



MUNICIPIO

Lugano, 11 marzo 2005/VA/ct
centro inf.: 900.0

ris. mun.: 02/03/2005

Posta A

Onorevole Signor
Paolo Sanvido
c/o Morval & Cie SA Banque
Riva Caccia 1a
6900 Lugano

Oggetto: Interrogazione no. 86

Onorevole Signor Sanvido,

diamo seguito alla Sua interrogazione no. 86 dell'8 gennaio scorso, con la quale poneva all'Esecutivo la domanda: nuove stime immobiliari, quali effetti sulle finanze di Lugano?

Il Municipio di Lugano, preso atto dei rapporti presentati dai propri Servizi, Le risponde come segue:

1. *I proprietari dei fondi avevano facoltà di inoltrare reclamo all'Ufficio Cantonale di stima tramite il Municipio del Comune in cui è ubicato il fondo. Quanti proprietari luganesi hanno inoltrato reclamo all'Ufficio Cantonale preposto tramite il lodevole Municipio di Lugano?*

Per la Nuova Lugano, sono stati inoltrati 696 reclami pari al 7.29 % delle stime intimate (totale di 9'543).

2. *Il Municipio ha già valutato sulla base delle nuove stime qual'è l'impatto sul gettito futuro della Città di Lugano (Comuni aggregati inclusi)?*

Vedi risposta alla domanda no. 9.

3. *Corrisponde al vero che in certi casi le stime degli immobili - in particolare in centro Città (abitazioni e non terreni) - sono state notevolmente ridotte fino al 50%?*

Osserviamo che per rapporto al passato sono pure state modificate delle procedure riferite ad un nuovo e più recente testo di Legge: in precedenza il valore del sedime sul quale sorgeva la proprietà era automaticamente stimato con lo stabile. Nelle recenti stime vi è inoltre stata una scissione fra il valore dello stabile e quello del terreno che è stato stimato, visti anche i precedenti elevati valori, con un concetto di sensibile prudenzialità.

E' noto che parte dei precedenti valori erano a livelli assai elevati.

Applicando pure i tassi di vetustà sulla parte preponderante di stabili aventi 15 o più anni, ci sono state numerose riduzioni di valore; ciò sulla base di un modificato, specifico sistema di calcolo tecnico.

Anche in questi casi è stato applicato il concetto, da intendere come valenza generale, di prudenzialità e di sostanziale neutralità fiscale a livello cantonale. Una riduzione del 50 % sarebbe da definire come eccezionale.

4. *Per i conguagli LALIA si utilizzeranno le nuove stime immobiliari?*

Per i conguagli LALIA si utilizzeranno i nuovi valori di stima cresciuti in giudicato (ciò è previsto dalla Legge). Una procedura di emissione finale in base ai costi definitivi, è presumibile nel corso del 2006, dopo l'indispensabile fase di preparazione. Si tratterà infatti di predisporre 7 emissioni separate da attuare pure per gli altri 7 quartieri (eccettuato Gandria e Breganzona per una particolarità di emissioni secondo zone del quartiere), utilizzando naturalmente gli specifici dati relativi alle peculiarità dei singoli Quartieri con delle differenti aliquote di prelievo rapportate ai relativi valori di stima (le percentuali sono comunque più alte di quelle di Lugano).

Siccome dette procedure si rifacevano al passato (agli antecedenti 15-20 o più anni), esse sono state considerate separatamente per ogni ex Comune già nell'ambito degli approfondimenti sulle aggregazioni.

5. *Se si, è già stato quantificato l'importo? Questo comporterà dei rimborsi ai proprietari?*

L'importo dei costi totali finali, dopo la formale chiusura del PGC da parte del Consiglio Comunale, è oggi noto. Per Lugano (prima dell'aggregazione) si tratterà di un importo finale da prelevare di Fr. 2.1 milioni. Rapportando l'importo finale di spesa alla totalità dei valori di stima esistenti al momento della procedura finale, deriverà una nuova aliquota finale: essa potrebbe essere attorno allo 0.73-0.75 % di uno specifico valore di stima di una proprietà. Si farà quindi una relazione per circa i 4'500 mappali, tenendo conto di quanto pagato a far stato dalla prima emissione di preventivo che risale oramai al 1980 ed ai relativi importi rateali con ulteriori fatturazioni nel frattempo attuate. E' presumibile che ci saranno numerosi retrocessioni laddove vi sono soprattutto delle riduzioni di stima, ma pure dei frazionamenti, ecc.. Osserviamo che dall'applicazione dell'aliquota finale deriverà comunque, a motivo della citata relazione aritmetica, un prelievo di Fr. 2.1 milioni.

6. *Se ci saranno dei rimborsi che nella totalità superano i 2 Milioni di franchi, come presumibile, come saranno trattati dal punto di vista finanziario del bilancio cittadino?*

7. *Il Municipio considererà la possibilità di costituire una riserva ad hoc già nei costi del Preventivo 2005?*

A motivo di quanto esposto nel precedente punto (no. 5) non ci sono esigenze di effettuare accantonamenti a bilancio a preventivo 2005.

./..

8. *La "vecchia" Lugano basava le sue tasse d'uso in prevalenza sul consumo dell'acqua. C'è qualche nuovo Comune aggregato che basava le sue tasse d'uso sui valori di stima immobiliari?*

Una parte degli ex Comuni conosceva un sistema misto fra riferimento al consumo d'acqua ed i valori di stima. Va detto che secondo il principio di causalità, è considerato legale e quindi più adeguato il riferimento al consumo d'acqua e non il valore di stima. Il valore di stima è invece divenuto il riferimento di calcolo e di prelievo per i citati contributi LALIA in quanto una proprietà inclusa nel PGC gode, nello spirito della Legge, di un "maggiore valore", generato dalla disponibilità delle infrastrutture pubbliche e soprattutto e dell'edificabilità dei sedimi.

Passando al conteggio prevalentemente secondo il consumo di acqua, potrebbero esserci in specifici casi, degli aumenti della tassa d'uso; in linea generale non potrà naturalmente esserci un prelievo più elevato della sostanziale copertura dei costi annui di gestione della rete delle canalizzazioni.

9. *Se sì, qual'è l'impatto delle nuove stime immobiliari?*

Per i motivi indicati al punto 3, il totale del valore di stima è passato per Lugano da Fr. 6'969'000'000.-- a Fr. 6'509'000'000.-- (./ Fr. 460 milioni); per detta differenza non è evidentemente possibile sancire con precisione l'incidenza di riduzione, comunque assai contenuta, dipendendo l'imposta per buona parte anche dalla collocazione nelle aliquote d'imposta dei singoli assoggettati, dalle ipoteche esistenti, ecc..

Nei Comuni aggregati, in considerazione delle specifiche peculiarità (grado di più elevata urbanizzazione per rapporto di almeno 15 anni o anche più, vetustà del parco immobiliare, nuove edificazioni, livello delle precedenti stime, specie dei terreni, ecc.), c'è stato per saldo un aumento di Fr. 215 milioni.

Globalmente si può quindi considerare una riduzione della stima attorno a Fr. 245 milioni; l'impatto sulle imposte (imposte immobiliari comunali e quella sulla sostanza), potrebbe essere attorno a Fr. 350'000.--/400'000.--.

Ci è grata l'occasione per porgerLe, Onorevole Signor Sanvido, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario:

Arch.dipl.ETH G. [firma]

A. Zoppi lic. oec. HSG



C.p.c.:

- . Consiglio Comunale
- . On.li Signore e Signori Municipali
- . Signor Segretario Comunale
- . Direzione Servizi Finanziari