Comune di […]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

[Proprietario/a del fondo]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

[Luogo, data]

**Informazione delle persone potenzialmente interessate da una tassa sul plusvalore attraverso l'esposizione di partecipazione per la revisione [parziale] della pianificazione locale**

[Gentile signora …/Egregio signor …],

il Municipio del Comune di […] intende procedere a una revisione [parziale] della [pianificazione locale]. Per questa ragione in data [data] ha approvato una bozza delle nuove prescrizioni e dei nuovi piani, un rapporto di pianificazione e di partecipazione e [altri documenti].

La relativa documentazione è esposta pubblicamente per 30 giorni nel Comune a partire dal […]. L'esposizione viene resa nota nella debita forma nell'organo di pubblicazione ufficiale del Comune e nel Foglio ufficiale cantonale. Entro il periodo d'esposizione chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni a destinazione del Municipio.

Attualmente il fondo n. […] di Sua proprietà si trova in una zona non edificabile[[1]](#footnote-1). Qualora la prevista revisione della pianificazione locale dovesse entrare in vigore, il fondo con una superficie pari a ca. […] m2 verrà attribuito alla zona edificabile. Conformemente all'art. 19j cpv. 1 LPTC[[2]](#footnote-2) tale azzonamento comporta l'assoggettamento alla tassa per il plusvalore di pianificazione risultante. I proprietari del fondo devono versare la tassa sul plusvalore al comune (art. 19i LPTC) ed essa diventa esigibile in caso di edificazione o di alienazione del fondo (art. 19n LPTC).

Conformemente [all'art. 19l cpv. 1 LPTC/art.… LE/] la tassa sul plusvalore riguardo ad azzonamenti ammonta al […] per cento del plusvalore. Il plusvalore determinante della superficie del Suo fondo interessata dall'azzonamento corrisponde alla differenza tra il valore venale senza e con la misura di pianificazione.

[**Variante per il caso normale**: indicazione approssimativa della prevista variazione del valore del prezzo del terreno al m2]

Il plusvalore viene determinato in base ai metodi di valutazione riconosciuti. La competenza spetta all'Ufficio per le valutazioni immobiliari, il quale si occupa della valutazione. Dopo un primo contatto tra il Comune e l'Ufficio per le valutazioni immobiliari, in base a una stima provvisoria svolta dall'Ufficio la variazione del valore del prezzo del terreno al m2 in seguito all'azzonamento è compresa nell'intervallo tra CHF […] e CHF […] circa. Con un'aliquota pari al […] per cento, la tassa sul plusvalore dovuta è compresa presumibilmente nell'intervallo tra CHF […] e CHF […] circa. Per la determinazione esatta del plusvalore il Comune chiede anche una perizia di valutazione definitiva all'Ufficio per le valutazioni immobiliari (art. 19k cpv. 2 LPTC). La perizia di valutazione Le sarà trasmessa a tempo debito. Le spese per la perizia di valutazione sono in ogni caso a carico del Comune (art. 19k cpv. 3 LPTC).

[**Variante per un'eccezione**: senza indicazione della prevista variazione del valore del prezzo del terreno al m2]

Il plusvalore viene determinato in base ai metodi di valutazione riconosciuti (art. 19k cpv. 2 LPTC). A questo scopo il Comune chiede una perizia di valutazione al competente Ufficio per le valutazioni immobiliari (art. 19k cpv. 2 LPTC). La perizia di valutazione Le sarà trasmessa a tempo debito. Le spese per la perizia di valutazione sono in ogni caso a carico del Comune (art. 19k cpv. 3 LPTC).

Immediatamente dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione il Comune accerta la tassa sul plusvalore con una decisione impugnabile dinanzi al Tribunale amministrativo e in seguito la menziona nel registro fondiario tra le indicazioni relative al Suo fondo (art. 19m in unione con l'art. 19w cpv. 2 n. 6 LPTC).

La preghiamo di prenderne atto. Siamo a disposizione per eventuali domande.

Cordiali saluti

Comune di […]

…………………………………… ……………………………………

[Il sindaco/La sindaca] [Il segretario comunale/La segretaria comunale]

Indicazione d'uso: questo modello rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

1. Se in base al diritto comunale vengono riscosse tasse sul plusvalore anche in seguito a cambiamenti di destinazione o ad aumenti della densità edificatoria, le spiegazioni seguenti devono essere completate per analogia. [↑](#footnote-ref-1)
2. Se secondo l'art. 19j cpv. 2 LPTC sussistono altre fattispecie di tassazione comunali, occorre completarle per analogia. [↑](#footnote-ref-2)