

**Revisiun totala da la  
lescha davart las stimaziuns uffizialas (LSU),  
da nov  
lescha davart las valitaziuns uffizialas  
d'immobiglias (lescha da valitaziuns d'immobiglias,  
LVI; DG 850.100)**

Rapport

**15 da december 2015**

## Cuntegn

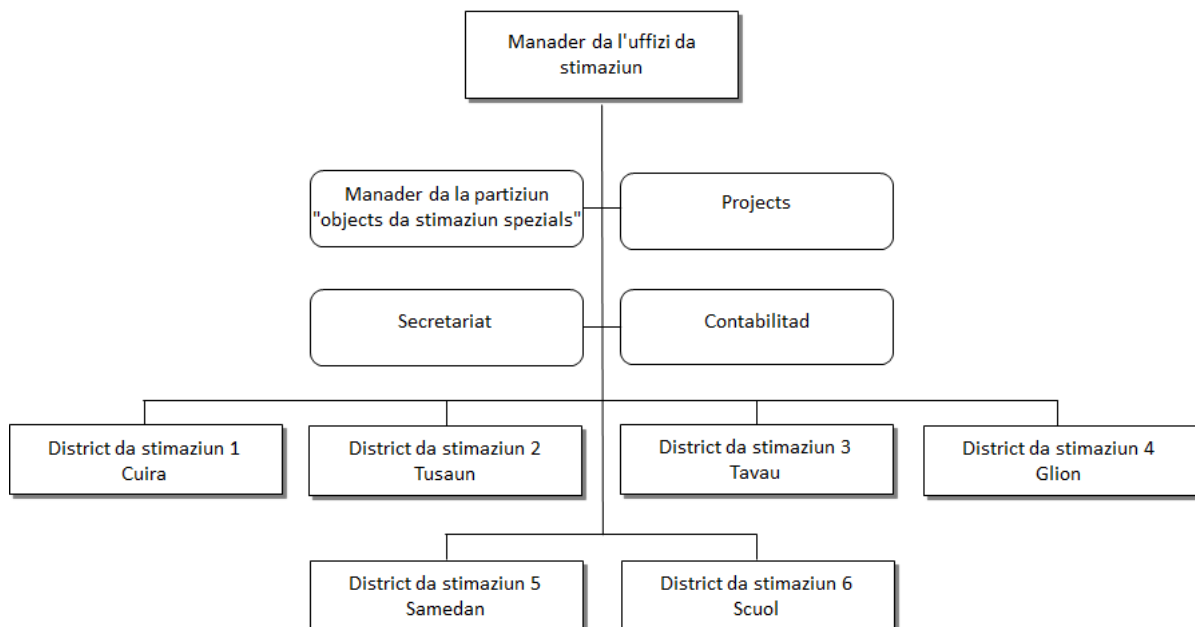
1	Situaziun da partenza.....	3
1.1	Uffizi da stimaziun .....	3
1.2	Stretga collavuraziun cun l'assicuranza d'edifizis dal Grischun .....	4
1.3	Lescha davart las stimaziuns uffizialas .....	5
2	Basegn d'agir .....	6
3	Cuntegn essenzial e finamiras essenzialas da la revisiun .....	7
4	Consequenzas finanzialas e persunalas .....	7
4.1	Consequenzas finanzialas.....	7
4.2	Consequenzas persunalas .....	11
5	Remartgas davart las singulas disposiziuns .....	12
6	Entrada en vigur .....	12

# 1 Situaziun da partenza

## 1.1 Uffizi da stimaziun

L'uffizi da stimaziun (USt) exista dapi l'onn 1972. Sia incumbensa è quella da far valitaziuns d'immobiglias. Las valurs da nov e las valurs actualas che vegnan eruidas en quest connex per ils edifizis servan a l'assicuranza d'edifizis dal Grischun (GVG) sco basa per calcular las premias. Per intents fiscals vegnan eruidas per las vischnancas e per l'administraziun chantunala da taglia las valurs da locaziun, las valurs da rendita e las valurs commercialas dals bains immobigliars. Las valitaziuns dals bains immobigliars surbajegiads ston per regla vegnir revedidas mintga 10 onns, e quai vischnanca per vischnanca. Las emprimas trais valitaziuns da revisiun èn mintgamai vegnidas fatgas entaifer ils 10 onns che vegnan prescrits da la lescha. La quarta revisiun da las valitaziuns è en retard pervia da la reducziun da personal, pervia da novas incumbensas e pervia da l'introducziun d'in nov sistem d'informatica. Ella vegn ad esser terminada entaifer 15 onns fin la fin da l'onn 2017. Dapi l'onn 2014 cumprova l'uffizi puspè ina prestaziun che corresponda ad in turnus dad en media 10 onns.

### Organigram Ust



Collavuraturas  
e collavuratur: 48,5 plazzas a temp cumplain  
Edifizis en GR: 162 000 edifizis cun ina valur d'assicuranza da 103 milliardas francs  
Valitaziuns: Ils ultims onns ha il dumber d'edifizis validads pudì vegnir augmentà  
cuntinuadamain:

<b>Onn</b>	<b>Dumber d'edifizis validads</b>
2009	12 911
2011	15 148
2013	19 093
2015	21 300 (plan)

## **1.2 Stretga collavuraziun cun l'assicuranza d'edifizis dal Grischun**

La GVG è ina instituziun autonoma da dretg public dal chantun Grischun ch'exista dapi l'onn 1907. Sia incumbensa cuntegna trais parts: prevenziun (protecziun cunter incendis e prevenziun cunter donns elementars), intervenziun (pumpiers) ed assicuranza d'edifizis per la valur da nov. La procedura da valitaziun d'edifizis vegn exequida tras l'USt. La GVG e l'USt han numerus puncts da colliaziun, quai che pretenda ina stretga collavuraziun. Tuttas duas organisaziuns lavuran oz cun la medema software GemDat. Ellas han dentant duas bancas da datas independentas.

Cur che la GVG e l'USt han examinà da cumprar la nova versiun da la software GemDat/Rubin, ha la regenza surdà il schaner 2014 l'incumbensa d'analisar ils systems da la valitaziun da bains immobigliars da l'USt ed il modul d'assicuranza da la GVG, da mussar variantas per ina collavuraziun pli intensiva e da concepì l'entir sistem uschia, ch'el è pli effizient e pli favuraivel. Il motiv per surdar l'incumbensa è ultra da quai stada la circumstanza che la valitaziun d'edifizis da l'USt è in pass impurtant dal process d'assicuranza da la GVG e che las duas organisaziuns USt e GVG han numerus puncts da colliaziun e numerusas dependenzas.

Cun l'analisa è vegnida incumbensada ina firma externa. Il november 2014 ha la regenza prendì enconuschientscha da ses rapport. A medem temp ha ella deliberà la realisaziun da las finamiras proponidas en quest rapport.

Ils puncts ils pli impurtants da las finamiras èn ils suandants:

- Il sistem integrà da far valitaziuns (valitaziun d'assicuranza e da taglia da bains immobigliars or d'in maun tras l'USt) duai vegnir mantegnì.
- Las structurass organisatoricas da l'USt e da la GVG duain vegnir mantegnidas ad interim.
- Las applicaziuns spezialas da l'USt e da la GVG duain vegnir integradas en ina banca da datas cun la nova versiun da la software. L'acquisiziun da las applicaziuns spezialas e dal sistem da documentaziun duai vegnir prendida per mauns en moda cuminaivla.
- Ils systems appartegnents duain vegnir colliads uschè svelts sco pussaivel sin via electronica ed utilisads en moda cumplettiva.
- La perioda da valitaziun legala da 10 onns e la qualitad da las valitaziuns duain vegnir mantegnidas.
- Da l'assicuranza facultativa duai vegnir desistì.
- Differentas simplificaziuns ed adattaziuns duain optimar il sistem. Ils fatgs da valitaziun duain vegnir focussads sin ils objects e sin ils causals relevants.
- La collavuraziun sco er ils process interns duain vegnir concepids en moda pli effizienta.
- La collavuraziun tranter la GVG e l'USt duai vegnir rinforzada. Las collavuraturas ed ils collavuradors da l'USt duain sustegnair la GVG ad eruir ils donns, en spezial en cas da donns gronds. Las collavuraturas ed ils collavuradors dal servetsch da clientella da l'USt e da la GVG duain savair declerar las activitads da tuttas duas organisaziuns (functiun d'ambassadura u ambassadur).

La realisaziun d'intginas da questas finamiras premetta l'adattaziun da la basa legala tant da l'USt sco er da la GVG. Cun l'organisaziun cuminaivla dal project che la regenza ha incaricà duai vegnir garantida ina realisaziun effizienta ch'è orientada a las finamiras e coordinada tranter l'USt e la GVG. Ultra da quai èsi previs da preschentar las duas revisiuns da lescha al cussegl grond en la medema sessiun.

### **1.3 Lescha davart las stimaziuns uffizialas**

La lescha vertenta davart las stimaziuns uffizialas (LSU; DG 850.100) è vegnida relaschada dal cussegl grond en la sessiun d'avust 2006 e messa en vigur da la regenza cun il conclus dals 19 da december 2006 per il 1. da schaner 2007.

Il relasch da la LSU è stà en emprima lingia in transferiment da las disposiziuns da stimaziun existents conform a la constituziun en in stgalim d'in relasch pli aut, ed el ha permess ina reducziun dal dretg chantunal da stimaziun da fin qua 4 a 2 relaschs. Tut las disposiziuns

necessarias èn vegnidas fixadas en la LSU sco er en l'ordinaziun da la regenza davart las stimaziuns uffizialas (OSU; DG 850.110). Uschia han l'ordinaziun dal cussegl grond davart las stimaziuns uffizialas (DG 850.100) e las disposiziuns executivas respectivas (DG 850.110), il reglament da stimaziun (DG 850.120) sco er la tariffa da custs e da taxas per las stimaziuns uffizialas (DG 850.200) pudì vegnir abolids. Grazia a la reducziun dal dumber da relaschs e da disposiziuns ha pudì vegnir preschentà meglier ed en moda pli survesaivla la legislaziun chantunala davart ils fatgs da stimaziun.

## **2 Basegn d'agir**

La lescha vertenta è sa cumprovada per gronda part. L'analisa pli profunda da quella sin fundament da las novas finamiras ha però mussà ch'i dat in basegn d'agir en tscherts puncts. Ils temas ils pli impurtants èn:

- Las valitaziuns en la revisiun duain puspè survegnir dapli pais. Il dumber d'inspeziuns vegn augmentà considerablamain.
- L'obligaziun da valitaziun en cas d'investiziuns, cunzunt en il sector da renovaziuns e da construcziuns annexas, duai vegnir reducida.
- Il model vertent da custs e da taxas na cuntenta betg en tscherts puncts. Il nov model duai resguardar meglier il princip da la cuvrada dals custs (ils retgavs correspundan circa als custs d'administraziun) ed il princip d'equivalenza (nagina disproporziun evidenta tranter l'import da la taxa e la valor objectiva da la prestaziun).
- Las disposiziuns actualas concernent l'organisaziun èn memia pauc flexiblas e restrenschan nunnecessariamain la libertad d'agir.
- La procedura da recurs applitgada n'è betg usitada e chaschuna gronds custs.
- La terminologia vertenta en la lescha ed en l'ordinaziun è antiquada e sto vegnir adattada correspondentamain al diever actual da la lingua.

L'impurtanza pli ferma da la valitaziun da revisiun envers la valitaziun sin dumonda è la midada la pli essenziala entaifer l'activitad operativa da valitaziun. Las valitaziuns da revisiun pon vegnir realisadas en moda cleramain pli effizienta che las valitaziuns sin dumonda, perquai ch'en la revisiun vegnan las valitaziuns planisadas ed exequidas entaifer in pitschen territori. Valitaziuns sin dumonda chaschunan custs bler pli auts en connex cun il viadi al lieu ed il return.

### **3 Cuntegn essenzial e finamiras essenzialas da la revisiun**

La revisiun totala proponida cuntegna en regard material en spezial ils suandants puncts essenzial e las suandantas finamiras:

- a) definir cleramain l'incumbensa dal USt e pia sclerir ils puncts da coliaziun cun auters posts sco per exempel las vischnancas, l'assicuranza d'edifizis e l'administraziun da taglia;
- b) adattar il model dals custs e da las taxas resguardond pli fitg il princip da la cuvrada dals custs e da l'equivalenza;
- c) simplifitgar ils meds legals;
- d) sustegnair ina structura organisatorica decentrala;
- e) adattar las noziuns a la terminologia actuala sco er differenziar cleramain tranter las valitaziuns sin dumonda e las valitaziuns da revisiun;
- f) accentuar l'obligaziun da cooperar da vart da las proprietarias e dals proprietaris, las obligaziuns concernent dar infurmaziuns da ed a l'uffizi sco er il dretg da prender invista da las actas;
- g) reducir l'obligaziun da valitaziun sin ils causals impurtants;
- h) meglierar sistematicamain e textualmain la legibladad e l'applitgablidad da la lescha.

## **4 Consequenzas finanzialas e persunalas**

### **4.1 Consequenzas finanzialas**

#### ***Regulaziun dals custs vertenta***

La calculaziun dals custs da l'USt prevesa per l'onn 2015 custs budgetads da pauc dapli che 7 milliuns francs. Quests custs vegnan oz surpigliads da las proprietarias, dals proprietaris, da la GVG, da l'administraziun da taglia e da las vischnancas sco suonda:

	Calculaziun dals custs	2015	en %
Custs	persunal*	5 795 000	82,5
	custs materials, amortisaziuns, custs calculatorics	1 227 000	17,5
	<b>Total</b>	<b>7 022 000</b>	<b>100,0</b>
Retgav	proprietaria u proprietari	2 700 000	38,0
	assicuranza d'edifizis	2 450 000	34,5
	administraziun chantunala da taglia	875 000	12,3
	vischnancas	875 000	12,3
	divers	200 000	2,8
	<b>Total</b>	<b>7 100 000</b>	<b>100,0</b>

*persunal/equivalenza da plazzas a temp cumplain (FTE)	48,5
--	------

Parts dals custs	2015
assicuranza d'edifizis	58,4 %
administraziun chantunala da taglia	20,8 %
vischnancas	20,8 %

Ils custs da l'USt vegnan cuvrìds tras taxas e parts dals custs. Las proprietarias ed ils proprietaris pagan taxas en cas da valitaziuns sin dumonda ed – en ina dimensiun pli pitschna – en cas da valitaziuns da revisiun cun investiziuns. Da la GVG, da las vischnancas e da l'administraziun chantunala da taglia vegnan incassadas parts dals custs per las valitaziuns sin dumonda e per las valitaziuns da revisiun. Da la regulaziun vertenta resulta in surpli da cuvrìda da la rendita tar las valitaziuns sin dumonda ed ina cuvrìda insufficienta tar las valitaziuns da revisiun.

### **Svilup dals custs spetgà**

Sin fundament da las differentas mesiras concludidas vegni spetgà ch'ils custs da persunal possian vegnir reducìds fin l'onn 2020 per var 16 pertschient envers l'onn 2015. Ils custs materials, las amortisaziuns ed ils custs calculatorics vegnan a s'augmentar temporarmain per radund 170 000 francs pervia d'expensas pli grondas per la TI. Tut en tut vegni fatg quint cun circa 11 pertschient custs pli bass per l'onn 2020 envers l'onn 2015.



### ***Repartiziun futura dals custs***

En l'avegnir duain las proprietarias ed ils proprietaris sezs surpigliar ils custs per las valitaziuns sin dumonda. Questas entradas cuvran gia oz ils custs e duain vegnir mantegnidas sin il medem nivel. Ultra da quai duain las proprietarias ed ils proprietaris prestar vinavant en ina dimensiun sumeglianta ina contribuziun per cuvrire ils custs da valitaziuns da revisiun cun investiziuns. La GVG, las vischnancas e l'administraziun chantunala da taglia duain da nov cuvrire ils custs da las valitaziuns da revisiun che sa repetan. Percunter na vegnan betg pli incassadas taxas per valitaziuns sin dumonda tar questas retschavidras e tar quests retschaviders da prestaziuns.

La GVG, las vischnancas e l'administraziun chantunala da taglia duain da nov pajar ils custs da las valitaziuns da revisiun che sa repetan. La GVG surpiglia la part per eruir las valurs d'assicuranza e las vischnancas sco er l'administraziun da taglia la part per eruir las valurs fiscalas. Per l'onn 2015 importa la relaziun dals custs budgetada 58 pertschient GVG e 42 pertschient administraziun da taglia e vischnancas. In'examinaziun dals custs futurs per eruir las valurs d'assicuranza e las valurs fiscalas inclusiv las pretensiuns supplementaras specificas han manà a la conclusiun ch'ina adattaziun da questa relaziun a 50:50 da quests dus pachets da prestaziuns saja giustificada. Questa adattaziun a favur da la GVG è legitima, perquai che la GVG ha fatg simplificaziuns e perquai ch'i vegn ad esser en il futur bler pli simpel che oz d'eruir las datas per l'assicuranza d'edifizis.

Ils custs per eruir la valor fiscala duain vegnir repartids vinavant mintgamai per la mesadad tranter las vischnancas e l'administraziun chantunala da taglia, er sche l'administraziun da taglia generescha in niz pli pitschen da las valurs che las vischnancas. L'administraziun chantunala da taglia n'incassescha – cuntrari a las vischnancas – naginas taglias sin immobiglias e naginas taxas (per exempel taxas d'aua persa). Ultra da quai na dovra ella betg las valitaziuns dals bains immobigliars tar societads da chapital ed associaziuns, e tar las ulteriuras persunas giuridicas (uniuns, fundaziuns, instituts da dretg public e.u.v.) mo en ina pitschna dimensiun. Cun questa regulaziun vegn il chantun encunter a las vischnancas resp. quellas pon profitar da questa repartiziun dals custs.

Uschia surpiglian en l'avegnir la GVG 50 pertschient, las vischnancas e l'administraziun chantunala da taglia mintgamai 25 pertschient dals custs da las valitaziuns da revisiun.

Per l'onn 2020 vegn spetgada la suandanta repartiziun dals custs.

Calculaziun dals custs		2020	en %
Custs	custs da persunal*	4 850 000	77,6
	custs materials, amortisaziuns, custs calculatorics	1 400 000	22,4
	<b>Total</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>
Retgav	proprietaria u proprietari	2 550 000	40,8
	assicuranza d'edifizis	1 750 000	28,0
	administraziun chantunala da taglia	875 000	14,0
	vischnancas	875 000	14,0
	divers	200 000	3,2
	<b>Total</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>

*persunal/equivalenza da plazzas a temp cumplain (FTE)	40,0
--	------

Parts dals custs	2020
assicuranza d'edifizis	50,0 %
administraziun chantunala da taglia	25,0 %
vischnancas	25,0 %

A partir da l'onn 2023 vegnan las amortisaziuns annualas ad esser per 300 000 francs pli bassas, perquai che a partir da quest mument èn amortisadas las investiziuns da TI. Da questa circumstanza vegnan a resultar ulteriuras reducziuns da las taxas e da las parts dals custs.

Cun il nov model da taxas e da custs (art. 16 fin 18 LVI) poi vegnir tegnì quint meglier che fin ussa dal princip da la cuvrada dals custs e dal princip d'equivalenza. Damai che las parts dals custs duain cuvrir sulettamain il saldo avert da la calculaziun dals custs da l'uffizi, pon vegnir evitads cun il nov model surplis da saldo.

### **Effects che vegnan spetgads per ils singuls purtaders dals custs**

#### *Proprietarias e proprietari*

Las taxas per las singulas valitaziuns vegnan a sa reducir levamain. Ultra da quai vegn a sa diminuir il dumber da valitaziuns sin dumonda, perquai che l'obligaziun da valitaziun vegn restrenschiada. I vegn supponì ch'il volumen da las taxas, che las proprietarias ed ils proprietari surpiglian tut en tut, vegn a sa reducir.

Pervia dals custs pli bass per l'assicuranza d'edifizis dastgassan las proprietarias ed ils proprietari plinavant profitar indirectamain da premias pli bassas da l'assicuranza d'edifizis.

### *Vischnancas*

Las vischnancas sa participeschan mo pli vi dals custs da las valitaziuns da revisiun e betg pli vi dals custs da las valitaziuns sin dumonda. Ils custs da las valitaziuns da revisiun che vegnan fatgas vischnanca per vischnanca surpiglian las vischnancas ensemen cun la GVG e l'administraziun chantunala da taglia.

Ils custs d'ina revisiun per ina singula vischnanca vegnan ad esser en l'avegnir in pau pli auts. Perunter na resultan nagins custs pli tranter las revisiuns, cunquai ch'i na vegnan betg pli incassadas da las vischnancas taxas per valitaziuns sin dumonda. Per las vischnancas sa reducescha pia considerablamain il dumber da quints.

Las taxas futuras correspundan a la part fin ussa. Tut en tut na vegnan betg a resultar custs pli auts per las vischnancas. A lunga vista poi vegnir fatg quint cun custs levamain pli bass.

### *Assicuranza d'edifizis dal Grischun*

La GVG vegn a surpigliar en l'avegnir 50 pertschient dals custs per las valitaziuns da revisiun. Quai è ina part considerablamain pli pitschna che fin ussa. La reducziun è giustifitgada, cunquai ch'ils custs per eruir las datas da l'assicuranza d'edifizis vegnan a sa reducir evidentamain. Ils custs a quint da la GVG vegnan a sa diminuir dad oz 2,45 milliuns francs a var 1,75 milliuns francs.

### *Chantun*

Las parts dals custs per las vischnancas e per l'administraziun chantunala da taglia vegnan ad esser tuttina auts er en l'avegnir. Tuttas duas varts surpiglian 25 pertschient dals custs per las valitaziuns da revisiun.

Sco quai che las vischnancas han gia constatà, na vegnan er betg a resultar custs supplementars per l'administraziun chantunala da taglia. Las grevezzas finanzialas per il chantun e per las vischnancas vegnan ad esser l'onn 2020 circa al nivel dad oz da radund 875 000 francs ed a sa reducir a partir da l'onn 2023.

## **4.2 Consequenzas persunalas**

L'uffizi ha actualmain 48,5 plazzas a temp cumplain. Igl è planisà da reducir fin l'onn 2020 ils custs da persunal per var 16 pertschient, quai che correspunda ad 8,5 plazzas a temp cumplain. Questas plazzas pon vegnir spargnadas, sin fundament da novas pussaivladads en il

sectur da TI e da la restricziun da l'obligaziun da validaziun tranter las revisiuns da las validaziuns. Questa reducziun da persunal ha lieu sur proxims pensiunaments e fluctuaziuns planisadas.

## **5 Remartgas davart las singulas disposiziuns**

Las explicaziuns davart las singulas disposiziuns da la lescha sa chattan en la preschentaziun sinoptica dal project. Quella fa medemamain part dals documents da consultaziun.

## **6 Entrada en vigur**

Igl è previs ch'il cussegl grond tractia il project en sia sessiun da december 2016. La nova lescha duai entrar en vigur suenter la scadenza dal termin da referendum per il 1. da fanadur 2017. Cun quest termin vegn abolida la LSU vertenta.