

Giovanni Grandi

091 / 814 35 75  
giovanni.grandi@ti.ch

Agli ingegneri geometri  
del Cantone Ticino

## **CIRCOLARE N° 167**



Misurazione Ufficiale  
Svizzera

20 febbraio 2009

sbc/comune/mc/Circ167.doc

### **Tenuta a giorno della misurazione ufficiale e annuncio mutazioni all'Ufficio stima**

Egregi Signori,

la catena di produzione del valore ufficiale di stima presenta un ingranaggio che concerne la vostra funzione di geometra revisore al quale s'impone una leggera modifica in risposta ad un nuovo bisogno generato dall'entrata in vigore delle nuove Direttive sul grado di dettaglio nella misurazione ufficiale del 30 giugno 2008.

Questa circolare mira a descrivere la situazione, a definire il nuovo bisogno e a presentarvi la soluzione adottata nonché a chiedervi di metterla in atto a partire da subito.

#### **Situazione**

Il processo di produzione dei valori di stima degli oggetti nuovi o modificati situati su un fondo si basa sui dati (superfici del fondo e dei subalterni) provenienti dalla tenuta a giorno della misurazione ufficiale o provvisoria.

Le mutazioni della misurazione ufficiale che interessano la stima ufficiale sono di due tipi: le mutazioni di confine e le mutazioni edili. A norma di contratto, il geometra revisore è tenuto ad annunciare tali mutazioni all'Ufficio cantonale di stima (US) mediante l'invio sistematico e periodico dei seguenti documenti:

- per le mutazioni di confine (livello beni immobili)
  - copia del sommario o dell'estratto per la tenuta del registro fondiario (RF) - descrizione del fondo
  - copia del piano di mutazione iscritto a RF
- per le mutazioni edili (livelli Copertura suolo e Oggetti singoli)
  - copia del sommario o dell'estratto per la tenuta del RF - descrizione del fondo
  - copia dell'abbozzetto di mutazione

Per quanto riguarda in particolare le mutazioni edili, le esigenze dell'US nei confronti della misurazione ufficiale sono sostanzialmente queste:

- suddivisione del complesso edilizio in edifici appartenenti al livello "Copertura del suolo", con geometrie "area" e descritti con le rispettive superfici nel sommario,
- rilievo delle linee "altre parti di edificio" del livello Oggetti Singoli, determinanti per il calcolo del volume degli edifici, e relativa gestione quali oggetti con geometrie "surface", estraibili dalla banca dati con nome oggetto, descrizione e superficie,
- rilievo di eventuali altre linee determinanti per il calcolo del volume dell'edificio.

Con le Direttive previgenti del 21.11.2002 sul grado di dettaglio nella misurazione ufficiale,

- le parti emergenti di un complesso edilizio sono catalogate negli appositi livelli d'informazione secondo queste tre componenti:
  - corpi principali (livello CS - classificazione *Edificio* - Aree riportate quali subalterni nel sommario),
  - costruzioni accessorie annesse all'edificio (classificazione *Altra parte di edificio* – Oggetto con superficie – Superfici non riportate nel sommario),
  - costruzioni minori indipendenti (livello OS - Classificazione *riparo* ecc., superfici non riportate nel sommario);
- il corpo principale<sup>1</sup> di un edificio può essere suddiviso in due o più corpi (con i relativi subalterni) quando gli stessi assolvono funzioni diverse (come ad esempio un'abitazione con annessa autorimessa; vedi Direttiva / Allegato C / Esempi 1 e 2);
- la risposta alle esigenze dell'US di tale modello di catalogazione è ritenuta:
  - sufficiente, per gli edifici (aree riportate nel sommario);
  - insufficiente, per le costruzioni facenti parte del livello oggetti singoli e non riportate nel sommario (ripari, altre parti di edificio ecc.), e quindi da completare
    - tramite semplice interrogazione della banca dati o estrazione tabellare personalizzata degli oggetti con superficie registrati in banca dati della MU,
    - e/o tramite indicazione della superficie direttamente sull'abbozzetto;
- le completazioni necessarie sono comunicate dai geometri revisori secondo forme diverse, ossia tramite estratto dalla banca dati, tramite abbozzetto con le indicazioni supplementari destinate all'US, tramite copia del calcolo superficie su cui figurano non solo le aree degli edifici ma anche le superfici delle altre parti costruttive necessarie all'US.

Con le nuove Direttive del 30.06.2008 sul grado di dettaglio nella misurazione ufficiale

- Il corpo principale di un edificio non deve più essere suddiviso in più corpi in base alla loro funzione (vedi Direttiva / punto 3.1.6 / Esempio 1); tali suddivisioni sono da rilevare ma da catalogare quale oggetto "Altra parte di edificio" del livello d'informazione "Oggetti singoli";
- l'oggetto "altra parte di edificio" non è più da definire quale elemento con superficie bensì quale elemento lineare (Vedi punto 4 "Generi di oggetti singoli" della Direttiva riguardante il livello d'informazione "Oggetti singoli");
- la nuova definizione degli oggetti non consente più di ottenere direttamente le rispettive superfici con una semplice interrogazione o estrazione dalla banca dati della MU;
- la qualità della risposta alle esigenze dell'US di tale modello di classificazione è di conseguenza ulteriormente peggiorata.

<sup>1</sup> Determinato dalle facciate principali aventi la più grande superficie verticale esterna

## Bisogno

L'effetto dell'entrata in vigore delle nuove Direttive genera quindi il bisogno di trovare una soluzione alternativa efficace e a costi neutri, volta a determinare le superfici di base necessarie alla produzione del valore ufficiale di stima e a definire il modo ottimale di comunicarle all'Ufficio competente.

## Soluzione

La soluzione adottata per rispondere a tale bisogno consiste nel:

- *rilevare*
  - tutti i dettagli dell'edificio previsti dalla Direttiva del 30 giugno 2008 sul grado di dettaglio per il livello copertura del suolo (esempi vedi punto 3.1.6 della Direttiva, ossia: sporgenze sporti avancorpi, balconi, logge, differenziazioni annessi verande giardini d'inverno, case a gradoni, edifici agricoli capannoni, aree industriali) nonché
  - tutte le altre parti di edificio previste dalla Direttiva del 30 giugno 2008 sul grado di dettaglio per il livello oggetti singoli (esempi vedi punto 4.3.1 della Direttiva, ossia: parte sotterranea di edificio, differenziazioni annessi corpi sopraelevati, balconi, pensiline/tettoie, collegamenti tra edifici, passerelle passaggi coperti, rampe di carico e scarico, rientranze e passaggi);
  - gli oggetti singoli "riparo", "silo\_torre\_gasometro", "ciminiera" e "torre panoramica" definiti quali elementi con superficie dalla Direttiva del 30 giugno 2008 sul grado di dettaglio per il livello oggetti singoli (vedi punto 4 "Generi di oggetti singoli" della Direttiva);
- *indicare* sullo schizzo di campagna, come sinora, la destinazione dei vari dettagli dell'edificio e delle altre parti di edificio e la designazione degli oggetti con superficie;
- in occasione del calcolo delle superfici, *determinare* alla stazione grafica anche le superfici dei dettagli dell'edificio come pure delle altre parti di edificio ed estrarre dalla banca dati la superficie degli oggetti con superficie di cui sopra;
- *disegnare* l'abbozzetto con le informazioni sin qui prescritte con l'aggiunta delle superfici calcolate, estratte dalla banca dati o misurate alla stazione grafica degli oggetti di cui sopra (vedi esempi allegati);
- *stampare* un estratto per la tenuta del RF riportante le aree dei singoli oggetti costituenti i vari temi del livello copertura del suolo (ev. una copia del sommario con gli stessi dati);
- *inviare* a US secondo le scadenze previste, in forma elettronica (formato .pdf) o in forma cartacea (fotocopia), una copia dell'abbozzetto di mutazione e dell'estratto per la tenuta del RF- descrizione del fondo (eventualmente del sommario) relativo ai fondi interessati.

## Entrata in vigore e Campo d'applicazione

La Direttiva entra in vigore il 2 marzo 2009 e si applica alla tenuta a giorno della misurazione ufficiale elaborata nello standard MU93 e, nel limite del possibile, anche alla tenuta a giorno delle misurazioni prodotte negli standard MU74 e MU19.

## Conclusioni

Ritenuto quanto sopra, vi chiediamo di modificare leggermente la forma attuale dell'“ingranaggio stime”, ossia di

- *riportare* sull'abbozzetto, oltre alle informazioni sinora indicate, anche le superfici delle suddivisioni e delle differenziazioni relative ad un edificio, delle altre parti di edificio e di alcuni oggetti singoli definiti quali elementi con superficie,
- *annunciare* le mutazioni all'US, tramite l'invio sistematico in forma elettronica o in forma cartacea di una copia dell'abbozzetto e dell'estratto per la tenuta del RF - descrizione del fondo (o eventualmente del sommario) relativo ai fondi interessati.

Vi ringraziamo per la collaborazione e vi porgiamo i migliori saluti.

Ufficio della misurazione ufficiale  
e della geoinformazione

Il capo ufficio: ing. Michele Croce

### Allegati:

- citati

### Copia per conoscenza:

- Ufficio Stima, Residenza