

**Revisione totale della legge sulle stime ufficiali  
(LStim),**

**nuovo titolo  
legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (legge  
sulle valutazioni immobiliari; LVI; CSC 850.100)**

Rapporto

**15 dicembre 2015**

## Indice

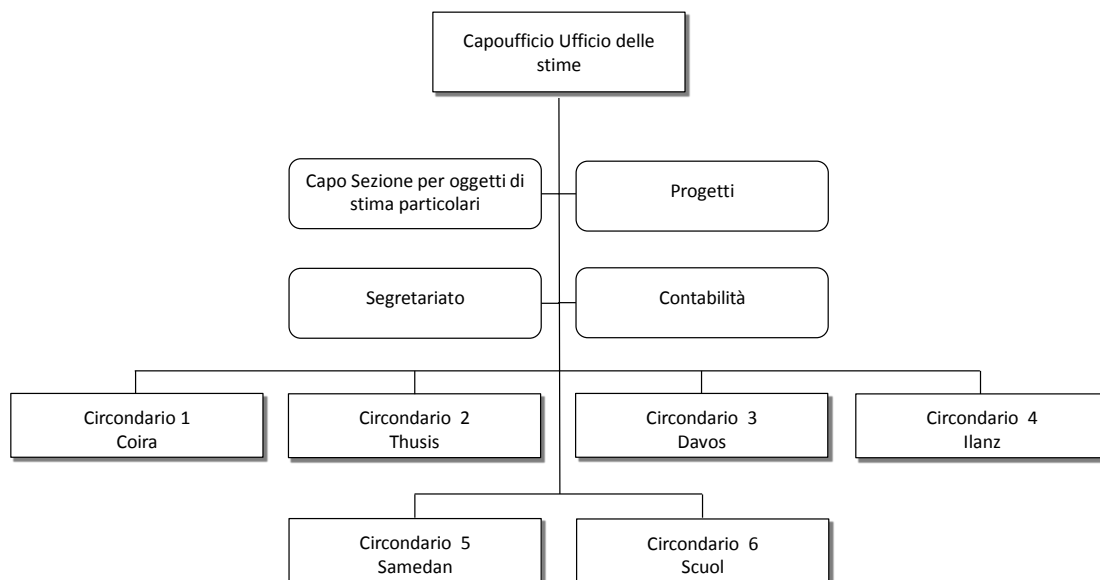
1	Situazione iniziale.....	3
1.1	Ufficio delle stime .....	3
1.2	Stretta collaborazione con l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni.....	4
1.3	Legge sulle stime ufficiali.....	5
2	Necessità di intervento .....	6
3	Contenuti e obiettivi sostanziali della revisione .....	7
4	Conseguenze finanziarie e per il personale .....	7
4.1	Conseguenze finanziarie .....	7
4.2	Conseguenze per il personale .....	11
5	Osservazioni relative alle singole disposizioni .....	12
6	Entrata in vigore .....	12

# 1 Situazione iniziale

## 1.1 Ufficio delle stime

L'Ufficio delle stime (UdS) esiste dal 1972. Il suo compito consiste nella predisposizione di valutazioni immobiliari. I valori a nuovo e i valori attuali determinati fungono da base di riferimento per l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni (AFG) per il calcolo dei premi. Per i comuni e per l'Amministrazione cantonale delle imposte vengono determinati a fini fiscali il valore locativo, il valore di reddito e il valore commerciale dei fondi. Le valutazioni dei fondi edificati devono essere di regola rivedute ogni dieci anni per comune. Le prime tre valutazioni di revisione sono state effettuate entro il termine previsto dalla legge pari a dieci anni. A seguito della riduzione del personale, di nuovi compiti e dell'introduzione di un nuovo sistema informatico, la quarta revisione delle valutazioni è in ritardo. Essa sarà completata entro la fine del 2017, ossia entro un termine di 15 anni. Dal 2014 l'Ufficio è tornato a disporre di capacità tali da essere in grado di garantire un cadenza media decennale.

### *Organigramma UdS*



Collaboratori: 48,5 equivalenti a tempo pieno

Fabbricati nei GR: 162 000 fabbricati con un valore di assicurazione pari a 103 miliardi di franchi

Valutazioni: Negli ultimi anni è stato possibile incrementare costantemente il numero dei fabbricati sottoposti a valutazione:

<b>Anno</b>	<b>Numero dei fabbricati sottoposti a valutazione</b>
2009	12'911
2011	15'148
2013	19'093
2015	21'300 (previsione)

## **1.2 Stretta collaborazione con l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni**

L'AFG è un istituto indipendente di diritto pubblico del Cantone dei Grigioni esistente dal 1907. Essa svolge un triplice compito: prevenzione (protezione antincendio e prevenzione dei danni della natura), intervento (settore dei pompieri) e l'assicurazione di fabbricati al valore a nuovo. La procedura di valutazione dei fabbricati viene svolta dall'UdS. L'AFG e l'UdS presentano numerosi punti di contatto, sui quali si basa una stretta collaborazione. Entrambe le organizzazioni oggi utilizzano il medesimo software di settore GemDat, affidandosi tuttavia a due banche dati indipendenti.

Mentre l'AFG e l'UdS stavano valutando l'acquisto della versione aggiornata del software di settore GemDat/Rubin, il Governo nel gennaio 2014 ha dato l'incarico di procedere all'analisi dei sistemi valutazione di fondi dell'UdS e del modulo assicurativo dell'AFG per individuare varianti di una più stretta collaborazione nonché di rendere più efficiente ed economico il sistema complessivo. Il conferimento dell'incarico è stato inoltre motivato dal fatto che le valutazioni dei fabbricati eseguite dall'UdS rappresentano un passaggio importante all'interno della procedura di assicurazione seguita dall'AFG e le due organizzazioni, ossia l'UdS e l'AFG, presentano numerosi punti di contatto e reciproche dipendenze.

L'analisi è stata affidata a una ditta esterna. Nel novembre 2014 il Governo ha preso atto del rapporto stilato da quest'ultima. Allo stesso tempo ha dato il via libera alla realizzazione della configurazione degli obiettivi proposta all'interno del rapporto.

I principali valori di riferimento della configurazione degli obiettivi sono i seguenti:

- Il sistema di valutazione integrato (valutazioni di fondi ai fini assicurativi e fiscali fornite entrambe dall'UdS) deve essere mantenuto.
- È previsto che la struttura organizzativa di UdS e AFG venga mantenuta fino a nuovo avviso.
- Con il prossimo release del software, è previsto che le applicazioni specifiche utilizzate da UdS e AFG vengano integrate in un'unica banca dati. Secondo quanto previsto, l'acquisto delle applicazioni specifiche e del sistema di document management dovrà avvenire congiuntamente.
- I sistemi periferici devono essere allacciati il più rapidamente possibile e utilizzati su ampia base.
- La cadenza decennale delle valutazioni prevista dalla legge e la qualità di queste ultime deve essere mantenuta.
- È prevista la rinuncia all'assicurazione facoltativa.
- Con diverse semplificazioni e diversi adeguamenti si intende ottimizzare il sistema complessivo. Il sistema di valutazione deve essere concentrato sugli oggetti e le fattispecie rilevanti.
- La collaborazione e le procedure interne devono essere gestite in modo più efficiente.
- La collaborazione tra AFG e UdS deve essere rafforzata. I collaboratori dell'UdS devono sostenere l'AFG nel rilevamento dei danni, in particolare in caso di danni importanti. I collaboratori impiegati nel servizio clienti dell'UdS e dell'AFG devono essere in grado di spiegare le attività svolte dalle due organizzazioni (funzione di ambasciatori).

L'attuazione di alcuni di questi obiettivi richiede l'adeguamento delle basi legislative sia dell'UdS, sia dell'AFG. L'organizzazione di progetto congiunta istituita dal Governo intende garantire un'attuazione efficiente, mirata e coordinata tra l'UdS e l'AFG. Inoltre, è previsto che le due revisioni legislative vengano presentate al Gran Consiglio nella medesima sessione.

### **1.3 Legge sulle stime ufficiali**

La vigente legge sulle stime ufficiali (LStim; CSC 850.100) è stata emanata dal Gran Consiglio nella sessione di agosto del 2006 e posta in vigore al 1° gennaio 2007 con decreto del 19 dicembre 2006.

In prima linea, l'emanazione della LStim ha comportato il trasferimento conforme alla Costituzione delle disposizioni vigenti in materia di stime in un atto normativo di livello superiore e ha consentito di ridurre da quattro a due il numero di atti normativi riguardanti la legislazione

cantonale in materia di stime. Tutte le disposizioni necessarie sono state raccolte nella LStim nonché nell'ordinanza governativa sulle stime ufficiali (OStim; CSC 850.110). Di conseguenza è stato possibile abrogare l'ordinanza del Gran Consiglio sulle stime ufficiali (CSC 850.100) e le corrispondenti disposizioni di attuazione (CSC 850.110), il regolamento per le stime (CSC 850.120) nonché la tariffa delle spese e tasse delle stime ufficiali (CSC 850.200). La riduzione del numero di atti normativi e disposizioni ha portato a una strutturazione migliore e più vicina alle esigenze degli utenti della legislazione cantonale sulle stime.

## **2 Necessità di intervento**

La legge odierna si è in ampia misura rivelata valida. Dall'analisi approfondita eseguita alla luce della nuova configurazione degli obiettivi sono tuttavia emerse puntuali necessità di intervento. I temi più importanti sono:

- Le valutazioni di revisione devono tornare ad assumere maggiore peso. Il numero delle ispezioni viene aumentato in maniera sostanziale.
- L'obbligo di valutazione nel caso di investimenti, soprattutto per quanto riguarda trasformazioni e costruzioni annesse, deve essere ridotto.
- Il modello odierno dei costi e delle tasse risulta essere insoddisfacente in alcuni punti. Con il nuovo modello si intende tenere conto in misura maggiore del principio della copertura dei costi (corrispondenza approssimativa tra ricavi e costi amministrativi) e del principio di equivalenza (nessuna sproporzione evidente tra l'ammontare della tassa e il valore oggettivo della prestazione).
- Le disposizioni odierne concernenti l'organizzazione sono troppo rigide e limitano inutilmente il margine di manovra.
- La procedura di ricorso utilizzata è inusuale e gravosa.
- La terminologia utilizzata attualmente all'interno della legge e dell'ordinanza non è più al passo con i tempi e deve pertanto essere adeguata all'uso odierno della lingua.

Il maggiore peso dato alla valutazione di revisione rispetto alla valutazione su richiesta rappresenta la modifica più importante per quanto concerne l'attività operativa di valutazione. Rispetto alle valutazioni su richiesta, le valutazioni di revisione possono essere svolte in maniera nettamente più efficace, dato che in sede di revisione le valutazioni vengono pianificate ed eseguite in una zona di dimensioni ridotte. Valutazioni su richiesta comportano oneri nettamente superiori per le trasferte.

### **3 Contenuti e obiettivi sostanziali della revisione**

Sotto il profilo materiale, la revisione totale proposta contiene in particolare i seguenti contenuti e obiettivi sostanziali:

- a) Definizione chiara del compito dell'UdS e conseguente precisazione dei punti di contatto con altri enti quali i comuni, l'Assicurazione fabbricati e l'Amministrazione delle imposte.
- b) Adeguamento del modello dei costi e delle tasse tenendo conto maggiormente del principio della copertura dei costi e del principio di equivalenza.
- c) Semplificazione delle vie di ricorso.
- d) Chiara presa di posizione a favore di una struttura organizzativa decentralizzata.
- e) Adeguamento dei termini a una terminologia al passo con i tempi nonché chiara separazione tra valutazioni su richiesta e valutazioni di revisione.
- f) Sottolineatura dell'obbligo di partecipazione in capo ai proprietari, degli obblighi riguardanti la fornitura di informazioni da parte e nei confronti dell'Ufficio nonché del diritto di consultare gli atti.
- g) Riduzione dell'obbligo di valutazione a fattispecie importanti.
- h) Miglioramento sotto il profilo sistematico e testuale della leggibilità e della semplicità di applicazione della legge.

## **4 Conseguenze finanziarie e per il personale**

### **4.1 Conseguenze finanziarie**

#### ***Regolamentazione dei costi odierna***

Per il 2015, il calcolo dei costi dell'UdS presenta costi preventivati leggermente superiori a 7 milioni di franchi. Oggi tali costi vengono sostenuti come segue dai proprietari, dall'AFG, dall'Amministrazione delle imposte e dai comuni:

Calcolo dei costi		2015	in %
Costi	Personale*	5 795 000	82,5
	Spese per beni e servizi, ammortamenti, costi calcolatori	1 227 000	17,5
	<b>Totale</b>	<b>7 022 000</b>	<b>100,0</b>
Ricavi	Proprietari	2 700 000	38,0
	Assicurazione fabbricati	2 450 000	34,5
	Amministrazione cantonale delle imposte	875 000	12,3
	Comuni	875 000	12,3
	Altro	200 000	2,8
	<b>Totale</b>	<b>7 100 000</b>	<b>100,0</b>

*personale/equivalenti a tempo pieno (FTE)	48,5
--	------

Partecipazioni ai costi	2015
Assicurazione fabbricati	58,4 %
Amministrazione cantonale delle imposte	20,8 %
Comuni	20,8 %

Le spese dell'UdS vengono coperte mediante tasse e partecipazioni ai costi. I proprietari versano delle tasse per valutazioni su richiesta e in misura minore per valutazioni di revisione con investimenti. Dall'AFG, dai comuni e dall'Amministrazione cantonale delle imposte vengono riscalate partecipazioni ai costi per valutazioni su richiesta e valutazioni di revisione. La disciplina odierna comporta una copertura eccessiva sotto il profilo dei ricavi nel caso di valutazioni su richiesta e un copertura insufficiente nel caso di valutazioni di revisione.

### ***Evoluzione attesa dei costi***

A seguito delle diverse misure decise, entro il 2020 è attesa una riduzione delle spese per il personale pari a circa il 16 per cento rispetto al 2015. Le spese per beni e servizi, gli ammortamenti e i costi calcolatori aumenteranno temporaneamente di circa 170 000 franchi, a causa di spese più elevate nel settore IT. In termini complessivi è previsto che nel 2020 i costi saranno inferiori di circa l'11 per cento rispetto al 2015.



### ***Ripartizione futura dei costi***

Per il futuro è previsto che i costi per valutazioni su richiesta debbano essere sostenuti interamente dai proprietari. Già oggi tali entrate sono sufficienti per coprire i costi ed è previsto che vengano mantenute sugli stessi livelli. Inoltre, è previsto che i proprietari continuino a versare un contributo a copertura dei costi in misura simile per valutazioni di revisione con investimenti. A titolo di novità, è previsto che l'AFG, i comuni e l'Amministrazione cantonale delle imposte provvedano alla copertura dei costi delle valutazioni di revisione periodiche. In cambio, da questi beneficiari di prestazioni non vengono più riscosse tasse per valutazioni su richiesta.

È previsto che l'AFG, i comuni e l'Amministrazione cantonale delle imposte si assumano le spese per le valutazioni di revisione periodiche. L'AFG si assume la quota per la determinazione dei valori di assicurazione e i comuni e l'Amministrazione delle imposte la quota per la determinazione dei valori fiscali. Per il 2015, il rapporto dei costi preventivato prevede che il 58 per cento vada a carico dell'AFG e che il 42 per cento vada a carico dell'Amministrazione delle imposte e dei comuni. Una verifica delle spese future legate alla determinazione dei valori di assicurazione e dei valori fiscali, inclusi i relativi requisiti specifici aggiuntivi, ha portato a concludere che un adeguamento di tale rapporto al 50 per cento ciascuno per i due pacchetti di prestazioni risulta giustificato. Tale adeguamento a favore dell'AFG è giustificato dato che l'AFG ha proceduto a semplificazioni e pertanto l'onere di lavoro per la determinazione dei dati legati all'Assicurazione fabbricati in futuro sarà nettamente inferiore rispetto a oggi.

Secondo quanto previsto, i costi per la determinazione del valore fiscale continueranno a essere ripartiti tra i comuni e l'Amministrazione cantonale delle imposte in ragione della metà ciascuno, nonostante l'Amministrazione delle imposte ricavi un'utilità minore da tali valori rispetto ai comuni. A differenza dei comuni, l'Amministrazione cantonale delle imposte non riscuote imposte sugli immobili o tasse (ad esempio tasse sulle acque di scarico). Inoltre, essa non utilizza le valutazioni dei fondi nel caso di società di capitali e società cooperative. Nel caso di altre persone giuridiche (associazioni, fondazioni, istituti di diritto pubblico ecc.) le utilizza solo in misura limitata. Con tale disciplina il Cantone viene incontro ai comuni, i quali traggono profitto da questa ripartizione dei costi.

Pertanto, in futuro l'AFG sosterrà il 50 per cento dei costi per le valutazioni di revisione, mentre i comuni e l'Amministrazione cantonale delle imposte si accolleranno il 25 per cento ciascuno.

Per il 2020 è attesa la seguente ripartizione dei costi:

Calcolo dei costi		2020	in %
Costi	Spese per il personale*	4 850 000	77,6
	Spese per beni e servizi, ammortamenti, costi calcolatori	1 400 000	22,4
	<b>Totale</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>
Ricavi	Proprietario	2 550 000	40,8
	Assicurazione fabbricati	1 750 000	28,0
	Amministrazione cantonale delle imposte	875 000	14,0
	Comuni	875 000	14,0
	Altro	200 000	3,2
	<b>Totale</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>

*personale/equivalenti a tempo pieno (FTE)	40,0
--	------

Partecipazioni ai costi	2020
Assicurazione fabbricati	50,0 %
Amministrazione cantonale delle imposte	25,0 %
Comuni	25,0 %

A partire dal 2023, gli ammortamenti annuali subiranno un calo di 300 000 franchi, dato che a partire da quel momento gli investimenti nel settore IT saranno stati ammortizzati. Tale circostanza comporterà un ulteriore calo delle tasse e delle quote di partecipazione ai costi.

Il nuovo modello delle tasse e dei costi (art. 16 - art. 18 LVI) tiene conto in maniera migliore rispetto a quanto avvenuto finora del principio della copertura dei costi e del principio di equivalenza. Dato che le partecipazioni ai costi sono concepite solamente per coprire il saldo scoperto del calcolo dei costi dell'Ufficio, grazie al nuovo modello sarà possibile evitare un'eccedenza.

### **Effetti attesi per le singole unità finali di imputazione**

#### *Proprietari*

Le tasse per le singole valutazioni diminuiranno leggermente. Inoltre, diminuirà il numero di valutazioni su richiesta, dato che l'obbligo di valutazione viene limitato. Si ritiene che il volume delle tasse che i proprietari dovranno sostenere si ridurrà leggermente.

A seguito dei costi inferiori per l'Assicurazione fabbricati, i proprietari dovrebbero inoltre beneficiare in via indiretta di premi più bassi per l'Assicurazione fabbricati.

### *Comuni*

I comuni partecipano solamente ai costi delle valutazioni di revisione e non più ai costi delle valutazioni su richiesta. I costi delle valutazioni di revisione che vengono effettuate per comune vengono sostenuti dai comuni insieme all'AFG e all'Amministrazione cantonale delle imposte.

In futuro, i costi di una revisione per un singolo comune risulteranno leggermente più elevati. Per contro, nei periodi tra le revisioni non risulteranno costi, dato che per le valutazioni su richiesta non verranno più riscosse tasse presso i comuni. Di conseguenza, si assisterà a un calo sostanziale del numero di fatture per i comuni.

Le tasse future corrispondono a quelle attuali. In termini complessivi, i comuni non si troveranno a dover fare i conti con costi più elevati. A lungo termine è prevedibile un leggero calo dei costi.

### *Assicurazione fabbricati dei Grigioni*

In futuro l'AFG si assumerà il 50 per cento dei costi per valutazioni di revisione. Si tratta di una quota nettamente inferiore a quella sostenuta finora. La riduzione risulta giustificata dato che in futuro l'onere derivante dal rilevamento dei dati legati all'Assicurazione fabbricati diminuirà sensibilmente. I costi a carico dell'AFG diminuiranno dagli odierni 2,45 milioni di franchi a circa 1,75 milioni di franchi.

### *Cantone*

Le quote di partecipazione ai costi per i comuni e per l'Amministrazione cantonale delle imposte saranno uguali anche in futuro. Entrambi si assumeranno il 25 per cento dei costi per le valutazioni di revisione.

Come già rilevato riguardo ai comuni, anche per l'Amministrazione cantonale delle imposte non risulteranno costi supplementari. Nel 2020 gli oneri finanziari per il Cantone e per i comuni si attesteranno all'incirca ai livelli odierni pari a circa 875 000 franchi e diminuiranno leggermente a partire dal 2023.

## **4.2 Conseguenze per il personale**

Attualmente l'Ufficio dispone di 48,5 equivalenti a tempo pieno. È previsto che le spese per il personale vengano ridotte di circa il 16 per cento entro il 2020. Ciò corrisponde a 8,5 equivalenti a tempo pieno. Tali impieghi potranno essere risparmiati grazie alle nuove

opportunità nel settore IT e alla limitazione dell'obbligo di valutazione nei periodi tra le valutazioni di revisione. La riduzione del personale sarà gestita mediante pensionamenti imminenti e fluttuazioni.

## **5 Osservazioni relative alle singole disposizioni**

Le spiegazioni relative alle singole disposizioni legislative sono contenute nella rappresentazione sinottica del progetto, la quale è parte integrante della documentazione di consultazione.

## **6 Entrata in vigore**

Secondo quanto previsto, il Gran Consiglio tratterà il progetto nella sessione di dicembre 2016. È previsto che la nuova legge entri in vigore il 1° luglio 2017, dopo la scadenza del termine di referendum. Con effetto a tale data viene abrogata la LStim previgente.