

## Legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI)

Del [Data]

---

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo:	<b>850.100</b>
Modificato:	171.200   803.200
Abrogato:	850.100

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 31 della Costituzione cantonale,  
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

### I.

#### 1. Disposizioni generali

**Art. 1**            Oggetto

<sup>1</sup> La presente legge disciplina l'esecuzione delle valutazioni immobiliari ufficiali nel Cantone dei Grigioni.

**Art. 2**            Competenza e incarico

<sup>1</sup> L'Ufficio per le valutazioni immobiliari (Ufficio) è il servizio specializzato per le valutazioni ufficiali. Esso provvede alla valutazione corretta e uniforme dei fondi definiti nella presente legge. Esso emana istruzioni al riguardo.

<sup>2</sup> Su richiesta, l'Ufficio può allestire perizie di valutazione.

---

**Art. 3** Obbligo di collaborazione

<sup>1</sup> Su relativa richiesta, i proprietari e, in caso di proprietà per piani, anche l'amministrazione, nonché le autorità devono collaborare all'elaborazione delle valutazioni.

<sup>2</sup> In caso di ispezione, gli organi di valutazione devono avere libero accesso a tutti i locali.

<sup>3</sup> Chi ostacola una valutazione ufficiale è tenuto ad assumersi le spese risultanti dall'onere supplementare.

<sup>4</sup> Nel caso di valutazioni di revisione sul loro territorio comunale, su relativa richiesta i comuni devono mettere a disposizione dell'Ufficio spazi adeguati.

**Art. 4** Messa a disposizione di informazioni

<sup>1</sup> Gli atti, i dati e le informazioni necessari per l'esecuzione della presente legge devono essere messi a disposizione su richiesta dell'Ufficio. Mediante una procedura di richiamo elettronica, l'Ufficio può assumere informazioni dall'Amministrazione delle imposte in merito a investimenti e spese immobiliari relativi a fondi edificati.

<sup>2</sup> I comuni informano l'Ufficio senza indugio in merito a collaudi avvenuti.

<sup>3</sup> L'Ufficio invia le valutazioni come segue:

- a) ai proprietari mediante decisione impugnabile;
- b) all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, ai comuni, agli uffici del registro fondiario, all'Amministrazione cantonale delle imposte nonché ad altri uffici cantonali, per quanto ciò sia necessario per l'adempimento dei loro compiti. Ciò può avvenire mediante una procedura di richiamo elettronica.

**Art. 5** Consultazione degli atti

<sup>1</sup> I destinatari della valutazione hanno il diritto di consultare gli atti di valutazione, nella misura in cui non vi si oppongano importanti interessi pubblici o privati degni di protezione.

<sup>2</sup> È consentito concedere a terzi la possibilità di consultare gli atti e rilasciare loro informazioni se questi sono in grado di rendere verosimile un interesse legittimo.

**Art. 6** Organizzazione

<sup>1</sup> L'Ufficio presenta un'organizzazione decentralizzata.

## **2. Valutazioni ufficiali**

**Art. 7** Definizione

<sup>1</sup> I valori disposti dall'Ufficio per gli oggetti di valutazione rappresentano le valutazioni ufficiali.

---

**Art. 8** Oggetti di valutazione

<sup>1</sup> In base alla presente legge vengono valutati:

- a) fondi ai sensi dell'articolo 655 del Codice civile svizzero (CC)<sup>1)</sup>;
- b) diritti a quote di società cooperative del diritto cantonale;
- c) fabbricati che non costituiscono parti costitutive di un fondo;
- d) gli oggetti e le attrezzature che non costituiscono parti costitutive di un fabbricato, ma che devono essere assicurati insieme ad esso secondo quanto previsto dall'ordinanza relativa alla legge concernente l'Assicurazione fabbricati nel Cantone dei Grigioni<sup>2)</sup>;
- e) parti costitutive e accessori di aziende artigianali e industriali.

**Art. 9** Valori

<sup>1</sup> Devono essere determinati i seguenti valori:

- a) il valore a nuovo;
- b) il valore attuale;
- c) il valore locativo;
- d) il valore di reddito;
- e) il valore commerciale.

<sup>2</sup> Nel caso di oggetti di valutazione non assoggettati a imposizione vengono determinati solamente il valore a nuovo e il valore attuale.

<sup>3</sup> Nel caso di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché per gli impianti di trasporto le valutazioni del valore di reddito e del valore commerciale vengono effettuate per ciascuna unità economica.

**Art. 10** Principi per la determinazione del valore

<sup>1</sup> I valori devono orientarsi al mercato.

<sup>2</sup> I valori di reddito e i valori commerciali di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché di impianti di trasporto vengono determinati in base a dati storici, indipendentemente dal valore di mercato attuale.

<sup>3</sup> Per la valutazione del valore di reddito di fondi agricoli fa stato la corrispondente istruzione federale.

**Art. 11** Tipi di valutazione

a) Richiesta con obbligo di valutazione

<sup>1</sup> Dopo l'ultimazione del progetto, i proprietari sono tenuti a presentare senza indugio una richiesta di valutazione all'Ufficio in presenza delle seguenti fattispecie:

- a) in caso di investimenti essenziali;
- b) in caso di ripartizioni di fondi che comportano la suddivisione di fabbricati tra diversi fondi;

---

<sup>1)</sup> RS 210

<sup>2)</sup> CSC [830.110](#)

---

c) in caso di trasformazione in proprietà per piani o in comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione.

<sup>2</sup> Se non viene presentata alcuna domanda, la valutazione viene effettuata d'ufficio dietro riscossione delle spese ordinarie nonché degli oneri supplementari.

**Art. 12**            b) Richiesta senza obbligo di valutazione

<sup>1</sup> I proprietari, l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni nonché le autorità fiscali cantonali e comunali possono richiedere in qualsiasi momento in forma scritta una valutazione a proprie spese.

**Art. 13**            c) Valutazione di revisione

<sup>1</sup> Di norma, le valutazioni dei fondi edificati vengono sottoposte a revisione d'ufficio ogni dieci anni per comune. Sono esclusi i fondi la cui valutazione è stata effettuata da meno di tre anni.

<sup>2</sup> I valori di reddito e i valori commerciali di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia vengono di norma sottoposti a revisione ogni cinque anni.

**Art. 14**            Valutazione di fondi della Confederazione

<sup>1</sup> I fondi di proprietà della Confederazione Svizzera vengono valutati solo su richiesta.

**Art. 15**            Notifica

<sup>1</sup> La valutazione e il conteggio delle tasse vengono notificati ai proprietari sotto forma di decisione.

<sup>2</sup> In caso di proprietà per piani vengono inviate le seguenti decisioni:

- a) in caso di prima valutazione:
  - 1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale;
  - 2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché conteggio delle tasse riguardo all'intera proprietà per piani;
- b) in caso di valutazioni successive:
  - 1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale nonché conteggio delle tasse;
  - 2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché conteggio delle tasse riguardo alla parte comune.

---

### 3. Tasse e partecipazioni ai costi

#### **Art. 16** In generale

<sup>1</sup> I costi delle valutazioni ufficiali vengono coperti come segue:

- a) mediante tasse dovute dai proprietari o dai richiedenti;
- b) mediante tasse e partecipazioni ai costi che vengono riscosse dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, dai comuni e dall'Amministrazione cantonale delle imposte.

<sup>2</sup> Sulla base di un calcolo dei costi complessivi, il Governo stabilisce le quote per le tasse e la degressione delle tasse.

#### **Art. 17** Tasse dovute dai proprietari e dai richiedenti

<sup>1</sup> La tassa dovuta dai proprietari e dai richiedenti varia da un minimo di 150 franchi a un massimo di 25 000 franchi per fondo. In caso di proprietà per piani la tassa varia da un minimo di 20 franchi a un massimo di 25 000 franchi per fondo.

<sup>2</sup> Le tasse vengono calcolate come segue:

- a) al massimo l'1,7 per mille del valore a nuovo per:
  1. una prima valutazione;
  2. richieste senza obbligo di valutazione.
- b) al massimo l'1,7 per mille dell'importo impiegato per:
  1. investimenti nel caso di richieste con obbligo di valutazione;
  2. valutazioni di revisione con investimenti.
- c) al massimo l'1,4 per mille del valore a nuovo:
  1. se vengono valutati solo il valore a nuovo e il valore attuale (art. 9 cpv. 2);
  2. in caso di ripartizioni sostanziali di fondi.
- d) al massimo lo 0,3 per mille del valore a nuovo in caso di trasformazione in:
  1. proprietà per piani;
  2. comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione;
  3. diritto di superficie.

<sup>3</sup> In caso di fondi edificati con diritto di superficie, la tassa viene ripartita proporzionalmente al valore commerciale tra concedente e concessionario del diritto di superficie.

<sup>4</sup> Per perizie e valutazioni di fondi non edificati la fatturazione avviene secondo il dispendio.

<sup>5</sup> Qualora l'obbligo di collaborazione non venga soddisfatto in misura sufficiente, oltre alle tasse ordinarie può essere fatturato anche l'onere supplementare.

#### **Art. 18** Tasse e partecipazioni ai costi di altri beneficiari

<sup>1</sup> La chiave di ripartizione dei costi prefissata tra i seguenti tre beneficiari ammonta al:

- a) 50 per cento per l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni;

- 
- b) 25 per cento per i comuni;
  - c) 25 per cento per l'Amministrazione cantonale delle imposte.

<sup>2</sup> I comuni devono versare tasse non superiori a 15 centesimi per ogni 1000 franchi di valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione e non superiori a 4 centesimi per ogni 1000 franchi di valore commerciale in caso di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia.

<sup>3</sup> L'Ufficio riscuote partecipazioni ai costi dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni e dall'Amministrazione cantonale delle imposte. Alla fine dell'anno queste coprono il saldo scoperto del calcolo dei costi dell'Ufficio. Le partecipazioni ai costi dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni non devono superare una tassa pari a 30 centesimi per ogni 1000 franchi di valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione. Le partecipazioni ai costi dell'Amministrazione cantonale delle imposte non devono superare una tassa pari a 15 centesimi per ogni 1000 franchi di valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione. Per valutazioni di revisione di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia la tassa non deve superare 4 centesimi per ogni 1000 franchi di valore commerciale.

<sup>4</sup> Da altri uffici cantonali che utilizzano i dati i costi vengono riscossi in proporzione al dispendio per il rilevamento e il trasferimento dei dati.

## 4. Protezione giuridica

### Art. 19 Opposizione

<sup>1</sup> I proprietari o, in caso di proprietà per piani, l'amministrazione per l'intero immobile hanno il diritto di impugnare la valutazione e il conteggio delle tasse mediante opposizione scritta all'Ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione.

<sup>2</sup> L'opposizione deve contenere una richiesta e una motivazione ed eventuali mezzi di prova vanno menzionati e per quanto possibile allegati.

<sup>3</sup> Se un'opposizione non contiene alcuna richiesta, non è motivata o eventuali mezzi di prova non vengono menzionati o allegati, l'Ufficio può invitare l'opponente a completare l'opposizione entro 10 giorni.

### Art. 20 Ricorso

<sup>1</sup> Contro la decisione su opposizione dell'Ufficio è data facoltà di ricorso scritto al Tribunale amministrativo entro 30 giorni dalla comunicazione.

## 5. Disposizioni finali

### Art. 21 Diritto transitorio

<sup>1</sup> Le procedure già avviate al momento dell'entrata in vigore della presente legge vengono portate a termine secondo il diritto previgente.

---

<sup>2</sup> Per le decisioni notificate dopo l'entrata in vigore della presente legge, la procedura si conforma al nuovo diritto.

<sup>3</sup> Nel quarto turno di revisione da concludere, la fatturazione ai comuni avviene secondo il vecchio regolamento sulle tasse.

## II.

### 1.

L'atto normativo "Legge sui registri degli abitanti e su altri registri delle persone e degli oggetti (legge sui registri degli abitanti, LRAb)" CSC [171.200](#) (stato 1 marzo 2015) è modificato come segue:

#### Art. 10 cpv. 2

<sup>2</sup> Per la tenuta del registro degli oggetti, per la correzione e l'aggiornamento del REA, nonché per la determinazione e la tenuta a giorno dell'EWID, il comune può utilizzare i dati delle autorità e delle istituzioni seguenti:

- a) **(modificata)** Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari;**

#### Art. 20 cpv. 1

<sup>1</sup> Per la prima attribuzione, la gestione e l'aggiornamento del numero ufficiale dell'abitazione, il comune può utilizzare i dati delle autorità e delle istituzioni seguenti:

- a) **(modificata)** Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari;**

#### Art. 23 cpv. 1

<sup>1</sup> Il comune comunica in forma adeguata, e per quanto sensato in forma elettronica, i numeri ufficiali dell'abitazione alle seguenti persone e autorità:

- c) **(modificata)** all'Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari;**

### 2.

L'atto normativo "Legge sui comprensori del Cantone dei Grigioni" CSC [803.200](#) (stato 1 gennaio 2011) è modificato come segue:

#### Art. 4 cpv. 3 (modificato)

<sup>3</sup> Nel caso di fondi ~~sopraedificati~~**edificati** fa stato il valore corrispondente ~~delle stime ufficiali~~**della valutazione ufficiale.**

---

### **III.**

L'atto normativo "Legge sulle stime ufficiali (LStim)" CSC [850.100](#) (stato 1 gennaio 2011) è abrogato.

### **IV.**

La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore della presente legge.