

Messaggio

numero
8197

data
12 ottobre 2022

competenza
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

Richiesta di stanziamento di un credito d'investimento di CHF 3'147'084 per l'acquisto e l'implementazione e di un credito annuale ricorrente di CHF 275'081.20 per 5 anni per le spese correnti di supporto e manutenzione per un software per il calcolo dei valori di stima del parco immobiliare del Cantone Ticino

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

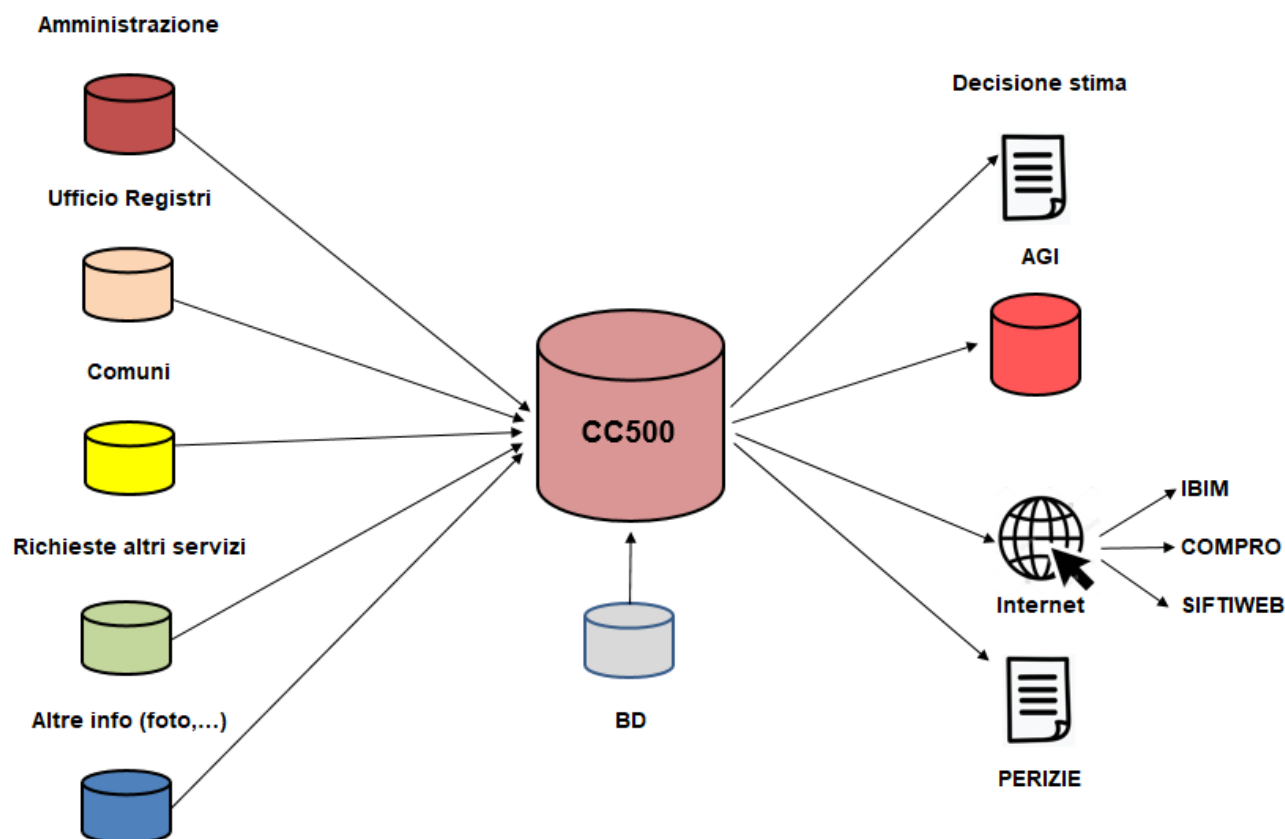
con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di investimento per l'acquisto, l'implementazione e la manutenzione di un software, in sostituzione dell'attuale applicativo in uso presso l'Ufficio stima (CC500), per il calcolo dei valori di stima del parco immobiliare ticinese.

1. INTRODUZIONE

La legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (di seguito: Lstima) e il relativo regolamento d'applicazione del 19 dicembre 1997 (di seguito: RLstima) hanno gettato le basi per la susseguente revisione generale delle stime, che ha sancito, per la prima volta, contemporaneamente in tutto il Cantone, l'entrata in vigore dei valori di stima.

Tutto questo è stato possibile grazie all'avvento dell'informatica e in particolare all'introduzione dell'applicativo denominato "CC500", sviluppato nel corso degli anni '90 da un gruppo di lavoro composto da collaboratori dell'ufficio stima (US) e del Centro Sistemi Informativi (CSI). Il sistema di calcolo adottato è quello denominato ponderato (ponderazione tra valore metrico e valore di reddito). Ancora oggi i valori di stima sono elaborati rispettando criteri di schematicità e prudenzialità e intimati ai proprietari dei fondi in caso di aggiornamenti particolari (mutazioni catastali, nuovi edifici, ecc.), aggiornamenti intermedi (con cicli quadriennali), o nell'ambito delle revisioni generali.

Le banche dati gestite dall'US sono condivise con diversi servizi dell'Amministrazione quali fisco, registro fondiario e altri così come sono consultabili dai Comuni tramite il "portale Comuni" gestito e messo a disposizione dal CSI.



La soluzione informatica in uso risale agli anni '90 e si basa su una tecnologia ormai obsoleta.

La vetustà si fa sentire sia per il limitato grado di copertura funzionale sia per il livello di architettura del sistema. In particolare, quest'ultimo aspetto non è più adeguato all'attuale orizzonte tecnologico e limita o addirittura impedisce l'estensione del sistema, rendendo difficile se non impossibile l'integrazione di nuove componenti realizzate con strumenti e architetture più recenti.

Ogni quattro anni, giusta l'art. 7 cpv. 1 Lstima, vengono elaborate delle simulazioni che hanno come scopo quello di verificare se i requisiti per l'esecuzione degli aggiornamenti intermedi sono raggiunti. Per poter procedere, è stata predisposta una sistematica nella quale si possono impostare gli scenari e prevedere l'evoluzione del parco immobiliare ticinese. Per eseguire l'analisi, il CSI deve attivare un processo manuale complesso che comporta la clonazione della banca dati in un ambiente indipendente dove operare gli opportuni calcoli. Difficoltà nelle operazioni e instabilità del sistema emersi durante le ultime simulazioni hanno palesato chiaramente i limiti raggiunti della vecchia tecnologia.

2. L'UFFICIO STIMA

2.1 Organizzazione

L'ufficio stima è organizzato in due regioni (Sopraceneri e Sottoceneri), che fanno capo alle sedi di Bellinzona e, rispettivamente, Lugano (Trevano). Importante sottolineare che le sedi principali di lavoro/servizio mantengono le sedi ausiliarie di Mendrisio, Locarno e

Biasca. Queste antenne sono difatti indispensabili per assicurare il necessario ancoraggio territoriale fungendo da supporto a periti ed estimatori per i lavori da eseguire sul territorio, così come per garantire all'utenza un punto di contatto regolare e sempre accessibile.

A livello di personale impiegato l'US può contare su 27,5 unità suddivise in:

- 1 capo ufficio;
- 1 collaboratore scientifico;
- 3.3 collaboratori per il reparto amministrativo;
- 2 capo sede regionale;
- 17.2 estimatori;
- 3 periti.

Sul piano organizzativo sono state individuate cinque aree di competenza con le quali i collaboratori dell'US sono regolarmente confrontati:

- Amministrazione: si occupa della gestione dell'archivio cartaceo e informatizzato dell'ufficio. Elabora le richieste dei cittadini riferite alle stime attuali come pure quelle risalenti a 20 anni prima e che servono per il calcolo dell'imposta sull'utile immobiliare (TUI).
- Aggiornamenti particolari: ogni intervento rilevante su un qualsiasi fondo (nuove costruzioni, riattazioni, mutazioni geometriche, modifiche di PR, ecc.), viene notificato dal comune all'US. Con questa comunicazione inizia la procedura di stima che vede il perito raccogliere, coinvolgendo il proprietario, i dati necessari per procedere con una nuova valutazione peritale. Dopo la pubblicazione, il proprietario ha la possibilità di interporre reclamo e ricorso.
- Aggiornamenti intermedi: sono decisi dal Consiglio di Stato a ritmo quadriennale, senza procedere a nuove raccolte dati, ma attraverso delle simulazioni di calcolo applicando alle stime esistenti delle percentuali d'aumento o diminuzione.
- Revisione generale: l'ultima volta che si è proceduto con il ricalcolo completo di tutto il parco immobiliare ticinese è stato nel 2005, quando oltre ai nuovi valori di stima è stata introdotta una nuova metodologia di lavoro, che prevedeva l'utilizzo di apposite banche dati per consentire il calcolo in automatico delle stime; nel corso del 2005 sono state intimate 340'567 notifiche di stima che hanno comportato 12'420 reclami, sfociati in 127 ricorsi al Tribunale delle espropriazioni.
- Elaborazione perizie: attività rivolta essenzialmente ai servizi dell'Amministrazione cantonale quali la Divisione delle contribuzioni, la Divisione dell'azione sociale e la Sezione dell'agricoltura. In numero più limitato vengono elaborate perizie a favore di altri enti pubblici.

2.2 Processi

Nel corso del lavoro di analisi effettuato per la preparazione del bando di concorso sono stati individuati i principali processi con cui l'US è regolarmente confrontato.

2.2.1 Allestimento stime immobiliari

Attraverso la procedura di stima vengono raccolti, organizzati ed elaborati tutti gli elementi necessari a determinare il valore di stima ufficiale di un oggetto immobiliare, così come il relativo reddito. A supporto del processo è allestito un dossier, in parte digitalizzato, che

permette al perito estimatore, principale attore, di raccogliere e organizzare tutta la documentazione necessaria.

2.2.2 Redazione perizie immobiliari

Su mandato di servizi dell'Amministrazione o di enti pubblici sono elaborate delle perizie volte a determinare il valore immobiliare di un determinato oggetto. Questo processo oggi non è legato direttamente al software di calcolo della stima ma si avvale di un foglio Excel quale supporto informatico. Accanto alle singole perizie vengono inoltre allestite le relative fatture a carico dei richiedenti.

2.2.3 Gestione corrispondenza

Questo flusso generale prevede che tutta la corrispondenza in entrata è centralizzata e vagliata dall'ufficio a Bellinzona. Una volta registrata e convalidata dal capo ufficio, la segreteria procede alla distribuzione secondo le necessità. A seguito dei singoli processi di elaborazione la corrispondenza in uscita è sempre trasmessa alla segreteria per essere impaginata, stampata e inviata. Al termine del processo è acquisita una copia in formato PDF di quanto inviato per aggiornare l'archivio elettronico su disco di rete dell'ufficio.

2.2.4 Monitoraggio mercato immobiliare (Compro)

Attraverso l'applicazione Compro sono censiti tutti i rogiti, le aggiudicazioni o i cambiamenti di stato nelle compravendite immobiliari. La banca dati (BD) Compro aggiornata, serve per determinare i valori al metro quadrato dei terreni posti in zone edificabili per ogni singolo comune del Cantone.

2.2.5 Simulazioni per aggiornamento valori di stima

Per determinare gli aggiornamenti intermedi (art. 7 Lstima) viene clonata la BD delle stime immobiliari. Successivamente il sistema esegue le simulazioni necessarie per determinare, con cadenza quadriennale, se vi sono i requisiti legali per l'esecuzione degli aggiornamenti intermedi delle stime. Una volta stabilita la necessità di procedere in tal senso, la procedura permette di simulare l'aumento del patrimonio immobiliare in funzione di scenari con vari fattori d'incremento.

Le simulazioni utilizzano la copia dei dati ad un determinato giorno e vengono eseguite in ambiente produttivo in modo indipendente da dati e programmi dell'applicativo gestionale delle stime (ambiente test). Ogni simulazione implica la parametrizzazione dei valori unitari in funzione delle ipotesi che si vogliono analizzare e comporta l'esecuzione completa del calcolo della stima per ogni singolo mappale edificato o edificabile.

2.3 Dati quantitativi

2.3.1 Stime immobiliari

Dalle analisi effettuate risulta che annualmente l'US allestisce all'incirca tra 5'000 e i 9'000 incarti inerenti gli aggiornamenti particolari (media degli ultimi 8 anni), vengono evasi mediamente circa un centinaio di reclami ed alcuni ricorsi.

Nel dettaglio viene riportata la fotografia dello stato immobiliare con data al 1° gennaio 2022.

Totale fondi	331'823
Totale edifici principali	121'386
Totale edifici accessori	199'860
Valore immobiliare generale (01.01.2022)	CHF 73'335'583'888.-

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Incarti stime	9663	13607	7546	8410	6906	7742	5152	3362
Reclami evasi	179	131	130	1204*	1445*	158	73	50

* Numero totale dei reclami riferiti all'aggiornamento intermedio 1'860, che corrisponde a circa l'1% di tutte le decisioni intime.

2.3.2 Perizie immobiliari

Annualmente l'ufficio stima elabora mediamente 542 perizie (media degli ultimi 8 anni).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Incarti perizie	558	590	552	534	570	525	469	540

3. SITUAZIONE INFORMATICA ATTUALE

L'attuale soluzione in uso presso l'US è stata realizzata nel corso degli anni facendo capo alle tecnologie già presenti al CSI. Il risultato sono 3 applicazioni che assieme coprono essenzialmente i principali processi dell'ufficio.

3.1 Prodotti

3.1.1 Gestionale principale – CC500

L'applicativo CC500 è il gestionale principale attraverso il quale l'US gestisce sia il parco immobiliare (terreni, edifici ed eventuali diritti), sia i progetti di calcolo della stima immobiliare. Realizzato in tecnologia oramai datata, il sistema garantisce ancora oggi le proprie funzioni, richiedendo però al contempo un importante onere di gestione.

Il CC500 è il cuore dell'applicativo delle stime ed è composto dalle funzionalità gestionali tipiche (gestione e visualizzazione delle tabelle con i dati necessari per l'allestimento del calcolo della stima, gestione del giornale degli eventi stima di ogni mappale, gestione dei singoli eventi nelle varie fasi, allestimento dei progetti di calcolo, visualizzazione dello storico delle stime di ogni mappale, visualizzazione dello stato immobiliare del Cantone, statistiche, ecc.). La transazione si adatta al profilo del singolo utente, garantendo unicamente le funzionalità cui è abilitato.

Anche il Tribunale delle Espropriazioni è fruitore operativo del CC500 ed è in grado, tramite un menu specifico, di gestire i propri eventi stima in modo autonomo e impermeabile agli altri utilizzatori dei programmi fino al momento della convalida del ricorso.

Da ultimo una funzionalità di interrogazione più dettagliata dei dati della stima è messa a disposizione dei servizi dell'AC, che ne fanno richiesta qualora le visualizzazioni integrate in particolare nel Registro fondiario web (SIFTI-WEB) o altri strumenti non fossero sufficienti (Divisione delle contribuzioni, Uffici di tassazione persone fisiche e giuridiche, Ufficio di statistica, Ufficio anziani e cure a domicilio).

Poiché la banca dati della stima contiene svariate informazioni sugli immobili, senza necessariamente far riferimento alla stima immobiliare in quanto tale, l'interesse ad accedervi o a far capo a dati mirati forniti tramite estrazioni puntuali, è grande. Numerose richieste giunte da più fronti sono state accettate. L'USTAT può accedere autonomamente a determinati dati non sensibili, mentre ad altri servizi dell'AC, ai Comuni e alle Scuole Universitarie del Cantone sono stati forniti dati estratti secondo i più svariati criteri. L'allestimento di tutte le procedure di estrazione è attualmente a carico del CSI.

3.1.2 *Compro*

Si tratta dell'osservatorio delle compravendite per stabilire il valore del terreno delle transazioni fondiari. Il suo ruolo è determinante in funzione delle analisi da eseguire periodicamente per le simulazioni necessarie agli aggiornamenti intermedi e per la definizione dei valori di base degli edifici e dei terreni da utilizzare per la revisione generale.

3.1.3 *IBIM*

Interfaccia beni immobiliari per la comunicazione dei valori di stima essenzialmente verso il fisco e altri partner quali il registro fondiario, i Comuni ed i geometri. Con l'interfaccia IBIM è stato possibile creare un'integrazione di buona qualità, anche se probabilmente incompleta, tra i dati della stima con quelli del registro fondiario e del fisco. Questa componente dell'IBIM è accessibile solo per fini fiscali. Sia COMPRO che IBIM interagiscono massicciamente con i dati del Registro fondiario (SIFTI).

3.2 **Criticità e punti di forza**

3.2.1 *Dati*

Durante l'analisi delle criticità è emerso che alcune informazioni ritenute importanti, nei processi non sono presenti.

Attualmente non è presente un'anagrafica centralizzata dei proprietari dei fondi. L'assenza di questa componente comporta delle oggettive difficoltà, oltre che maggiori oneri, nel mantenere aggiornata l'informazione dovendo far capo a sistemi terzi gestiti al di fuori dell'Amministrazione Cantonale.

Il sistema di calcolo odierno richiede, ad esempio, la codifica della superficie abitabile per determinare il valore locativo, quale elemento indispensabile per il calcolo ponderato della stima. Questo dato è determinato tramite i piani delle domande di costruzione o, in presenza di edifici particolarmente vecchi, utilizzando il rilievo eseguito dal geometra revisore comunale. La necessità di dover dipendere da altri enti o servizi per disporre di alcuni dati necessari al calcolo della stima crea delle ripercussioni sulla tempistica e sull'aggiornamento costante dei valori di stima.

3.2.2 *Procedure*

L'assenza di un'anagrafica centralizzata ha come conseguenza diretta l'invio singolo di ogni notifica. Ogni proprietario riceve quindi un numero di invii pari al numero di oggetti che possiede.

In generale la mancanza di un accesso elettronico alle domande di costruzione e ai relativi piani richiede ogni volta di recuperare le informazioni presso i comuni, attività che nel processo di stima occupa quasi la metà del tempo totale.

3.2.3 Punti di forza

- ✓ Coinvolgimento dei proprietari (autocertificazione), rendendoli parte attiva del processo.
- ✓ Schematicità del programma.

4. SOLUZIONE PROPOSTA

Lo studio di fattibilità allestito nel 2019 ha permesso di constatare la presenza sul mercato di soluzioni consolidate e già in uso presso altri Cantoni alle quali sarebbe stato possibile ricorrere previo opportuni interventi. Questo aspetto ha portato all'esclusione di uno sviluppo presso il CSI che, in questo particolare ambito specialistico, avrebbe richiesto un'ingente quantità di risorse al momento impegnate in altri importanti cantieri. Si è quindi proceduto ad allestire un capitolato d'oneri per selezionare la soluzione atta a sostenere i processi dell'Ufficio stima per i prossimi anni. Questa modalità permetterà di comprimere i tempi di esecuzione anche del passaggio ad un eventuale nuovo sistema così come di ridurre i rischi insiti in qualsiasi nuova realizzazione.

Si è quindi proseguito alla pubblicazione di un concorso, in procedura libera, sfruttando l'esperienza acquisita nell'ambito di progetti recenti come *Nuova Esazione*¹ e *Rico*².

4.1 Obiettivi

Gli obiettivi primari della nuova soluzione indicati nel capitolato d'oneri³ sono sintetizzati e raggruppati come segue:

- Contesto operativo:
 - Permettere una visione d'insieme delle informazioni concernenti ogni singolo fondo (geodati, fotogrammetria, dati statistici, corrispondenza, ecc.).
 - Delimitare in modo chiaro lo schema dei processi di stima riducendo la soggettività nella valutazione.
- Contesto tecnologico:
 - Possibilità di estrapolare dati in funzione di rilievi statistici in modo automatico e simulare autonomamente nuovi modelli di calcolo.
 - Semplificare l'attuale impostazione dalla procedura di calcolo.
 - Maggiore autonomia da parte dell'US per quanto concerne i processi operativi, attualmente assunti da personale tecnico (IT).
 - Architettura moderna con tecnologie attuali.

¹ Vedi Messaggio n. 6696 del 26 settembre 2012 del Consiglio di Stato

² Vedi Messaggio n. 7970 del 24 febbraio 2021 del Consiglio di Stato

³ Vedi Concorso per la fornitura del nuovo sistema per le stime immobiliari (STIME) Capitolato d'oneri per la fornitura di un software per..., versione 1.0, del 7.12.2021

4.2. Benefici

I benefici attesi con la nuova soluzione sono i seguenti:

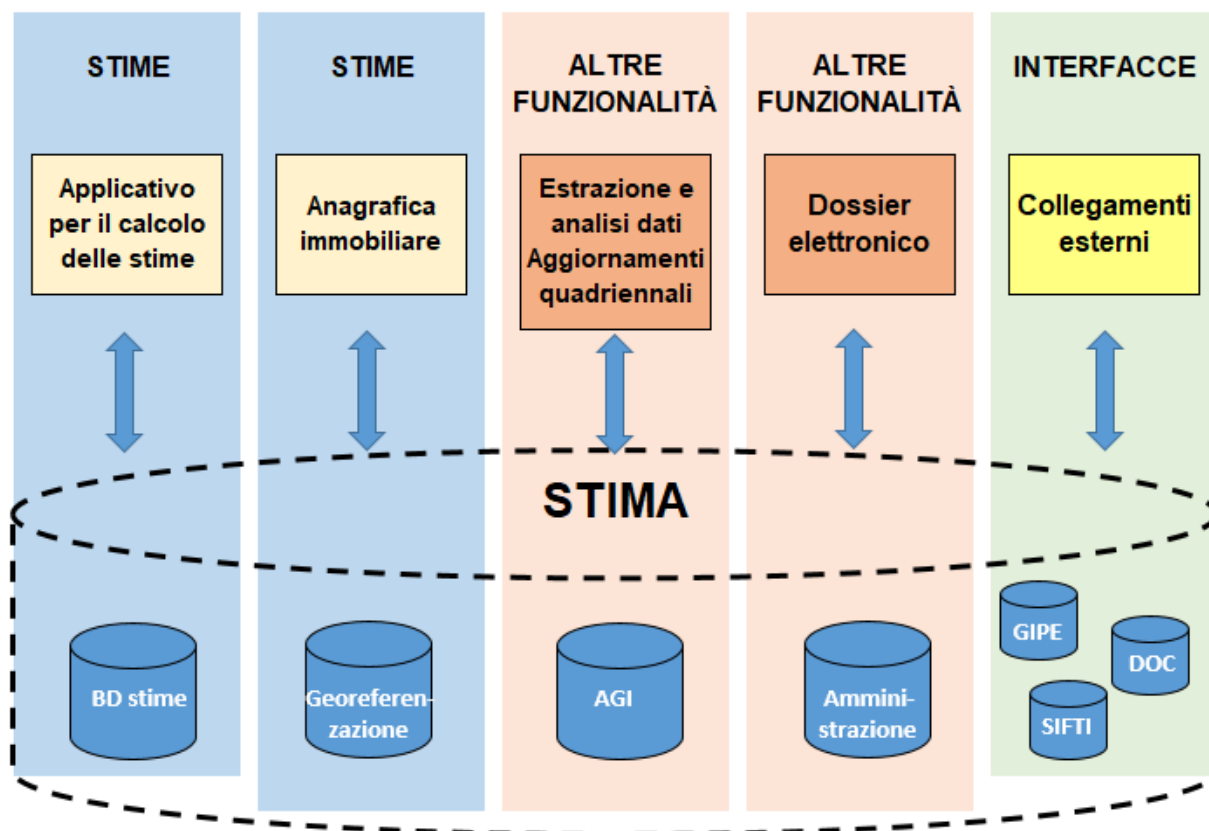
- Migliorare l'operatività dei periti garantendo l'accesso diretto alle informazioni utili per completare i processi.
- Migliore contestualizzazione dei valori calcolati a favore di un'applicazione quanto più oggettiva ed uniforme dei parametri di legge: individuare le anomalie.
- Migliorare dove possibile i parametri di efficienza ed efficacia.
- Aumentare l'autonomia dell'US nell'elaborazione e non pregiudicare l'operatività dell'ufficio a fronte di eventi imprevedibili (per esempio assenza dal posto di lavoro di un collaboratore);
- Rendere l'US autonomo nelle attività di analisi e simulazione dei propri dati garantendo così gli strumenti necessari per rispondere a future richieste di estrazione di dati;
- Aumentare l'autonomia gestionale dell'US;
- Relazionare tutto quanto concerne il fondo oggetto di stima (mappa catastale, sommarione, stima, perizie immobiliari, fotografie, ecc.) per un accesso rapido e senza dispendiose ricerche, ottimizzando in questo modo il lavoro del perito estimatore;
- Migliorare il coordinamento e rendere maggiormente uniforme il lavoro tra i vari periti estimatori, riducendo così reclami e ricorsi.

5. PERIMETRO DEL PROGETTO

La nuova soluzione andrà a sostituire il gestionale CC500, prevedendo l'implementazione dei moduli e delle applicazioni più importanti che rappresentano le principali attività dell'US. Questo per garantire un'elevata efficienza e un sensibile miglioramento delle procedure.

Allo stesso tempo, la soluzione consente l'interconnessione con le attuali banche dati degli altri applicativi dell'Amministrazione quali ad esempio la consultazione del Registro fondiario, della Gestione informatizzata delle procedure edilizie (GIPE), Registro della Popolazione (MovPop), e altro ancora per garantire il normale svolgimento delle attività quotidiane.

La seguente figura mostra l'architettura semplificata della soluzione prevista come componente principale, trasversale ai singoli settori di competenza.



Parallelamente alla sostituzione della parte IT si perseguono anche molteplici obiettivi. Tra i principali si può annoverare il fatto di rendere l'Ufficio stima indipendente nelle diverse attività operative e di analisi delle informazioni. Allo stato attuale l'estrazione di dati o la calcolo di simulazioni dipende da personale tecnico e richiede tempistiche che possono dilazionare nel tempo, anche in maniera importante, l'ottenimento delle necessarie informazioni. Con la nuova soluzione questa problematica verrà risolta e nel contempo sarà data la possibilità di creare un dossier digitale sull'oggetto di stima comprensivo di tutte le informazioni utili quali la documentazione fotografica, la corrispondenza, i piani digitali, i geodati, permettendo così al perito estimatore di avere una panoramica completa e aggiornata senza dover far ricorso, come sino ad ora, alla digitalizzazione manuale delle informazioni cartacee presso gli uffici tecnici comunali. Inoltre, grazie alle opportunità offerte dalla nuova soluzione, ci si orienterà per migliorare l'operatività come ad esempio l'organizzazione per processi, la funzione d'ispettorato o l'allestimento di piani di lavoro per i collaboratori. Il nuovo sistema permetterà anche degli adeguamenti tecnologici come ad esempio la possibilità di notificare ai proprietari tramite procedure elettroniche in un futuro impiego in contesti di governo elettronico.

Per meglio comprendere e codificare le esigenze dell'US, come pure dei diversi attori legati al capitolo della stima immobiliare, nello studio di fattibilità sono state identificate le attività svolte a livello di calcolo e catalogate le diverse necessità e interfacce utilizzate dai fruitori dei dati contenuti nella banca dati stima.

Per completare le analisi sono stati documentati e analizzati i processi operativi dell'US. La lista comprende: revisione generale delle stime (art. 6 Lstima), aggiornamenti intermedi (art. 7 Lstima), aggiornamenti particolari (art. 8 Lstima), revisioni eccezionali (art. 9 Lstima), rettifica errori (art. 41 Lstima), modifica straordinaria della stima (art. 42 Lstima),

sincronizzazione tabelle parametriche, corrispondenza, perizie, aggiornamento dell'applicativo compro (o banca dati compravendita trasmessa dall'Ufficio della statistica), simulazioni di calcolo.

Parallelamente sono stati documentati i diversi modelli di calcolo correntemente in uso. I casi d'uso trattati rappresentano la quasi totalità delle diverse modalità di calcolo presenti nel sistema attuale. È inoltre stata condotta un'inchiesta presso altri Cantoni al fine di comprendere quali soluzioni fossero in uso e raccogliere informazioni a carattere generale sull'organizzazione del servizio (personale), oltre che al metodo di calcolo in vigore. Individuate le caratteristiche più affini al sistema ticinese, si è provveduto con delle visite presso gli uffici preposti per le stime immobiliari nei Cantoni di Berna, Ginevra, Grigioni e San Gallo.

Grazie alle informazioni assunte è stato possibile verificare le soluzioni sul mercato.

6. PROCEDURA DI CONCORSO

A metà giugno 2021 è iniziata la fase di preparazione della gara d'appalto, che ha beneficiato del supporto specialistico di una società esterna per l'allestimento della documentazione necessaria.

Durante la seconda metà del 2021 sono stati organizzati diversi workshop tra l'US, il CSI, i consulenti esterni e i diversi portatori d'interesse nel nuovo applicativo delle stime. Nel corso di questi incontri sono state discusse le molteplici necessità dei fruitori dei dati della stima, le criticità e le possibili soluzioni da mettere in campo.

Il Concorso per il rifacimento dell'applicativo STIME è stato pubblicato sul Foglio ufficiale n. 223 del 7 dicembre 2021, e online sul Sistema informativo sulle commesse pubbliche in Svizzera (Simap). Il capitolato d'oneri, conformemente alla legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001 e relativo regolamento (RLCPubb/CIAP) del 12 settembre 2006, è stato redatto tenendo in considerazione i costi di investimento e i costi di licenza di manutenzione e supporto per un minimo di 10 anni.

Entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, fissato per il 14 giugno 2022, è giunta una sola offerta valida da parte della società Ingtes AG, Aarau.

7. ORGANIZZAZIONE E TEMPISTICA

L'organizzazione di progetto prevede un comitato guida rappresentato dalla Direzione dell'Ufficio stima e del CSI, una direzione di progetto coordinata da un capoprogetto del CSI e un gruppo operativo comprendente diversi attori rappresentati nello schema seguente:

COMITATO GUIDA

Marco Bini
DFE/US

Alessandro Simeone
DFE/CSI

Stefano Salvadè
DFE/CSI

DIREZIONE DI PROGETTO

**Coordinatore Business
(DFE/US)**
Marco Arcuri

Capo Progetto (CSI)
Nicolas Bosia

Fornitore
Ingtes SA

GRUPPO OPERATIVO

Specialisti US
Da definire

Specialisti tecnici CSI
Da definire

SMO (CSI)
Da definire

Fornitore
Ingtes AG

I rispettivi ruoli e responsabilità dei diversi attori coinvolti in questo progetto sono descritti in dettaglio nella documentazione di progetto.

Per quanto riguarda la tempistica, si ritiene che saranno necessari due anni dall'inizio dei lavori per la messa in produzione delle prime componenti funzionali.

Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Concezione (rilascio Release 1)							
	Realizzazione Release 2						
				Realizzazione Release 3			
						Introduzione e finalizzazione	

8. CONSEGUENZE SUL PERSONALE

Per quanto riguarda l'assetto dell'US non sono previste particolari conseguenze sul personale attualmente impegnato.

La migrazione della banca dati stime verrà realizzata a cura della ditta vincitrice del concorso e del CSI. Tuttavia per quanto concerne il collegamento tra il nuovo gestionale e le diverse interfacce con gli altri sistemi presenti richiederà un importante impegno delle

risorse interne al CSI. Per questo motivo, e in considerazione del sovrapporsi di questo progetto con altre importanti iniziative, il CSI non dispone al momento di tutte le risorse tecniche necessarie. Si rende quindi necessaria l'attribuzione al CSI di un'unità supplementare come analista-programmatore, con contratto ausiliario, per la durata del progetto. Il finanziamento è stato inserito nella richiesta di credito per questo progetto. In caso di difficoltà di reperimento di questa risorsa sul mercato del lavoro, si dovrà far capo a competenze di ditte specialistiche.

9. CONSEGUENZE SULLA PROSSIMA REVISIONE GENERALE

Lo sviluppo e l'implementazione del nuovo applicativo informatico richiedono, per la messa in funzione a pieno regime, indicativamente due anni di lavoro. Da notare che tale aggiornamento non vincolerà in nessun modo il sistema all'attuale modello di calcolo delle stime. Il nuovo sistema è infatti stato pensato per essere adattato ad eventuali altri metodi che si volessero adottare in futuro. A tal proposito segnaliamo che è in corso la valutazione di un nuovo metodo di calcolo semplificato già in uso presso altri Cantoni. Nel credito per la gestione corrente (cfr. tabella al capitolo 10 alla voce "Costi manutenzione evolutiva del software") è già incluso l'importo indicativo per lo sviluppo e l'integrazione di un nuovo metodo di calcolo.

Inoltre, è stato istituito un gruppo di lavoro interdipartimentale incaricato di esaminare le leggi in cui i pubblici tributi o contributi siano determinati in base al valore ufficiale di stima e di quantificare l'impatto finanziario derivante da un possibile avvicinamento delle stime ai valori di mercato. Scopo dell'esercizio, peraltro richiesto anche dalla mozione n. 1693 di Paolo Caroni e cofirmatari (*"La revisione delle stime ufficiali della sostanza immobiliare sia neutra dal profilo fiscale e sociale per i cittadini"*), è quello di avere tutti gli elementi necessari per valutare possibili modalità di neutralizzazione sul fronte delle entrate e delle uscite.

In ogni caso, considerata la complessità del processo tecnico e la necessità di un'approfondita valutazione delle possibili misure compensatorie, come peraltro evidenziato anche nella mozione menzionata, l'entrata in vigore dei nuovi valori di stima sarà dopo il 2025.

L'evasione della citata mozione sarà possibile solo al termine degli approfondimenti di cui si è detto e sarà contestualizzata nell'ambito del relativo messaggio.

10. CONSEGUENZE FINANZIARIE

Costi

I costi per la realizzazione del progetto, calcolati in base all'offerta del fornitore Ingtes AG, comprendono l'investimento iniziale e i costi di manutenzione per i primi 5 anni.

I costi per il personale supplementare necessario alla realizzazione del progetto sono integrati nel credito di investimento richiesto e sono quantificati a CHF 480'000.--. Qualora fosse possibile assumere una risorsa ausiliaria interna al CSI piuttosto che ricorrere a risorse di sviluppo esterne, i costi interni sotto la predetta voce potrebbero essere ridotti a ca. CHF 300'000.-- (oneri sociali compresi).

Componenti	Investimenti (Prezzo in CHF IVA inclusa)	Gestione corrente dalla messa in produzione (Prezzo in CHF, IVA inclusa)
Costo software applicativo	936'990.00	
Costi per prestazioni e servizi del progetto	1'149'159.00	
Costo interfacce opzionali	172'320.00	
Manutenzione software ricorrente (per 5 anni)		468'495.00
Costi di manutenzione correttiva (per 5 anni)		163'980.00
Costi per il supporto (2° e 3° livello per 5 anni)		163'980.00
Manutenzione per le interfacce opzionali (totale per 5 anni)		64'620.00
Costi manutenzione evolutiva del software (15% del costo del software applicativo e Costi per prestazione e servizio del progetto)		312'930.00
Totale	2'258'469.00	1'174'005.00
Infrastruttura CSI		
Infrastruttura informatica	50'000.00	10'000.00
Licenze software	150'000.00	30'000.00
Totale	200'000.00	40'000.00
Personale CSI		
Risorsa di sviluppo interna ausiliaria per 2 anni	300'000.00	
Se risorsa ausiliaria non disponibile, costi aggiuntivi per: Risorsa di sviluppo esterna tariffa di mercato (CHF 1'000/giorno per 480 giorni)	180'000.00	
Totale costi personale CSI	480'000.00	
Imprevisti (10% del Costo del software e Costi per prestazioni e servizio del progetto)	208'615.00	121'401.00
Totale	3'147'084.00	1'375'406.00

I costi ricorrenti di supporto e manutenzione per un totale di CHF 1'375'406.00 calcolati su 5 anni, sono quindi quantificabili in CHF 275'081.20 annui a decorrere dalla messa in produzione del nuovo sistema.

A partire dal sesto anno i costi di manutenzione continueranno ad essere a carico dal CSI, il cui preventivo di gestione corrente dovrà essere adattato in modo di poter sostenere la spesa annuale prevista.

Una volta approvati i crediti saranno inseriti gradualmente, in funzione dello stato d'avanzamento del progetto e delle effettive necessità, nei preventivi annuali del CSI.

11. CONGRUENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

L'implementazione del nuovo applicativo oggetto del presente messaggio per un importo di CHF 4'522'490.00 (costi di investimento e costi di gestione corrente, IVA inclusa) è previsto nel Piano finanziario degli investimenti 2020-2023 (PFI) al settore 11

“Amministrazione generale”, posizione 114 980 9, e collegato all'elemento WBS 951 50 3017 "Nuovo applicativo Stime immobiliari". Gli oneri per la gestione corrente saranno inseriti a partire dall'anno successivo alla messa in produzione della nuova soluzione (in base all'attuale pianificazione, a partire dal 2024) nei preventivi annuali del CSI (CRB 951, conto 31580005 “Licenze per programmi applicativi”). Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 della Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato del 20 gennaio 1986).

12. CONCLUSIONI

Visto quanto precede, si invita il lodevole Gran Consiglio a voler accogliere favorevolmente la richiesta di stanziamento di credito di cui al presente messaggio.

Solo la messa a disposizione di adeguati mezzi informatici potrà permettere di assicurare l'operatività a lungo termine dell'Ufficio stima, il quale è peraltro confrontato con esigenze sempre crescenti da parte dei Comuni e dei cittadini proprietari d'immobili.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Claudio Zali

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

Decreto legislativo

concernente la concessione di un credito d'investimento di 3'147'084 franchi per l'acquisto e l'implementazione e di un credito annuale ricorrente di 275'081.20 franchi per 5 anni per le spese correnti di supporto e manutenzione per un software per il calcolo dei valori di stima del parco immobiliare del Cantone Ticino del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8197 del 12 ottobre 2022,

decreta:

Art. 1

È stanziato un credito d'investimento di 3'147'084 franchi per l'acquisto e l'implementazione di un software per il calcolo dei valori di stima del parco immobiliare del Cantone Ticino.

Art. 2

Il credito è iscritto nel conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

Art. 3

È stanziato un credito annuale ricorrente per le spese correnti di supporto e manutenzione di 275'081.20 franchi, per 5 anni a partire dall'anno seguente la messa in produzione dell'applicativo informatico.

Art. 4

Il credito annuale ricorrente è iscritto nel conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

Art. 5

Il Consiglio di Stato è autorizzato a stipulare i contratti per l'implementazione e per il supporto e la manutenzione dell'applicativo informatico per le stime immobiliari.

Art. 6

¹Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

²Il Consiglio di Stato ne stabilisce l'entrata in vigore.