

Repubblica  
e Cantone Ticino

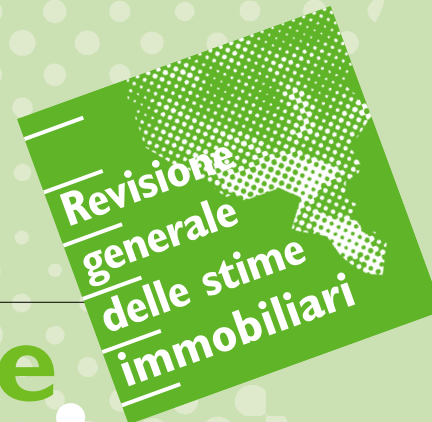
Dipartimento  
delle finanze  
e dell'economia  
**Sezione bonifiche  
e catasto**

[www.ti.ch/stime](http://www.ti.ch/stime)

**Circondari:**

- 1** 091 682 02 56  
dfe-ufficio.stima.circ1@ti.ch
- 2** 091 605 11 18  
dfe-ufficio.stima.circ2@ti.ch
- 3** 091 994 15 83  
dfe-ufficio.stima.circ3@ti.ch
- 4** 079 444 48 09  
dfe-ufficio.stima.circ4@ti.ch
- 5** 091 605 51 21  
dfe-ufficio.stima.circ5@ti.ch
- 6** 091 942 00 64  
dfe-ufficio.stima.circ6@ti.ch
- 7** 091 871 13 63  
dfe-ufficio.stima.circ7@ti.ch
- 8** 091 86210 70  
dfe-ufficio.stima.circ8@ti.ch
- 9** 091 780 55 56  
dfe-ufficio.stima.circ9@ti.ch
- 10** 091 745 08 01  
dfe-ufficio.stima.circ10@ti.ch
- 11** 091 825 02 49  
dfe-ufficio.stima.circ11@ti.ch

dicembre 2003  
studio grafico Conay  
foto: Ticino Turismo



# Le stime cambiano

**Informazioni sulle nuove stime ufficiali  
della sostanza immobiliare**

- 2** Le nuove stime immobiliari
- 4** Cosa cambia
- 10** Come sono calcolate le stime
- 14** Decisione di stima, aggiornamenti
- 16** Come leggere la decisione di stima
- 29** Glossario dei termini utilizzati

**ti**

## Come cambiano le stime immobiliari

Con questo opuscolo il Cantone intende informare i proprietari di edifici e terreni sulla nuova procedura e sul metodo di calcolo delle stime immobiliari. Il cambiamento di sistema è stato voluto dal Governo e dal Parlamento con la Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare entrata in vigore il 1. gennaio 1997.

La stima è il valore determinato dallo Stato per ciascun bene immobile. Questo valore serve quale base di calcolo per il prelievo di imposte, tasse, contributi. Ad esempio, il valore locativo di un alloggio abitato dal suo proprietario può essere calcolato come percentuale del valore ufficiale di stima. L'importo così ottenuto viene aggiunto al reddito imponibile del proprietario e assoggettato quindi all'imposta sul reddito. Di qui l'importanza e la delicatezza delle stime immobiliari.

In passato, le stime venivano determinate per gruppi di Comuni a turno. Ogni due anni si procedeva ad aggiornare i valori ufficiali in un certo numero di località. La successiva revisione per i medesimi Comuni interveniva così a distanza di molto tempo (10, 15 e anche più anni), dopo la rotazione di tutti gli altri Comuni, e comportava generalmente forti aumenti dei valori di stima. Attualmente sono ancora in vigore, in alcuni Comuni, stime risalenti alla fine degli anni Settanta.

Questo sistema ha un altro grave difetto: crea forti disparità di trattamento. Due abitazioni paragonabili, a dipendenza dei Comuni in cui si trovano, possono infatti avere valori ufficiali di stima molto diversi. Una casa unifamiliare situata nel Comune di Gravesano, con un valore di mercato di quattrocentomila franchi, oggi ha una stima calcolata nel 1979. La stessa casa nel Comune di Magliaso ha una stima stabilita nel 1997. Per questo, le due abitazioni, pur essendo simili e pur avendo un analogo valore di mercato, hanno valori ufficiali di stima diversissimi: molto basso quello di Gravesano, più elevato quello di Magliaso. Ne consegue che il proprietario del primo Comune è avvantaggiato fiscalmente, quello del secondo Comune è penalizzato.

Con il nuovo sistema, tutte le stime di tutti gli immobili in tutti i Comuni sono state sottoposte nello stesso tempo ad una revisione generale. Disponiamo così di valori ufficiali aggiornati contemporaneamente in tutto il territorio cantonale. L'operazione di aggiorna-

mento ha interessato 185'000 fondi edificabili o edificati, 160'000 fondi non edificabili e non edificati e 308'000 edifici. Un'operazione molto impegnativa, che entra ora nella fase finale con l'intimazione a tutti i proprietari delle nuove stime aggiornate.

Il metodo di calcolo è complesso: per questo, i servizi del Dipartimento delle finanze e dell'economia ritengono necessario fornire ai proprietari una spiegazione dettagliata e quanto più possibile chiara. Compito tutt'altro che facile, poiché gli aspetti tecnici che entrano in gioco sono molti.

Le nuove stime vengono pubblicate nei Comuni per un periodo di 30 giorni. I proprietari avranno facoltà di inoltrare reclamo entro i successivi 30 giorni nel caso ritenessero che la stima del loro immobile non sia corretta e adeguata.

Vanno tenuti presenti due aspetti molto importanti. In primo luogo, con la revisione generale tutti i terreni e i fabbricati sono stati valutati con i medesimi criteri, improntati alla prudenzialità e alla schematicità. In secondo luogo, la revisione generale non ha mutato sostanzialmente il valore complessivo della sostanza immobiliare in Ticino. Questo significa che il cambiamento di sistema non comporta conseguenze finanziarie negative, in particolare fiscali, per i proprietari nel loro insieme e non comporta vantaggi per lo Stato. È un cambiamento neutro. Naturalmente la neutralità è data complessivamente e non su ogni singola stima: in genere le stime vecchie sono state corrette verso l'alto, le stime più recenti verso il basso, applicando in ogni caso i medesimi criteri. Ciò garantisce la disponibilità di valori ufficiali aggiornati in tutto il cantone e soprattutto la parità di trattamento fra proprietari. La revisione generale delle stime risponde così all'esigenza essenziale dell'equità.

I funzionari degli Uffici circondariali di stima sono a disposizione dei proprietari che dovessero richiedere informazioni e spiegazioni supplementari.

Anche questo contribuisce a migliorare i rapporti tra i cittadini e lo Stato.

**Marina Masoni**

Direttrice del Dipartimento delle finanze e dell'economia

## Revisione in tutti i Comuni contemporaneamente

La nuova **Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare** (Legge sulle stime) prevede la revisione simultanea dei valori di tutti i fondi (edifici e terreni) situati nel Canton Ticino e l'entrata in vigore delle nuove stime **contemporaneamente in tutti i Comuni**. Il cambiamento rispetto alla situazione attuale è sostanziale. Oggi sono infatti in vigore stime determinate in anni diversi: le più vecchie risalgono al 1977, le più aggiornate al 1997. Questo divario temporale fa sì che attualmente coesistano stime molto differenti anche se riferite ad immobili di analogo valore commerciale. Le attuali disparità sono dovute al particolare sistema di revisione in vigore fino al 31 dicembre 1996: le stime venivano aggiornate non in tutti i Comuni contemporaneamente, ma per blocchi di Comuni a turni biennali. Tra l'aggiornamento delle stime nel primo blocco di Comuni e quello nell'ultimo blocco potevano passare anche vent'anni.

Con la nuova legge si procede nello stesso momento alla **revisione generale** di tutte le stime in tutti i Comuni ogni vent'anni e ad **aggiornamenti intermedi** più semplici ogni quattro anni, qualora vengano registrati cambiamenti importanti sul mercato immobiliare che modificano in misura apprezzabile i valori degli immobili (prezzi medi dei terreni, tassi ipotecari, costo medio delle pigioni, costo medio delle costruzioni). Di regola gli aggiornamenti intermedi saranno decisi se l'evoluzione dei fattori indicati comporta una variazione dei valori di stima pari ad almeno il 25% rispetto a quelli in vigore. Le stime dei **fabbricati costruiti ex novo** o **riattati** saranno determinate come attualmente caso per caso, tuttavia con gli stessi nuovi criteri e parametri utilizzati per le revisioni generali.

Il divario nello stato d'aggiornamento delle stime generava sensibili disparità tra beni analoghi situati in Comuni differenti.

## A che punto siamo con le nuove stime

La prima revisione generale in base alla nuova legge è ultimata. Insieme con il presente opuscolo informativo, a tutti i proprietari di sostanza immobiliare vengono infatti notificate le nuove stime, che sostituiranno quelle in vigore. A dipendenza del numero dei reclami, degli eventuali successivi ricorsi e dei tempi necessari alla loro evasione, il Consiglio di Stato stabilirà in seguito l'entrata in vigore delle nuove stime immobiliari: verosimilmente essa avverrà il 1. gennaio 2005 o il 1. gennaio 2006.

## I formulari compilati dai proprietari

Nel 1998 e nel 1999 i proprietari di sostanza immobiliare hanno compilato i moduli per la **dichiarazione dei dati per la stima**. Questi dati sono la base da cui l'Ufficio cantonale di stima è partito per la revisione generale di tutte le stime immobiliari. Oltre ai dati dichiarati dai proprietari, sono stati considerati, come prescrive la legge, altri fattori determinanti per i valori di stima: si tratta dei redditi unitari da applicare per il calcolo dei redditi degli stabili occupati dal proprietario e per verificare quelli dichiarati, dei dati di Piano regolatore (zona, indici, ecc.) per i terreni, delle caratteristiche di ogni singolo fondo (esposizione, limitazioni di disporre, grado d'urbanizzazione, ecc.) e dei valori medi delle contrattazioni (prezzi di compravendita). I dati dichiarati dai proprietari, dopo le necessarie verifiche e quelli rilevati dall'Ufficio cantonale di stima sono stati considerati per il calcolo delle nuove stime immobiliari.

La nuova Legge prevede l'entrata in vigore simultanea delle **nuove stime** in tutti i Comuni del Cantone.

## Quali sono gli obiettivi del nuovo sistema?

La nuova Legge sulle stime ha **quattro obiettivi fondamentali**:

- 1** applicare un **sistema di revisione e aggiornamento** delle stime più adeguato e meno problematico;
- 2** superare le **disparità di trattamento** fra proprietari di sostanza immobiliare, causate dal vecchio sistema fondato sui turni biennali di Comuni (revisioni a macchia di leopardo);
- 3** evitare improvvisi e forti aumenti dei valori di stima ogni 15/20 anni, come succedeva in passato, e garantire invece **un'evoluzione più lineare delle stime** e più fedele all'andamento tendenziale del mercato immobiliare, senza influenze speculative;
- 4** **coinvolgere direttamente i proprietari** nella determinazione dei valori di stima, mediante la dichiarazione dei dati per la stima.

## Neutralità del cambiamento di sistema

Il cambiamento di sistema è **neutro dal punto di vista finanziario e fiscale**. Il valore reale **complessivo** della sostanza immobiliare nel cantone non subisce infatti né un aumento, né una diminuzione e non comporta quindi vantaggi o svantaggi né per lo Stato, né per i proprietari **considerati nel loro insieme**. Va da sé che **la neutralità non è data su ogni singola stima**: vi sono infatti valori che vengono corretti verso l'alto, altri che rimangono sostanzialmente immutati, altri ancora che vengono corretti verso il basso. Le singole variazioni dipendono dalla vetustà della stima oggi vigente, dai parametri adottati e considerati al momento della sua determinazione negli anni passati, dai fattori allora determinanti.

Le nuove stime calcolate con la prima revisione generale mantengono l'effetto complessivo della riduzione del 30% effettuata sulle stime più recenti (quelle entrate in vigore tra il 1991 e il 1997) in seguito alla **votazione popolare del 7 febbraio 1999**. In altre parole, il nuovo valore reale complessivo dell'intera sostanza immobiliare nel cantone è sostanzialmente uguale al vecchio valore complessivo risultante dalle vecchie stime, inclusa la riduzione del 30% decisa dal popolo per i valori 1991-1997.

Con la nuova Legge non si vuole in nessun caso aumentare la fiscalità. Nel computo globale, l'effetto delle **nuove stime** dev'essere neutrale.



### Cosa ricevono adesso i proprietari

Terminata la fase tecnica di calcolo delle nuove stime per tutti i fondi di tutti i Comuni, i proprietari ricevono adesso due documenti:

- la **Notifica della decisione di stima**: in questo documento figura in particolare il nuovo valore globale di stima della sostanza immobiliare del proprietario;
- la **Scheda di calcolo della stima**: in questo documento, più dettagliato e più tecnico, è indicato come si è arrivati a determinare il nuovo valore ufficiale di stima comunicato nella Notifica.

La stima così notificata non è ancora definitiva: il proprietario, se ritiene non corretto o inadeguato il nuovo valore, ha facoltà di inoltrare reclamo all'Ufficio cantonale di stima tramite il Municipio del Comune in cui è ubicato il fondo. Gli eventuali reclami vanno inoltrati entro 30 giorni dopo il termine di pubblicazione delle stime. I reclami saranno evasi dall'Ufficio cantonale di stima. Contro

le decisioni di questo Ufficio, qualora non fosse ancora soddisfatto il proprietario del fondo può presentare ricorso entro 30 giorni al Tribunale delle espropriazioni. L'entrata in vigore delle nuove stime ufficiali sarà stabilita dal Consiglio di Stato, valutando il numero dei reclami e dei ricorsi e i tempi necessari alla loro evasione. Va comunque precisato che i reclami e i ricorsi non avranno effetto sospensivo.

### Come sono calcolate le stime

I valori di stima sono calcolati in base al **valore venale dei fondi**: il valore venale è il **prezzo normalmente pagato** in un'operazione di compravendita immobiliare.

Tuttavia, nel determinare le nuove stime ufficiali della sostanza immobiliare sono stati seguiti due criteri fondamentali, imposti dalla legge:

#### Schematicità:

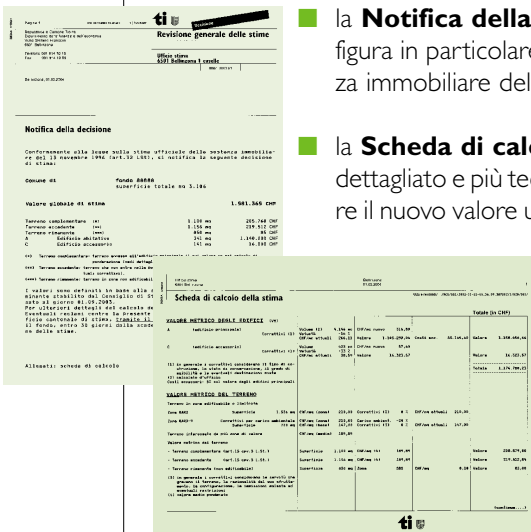
con il calcolo della stima non si scende in ogni particolare, ma ci si concentra sugli elementi di maggiore incidenza sul valore di ogni singolo fondo.

#### Prudenzialità:

il valore di stima dev'essere sostenibile almeno per la durata che intercorre fra due aggiornamenti intermedi (ogni quattro anni). Di conseguenza dagli elementi di riferimento sono state scartate le punte speculative e le contrattazioni basate su condizioni particolari.



La stima è determinata seguendo criteri di **schematicità** e di **prudenzialità**



## terreni

### Come è stato determinato il valore dei terreni

- Sono state analizzate le transazioni immobiliari degli ultimi 10 anni, per ottenere i valori di base da assegnare ai terreni di ogni zona del Comune.
- Nei Comuni con poche transazioni significative, si è tenuto conto dei dati registrati in Comuni con caratteristiche analoghe.
- Sono state analizzate le peculiarità delle varie zone dei singoli comuni.

Ogni singolo fondo è stato analizzato in dettaglio, sia sulla base dei dati dichiarati dai proprietari, sia di quelli rilevati dall'Ufficio stima, per individuare eventuali elementi penalizzanti.

### In particolare si è tenuto conto:

- di eventuali immissioni moleste permanenti
- dell'esposizione del terreno (vista panoramica, insolazione, ecc.)
- della topografia (pendenza, rilievi)
- della configurazione
- del grado d'urbanizzazione (strada, acqua potabile, fognatura)



## edifici

### Come è stato determinato il valore dei fondi edificati

La stima dei fondi edificati comprende il valore dell'edificio e quello del terreno. Per determinare il valore ufficiale di stima, secondo i criteri della prudenzialità e della schematicità, la nuova legge stabilisce un metodo di calcolo che pondera il **valore metrico** e il **valore di reddito** (dell'edificio e del terreno).

### Valore metrico

- è il valore dell'edificio (cioè il valore unitario moltiplicato per il volume), al quale si aggiungono i costi accessori e il valore del terreno. Il valore unitario è espresso in franchi al metro cubo. Il valore metrico corrisponde al valore dell'edificio nuovo, deprezzato in base alla vetustà (età e stato di conservazione) e corretto, se del caso, secondo il grado di agibilità, cioè la possibilità di utilizzazione (totale, parziale o nulla).

**valore metrico = volume × franchi al metro cubo**

### Valore di reddito

- è il valore ottenuto trasformando in capitale l'affitto annuo (ossia il reddito annuo presunto o dichiarato del fondo).

### Di cosa tiene conto il valore di reddito di un edificio

#### a) se il reddito è presunto (p)

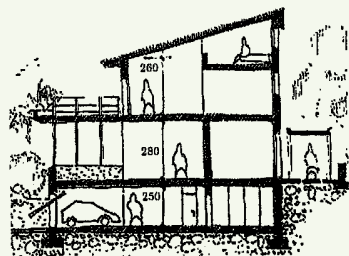
- della superficie abitabile
- del reddito unitario (franchi al metro quadrato), cioè dell'affitto presunto dedotto dalle tabelle dell'Ufficio cantonale di stima (UCS), considerati la destinazione, lo standard delle finiture, lo stato di conservazione e la vetustà dell'edificio
- del tasso di capitalizzazione (tasso medio sul lungo periodo della Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango + tasso aggiuntivo)

#### b) se il reddito è dichiarato (d)

- del reddito dichiarato dal proprietario ritenuto attendibile dall'UCS
- del tasso di capitalizzazione

consultate  
il **glossario**  
a pag. 29

# esempio



## Terreno

Superficie:	mq	400
Valore unitario:	CHF/mq	250.-

## Edificio

Anno di costruzione:		1989
Volume:	mc	820
Valore unitario:	CHF/mc	500.-
Valore a nuovo:	$820 \times 500 =$	CHF 410'000.-
Superficie abitabile:	mq	100
Reddito unitario:	CHF/mq	180.-
Affitto annuo presunto:	CHF	18'000.-
Tasso di capitalizzazione:		6 %

## Correttivi del valore metrico

per vetustà:	-	15%
per stato conservazione:	-	-
per grado d'abitabilità:	-	30%
<b>Totale correttivi:</b>	<b>-</b>	<b>45%</b>

## Valore metrico (VM)

Edificio:	CHF 410'000 - 45%	=	CHF 225'500.-
Costi accessori:	5% x CHF 225'500	=	CHF 11'275.-
Terreno:	mq 400 x CHF 250.-	=	CHF 100'000.-
<b>Totale:</b>			<b>CHF 336'775.-</b>

## Valore di reddito (VR): CHF 18'000.- : 0.06 = CHF 300'000.-

Una volta determinati il valore metrico e il valore di reddito, va calcolata la differenza percentuale tra i due valori in rapporto al valore di reddito: questa operazione è necessaria per stabilire quanto deve pesare il valore di reddito rispetto al valore metrico nel calcolare la stima ufficiale (ponderazione).

Le differenze percentuali sono suddivise in cinque scaglioni: a ognuno corrisponde un numero (da 1 a 5), che è il **fattore di ponderazione**, denominato **K**, come segue:

Differenza percentuale in rapporto al valore di reddito				K
da	0%	al	10%	<b>1</b>
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	<b>2</b>
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	<b>3</b>
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	<b>4</b>
oltre il	40%			<b>5</b>

Viene così attuata l'indicazione del Governo, fatta propria dal Parlamento con l'approvazione della nuova legge, di conferire la dovuta importanza al valore di reddito. Questo obiettivo è appunto realizzato adottando il fattore di ponderazione.

Infine, è necessario ripartire il valore di stima fra i singoli oggetti (edifici e terreno) che compongono il fondo. A questo scopo viene calcolato il **quoziente di ripartizione (QR)**, ottenuto dividendo il valore di stima per il valore metrico. Il quoziente è poi applicato sia al valore metrico degli edifici, sia al valore metrico del terreno.

Il calcolo della stima ufficiale avviene quindi nel modo seguente:

## Fattore di ponderazione (K):

$336'775 - 300'000 = 36'775$ , che corrisponde al 12,258%  
**del valore di reddito** ( $36'775 : 300'000 \times 100$ )

Alla differenza percentuale del 12,258% corrisponde il fattore di ponderazione 2 ( $K = 2$ ), perché si colloca fra il 10 e il 20%

## Valore di stima (VSt):

$$VSt = \frac{VM + (K \times VR)}{1 + K}$$

Ossia, nell'esempio:  $\frac{336'775 + (2 \times 300'000)}{1 + 2} = \text{CHF } 312'258.-$

Questo è il valore di stima, ossia il **valore venale ponderato**

## Quoziente di ripartizione (QR):

$$QR = VSt : VM$$

Ossia, nell'esempio:  $312'258 : 336'775 = 0,9272$

## Ripartizione della stima:

**Edificio** valore metrico edificio x quoziente di ripartizione  
 CHF 236'775 x 0,9272 = **CHF 219'538.-**

**Terreno** valore metrico terreno x quoziente di ripartizione  
 CHF 100'000 x 0,9272 = **CHF 92'720.-**  
 ossia **CHF / mq 232.-**

consultate  
 il **glossario**  
 a pag. 29

mq = metri quadrati  
 mc = metri cubi  
 CHF = franchi



### La decisione di stima

La stima ufficiale è emessa mediante una decisione per ogni singolo fondo.

- Per i fondi edificati oltre alla stima globale del fondo è pure indicata la relativa ripartizione fra i valori del terreno e i singoli edifici.
- Per manufatti di poco conto la stima si limita a quella del relativo sedime.

### Rimedi giuridici

- Contro le decisioni di stima è possibile inoltrare **reclamo** all'Ufficio cantonale di stima tramite il Municipio del Comune ove è ubicato il fondo interessato. Il termine di reclamo scade 30 giorni dopo la fine della pubblicazione delle stime.
- Contro le decisioni dei reclami sarà possibile inoltrare **ricorso** al Tribunale delle espropriazioni entro 30 giorni.

Reclami e ricorsi non hanno effetto sospensivo.



### Aggiornamenti intermedi

La prossima revisione delle stime avverrà dopo 20 anni dalla messa in vigore di quelle di imminente pubblicazione.

Ogni quattro anni le stime possono essere aggiornate qualora gli elementi di base (valore dei terreni, tassi ipotecari, costo medio delle pigioni, costo medio delle costruzioni) registrino mutamenti che superano la soglia del  $\pm 25\%$ .

Per questi aggiornamenti non si procede più a raccolte di dati presso i proprietari ma si applicano percentuali d'aumento o di riduzione alle stime vigenti.

### Aggiornamenti particolari

Ogni **edificio nuovo o riattato** successivamente all'entrata in vigore delle nuove stime è oggetto di valutazione specifica la quale si basa sugli stessi parametri utilizzati per l'ultima revisione generale o per l'ultimo aggiornamento intermedio.

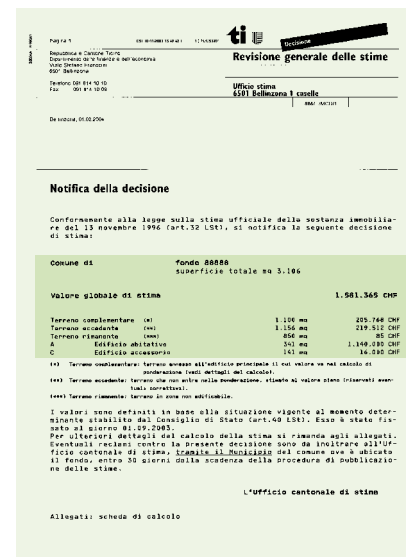
Ogni edificio nuovo o riattato successivamente all'entrata in vigore delle **nuove stime** è oggetto di valutazione



Abbiamo preparato l'esempio che segue per agevolare la lettura dei **formulari delle nuove stime**.

La **“Notifica della decisione di stima”** è accompagnata dalla **“Scheda di calcolo della stima”** dalla quale è possibile ottenere gli elementi più importanti utilizzati nel calcolo delle stime.

La lettura va fatta in senso orizzontale (riga per riga).



La decisione di stima riporta il valore globale di ogni fondo e, se edificato, la relativa ripartizione fra i vari fabbricati presenti e il terreno.

consultate il **glossario** a pag. 29

<b>Comune di</b>	<b>fondo 88888</b>	<b>superficie totale mq 3.106</b>
<b>Valore globale di stima</b>		<b>1.581.365 CHF</b>
<b>Terreno complementare (*)</b>	<b>1.100 mq</b>	<b>205.768 CHF</b>
<b>Terreno eccedente (**)</b>	<b>1.156 mq</b>	<b>219.512 CHF</b>
<b>Terreno rimanente (***)</b>	<b>850 mq</b>	<b>85 CHF</b>
<b>A Edificio abitativo</b>	<b>341 mq</b>	<b>1.140.000 CHF</b>
<b>C Edificio accessorio</b>	<b>141 mq</b>	<b>16.000 CHF</b>

Già compresi nella superficie del terreno complementare



**La stima dei fondi edificati è calcolata come media ponderata fra il valore metrico e il valore di reddito**

Esempio:

Superficie totale (mq **3.106**) = superficie terreno complementare (mq 1.100) + superficie terreno eccedente (mq 1.156) + superficie terreno rimanente (mq 850)

Valore globale (CHF **1.581.365**) = Valore terreno complementare (CHF 205.768) + valore terreno eccedente (CHF 219.512) + valore terreno rimanente (CHF 85) + valore Edificio A ( CHF 1.140.000) + Valore edificio C (CHF 16.000)

mq = metri quadrati  
mc = metri cubi



Valore metrico del terreno

consultate il **glossario** a pag. 29

Scheda di calcolo della stima

VALORE METRICO DEGLI EDIFICI (m)		Totale (in CHF)	
A	edificio principale	Valore (1)	314,89
		CHF/mq attuali	244,33
C	edificio accessori	Valore	36.582,97
		CHF/mq attuali	88,95

VALORE METRICO DEL TERRENO		Totale (in CHF)	
Zona RAR3	Superficie 1.536 mq	CHF/mq (zona)	210,00
Zona RAR3-9	Superficie 720 mq	CHF/mq (zona)	210,00
		CHF/mq (base)	147,00
Terreno interessato da più zone di valore	Superficie 189,89 mq	CHF/mq (media)	189,89
Valore metrico del terreno			
- Terreno complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie 1.100 mq	CHF/mq (4)	189,89
- Terreno eccedente (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie 1.156 mq	CHF/mq (4)	189,89
- Terreno rimanente (non edificabile)	Superficie 850 mq	Zona SDS	CHF/mq 0,10

È il **valore di base** della zona alla quale appartiene il fondo.

Per ogni fondo è assegnata una zona di piano regolatore (PR). Un fondo può essere interessato da più zone di PR. Per ognuna di queste zone è calcolata la superficie che interessa il fondo. Eventuali parti di terreno non edificabile sono definite come "terreno rimanente"

Esempio:  
 Zona RAR3 mq 1.536  
 Zona RAR3-9 mq 720  
 Terreno rimanente mq 850

Per ogni fondo sono introdotti, se del caso, **correttivi** che tengono conto della sua reale situazione: grado d'urbanizzazione, grado dello sfruttamento effettivo, immissioni moleste permanenti (quali rumori, esalazioni, vibrazioni), eventuali limitazioni di costruzione, eventuali oneri di passo o altre servitù, ecc.

**CHF/mq attuali:** corrisponde al valore unitario di zona, adeguato secondo i correttivi

Il valore del terreno complementare o del terreno eccedente è ottenuto moltiplicando le relative superfici per i corrispettivi valori attuali.

VALORE METRICO DEL TERRENO								
Terreno in zona edificabile o limitrofa								
Zona RAR3	Superficie	1.536 mq	CHF/mq (zona)	210,00	Correttivi (3)	0 %	CHF/mq attuali	210,00
Zona RAR3-9	Correttivi per carico ambientale		CHF/mq (zona)	210,00	Carico ambient.	-30 %		
	Superficie	720 mq	CHF/mq (base)	147,00	Correttivi (3)	0 %	CHF/mq attuali	147,00
Terreno interessato da più zone di valore			CHF/mq (media)	189,89				
Valore metrico del terreno								
- Terreno complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	1.100 mq	CHF/mq (4)	189,89	Valore	208.879,00		
- Terreno eccedente (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	1.156 mq	CHF/mq (4)	189,89	Valore	219.512,84		
- Terreno rimanente (non edificabile)	Superficie	850 mq	Zona SDS	CHF/mq	0,10	Valore	85,00	

Il **terreno complementare** è il terreno necessario per la costruzione secondo le norme di piano regolatore applicate in modo schematico (art. 20 L.st.) Il suo valore entra nel calcolo della media ponderata.

Il **terreno rimanente** è il terreno non edificabile.

Il **terreno eccedente** è il terreno edificabile che non entra nel calcolo ponderato.

sul retro della scheda di calcolo

La somma dei **valori metrici degli edifici** e del **terreno complementare** dà il **valore metrico per ponderazione**.

VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)				Totale (in CHF)	
VM edi.	1.174.780,23	Ter. compl.	208.879,00	Valore	1.383.659,23

consultate il **glossario** a pag. 29

**Scheda di calcolo della stima**

Colonna A	Colonna B	Colonna C	Totale (in CHF)
<b>VALORE DI REDDITO (VR)</b>			Valore 1.342.455,00
<b>VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)</b>			
Sono considerati solo gli edifici che producono reddito			
<b>A (edificio principale)</b> Edificio abitativo da 2 o più appartamenti Capitalizzazione del reddito	Sup.abitabile 960 mq Reddito 100.147,20	CHF/mq Tasso (5) 7,46 % Reddito (p) 100.147,20	Valore 1.342.455,00
			<b>Totale 1.342.455,00</b>

S'intende la **superficie netta** effettivamente utilizzata per ogni singola destinazione dell'edificio (abitativa, commerciale, industriale, ecc.)

È il **reddito unitario** presunto per la singola destinazione dell'edificio.

Il **reddito annuo presunto** è ottenuto moltiplicando la superficie abitabile per il reddito unitario. Il reddito presunto (**p**) è applicato per gli edifici utilizzati, totalmente o in parte, direttamente dal proprietario, oppure se il reddito dichiarato non è considerato attendibile. In caso contrario il reddito annuo corrisponde a quello dichiarato dal proprietario ed è indicato sulla scheda di calcolo con "d".

Valore di reddito

<b>VALORE DI REDDITO (VR)</b>							
Sono considerati solo gli edifici che producono reddito							
<b>A (edificio principale)</b> - Edificio abitativo da 2 o più appartamenti Capitalizzazione del reddito	Sup.abitabile	960 mq	CHF/mq	104,32	Reddito (p)	100.147,20	Valore
(5) tasso base 5,40 % (art.18 L.St.) (p) reddito presunto	Reddito	100.147,20	Tasso (5)	7,46 %			<b>Totale</b>
							<b>1.342.455,00</b>

Il **reddito annuo** per la singola destinazione dell'edificio.

Il **tasso di capitalizzazione** è costituito da un tasso base (5,4%), corrispondente al tasso medio delle ipoteche di primo rango della Banca dello Stato sul lungo periodo, e da un tasso aggiuntivo. Quest'ultimo è determinato caso per caso in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard della costruzione e agli oneri di gestione

**Variazione del tasso aggiuntivo**

- edifici abitativi: da 0,6% a 3,8%
- edifici commerciali: da 1,3% a 4,4%
- edifici industriali: da 1,7% a 4,4%

Nell'esempio il tasso aggiuntivo è del 2,06%

Il **Valore di reddito** si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito annuo (affitti percepiti o presunti).

Esempio:

reddito annuo: CHF 100'147.20  
 tasso di capitalizzazione: 7.46%  
 valore di reddito: CHF 100'147.20 : 7.46% = CHF 1'342'455.00



consultate il **glossario** a pag. 29

**Scheda di calcolo della stima**

**VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)**

**VALORE DI REDDITO (VR)**

**VALORE DI STIMA (VALORE VENALE)**

**RIPARTIZIONE DELLA STIMA NEI SINGOLI SUBALTERNI**



Il **valore di stima** di un fondo è determinato al **valore venale**, interpretato in modo prudenziale (prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione).

Il valore venale di un fondo edificato è calcolato, di regola, mediante una media ponderata fra il valore metrico e il valore di reddito.

**VALORE DI STIMA (VALORE VENALE)**

Diff. percentuale val.metrico / val.reddito (100%)  
 Fattore di ponderazione (art.7 Reg.appl.L.St.)  
 Valore venale ponderato (VVP)

$1.383.659,23 / 1.342.455,00 = 1,03069$  (diff. percentuale 3,069%)

$K = 1$   
 Formula:  $VVP = [VMP + (VR \times K)] / (1 + K)$   
 CHF  $[1.383.659,23 + (1.342.455,00 \times 1)] / (1 + 1) = 1.363.057,00$  (VVP)  
 Formula:  $VVT = VVP + \text{val.terr.eccedente} + \text{val.terr.rimanente}$   
 CHF  $1.363.057,00 + 219.512,84 + 85,00 = 1.582.654,84$  (VVT)

Valore venale totale (VVT)

**RIPARTIZIONE DELLA STIMA NEI SINGOLI SUBALTERNI**

Quoziente di ripartizione

Formula:  $VVP / VMP$   
 CHF  $1.363.057,00 / 1.383.659,23 = 0,98511$

**Il fattore di ponderazione K**

è calcolato in base alla differenza percentuale tra valore metrico e valore a reddito (100%) (vedi tabella sulla pagina accanto)

Esempio: calcolo del valore venale

Valore metrico per ponderazione:	CHF 1'383'659.23
Valore di reddito:	CHF 1'342'455.-
Fattore di ponderazione:	<b>1</b>
Valore venale:	$\frac{CHF\ 1'383'659.23 + (1 \times 1'342'455.-)}{1 + 1} = CHF\ 1'363'057.-$

La stima di ogni subalterno (oggetto del fondo) si ottiene moltiplicando il relativo valore metrico per il **quoziente di ripartizione**.

Tabella dei fattori di ponderazione				K
da	0%	al	10%	<b>1</b>
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	<b>2</b>
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	<b>3</b>
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	<b>4</b>
oltre il	40%			<b>5</b>

Esempio:

QR = 0.98511		
Valore di stima sub A	= CHF 1'158'456.66 x 0.98511	= CHF 1'141'207.24
Valore di stima sub C	= CHF 16'323.57 x 0.98511	= CHF 16'080.51
Valore di stima terreno compl.	= CHF 208'879.- x 0.98511	= CHF 205'768.79

**Sulla decisione di stima i valori sono arrotondati.**

**Il quoziente di ripartizione QR**

è il rapporto fra il valore di stima (valore venale ponderato) e il valore metrico calcolato per la ponderazione.

### Terreni edificabili non edificati

Valgono gli stessi correttivi utilizzati per i terreni edificati. Nel caso di un terreno interessato da più zone di piano regolatore (ad es. R2, R3) viene considerato un valore unitario pari alla media ponderata dei valori delle varie zone.

Esempio:

Fondo 1111					
Zona R2:	mq	425	a	CHF/mq 200.-	= CHF 85'000.-
Zona R3:	mq	812	a	CHF/mq 300.-	= CHF 243'600.-
Totali	mq	1237			CHF 328'600.-
Valore unitario:		$\frac{CHF\ 328'600}{mq\ 1237}$	=	CHF/mq 265.60	= arr: CHF/mq 266.-

### Terreni non edificabili

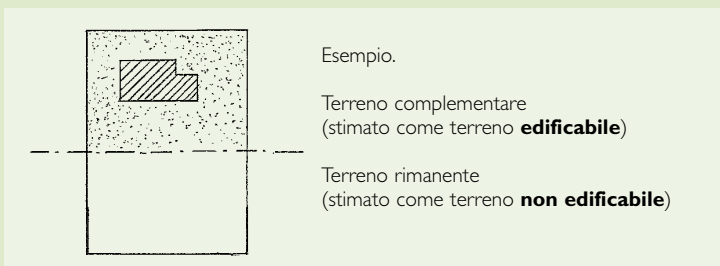
Sono i terreni agricoli, i boschi, i terreni incolti, i terreni senza destinazione specifica, ecc.

I relativi valori unitari sono determinati in base alla zona d'appartenenza definita dalla carta federale delle zone climatiche.

### Terreni edificati fuori zona edificabile

Se questi terreni sono edificati con costruzioni per uso primario (abitazione, industriale, commerciale, ecc.), sono stimati come terreni edificabili.

Se la loro superficie è maggiore di quella strettamente necessaria secondo le norme di PR per l'edificazione esistente, solo una parte di essa (terreno complementare) è stimata come terreno edificabile. Il resto è stimato come terreno non edificabile (terreno rimanente).



### Fondi agricoli

I fondi agricoli (terreni e edifici) sono stimati in base al valore di reddito agricolo.

Per gli edifici agricoli si è proceduto mediante la stima metrica corretta in base all'influenza del reddito agricolo.

Per i terreni agricoli si è proceduto analogamente a quanto indicato per i fondi non edificabili, tenendo conto delle zone climatiche agricole d'appartenenza.

I valori dei terreni agricoli oscillano fra i CHF/mq 0.10 e i CHF/mq 0.40. A parità di condizioni un terreno agricolo riceve quindi una valutazione uguale in ogni Comune del Cantone.

### Edifici di poca entità

In genere questi edifici non sono stimati.

Sulla decisione di stima appare la dicitura: **Stimato solo il sedime**.

La stima del sedime è quindi inclusa in quella del terreno.

### Monti

Per i fondi edificati sui monti (cascine, case di vacanza, baite, ecc.) il terreno è stimato in base alla zona climatica d'appartenenza (max CHF/mq 0.40)

Il valore del terreno non entra nella ponderazione.

Il valore di reddito è determinato tenendo conto delle possibilità d'accesso durante l'arco dell'anno e della presenza di strade, telefoniche o semplici sentieri pedestri.

### Edifici con reddito non accertabile

Gli edifici utilizzati direttamente dai proprietari, per i quali non è possibile determinare con attendibilità il reddito, sono stimati sulla base del valore metrico adeguato secondo determinati correttivi. Quest'ultimi sono stabiliti per comprensori aventi redditi accertati analoghi, tenendo conto del tipo di costruzione e delle relative utilizzazioni.

consultate  
il **glossario**  
a pag. 29

1	Arzo, Balerna, Besazio, Brusino Arsizio, Bruzella, Cabbio, Caneggio, Casima, Castel S. Pietro, Chiasso, Coldrerio, Genestrerio, Ligornetto, Mendrisio, Meride, Monte, Morbio Inferiore, Morbio Superiore, Muggio, Novazzano, Rancate, Sagno, Salorino, Stabio, Tremona, Vacallo	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Vacallo</b> Ivan Tabliabue 091 682 02 56 091 682 02 56 dfe-ufficio.stima.circ1@ti.ch
2	Bedano, Bioggio, Bironico, Cadempino, Camignolo, Cureglia, Gravesano, Isona, Lamone, Manno, Medeglia, Mezzovico Vira, Origgio, Ponte Capriasca, Rivera, Sala Capriasca, Sigerino, Tesserete, Taverne, Vaglio	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Gravesano</b> Antonello Piazza 091 605 11 18 091 605 11 18 dfe-ufficio.stima.circ2@ti.ch
3	Agra, Arogno, Barbengo, Bissone, Capolago, Carabbia, Carabietta, Carona, Gentilino, Grancia, Maroggia, Melano, Melide, Montagnola, Morcote, Muzzano, Pambio Noranco, Pazzallo, Riva S. Vitale, Rovio, Sorengo, Vico Morcote	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Pambio Noranco</b> Paolo Kauffmann 091 994 15 83 091 994 15 83 dfe-ufficio.stima.circ3@ti.ch
4	Bidogno, Bogno, Breganzona, Cadro, Cagiallo, Canobbio, Certara, Cimadara, Comano, Corticiasca, Cureglia, Davesco Soragno, Lopagno, Lugaggia, Porza, Pregassona, Roveredo Capriasca, Savosa, Sonvico, Valcolla, Vezia, Villa Luganese	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Pambio Noranco</b> Bruno Cattani 079 444 48 09 091 994 15 83 dfe-ufficio.stima.circ4@ti.ch
5	Agno, Aranno, Arosio, Astano, Bedigliora, Bosco Luganese, Breno, Cademario, Caslano, Cimo, Croglia, Curio, Fescoggia, Iseo, Magliaso, Miglieglia, Monteggio, Mugena, Neggio, Novaggio, Ponte Tresa, Pura, Sessa, Vernate, Vezio	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Cademario</b> Giovanni Birolini 091 605 51 21 091 605 51 21 dfe-ufficio.stima.circ5@ti.ch
6	Gandria, Lugano, Massagno, Paradiso, Viganello	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Porza</b> Fulvio Camponovo 091 942 00 64 091 942 00 78 dfe-ufficio.stima.circ6@ti.ch
7	Aquila, Bodio, Campo Blenio, Castro, Corzono, Dongio, Ghirone, Giomico, Iragna, Largario, Leontica, Lodrino, Lottigna, Ludiano, Malvaglia, Marolta, Personico, Pollegio, Ponto Valentino, Prugiasco, Semione, Torre	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Dongio</b> Ivano Bianchi 091/871 13 63 091/871 13 63 dfe-ufficio.stima.circ7@ti.ch
8	Airolo, Anzonico, Bedretto, Biasca, Calonico, Calpiogna, Campello, Cavagnago, Chiggiona, Chironico, Claro, Cresciano, Dalpe, Faido, Mairengo, Olivone, Osco, Osogna, Prato Leventina, Quinto, Rossura, Sobrio	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Biasca</b> Giuseppe Vanoni 091 862 10 70 091 862 10 70 dfe-ufficio.stima.circ8@ti.ch
9	Ascona, Auresio, Aurigeno, Avegno, Berzona, Bignasco, Borgnone, Bosco Gurin, Broglio, Brontallo, Campo Vallemaggia, Caverio, Cerentino, Cevio, Coglio, Fusio, Giumaglio, Gordevio, Gresso, Linescio, Locarno, Loco, Lodano, Losone, Maggia, Menzonia, Moghegno, Mosogno, Muralto, Onsernone, Palagnedra, Peccia, Prato Sornico, Someo, Vergeletto	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Losone</b> Silvano Giannini 091 780 55 56 091 780 56 08 dfe-ufficio.stima.circ9@ti.ch
10	Brione s/Minusio, Brione Verzasca, Brissago, Caviano, Cavigliano, Contone, Corippo, Frasco, Gerra Gambarogno, Gerra Verzasca, Gordola, Indemini, Intragna, Lavertezzo, Magadino, Mergoscia, Minusio, Orselina, Piazzogna, Ronco s/Ascona, S. Abbondio, San Nazzaro, Sonogno, Tegna, Tenero Contra, Verscio, Vira Gambarogno, Vogorno	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Gordola</b> Mirco Pasini 091 745 08 01 091 745 08 02 dfe-ufficio.stima.circ10@ti.ch
11	Arbedo Castione, Bellinzona, Cadenazzo, Camorino, Cugnasco, Giubiasco, Gnosca, Gorduno, Gudo, Lumino, Moleno, Monte Carasso, Pianezzo, Preonzo, Robasacco, Sementina, St. Antonino, St. Antonio	Sede Responsabile Telefono fax e-mail	<b>Bellinzona</b> Emidio Monighetti 091 825 02 49 091 825 02 49 dfe-ufficio.stima.circ11@ti.ch

**Aggiornamenti intermedi:**

Aggiornamento delle stime mediante percentuali d'aumento o di riduzione. Sono decisi dal Consiglio di Stato ogni quattro anni quando i fattori generali (prezzi dei terreni, tassi ipotecari, costo medio delle pigioni, costo medio delle costruzioni) superano la soglia del  $\pm 25\%$ .

**Aggiornamenti particolari:**

Stima dei fabbricati nuovi o riattati e dei terreni soggetti a modifiche di PR dopo la messa in vigore della revisione generale delle stime.

**Attendibilità:**

Sostenibilità della stima in rapporto ai valori di mercato, tenuto conto del margine di prudenzialità.

**Carico ambientale:**

Correttivo sul valore dei terreni soggetti a immissioni moleste permanenti (rumori, esalazioni, vibrazioni, ecc.).

**Fattore di ponderazione:**

Determina il peso del valore di reddito rispetto al valore metrico ed è determinato in base alla differenza percentuale fra questi due valori in rapporto al valore di reddito.

**Fondo:**

Proprietà fondiaria, mappale, particella. Qualsiasi proprietà fondiaria edificata o non edificata è un fondo.

**Fondi edificabili:**

Sono definiti dal piano regolatore comunale. Essi sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado d'urbanizzazione (art. 15 cpv. 1 L.st.).

**Fondi edificati:**

Sono quelli interni o esterni alla zona edificabile che comprendono edifici. Il valore di stima di un fondo edificato (edifici e terreno annesso) è determinato tenendo conto del valore metrico e di quello di reddito secondo una media ponderata (art. 16 cpv. 2 L.st.).

**Fondi non edificati e non edificabili:**

Sono i fondi che non sono considerati edificabili dal PR comunale e che non presentano costruzioni di alcun genere. Sono denominati "fondi fuori zona" o "FZ" e sono stimati secondo la zona climatica agricola a cui appartengono.

**Grado d'agibilità:**

Determina il grado d'utilizzazione di un edificio (totalmente agibile, parzialmente agibile, non agibile)

**Grado d'urbanizzazione:**

Definisce lo stato di realizzazione delle infrastrutture di base relative a un fondo.

**PR:**

Piano regolatore comunale.

**Quoziente di ripartizione:**

È determinato dal rapporto valore venale/valore metrico per ponderazione. Serve per la ripartizione della stima nei singoli oggetti che compongono il fondo.

**Sommarione:**

Registro catastale che indica il numero del fondo, il nome del proprietario, la superficie del fondo e la suddivisione nei singoli subaltroni (es. A. edificio, B. edificio, NE superficie non edificata).

**“Stimato solo il sedime”:**

È la definizione utilizzata per i fondi con edifici di poco conto oppure prossimi alla demolizione, per i quali non si giustifica una stima. Per essi è quindi determinata solo la stima del sedime sul quale sorgono (è inclusa nel valore del terreno).

**Subalterno:**

Oggetto componente un fondo.

**Tasso di capitalizzazione:**

Parametro utilizzato per calcolare il valore di reddito. Si compone di un tasso base e di un tasso aggiuntivo.

**Tasso base:**

Tasso medio sul lungo periodo praticato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo rango.

**Tasso aggiuntivo:**

Tasso sommato al tasso base determinato in base alla destinazione, alla vetustà, allo standard di costruzione, allo stato di conservazione dell'edificio e agli oneri generali di gestione.

Esso varia:

- per gli edifici abitativi: fra 0.6 % e 3.8 %
- per gli edifici commerciali: fra 1.3 % e 4.4 %
- per gli edifici industriali, artigianali e altri: fra 1.7 % e 4.4 %

**Terreno complementare:**

Terreno edificabile annesso a un edificio che è incluso nel valore metrico per ponderazione.

**Terreno eccedente:**

Terreno edificabile di un fondo edificato che non è incluso nel valore metrico per ponderazione. È stimato al valore pieno, riservati eventuali correttivi.

**Terreno rimanente:**

È la parte non edificabile di un fondo che, secondo il PR, risulta solo parzialmente edificabile.

**Valore di reddito:**

Valore ottenuto capitalizzando l'affitto annuo (presunto o dichiarato) di un edificio (Reddito annuo: tasso di capitalizzazione).

**Valore metrico:**

Il valore metrico di un fondo edificato comprende il valore metrico degli edifici ed il valore metrico del terreno. Quest'ultimo può essere ridotto a dipendenza della razionalità del suo sfruttamento (art. 17 cpv. 3 L.st.). Il valore metrico dei fabbricati corrisponde al loro valore a nuovo, deprezzato a dipendenza della vetustà.

**Valore venale:**

È considerato valore venale di un fondo il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione (compravendita immobiliare).

**Vetustà:**

È determinata in base all'età e allo stato di conservazione dell'edificio e applicata quale riduzione del valore a nuovo.

**Zona climatica:**

Zona definita dalla carta delle zone climatiche agricole e utilizzata per la determinazione dei valori dei terreni non edificabili in generale e di quelli agricoli in particolare. Tali valori variano fra un minimo di CHF./mq 0.10 e un massimo di CHF./mq 0.40.

**Zona limitrofa:**

Si riferisce a un fondo edificato situato fuori zona edificabile. Il suo valore è analogo a quello di una zona edificabile equivalente.

**Terreni****non edificabili**

Il valore è determinato in base alla zona climatica agricola (max CHF/mq 0.40)

**edificabili o edificati**

Valore di base desunto dalle transazioni di mercato  
-  
Eventuali correttivi di base

**Edifici****Valore metrico**

**Volume X valore metrico unitario**  
-  
Correttivi di base  
+  
Costi accessori

**Terreno**

- **complementare**
- **eccedente**
- **rimanente**

**Valore a reddito VR**

Capitalizzazione del reddito presunto o dichiarato  
  
**Redditi presunti**      **Redditi dichiarati**  
Calcolati in base      Redditi ritenuti  
alla superficie abitabile      attendibili dall'UCS

**Valore metrico per ponderazione VM**

Valore metrico **terreno complementare**  
+  
Valore **metrico edifici**  
+  
Costi accessori

**Valore di stima**

$$\frac{VM + (K \times VR)}{(1 + K)}$$

UCS =  
Ufficio  
cantonale  
di stima

A tale valore vanno aggiunti, se del caso:

- Valore terreno eccedente
- Valore terreno rimanente

K = fattore  
di ponderazione