

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 95 (1997)

Heft: 6

Artikel: La stima ufficiale della sostanza immobiliare nel Cantone Ticino

Autor: Minoli, V.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-235354>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

La stima ufficiale della sostanza immobiliare nel Cantone Ticino

Il Cantone Ticino si è dotato di una nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare per procedere nell'arco di quattro anni alla revisione generale delle stime di tutti i beni immobili dell'intero territorio cantonale. Quest'operazione si basa sui documenti catastali ed è estesa a ben 400 000 fondi con 130 000 edifici di varia natura. Per accelerare le operazioni si prevede la raccolta dei dati tramite formulari da riempire da parte dei proprietari, nonché la creazione di una banca dati collegata con la misurazione ufficiale/registro fondiario, il fisco e la statistica. Le nuove stime subiranno degli aggiornamenti ogni quattro anni mediante riduzioni o incrementi automatici dei valori a dipendenza dell'evoluzione dei costi di costruzione, degli affitti, dei prezzi dei terreni e dei tassi ipotecari. La creazione della banca dati della stima agevolerà sia le attività dell'amministrazione che la diffusione di informazioni ai vari utenti.

Der Kanton Tessin hat seit dem 1. Januar 1997 ein neues Gesetz über die amtliche Grundstückschätzung, welches die Revision der Schätzungswerte aller Grundstücke des Kantons innert vier Jahren vorsieht. Diese Revision erfolgt auf der Grundlage der Katasterdokumente, die 400 000 Liegenschaften mit 130 000 Gebäuden umfassen. Um die Aktion zu beschleunigen, wird eine Datenerfassung mittels eines Fragebogens vorgesehen, welcher durch die Grundeigentümer auszufüllen ist. Gleichzeitig wird auch eine Datenbank aufgebaut, welche mit der amtlichen Vermessung, dem Grundbuch und dem Steuerregister verbunden ist. Alle vier Jahre werden die neuen Schätzungswerte, je nach der Entwicklung der Baukosten, der Mieten, der Landkosten und der Hypothekarzinsen automatisch nachgeführt. Die Erstellung der Datenbank wird die Aktivitäten der Verwaltung und die Ausgabe der Informationen an verschiedene Benützer erleichtern.

Le 1^{er} janvier 1997 le canton du Tessin a mis en vigueur la nouvelle loi concernant l'estimation officielle des biens-fonds. L'objectif de cette loi est de procéder en l'espace de quatre ans à la révision de l'estimation de 400 000 biens-fonds (dont 130 000 bâtiments). De cette façon il sera possible d'obtenir des estimations homogènes pour les 245 communes du canton. Pour accélérer les opérations, on prévoit une récolte des données à l'aide de formulaires qui seront remplis par les propriétaires fonciers. Il est aussi prévu de créer une base de données, reliée à d'autres applications (mensuration officielle, registre foncier, statistique et impôts) qui permettra la diffusion automatique des nouvelles estimations. Toutes les quatre ans, les valeurs des estimations seront mises à jour de façon automatique, en fonction de l'évolution des valeurs des terrains, des coûts de construction, des locations et des taux hypothécaires.

V. Minoli

1. Introduzione

Il 1. gennaio 1997 è entrata in vigore nel Cantone Ticino la nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare che sostituisce quella del 25 novembre 1936. Il vecchio ordinamento prevedeva l'esecuzione delle revisioni generali ogni

10-15 anni agendo però per gruppi di Comuni in base a turni stabiliti dal Consiglio di Stato.

La ridotta disponibilità di risorse necessarie per le operazioni di revisione non ha sempre permesso di agire con la dovuta tempestività in modo che gli intervalli di 10-15 anni intercorrenti fra una revisione e l'altra negli ultimi tempi ben raramente sono stati rispettati.

Attualmente esistono ancora Comuni con stati d'aggiornamento risalenti a vent'anni fa; si ha pertanto una situazione eterogenea che genera fra i Comuni notevoli disparità nelle applicazioni che fanno capo al valore della stima ufficiale (applicazioni fiscali, sociali, contributive, ecc.). Chiaramente questa situazione non poteva essere ulteriormente tollerata e pertanto il Consiglio di Stato ha proposto un progetto per una nuova legge per la regolamentazione dell'intera tematica della stima ufficiale. Lo scopo rimane immutato, ossia è quello di determinare dei valori ufficiali della sostanza immobiliare quale base per il prelievo dei pubblici tributi (imposte, contributi, tasse).

2. Elementi innovativi della nuova legge

I principali elementi innovativi sono così riassunti.

Messa in vigore simultanea, in tutti i Comuni del Cantone, delle nuove stime determinate mediante una revisione generale estesa a tutto il territorio cantonale:

Con questo obiettivo si vuole creare una situazione omogenea per tutti i 245 Comuni ticinesi ed eliminare quindi le disparità di trattamento nell'ambito delle varie applicazioni basate sul valore di stima.

Determinazione di cicli ventennali per le revisioni generali ed introduzione di aggiornamenti intermedi a scadenza quadriennale:

L'introduzione dell'intervallo di 20 anni non dev'essere assolutamente interpretato come un peggioramento della situazione attuale. Essa è infatti pensata unicamente per ridurre gli oneri legati alle revisioni generali. Nell'arco di 20 anni sono infatti previsti degli aggiornamenti intermedi eseguiti senza raccolta dati o accertamenti sul posto, bensì in modo automatico mediante riduzioni o incrementi dei valori vigenti, determinati in

base all'evoluzione dei valori dei terreni, dei costi degli affitti, di quelli di costruzione e dei tassi ipotecari.

Questi aggiornamenti intermedi, applicabili anche solo a determinate regioni del Cantone, eviteranno quei bruschi sbalzi di valore fra le vecchie e le nuove stime che si verificavano con le revisioni generali eseguite in base alla vecchia legge.

3. Semplificazione del calcolo di stima e coinvolgimento attivo dei proprietari interessati nella raccolta dei dati e degli elementi di valutazione dei loro beni immobili

Fra gli obiettivi della nuova legge figura pure quello di giungere ai nuovi valori di stima di tutti gli immobili del Cantone entro un lasso di tempo contenuto (circa quattro anni).

Considerato che l'operazione concernerà:

- più di 400 000 fondi
- circa 130 000 fabbricati principali di varia natura
- circa 100 000 proprietari

appare evidente che si dovranno scegliere metodi operativi celeri e semplificati. A tale scopo è prevista una raccolta dati tramite formulari da riempire dai proprietari. Si tratta in particolare di fornire indicazioni che riguardano le caratteristiche degli edifici (anno di costruzione, uso dello stabile, reddito, standard di costruzione, numero dei piani, stato di manutenzione, interventi di miglioria, costruzioni accessorie, ecc.).

Per quanto riguarda i terreni i dati da raccogliere saranno invece molto più ridotti (parametri pianificatori, grado d'urbanizzazione, eventualmente prezzo d'acquisto, ecc.). La maggior parte di questi dati sarà raccolta direttamente dall'Ufficio competente. I dati dichiarati dai proprietari saranno oggetto di una verifica sia tramite sopralluoghi, sia mediante dati già disponibili (controlli incrociati).

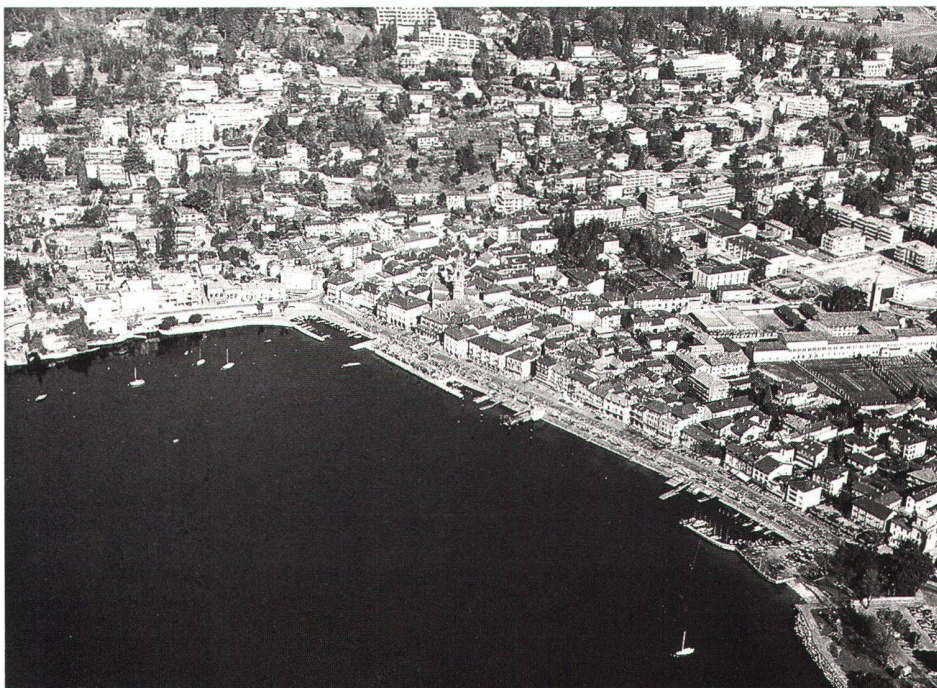


Fig. 1: Gli edifici costituiscono la parte preponderante del patrimonio immobiliare del Cantone (75%, pari a 36 Mia di Fr).

Il coinvolgimento dei proprietari nella procedura di determinazione della stima dei propri beni immobili è stata accolta favorevolmente sia nella fase di consultazione, sia nella discussione del progetto di legge in Parlamento. Il proprietario si sente più responsabilizzato nell'operazione di stima potendo esprimere i suoi apprezzamenti già nella fase preliminare che serve da base per la determinazione dei nuovi valori.

4. Limite delle stime ufficiali

Le esigenze temporali alquanto rigide (quattro anni per fare tutte le stime!) impongono di abbandonare ogni pretesa perfezionistica. D'altro canto la stima ufficiale ha funzioni ben diverse da quelle determinate nell'ambito di una perizia immobiliare la quale deve riflettere la situazione del momento per il quale è stata fatta (ad esempio per le espropriazioni, le esecuzioni forzate, la concessione di crediti ipotecari, ecc.).

E' per questo che la nuova legge pur mantenendo come riferimento il valore ven-

le dei fondi, fissa chiaramente i criteri basilari per la determinazione dei valori di stima ufficiali nella:

- prudenzialità
- e nella:
- schematicità

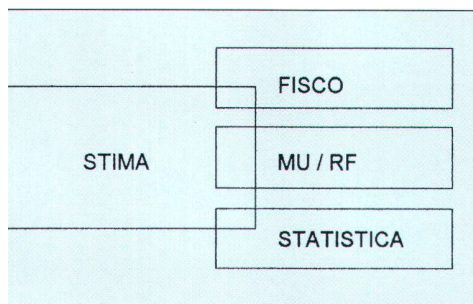
La prudenzialità dev'essere intesa quale misura da seguire per non lasciarsi influenzare da situazioni di mercato particolari, improntate su mosse speculative (fortunatamente oggi quasi scomparse) chiaramente in contrasto con un andamento regolare dei valori di contrattazione.

La schematicità deve permettere di agire con celerità senza per questo intaccare il principio della parità di trattamento. Essa è da seguire segnatamente per la determinazione dei valori dei terreni: a tale scopo il territorio cantonale sarà suddiviso in comprensori aventi caratteristiche analoghe e quindi con valori di riferimento uguali. Variazioni di questi valori di riferimento avverranno sulla base di eventuali argomenti di svalutazione segnalati dai proprietari (immissioni, urbanizzazione insufficiente) o constatato dai periti estimatori (configurazione dei fondi, sfruttamento attuale).

La schematicità da seguire per i fabbricati riguarda principalmente il calcolo delle volumetrie.

5. Applicazione informatica

Chiaramente un progetto dalle dimensioni come quello per la stima non può decollare senza un adeguato sistema informatico. Gli aggiornamenti quadriennali (eseguiti in modo automatico) devono in tutti i casi disporre di una banca dati dei valori di stima aggiornata. Già per la preparazione del progetto di nuova legge è stata eseguita una preanalisi dell'applicazione informatica da utilizzare sia per l'esecuzione delle nuove stime sia per la relativa gestione. Quest'applicazione non è fine a sé stessa ma è condivisa con altre già operanti o in fase avanzata di studio quale:



- il fisco
- la misurazione ufficiale / Registro fondiario (MU / RF) automatizzati
- la statistica

Il collegamento con la misurazione ufficiale ed il registro fondiario (MU / RF) permette di procedere all'aggiornamento automatico dell'intestazione della proprietà e della parte descrittiva dei fondi. Entro la fine del 1997 i Comuni che disporranno di un RF automatizzato saranno circa una ventina; per il 2001, anno previsto per l'entrata in vigore delle nuove stime, tali Comuni supereranno l'ottantina.

Per gli altri Comuni, in attesa dell'automazione del RF, sarà predisposto un sistema d'aggiornamento tramite il geometra revisore (invio al Cantone delle schede di sommarione dopo ogni iscrizione a RF). Per il fisco è previsto l'accesso diretto ai dati della stima necessari per l'imposta sulla sostanza immobiliare. Sono previste pure le stampe necessarie, disponibili anche per i Comuni.

Il collegamento con l'Ufficio statistica permette inoltre d'ottenere i dati tecnici relativi alle nuove costruzioni (volumetria, tipo di costruzioni, indici utilizzati, ecc.).

6. Conclusioni

La messa in cantiere delle revisioni generali in base alla nuova legge comporta uno sforzo notevole per il Cantone.

Il servizio competente sarà pertanto potenziato con personale ausiliario per l'operazione di raccolta dei dati e relative verifiche, le stime d'ufficio e le procedure di pubblicazione.

Come in passato, la base tecnica per la stima sarà la misurazione catastale (ufficiale o provvisoria), la quale nella forma della MU93 aumenterà di molto le sue prestazioni.

La stima della sostanza immobiliare dell'intero Cantone (attualmente circa 48 miliardi di franchi) sarà gestita mediante un sistema di banca dati collegata con altre applicazioni e quindi in grado di migliorare nettamente il servizio per tutti coloro che fanno capo ai valori di ufficiale stima.

L'aggiornamento degli elementi di base (intestazione di proprietà e descrizione dei fondi) sarà assicurato tramite il collegamento diretto con il RF / MU; ne beneficerà sensibilmente la relativa attendibilità e si potrà contare su notevoli risparmi grazie all'eliminazione dei doppi pioni negli aggiornamenti.

Riferimenti:

Messaggio 21 febbraio 1995 del Consiglio di Stato al Gran Consiglio concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare.

Vladko Minoli
Sezione bonifiche e catasto
CH-6500 Bellinzona