenza 20 marzo 1998 (probabilmente a seguito di un ricorso di Manuele Bertoli e Lorenza Hofmann, DTF 124 I 159) perché non rispettoso dell'articolo 4 della Costituzione federale*

LE AVVISAGLIE

L'iniziativa popolare è preceduta da due **MOZIONI** presentate in Gran Consiglio dal deputato Paolo Caroni (e cofirmatari Agustoni, Alberti, Battaglioni, Buzzini, Caverzasio, Maderni, Morisoli, Pamini, Pinoja, Ris, Terraneo):

- 19 settembre 2022 *La revisione delle stime ufficiali della sostanza immobiliare sia neutra dal profilo fiscale e sociale per i cittadini*
- 17 ottobre 2022 *La revisione generale dei valori di stima: principio di neutralità e modifica delle aliquote*

IL LANCIO

Il 18 ottobre 2022 viene depositata la domanda di iniziativa popolare costituzionale elaborata

**Sì alla neutralizzazione
dell'aumento dei valori di stima**



LO SCOPO

modificare la costituzione cantonale

con l'inserimento di un nuovo articolo, il

34 quater



Revisione di valori di stima

Art. 34 quater

La revisione generale ricorrente dei valori di stima immobiliare non può comportare nel complesso un aumento automatico del gettito dei tributi pubblici, né una riduzione automatica delle prestazioni, degli aiuti e dei sussidi erogati nell'ambito del perseguimento degli obiettivi sociali.

L'INTENTO

chiaro, palese:

**impedire allo Stato qualsiasi aumento
delle entrate fiscali**

fedele, limpida applicazione dello **STARVE THE BEAST** di reaganiana memoria...politica che sta precarizzando sempre più i ticinesi

L'IMPATTO FINANZIARIO

430 milioni di franchi all'anno

- 404.5 milioni di franchi di **maggiori tributi**
- 25.5 milioni di franchi di **minori sussidi**

- 228 milioni per il Cantone
- 202 milioni per i comuni

RISULTATO vs PROCEDURA

ma, ATTENZIONE al trucco:

si spaccia

una **PROCEDURA**

per un **RISULTATO**

OCCHIO ALL'AGGETTIVO

Art. 34 quater

*La revisione generale ricorrente dei valori di stima immobiliare **non può comportare** nel complesso **un aumento automatico** del gettito dei tributi pubblici, né **una riduzione automatica** delle prestazioni, degli aiuti e dei sussidi erogati nell'ambito del perseguimento degli obiettivi sociali.*

AUTOMATICO ?

Scrive il Governo:

*«...il gruppo di lavoro interdipartimentale incaricato di valutare gli adeguamenti alle leggi settoriali ... ha individuato **32 basi legali** toccate dall'aumento dei valori di stima...»*



QUINDI?

non c'è **NULLA** di **AUTOMATICO**

tutto, o quasi, passerà da Parlamento (e popolo)

è la solita **DISINFORMAZIONE DI MASSA** della destra, la subdola **PRESSIONE POLITICA** sulla parte di elettorato (piccoli proprietari immobiliari, inquilini, anziani, studenti) che ha solo da perdere dalla neutralizzazione dell'aumento dei valori di stima, dal mancato aumento delle entrate fiscali

IL VERO OBIETTIVO ?

Abbassare le aliquote sulla sostanza

(oggi comprese tra un minimo dell'**1‰** [a partire da CHF 200'000] ed un massimo del **2.5‰** [oltre CHF 1'381'000])

e favorire ulteriormente i possessori di attivi mobiliari

(azioni, obbligazioni, quote di partecipazione, brevetti, criptovalute, conti bancari, oggetti d'arte, oggetti di valore, gioielli, metalli preziosi, merci, veicoli, natanti, cavalli, 3° pilastro B)

LA CONFERMA?

La mozione Caroni del 17 ottobre 2022 chiede espressamente
l'applicazione di un' **aliquota unica fissa** del **1.25‰**
sulla sostanza imponibile

con l'inserimento di una **deduzione sociale «personale»** di CHF 300'000
(CHF 600'000 per le persone coniugate)

E I PICCOLI PROPRIETARI?

Scrive il Consiglio di Stato nel messaggio 8646:

*"Un'eventuale correzione del maggior gettito d'imposta attraverso **misure di compensazione esclusivamente a favore dei proprietari immobiliari rappresenta una violazione** della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID), come pure della Costituzione federale (in particolare il principio dell'uguaglianza di trattamento ...come pure il principio dell'imposizione secondo la capacità economica)"*

Ma ...

SGRAVI FISCALI MIRATI

Ma... «è tuttavia possibile, entro certi limiti, proporre dei cosiddetti «**sgravi fiscali mirati**» [...] ad **esclusivo beneficio** dei proprietari di immobili utilizzati durevolmente come **abitazione primaria**, in deroga ai principi sopra menzionati, in presenza di un fondamento costituzionale come quello dell'art. 108, avente **quale scopo** l'incentivo della promozione della costruzione d'abitazioni e dell'**accesso alla proprietà**»

"Il Parlamento potrà muoversi all'interno del margine disponibile al momento della revisione generale."

I PROMOTORI

Pamini Paolo

Agustoni Maurizio

Alberti Eolo

Balli Omar

Battaglioni Fabio

Caroni Paolo

Caverzasio Daniele

Cedraschi Alessandro

Chiesa Marco

Gendotti Sabrina

Guerra Michele

Maderni Cristina

Marchesi Piero

Morisoli Sergio

Ortelli Paolo

Schnellmann Fabio



IL RISULTATO DELL'INIZIATIVA

raccolta di 17'352 firme

approvazione del Gran Consiglio
il 23 febbraio 2026

(56 sì 23 no)



Lista dei tributi interessati dalla revisione generale delle stime

1. Imposta cantonale e comunale sul reddito delle persone fisiche (PF)
2. Imposta cantonale sulla sostanza delle PF
3. Imposta immobiliare cantonale delle persone giuridiche (PG)
4. Imposta minima delle PG
5. Imposte sulle successioni e donazioni
6. Imposta immobiliare comunale delle PF e delle PG
7. Imposta sugli utili immobiliari delle PF e delle PG
8. Imposta comunale sulla sostanza immobiliare delle aziende comunali
9. Imposta comunale Banca dello Stato
10. Riparto comunale imposte aziende idroelettriche, delle ferrovie, tramvie e funicolari
11. Imposta di culto di PF e PG
12. Contributi di costruzione canalizzazioni
13. Tasse d'uso di impianti depurazione e evacuazione, allacciamento a canalizzazioni e approvvigionamento idrico
14. Imposta di bollo sugli atti notarili
15. Tariffe per operazioni di registro fondiario

Lista delle prestazioni interessate dalla revisione generale delle stime

16. Prestazioni complementari AVS/AI
17. Riduzione dei premi nell'assicurazione malattia (ordinaria e PC)
18. Indennità straordinarie disoccupazione (ISD), assegni familiari integrativi (AFI) e di prima infanzia (API), e prestazioni assistenziali
19. Rette per il collocamento dei minorenni in istituti
20. Aiuti per la conciliabilità tra impegni familiari e lavorativi/formativi
21. Sussidi per gli alloggi locativi, in proprietà e abitazioni in regioni di montagna
22. Rette giornaliere differenziate nelle case anziani sussidiate
23. Prestazioni cantonali per il mantenimento a domicilio persone anziane e invalidi
24. Contributi per organizzazione di soluzioni individuali d'abitazione
25. Aiuti di economia domestica erogati dai SACD
26. Aiuti allo studio
27. Indennità tutele e curatele pubbliche
28. Indennità tutele e curatele private
29. Sussidi per l'aggiornamento della misurazione catastale

Altri ambiti considerati dalla revisione generale delle stime

- 30. Onorari notarili
- 31. Perequazione finanziaria intercomunale
- 32. Rivalutazione periodica dei beni patrimoniali