

MOZIONE

Per delle stime immobiliari più vicine al valore di mercato

del 15 dicembre 2025

Le stime immobiliari in Ticino sono state al centro di un animato dibattito a seguito di una chiara sentenza del Tribunale federale che richiede che siano allineate almeno al 70% del valore di mercato. Questa indicazione ha evidenziato una notevole sottostima dei valori ufficiali degli immobili ticinesi. Inoltre, la distanza tra i valori reali e quelli ufficiali è tale da produrre una disparità di trattamento enorme tra la proprietà mobiliare e quella immobiliare. Una revisione generale dei valori di stima è quindi più che mai necessaria. Essa sarebbe prevista per quest'anno, in conformità con la legge cantonale del 1996. La citata decisione del Tribunale federale impone quindi di correggere al più presto la sottostima generale dei valori immobiliari in Ticino, che nel 2015 era stimata in circa 107 miliardi di franchi rispetto al valore reale di mercato. Secondo l'RG del Consiglio di Stato del dicembre 2024 invece, l'impatto dell'aumento è stato calcolato in complessivi 431 milioni di franchi, tra maggiori tributi (404,5 milioni di franchi) e minori sussidi (25,5 milioni di franchi), suddivisi in 228,9 milioni per il Cantone e 202,1 milioni per i Comuni. La sottovalutazione odierna fa sì che le stime attuali corrispondono solo probabilmente ad un intervallo tra il 30 e 40 % del valore di mercato.

Il Consiglio di Stato nel preventivo 2026 propone un aumento delle stime immobiliari del 15% rispetto al valore attuale. Questo passo permetterebbe di salire di pochi punti %, rimanendo ancora ben al di sotto del 70% del valore di mercato.

La revisione generale dei valori di stima deve però ossequiare il principio costituzionale dell'accesso alla proprietà della casa primaria, e deve quindi prevedere una franchigia, che proponiamo di fissare a complessivi 400'000 franchi (vedi iniziativa sulla sostanza depositata congiuntamente al presente atto "Iniziativa elaborata: per delle aliquote fiscali sulla sostanza più eque").

Richiesta

Sulla base di queste considerazioni chiediamo da subito di introdurre tutte le modifiche legislative e di regolamento in modo da adeguare le stime immobiliari tenendo come riferimento il 75% del valore di mercato, senza aspettare ulteriori 10 anni. Nella completa revisione dei valori di stima vanno minimizzati eventuali effetti negativi sugli aiuti sociali destinati al ceto medio, andando ad adeguare le 32 leggi settoriali individuate, e inoltre, in nome del principio costituzionale dell'accesso alla proprietà della casa primaria, si devono prevedere dei forfait di esonero.

Per il Gruppo Verdi del Ticino
Matteo Buzzi
Bourgoin - Noi - Petralli - Valsangiacomo