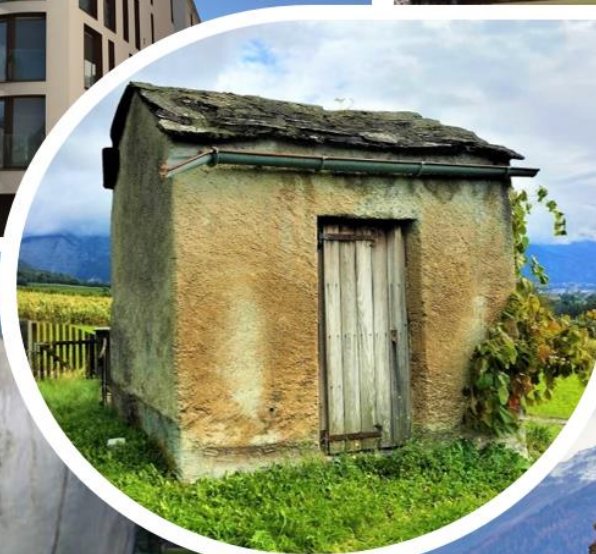




# Convegno dei comuni – 15 settembre 2023



Gion-Reto Hassler, capo dell'ufficio

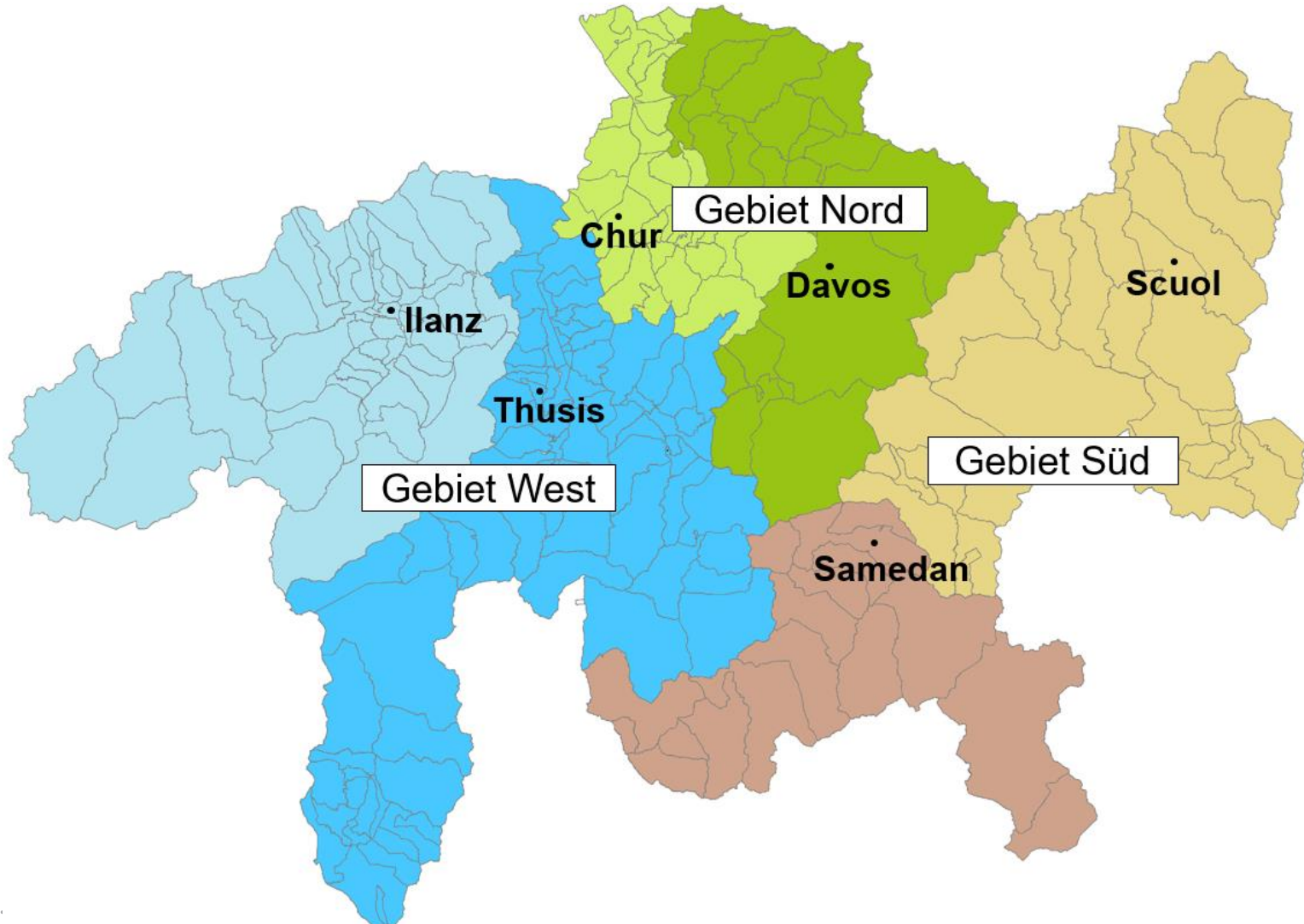


## Ordine del giorno

- 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)

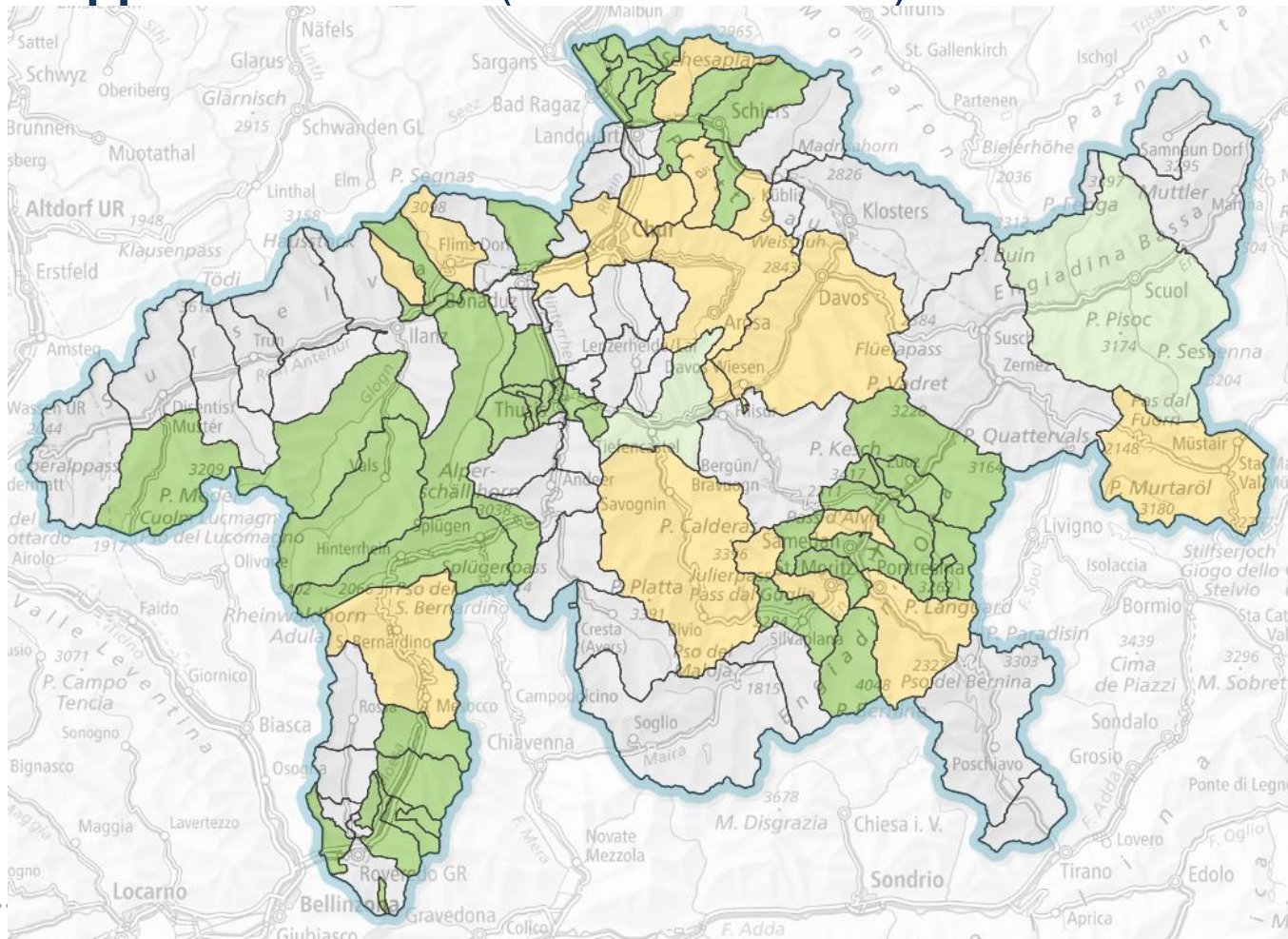
- Tipologie di valutazione Revisione a ritmo decennale, inoltre richieste di valutazione e perizie
- Valori determinati Valore a nuovo, Valore attuale  
Valore locativo, Valore di reddito,  
Valore venale,  
Limite d'aggravio agricolo
- Principio I valori devono orientarsi al mercato
- Edifici valutati / 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)



- offen
- in Arbeit
- erledigt
- teilweise erledigt (Fusion)



## 5a revisione (2)



Prossima revisione

### Revisioni attuali / revisioni imminenti

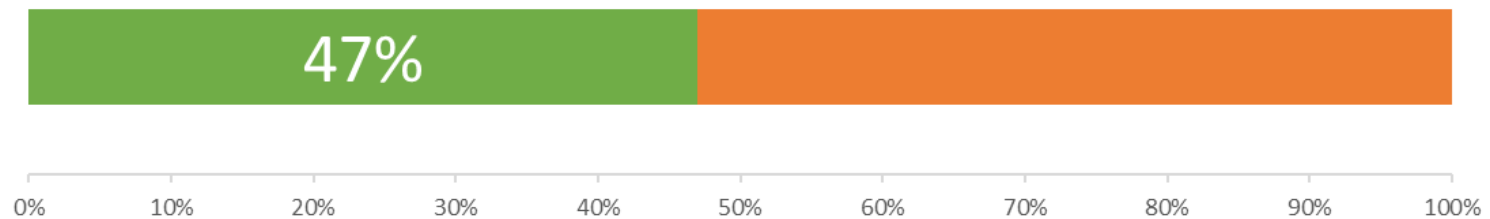
- Coira: Arosa, Coira, Trimmis / Zizers, Landquart, Felsberg, Untervaz
- Davos: Davos, Fideris, Schmitten, Furna, Seewis i.P., / Klosters, Conters i.P.
- Thusis: Surses, Mesocco, Domat/Ems / Castaneda, Bonaduz, Domleschg, Buseno, Lantsch/Lenz, Calanca
- Ilanz: Falera, Flims / Ilanz/Glion, Obersaxen/Mundaun,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



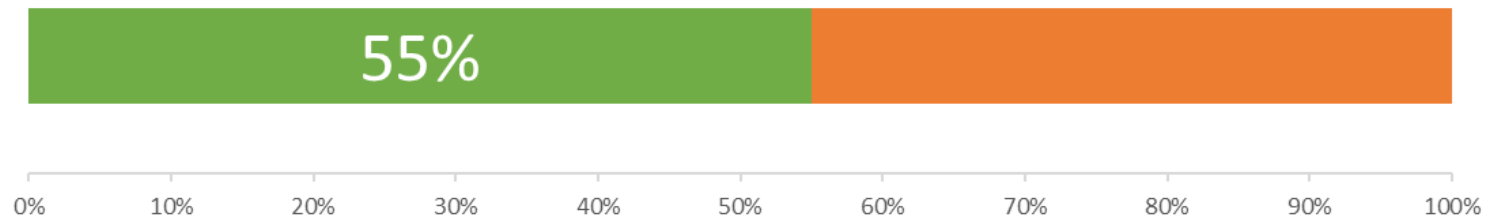
## 5a revisione (3)

### 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

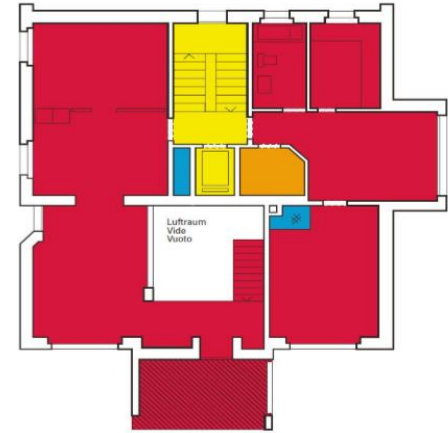
- Vantaggi e svantaggi dovuti alla pianificazione secondo la LPT devono essere compensati (art. 5 LPT)
- Valutazione sul plusvalore viene determinata dall'UVI nell'ambito di una perizia di valutazione (art. 19k LPTC).
- Difficoltà nella determinazione del plusvalore, soprattutto in caso di aumenti della densità edificatoria
- La collaborazione tra UST(ARE) / pianificatori territoriali / comuni funziona fundamentalmente 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

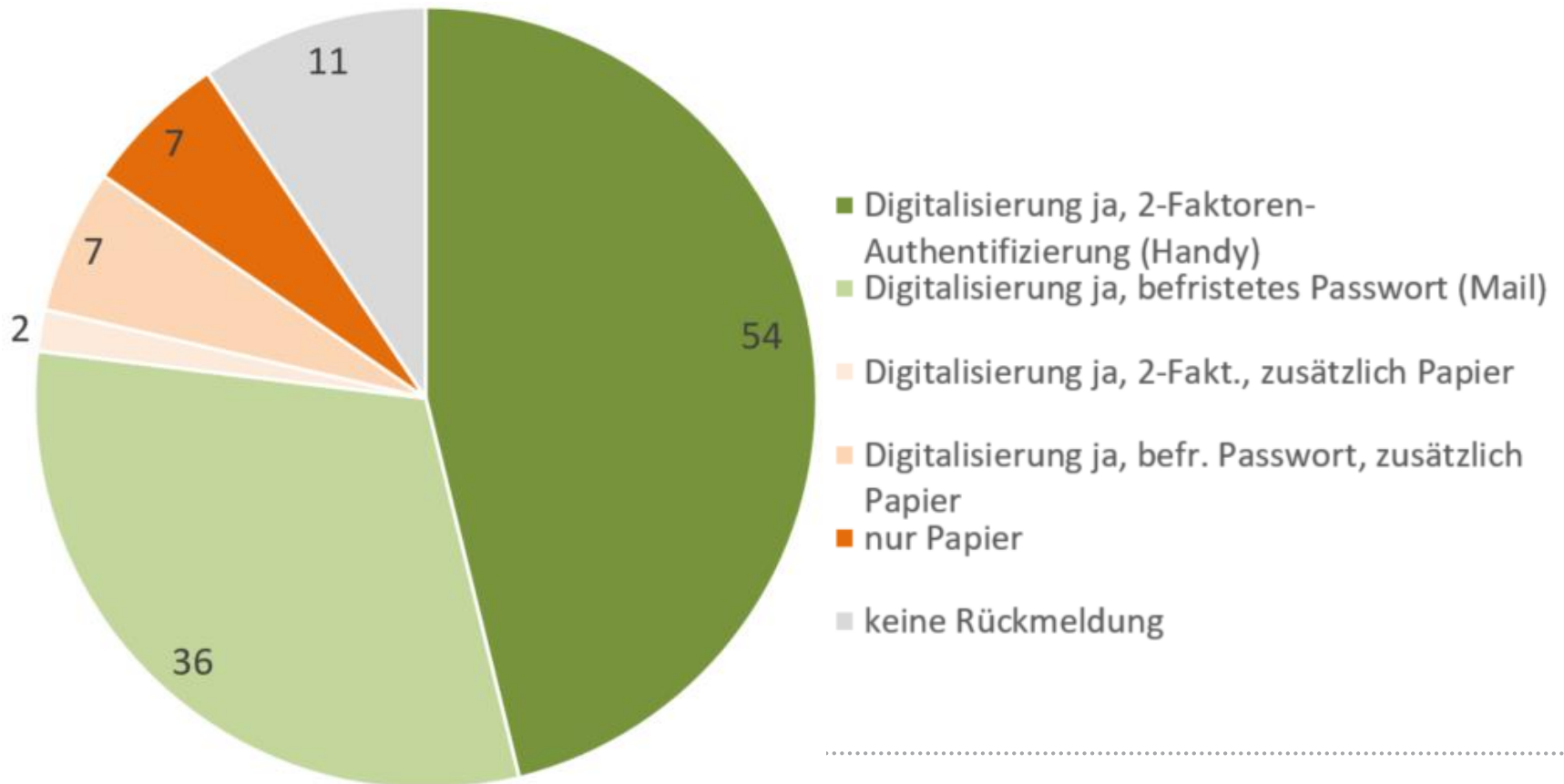
- Alcuni Comuni richiedono che, per (tutti) i permessi di costruzione rilasciati, dopo il completamento della costruzione i proprietari facciano eseguire una nuova valutazione all'UVI
- Dal punto di vista dell'UVI, ciò è necessario solo se:
  - Nuove costruzioni indipendenti > CHF 20'000
  - Costruzioni 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 é 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

 3506\_308\_Vaz\_Obervaz

 3513\_176\_Lantsch\_Lenz

 3514\_259\_Schmitten

 3521\_112\_Bergün Filisur

 3542\_102\_Albulas 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
  - Ufficio **Coira**, Hartbertstr. 10, 081 257 38 83, chur@aib.gr.ch
  - Ufficio **Davos**, Talstr. 2B, 081 257 61 50, davos@aib.gr.ch
  - Ufficio **Thusis**, Feldstr. 4, 081 257 53 40, thusis@aib.gr.ch
  - Ufficio **Ilanz**, Piazza Cumin 9, 081 257 62 50, ilanz@aib.gr.ch
  - Ufficio **Samedan**, A l'En 1a, 081 257 49 00, samedan@aib.gr.ch
  - Ufficio **Scuol**, Stradun 403A, 081 257 64 30, scuol@aib.gr.ch
  
  - [www.aib.gr.ch](http://www.aib.gr.ch)
-