

---

# Ufficio stima

---

## Storico della revisione generale delle stime

---

### 1997-2005

1.	Storico della revisione generale delle stime	3
1.1.	Revisione generale	3
1.2.	Principi della RG	3
1.3.	Obiettivi	3
2.	Fasi di lavoro	4
2.1.	Lavori preparatori	4
2.2.	Raccolta dati	5
2.3.	Metodi della verifica	6
2.4.	Calcoli nuove stime	6
2.5.	Verifica attendibilità dei risultati	6
2.6.	Pubblicazione	7

---

# I. Storico della revisione generale delle stime

Lo storico della revisione generale delle stime immobiliari ha lo scopo di illustrarne i principi e lasciare una traccia delle fasi di lavoro che l'hanno caratterizzata.

## I.1. Revisione generale

Il 1 giugno 2004, per la prima volta contemporaneamente in tutto il Cantone, sono stati pubblicati i valori ufficiali di stima definiti dalla revisione generale delle stime.

La revisione generale delle stime, i cui valori sono entrati ufficialmente in vigore in vigore il 01. gennaio 2005, è stata decretata dal Consiglio di Stato il 19.12.1997 ed ha introdotto nuovi metodi di lavoro, imperniati sull'uso massiccio dei mezzi informatici.

I dati raccolti sono stati inseriti in apposite banche dati e servono per il calcolo automatico delle stime.

La banca dati della stima è già condivisa da diversi servizi dell'Amministrazione (fisco, registro fondiario, pianificazione del territorio, ecc.) ed è consultabile anche dai Comuni.

## I.2. Principi della RG

Con la revisione generale tutti i fondi sono stati valutati con i medesimi criteri improntati alla **prudenzialità** e alla **schematicità**.

Si è ottenuto un valore globale della proprietà immobiliare del Cantone che non si discosta sostanzialmente da quello in vigore prima della revisione.

Si può affermare che il passaggio dalla vecchia alla nuova stima ha un effetto neutro.

Questa neutralità, ovviamente, è da intendere sul complesso e non sulla singola stima: le vecchie stime, generalmente, sono state corrette verso l'alto, le stime più recenti verso il basso.

Questo modo di procedere permette di raggiungere la parità di trattamento fra i proprietari e di disporre di valori aggiornati in tutto il Cantone.

Si può quindi affermare che la revisione generale delle stime risponde pienamente all'esigenza essenziale dell'equità.

## I.3. Obiettivi

Entrata in vigore contemporanea delle nuove stime in tutti i Comuni del Cantone.

Automazione delle procedure di raccolta dati, di calcolo e d'intimazione delle stime

---

## 2. Fasi di lavoro

### 2.1. Lavori preparatori

I lavori preparatori sono stati svolti da 7 gruppi di lavoro

#### Regolamento d'applicazione (R.Lst)

Il "Regolamento d'applicazione della Legge sulla stima" è stato elaborato da un gruppo misto comprendente funzionari dell'ufficio stima e rappresentanti dei seguenti organismi esterni:

- SIA - Società svizzera ingegneri e architetti
- OTIA - Ordine degli ingegneri e architetti del cantone Ticino
- CATEF - camera ticinese d'economia fondiaria)
- SVIT-ASFI - camera degli esperti immobiliari

#### Elaborazione formulari e istruzioni

Creazione dei formulari e definizione dei dati da richiedere ai proprietari, anche in funzione del censimento 2000 con relative istruzioni d'uso

#### Test di verifica

E' stato definito un comune test (Caslano) per raccogliere dati statistici a livello quantitativo (formulari ritornati, difficoltà, ecc...) e qualitativo (attendibilità delle risposte).

Sulla base dei risultati sono stati elaborati i formulari definitivi

#### Valori dei terreni

Per determinare i valori di riferimento dei terreni è stata elaborata una statistica delle transazioni immobiliari (ricavate dall'Ufficio dei Registri).

Si sono inoltre consultati i dati del Tribunale delle espropriazioni (ultima istanza cantonale per la decisione dei valori di stima) e dell'Ufficio Statistica.

I valori di riferimento quadro dei terreni sono stati sottoposti in consultazione ai Municipi

#### Recupero dati esistenti

L'ufficio stima dispone di una quantità di dati delle ultime revisioni generali, che sono stati recuperati per la revisione generale, in particolare per verificare i dati dichiarati dai proprietari (descrizione dei piani, anno di costruzione, ristrutturazioni, ecc...)

#### Analisi dell'incidenza del valore a reddito rispetto al valore metrico

Queste analisi sono previste per determinare i valori di stima per quei fondi ove non è possibile accertare con attendibilità il valore di reddito poiché non esiste un mercato dell'affitto (ville lussuose, edifici pubblici, ecc.).

Dalle valutazioni effettuate, sono stati ottenuti i correttivi da applicare al valore metrico per ottenere il valore ufficiale di stima (art. 18 cpv.2 L.St.)

#### **Applicazioni informatiche, che riguardano:**

dati valori terreni, dati da recuperare, dati dei formulari compilati dai proprietari o dall'Ufficio stima, calcoli, verifiche, stampa delle decisioni di stima e schede di calcolo, aggiornamenti particolari, revisioni eccezionali, aggiornamenti intermedi, aggiornamenti a seguito di reclami e ricorsi, statistiche varie.

Tutte queste operazioni costituiscono la banca dati della stima, condivisibile con altre applicazioni (fisco, registro fondiario, catasto, ecc...)

## **2.2. Raccolta dati**

Si tratta di tutta la procedura svolta per la raccolta dati tramite i formulari compilati dai proprietari.

#### **Procedura invio formulari ai proprietari**

I formulari sono stati inviati ai proprietari di fondi edificati o edificabili.

Per tutti gli altri fondi la raccolta dati è stata realizzata dall'Ufficio Stima.

L'invio è stato suddiviso in 2 fasi:

- - La prima, nel 1998, per i Comuni la cui ultima revisione è avvenuta fra il 1977 e il 1985
- - La seconda, nel 1999, per i Comuni dov'è avvenuta fra il 1987 e il 1997

#### **Termini di rientro**

I termini di rientro erano fissati in 60 giorni, con proroghe di 30 giorni.

- Periodo 1.a fase: invio gennaio-febbraio 1998 rientro marzo-aprile 1998
- Periodo 2.a fase: invio gennaio-febbraio 1999 rientro marzo-aprile 1999

#### **Risultati della raccolta**

Su un totale di 185 000 fondi (edificati o edificabili) ne sono rientrati ca. il 98% del totale.

N.B. Ogni fabbricato principale richiedeva la compilazione del formulario, quindi il numero di formulari inviati ai proprietari è superiore al numero totale dei fondi dell'intero Cantone.

I dati dichiarati dai proprietari sono stati immessi, mediante un lettore ottico (scanner), nella banca dati della stima.

### **2.3. Metodi della verifica**

Un gruppo di operatori ausiliari coordinato da 11 periti (responsabili di Circondario) sono stati incaricati di verificare i dati inerenti agli edifici e ai terreni.

Per i Comuni della prima fase (ultima revisione avvenuta fra il 1975 e il 1987) la verifica è avvenuta in modo sistematico sul territorio.

Per una parte dei Comuni della seconda fase (ultima revisione fra il 1987 e il 1997), si è potuto procedere mediante il confronto con i dati recuperati precedentemente dall'Ufficio Stima. I Comuni rimanenti sono stati verificati con la procedura adottata per quelli della prima fase.

### **2.4. Calcoli nuove stime**

Tutti i dati raccolti, i valori dei terreni, i redditi applicabili, ecc... sono stati immessi nella banca dati della stima e utilizzati dall'applicazione informatica, realizzata dal CSI, per il calcolo delle nuove stime.

#### **Principi di calcolo**

Il calcolo è stato eseguito in ogni Comune, dopo la conclusione di tutte le fasi precedenti. L'applicazione informatica è stata impostata per segnalare delle anomalie di compilazione dei formulari di verifica, in modo da eliminare eventuali errori.

Prima di effettuare il calcolo della stima, tutte le anomalie sono state esaminate e (se il caso) corrette.

#### **Basi di calcolo**

Le basi e i riferimenti di calcolo sono definiti dalla "Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare" - del 13.11.1996 e dal "Regolamento d'applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare" - del 19 dicembre 1997.

### **2.5. Verifica attendibilità dei risultati**

I calcoli delle nuove stime sono stati sottoposti a verifiche di attendibilità, tenuto conto dei criteri della schematicità e prudenzialità imposti dalla legge.

#### **Principi di verifica e Comuni test**

Il CSI (Centro Sistemi Informativi) ha creato uno speciale protocollo di calcolo per permettere di individuare i fondi con valori non attendibili.

Inizialmente i lavori si sono concentrati su una trentina di Comuni test.

Le stime che sono risultate "non attendibili" sono state ulteriormente verificate per individuare eventuali errori di valutazione o d'impostazione del calcolo.

La verifica dell'attendibilità nei Comuni test ha permesso di apportare delle lievi modifiche al programma di calcolo ed ottimizzare il sistema.

### **Verifica finale**

Una volta affinato il programma di calcolo, la verifica d'attendibilità è stata effettuata sulla globalità dei fondi del Cantone.

## **2.6. Pubblicazione**

Dopo la verifica dell'attendibilità, si è proceduto al calcolo definitivo delle nuove stime da pubblicare ed intimare ai vari interessati.

### **Decisione di stima**

Il calcolo definitivo delle nuove stime è riferito al "momento determinante" stabilito dal Consiglio di Stato (art. 40 L.St.).

Devono quindi essere considerate tutte le mutazioni intercorse sino almeno a tale momento (riattazioni, nuovi edifici, ampliamenti, modifiche catastali, ecc...).

A dipendenza dello stato d'aggiornamento dei dati catastali, è possibile che per certi Comuni le stime si riferiscano ad un momento più recente.

### **Intimazione ai proprietari e pubblicazione**

Le decisioni di stima sono intimare tramite i Municipi e pubblicate per 30 giorni presso le Cancellerie comunali.

### **Documenti**

Il Municipio comunica a tutti gli interessati (o ai loro rappresentanti) la decisione di stima, allegando i dati di accertamento e valutazione (art. 32 L.St.).

In particolare alla decisione di stima sono allegati i dati principali sui quali si è basata la determinazione del valore metrico, dal valore a reddito per il calcolo della media ponderata, ecc...(schede di calcolo)

### **Reclami**

I termini di reclamo sono fissati in 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione (art. 34 L.St.).

I reclami sono recapitati ai Municipi, i quali hanno la facoltà di formulare osservazioni.

I reclami sono evasi dall'Ufficio stima.

### **Ricorsi**

Il ricorso è interposto contro la decisione sul reclamo.

I ricorsi sono evasi dal Tribunale delle espropriazioni (come finora).

Termine d'inoltro: 30 giorni dall'intimazione delle decisioni sul reclamo (art. 37 L.St.).

I reclami e i ricorsi non hanno effetto sospensivo (art. 34 L.St. e art. 37 L.St.).

Per questa ragione il Consiglio di Stato può mettere in vigore le nuove stime anche se le procedure di evasione non sono ancora terminate.

---

# Ufficio stima

---

## Storico della revisione generale delle stime

---

### 1997-2005

1.	Storico della revisione generale delle stime	3
1.1.	Revisione generale	3
1.2.	Principi della RG	3
1.3.	Obiettivi	3
2.	Fasi di lavoro	4
2.1.	Lavori preparatori	4
2.2.	Raccolta dati	5
2.3.	Metodi della verifica	6
2.4.	Calcoli nuove stime	6
2.5.	Verifica attendibilità dei risultati	6
2.6.	Pubblicazione	7

---

# I. Storico della revisione generale delle stime

Lo storico della revisione generale delle stime immobiliari ha lo scopo di illustrarne i principi e lasciare una traccia delle fasi di lavoro che l'hanno caratterizzata.

## I.1. Revisione generale

Il 1 giugno 2004, per la prima volta contemporaneamente in tutto il Cantone, sono stati pubblicati i valori ufficiali di stima definiti dalla revisione generale delle stime.

La revisione generale delle stime, i cui valori sono entrati ufficialmente in vigore in vigore il 01. gennaio 2005, è stata decretata dal Consiglio di Stato il 19.12.1997 ed ha introdotto nuovi metodi di lavoro, imperniati sull'uso massiccio dei mezzi informatici.

I dati raccolti sono stati inseriti in apposite banche dati e servono per il calcolo automatico delle stime.

La banca dati della stima è già condivisa da diversi servizi dell'Amministrazione (fisco, registro fondiario, pianificazione del territorio, ecc.) ed è consultabile anche dai Comuni.

## I.2. Principi della RG

Con la revisione generale tutti i fondi sono stati valutati con i medesimi criteri improntati alla **prudenzialità** e alla **schematicità**.

Si è ottenuto un valore globale della proprietà immobiliare del Cantone che non si discosta sostanzialmente da quello in vigore prima della revisione.

Si può affermare che il passaggio dalla vecchia alla nuova stima ha un effetto neutro.

Questa neutralità, ovviamente, è da intendere sul complesso e non sulla singola stima: le vecchie stime, generalmente, sono state corrette verso l'alto, le stime più recenti verso il basso.

Questo modo di procedere permette di raggiungere la parità di trattamento fra i proprietari e di disporre di valori aggiornati in tutto il Cantone.

Si può quindi affermare che la revisione generale delle stime risponde pienamente all'esigenza essenziale dell'equità.

## I.3. Obiettivi

Entrata in vigore contemporanea delle nuove stime in tutti i Comuni del Cantone.

Automazione delle procedure di raccolta dati, di calcolo e d'intimazione delle stime

---

## 2. Fasi di lavoro

### 2.1. Lavori preparatori

I lavori preparatori sono stati svolti da 7 gruppi di lavoro

#### Regolamento d'applicazione (R.Lst)

Il "Regolamento d'applicazione della Legge sulla stima" è stato elaborato da un gruppo misto comprendente funzionari dell'ufficio stima e rappresentanti dei seguenti organismi esterni:

- SIA - Società svizzera ingegneri e architetti
- OTIA - Ordine degli ingegneri e architetti del cantone Ticino
- CATEF - camera ticinese d'economia fondiaria)
- SVIT-ASFI - camera degli esperti immobiliari

#### Elaborazione formulari e istruzioni

Creazione dei formulari e definizione dei dati da richiedere ai proprietari, anche in funzione del censimento 2000 con relative istruzioni d'uso

#### Test di verifica

E' stato definito un comune test (Caslano) per raccogliere dati statistici a livello quantitativo (formulari ritornati, difficoltà, ecc...) e qualitativo (attendibilità delle risposte).

Sulla base dei risultati sono stati elaborati i formulari definitivi

#### Valori dei terreni

Per determinare i valori di riferimento dei terreni è stata elaborata una statistica delle transazioni immobiliari (ricavate dall'Ufficio dei Registri).

Si sono inoltre consultati i dati del Tribunale delle espropriazioni (ultima istanza cantonale per la decisione dei valori di stima) e dell'Ufficio Statistica.

I valori di riferimento quadro dei terreni sono stati sottoposti in consultazione ai Municipi

#### Recupero dati esistenti

L'ufficio stima dispone di una quantità di dati delle ultime revisioni generali, che sono stati recuperati per la revisione generale, in particolare per verificare i dati dichiarati dai proprietari (descrizione dei piani, anno di costruzione, ristrutturazioni, ecc...)

#### Analisi dell'incidenza del valore a reddito rispetto al valore metrico

Queste analisi sono previste per determinare i valori di stima per quei fondi ove non è possibile accertare con attendibilità il valore di reddito poiché non esiste un mercato dell'affitto (ville lussuose, edifici pubblici, ecc.).

Dalle valutazioni effettuate, sono stati ottenuti i correttivi da applicare al valore metrico per ottenere il valore ufficiale di stima (art. 18 cpv.2 L.St.)

#### **Applicazioni informatiche, che riguardano:**

dati valori terreni, dati da recuperare, dati dei formulari compilati dai proprietari o dall'Ufficio stima, calcoli, verifiche, stampa delle decisioni di stima e schede di calcolo, aggiornamenti particolari, revisioni eccezionali, aggiornamenti intermedi, aggiornamenti a seguito di reclami e ricorsi, statistiche varie.

Tutte queste operazioni costituiscono la banca dati della stima, condivisibile con altre applicazioni (fisco, registro fondiario, catasto, ecc...)

## **2.2. Raccolta dati**

Si tratta di tutta la procedura svolta per la raccolta dati tramite i formulari compilati dai proprietari.

#### **Procedura invio formulari ai proprietari**

I formulari sono stati inviati ai proprietari di fondi edificati o edificabili.

Per tutti gli altri fondi la raccolta dati è stata realizzata dall'Ufficio Stima.

L'invio è stato suddiviso in 2 fasi:

- - La prima, nel 1998, per i Comuni la cui ultima revisione è avvenuta fra il 1977 e il 1985
- - La seconda, nel 1999, per i Comuni dov'è avvenuta fra il 1987 e il 1997

#### **Termini di rientro**

I termini di rientro erano fissati in 60 giorni, con proroghe di 30 giorni.

- Periodo 1.a fase: invio gennaio-febbraio 1998 rientro marzo-aprile 1998
- Periodo 2.a fase: invio gennaio-febbraio 1999 rientro marzo-aprile 1999

#### **Risultati della raccolta**

Su un totale di 185 000 fondi (edificati o edificabili) ne sono rientrati ca. il 98% del totale.

N.B. Ogni fabbricato principale richiedeva la compilazione del formulario, quindi il numero di formulari inviati ai proprietari è superiore al numero totale dei fondi dell'intero Cantone.

I dati dichiarati dai proprietari sono stati immessi, mediante un lettore ottico (scanner), nella banca dati della stima.

### **2.3. Metodi della verifica**

Un gruppo di operatori ausiliari coordinato da 11 periti (responsabili di Circondario) sono stati incaricati di verificare i dati inerenti agli edifici e ai terreni.

Per i Comuni della prima fase (ultima revisione avvenuta fra il 1975 e il 1987) la verifica è avvenuta in modo sistematico sul territorio.

Per una parte dei Comuni della seconda fase (ultima revisione fra il 1987 e il 1997), si è potuto procedere mediante il confronto con i dati recuperati precedentemente dall'Ufficio Stima. I Comuni rimanenti sono stati verificati con la procedura adottata per quelli della prima fase.

### **2.4. Calcoli nuove stime**

Tutti i dati raccolti, i valori dei terreni, i redditi applicabili, ecc... sono stati immessi nella banca dati della stima e utilizzati dall'applicazione informatica, realizzata dal CSI, per il calcolo delle nuove stime.

#### **Principi di calcolo**

Il calcolo è stato eseguito in ogni Comune, dopo la conclusione di tutte le fasi precedenti. L'applicazione informatica è stata impostata per segnalare delle anomalie di compilazione dei formulari di verifica, in modo da eliminare eventuali errori.

Prima di effettuare il calcolo della stima, tutte le anomalie sono state esaminate e (se il caso) corrette.

#### **Basi di calcolo**

Le basi e i riferimenti di calcolo sono definiti dalla "Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare" - del 13.11.1996 e dal "Regolamento d'applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare" - del 19 dicembre 1997.

### **2.5. Verifica attendibilità dei risultati**

I calcoli delle nuove stime sono stati sottoposti a verifiche di attendibilità, tenuto conto dei criteri della schematicità e prudenzialità imposti dalla legge.

#### **Principi di verifica e Comuni test**

Il CSI (Centro Sistemi Informativi) ha creato uno speciale protocollo di calcolo per permettere di individuare i fondi con valori non attendibili.

Inizialmente i lavori si sono concentrati su una trentina di Comuni test.

Le stime che sono risultate "non attendibili" sono state ulteriormente verificate per individuare eventuali errori di valutazione o d'impostazione del calcolo.

La verifica dell'attendibilità nei Comuni test ha permesso di apportare delle lievi modifiche al programma di calcolo ed ottimizzare il sistema.

**Verifica finale**

Una volta affinato il programma di calcolo, la verifica d'attendibilità è stata effettuata sulla globalità dei fondi del Cantone.

**2.6. Pubblicazione**

Dopo la verifica dell'attendibilità, si è proceduto al calcolo definitivo delle nuove stime da pubblicare ed intimare ai vari interessati.

**Decisione di stima**

Il calcolo definitivo delle nuove stime è riferito al "momento determinante" stabilito dal Consiglio di Stato (art. 40 L.St.).

Devono quindi essere considerate tutte le mutazioni intercorse sino almeno a tale momento (riattazioni, nuovi edifici, ampliamenti, modifiche catastali, ecc...).

A dipendenza dello stato d'aggiornamento dei dati catastali, è possibile che per certi Comuni le stime si riferiscano ad un momento più recente.

**Intimazione ai proprietari e pubblicazione**

Le decisioni di stima sono intimare tramite i Municipi e pubblicate per 30 giorni presso le Cancellerie comunali.

**Documenti**

Il Municipio comunica a tutti gli interessati (o ai loro rappresentanti) la decisione di stima, allegando i dati di accertamento e valutazione (art. 32 L.St.).

In particolare alla decisione di stima sono allegati i dati principali sui quali si è basata la determinazione del valore metrico, dal valore a reddito per il calcolo della media ponderata, ecc...(schede di calcolo)

**Reclami**

I termini di reclamo sono fissati in 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione (art. 34 L.St.).

I reclami sono recapitati ai Municipi, i quali hanno la facoltà di formulare osservazioni.

I reclami sono evasi dall'Ufficio stima.

**Ricorsi**

Il ricorso è interposto contro la decisione sul reclamo.

I ricorsi sono evasi dal Tribunale delle espropriazioni (come finora).

Termine d'inoltro: 30 giorni dall'intimazione delle decisioni sul reclamo (art. 37 L.St.).

I reclami e i ricorsi non hanno effetto sospensivo (art. 34 L.St. e art. 37 L.St.).

Per questa ragione il Consiglio di Stato può mettere in vigore le nuove stime anche se le procedure di evasione non sono ancora terminate.