



# Convegno dei comuni – 15 settembre 2023



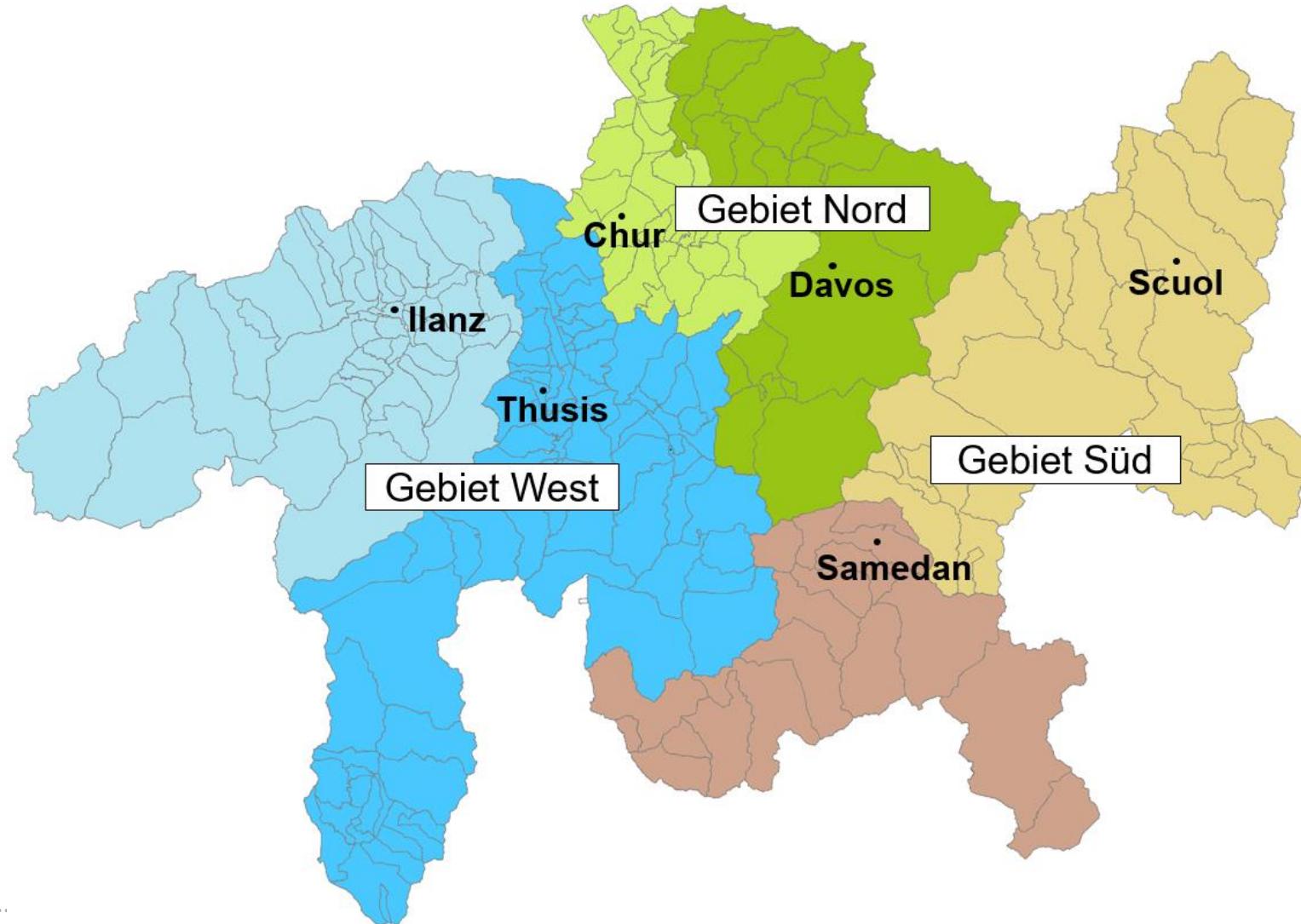
Gion-Reto Hassler, capo dell'ufficio



## Ordine del giorno

- Breve introduzione UVI
- 5a revisione
- Argomenti selezionati per i Comuni
  - Tassa sul plusvalore
  - Contributi sul turismo
  - Obbligo di valutazione
  - Digitalizzazione

# L'Ufficio per le valutazioni immobiliari (1)



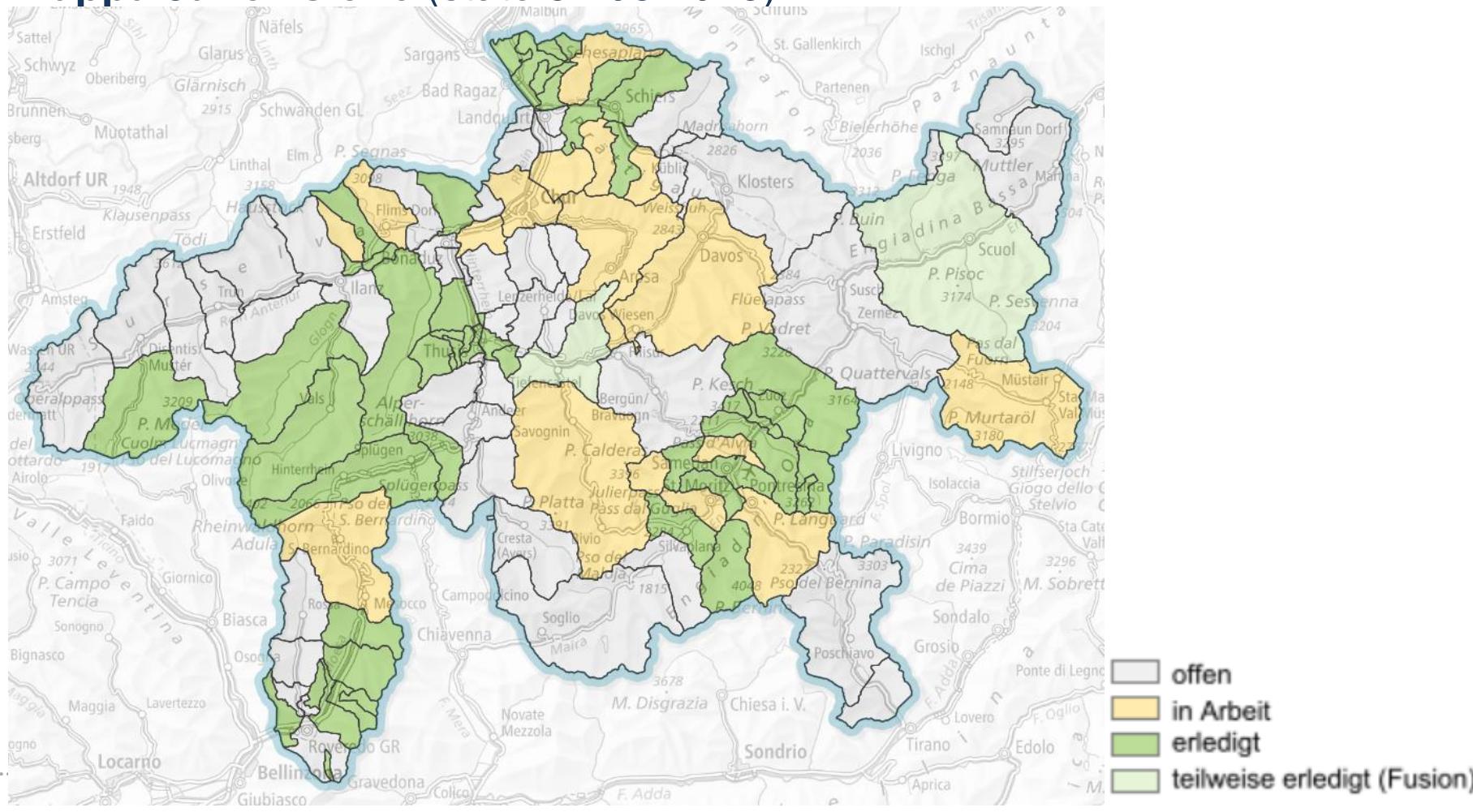


## L'Ufficio per le valutazioni immobiliari (2)

- Tipologie di valutazione
  - Revisione a ritmo decennale,  
inoltre richieste di valutazione e  
perizie
- Valori determinati
  - Valore a nuovo, Valore attuale
  - Valore locativo, Valore di reddito,
  - Valore venale,
  - Limite d'aggravio agricolo
- Principio
  - I valori devono orientarsi al mercato
- Edifici valutati / fondi p.a.
  - 18'453 / 38'036 (anno 2022)
- Volume del valore a nuovo p.a.
  - 20.54 miliardi (anno 2022)

## 5a revisione (1)

**Mappa 5a revisione** (stato 31.08.2023)





## 5a revisione (2)

### Revisioni attuali / revisioni imminenti

- Coira: Arosa, Coira, Trimmis / Zizers, Landquart, Felsberg, Untervaz
- Davos: Davos, Fideris, Schmitten, Furna, Seewis i.P., / Klosters, Conters i.P.
- Thusis: Surses, Mesocco, Domat/Ems / Castaneda, Bonaduz, Domleschg, Buseno, Lantsch/Lenz, Calanca
- Ilanz: Falera, Flims / Ilanz/Glion, Obersaxen/Mundaun, Breil/Brigels
- Samedan: Pontresina, Bever, St. Moritz / Sils/Segl i.E., Bregaglia
- Scuol: Scuol, Val Müstair / Zernez, Samnaun, Valsot



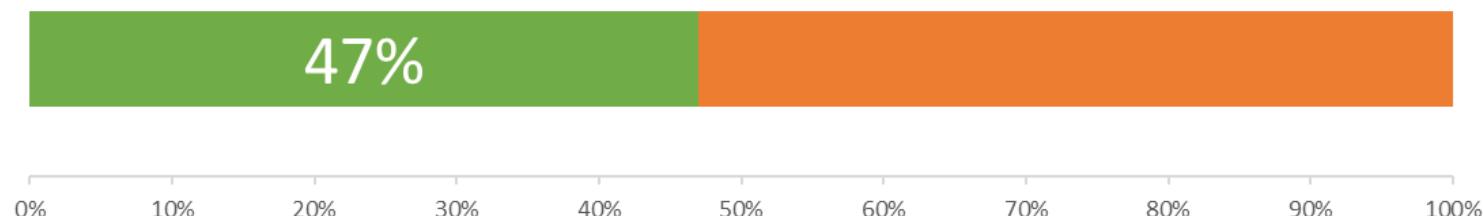
Prossima revisione



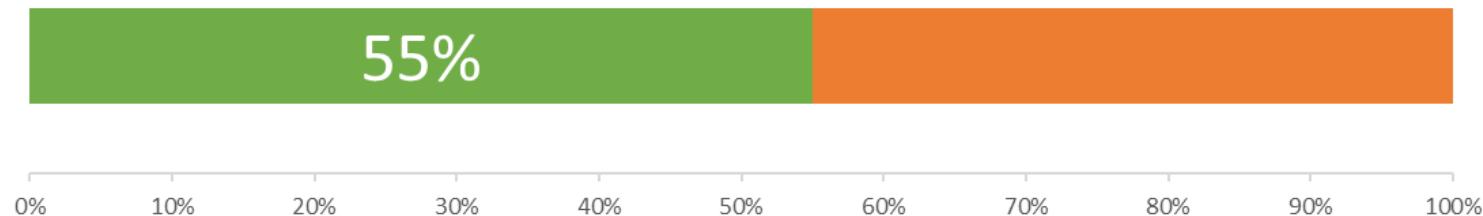
## 5a revisione (3)

**Avanzamento 5a revisione (stato 31.08.2023)**

Numero di edifici



Valore a nuovo



Siamo sulla buona strada per completare la 5a revisione entro il 2028.

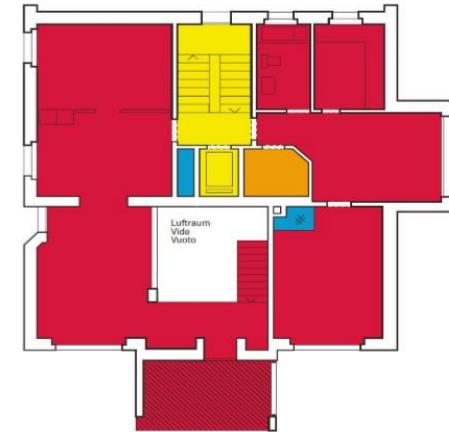


## Argomenti selezionati: Tassa sul plusvalore

- Vantaggi e svantaggi dovuti alla pianificazione secondo la LPT devono essere compensati (art. 5 LPT)
- Valutazione sul plusvalore viene determinata dall'UVI nell'ambito di una perizia di valutazione (art. 19k LPTC).
- Difficoltà nella determinazione del plusvalore, soprattutto in caso di aumenti della densità edificatoria
- La collaborazione tra UST(ARE) / pianificatori territoriali / comuni funziona fondamentalmente bene
- In caso di incarico diretto del Comune ad UVI, compilare il modulo di domanda e la tabella (vedi anche schema della procedura UST)

## Argomenti selezionati: Contributi sul turismo

- in base alla superficie utile UVI
- in base al numero di camere UVI
- Aumento delle opposizioni all'UVI nell'ambito delle valutazioni
- Controlli nell'ambito dell'introduzione della tassa sulle case secondarie:  
Coordinamento Comune / UVI importante (raccogliere le richieste nei Comuni)





## Argomenti selezionati: Obbligo di valutazione

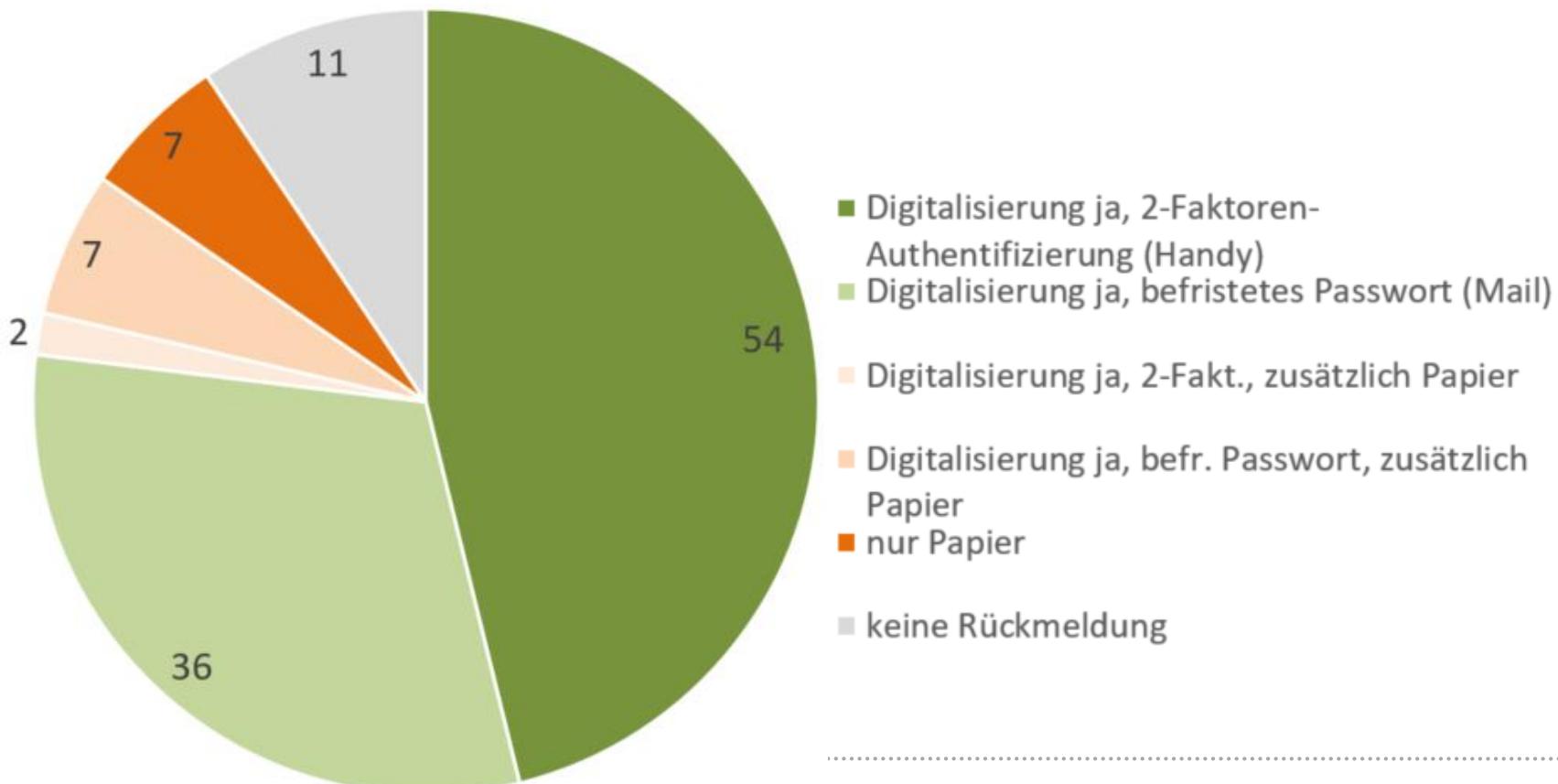
- Alcuni Comuni richiedono che, per (tutti) i permessi di costruzione rilasciati, dopo il completamento della costruzione i proprietari facciano eseguire una nuova valutazione all'UVI
- Dal punto di vista dell'UVI, ciò è necessario solo se:
  - Nuove costruzioni indipendenti > CHF 20'000
  - Costruzioni annesse, trasformazioni, lavori di rinnovo o lavori di ampliamento:
    - Importo dell' aumento di valore > CHF 100'000 + >20% del valore a nuovo
    - Importo dell' aumento di valore > CHF 500'000
  - Negli altri casi, basta far eseguire un aumento del valore a nuovo direttamente dall' Assicurazione Fabbricati Grigioni.



[Modulo di domanda](#)

## Argomenti selezionati: Digitalizzazione (1)

Feedback dei Comuni e dei Registri fondiari sul sondaggio relativo alla forma di ricevimento delle valutazioni (febbraio 2023)





## Argomenti selezionati: Digitalizzazione (2)

- Ulteriore sviluppo della denominazione pdf della stima è in attuazione
- Messa a disposizione delle valutazioni in formato pdf in PCloud prevista entro la fine del 2023 (doppia autenticazione o password aggiuntiva inviata separatamente per un periodo di tempo limitato)
- A lungo termine, l'obiettivo sarà trovare una soluzione attraverso la piattaforma eGov del Cantone

<a href="#"></a>	3506_308_Vaz_Obervaz
<a href="#"></a>	3513_176_Lantsch_Lenz
<a href="#"></a>	3514_259_Schmitten
<a href="#"></a>	3521_112_Bergün Filisur
<a href="#"></a>	3542_102_Albula_Alvra



# Collocazione delle sedi dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari



Vostro ufficio di  
valutazione

- **Sede principale** Coira, Hartbertstr. 10, 081 257 38 46, [info@aib.gr.ch](mailto:info@aib.gr.ch)
- Ufficio **Coira**, Hartbertstr. 10, 081 257 38 83, [chur@aib.gr.ch](mailto:chur@aib.gr.ch)
- Ufficio **Davos**, Talstr. 2B, 081 257 61 50, [davos@aib.gr.ch](mailto:davos@aib.gr.ch)
- Ufficio **Thusis**, Feldstr. 4, 081 257 53 40, [thusis@aib.gr.ch](mailto:thusis@aib.gr.ch)
- Ufficio **Ilanz**, Piazza Cumin 9, 081 257 62 50, [ilanz@aib.gr.ch](mailto:ilanz@aib.gr.ch)
- Ufficio **Samedan**, A l'En 1a, 081 257 49 00, [samedan@aib.gr.ch](mailto:samedan@aib.gr.ch)
- Ufficio **Scuol**, Stradun 403A, 081 257 64 30, [scuol@aib.gr.ch](mailto:scuol@aib.gr.ch)
- [www.aib.gr.ch](http://www.aib.gr.ch)