

Regolamento
di applicazione della legge sulla stima ufficiale
della sostanza immobiliare
(del 19 dicembre 1997)

IL CONSIGLIO DI STATO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO

richiamata la legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, del 13 novembre 1996

d e c r e t a :

CAPITOLO I
Disposizioni generali

Art. 1 Il presente regolamento determina i criteri tecnici di accertamento del valore di stima ufficiale e la procedura applicabile.

CAPITOLO II
Oggetti della stima

Accessori (art. 4 cpv. 2)

Art. 2 ¹Gli accessori fino ad una superficie di 10 mq e un'altezza di 3 ml, di regola, non sono stimati.

²Eccezioni a questo principio sono ammissibili quando:

- a) l'accessorio supera le dimensioni di cui al cpv. 1, ma non ha alcun valore economico;
- b) l'accessorio non supera le dimensioni di cui al cpv. 1, ma il suo valore economico è rilevante.

CAPITOLO III
Fondi particolari

Fondi destinati ad opere pubbliche (art. 15)

Art. 3 ¹Il valore di stima dei fondi destinati alla realizzazione di attrezzature e edifici pubblici (AP, EP, EAP, P, ecc.) che non sono ancora proprietà dell'ente espropriante è determinato al giorno dell'entrata in vigore della restrizione.

²Se il fondo è già di proprietà dell'ente espropriante è valutato alla data di esecuzione della stima, tenuto conto della sua destinazione.

Fondi agricoli (art. 11)

Art. 4 ¹Il valore di stima dei fondi agricoli non edificati viene stabilito in base alla carta delle idoneità agricole.

²Il valore di stima dei fondi agricoli edificati viene stabilito tenendo conto del genere di edificio agricolo.

Fondi boschivi (art. 12)

Art. 5 Il valore di stima dei fondi boschivi è stabilito in base alla carta forestale.

Fondi senza destinazione specifica (art. 14)

Art. 6 Il valore di stima dei fondi senza destinazione specifica è stabilito in fr. 0.10 al mq (valore simbolico).

CAPITOLO IV
Fondi edificabili e fondi edificati

Valore venale/fattore di ponderazione (art. 16 cpv. 2)

Art. 7 ¹Il valore venale dei fondi edificati viene calcolato mediante la seguente formula:
(valore metrico)+(valore di reddito x fattore di ponderazione)
1 + fattore di ponderazione

²Il fattore di ponderazione è determinato in base al rapporto valore a reddito (100%) / valore metrico, e più precisamente:

Deviazione VR/VM				Fattore ponderazione di
da	0%	a	10%	1
da	11%	a	20%	2
da	21%	a	30%	3
da	31%	a	40%	4
oltre	40%			5

Verifica del valore venale (art. 16 cpv. 3)

Art. 8 Per la verifica del valore venale, il proprietario è tenuto a fornire il valore assicurato della costruzione.

Vetustà (art. 17 cpv. 2)

Art. 9 ¹La vetustà è calcolata con una deduzione dall'1% al 3% per ogni anno di età della costruzione, sino ad un massimo del 60%.

²La variazione della percentuale di deduzione è determinata in base al tipo di costruzione, allo stato di conservazione e alla destinazione del fabbricato.

³Nel calcolo della vetustà si deve tenere conto di eventuali lavori di miglioria o ampliamento della costruzione.

Fattori correttivi del valore metrico (art. 18 cpv. 2)

Art. 10 I fattori correttivi applicabili al valore metrico sono stabiliti per comprensori aventi redditi accertati analoghi e tenendo conto del tipo di costruzione e della relativa utilizzazione.

Tasso aggiuntivo (art. 18 cpv. 5)

Art. 11 ¹Al tasso di capitalizzazione, corrispondente al tasso medio praticato dai maggiori istituti di credito del Cantone Ticino per le ipoteche di primo rango su un periodo di 30 anni, viene sommato il seguente tasso aggiuntivo, determinato conformemente ai criteri consolidati a livello nazionale:

- a) edifici abitativi da 0.6 a 3.8
- b) edifici commerciali da 1.3 a 4.4
- c) edifici industriali, artigianali e altri da 1.7 a 4.4

²La variazione del tasso aggiuntivo avviene tenendo conto della destinazione, della vetustà, del tipo di costruzione, dello stato di conservazione e degli oneri di gestione (costi d'esercizio, costi di manutenzione, ammortamento, rischio di sfritto, spese di amministrazione).

CAPITOLO V

Oggetti particolari

Tasso di capitalizzazione per fondi gravati con diritti di superficie per sè stanti e permanenti (art. 21)

Art. 12 Il tasso di capitalizzazione da applicare al canone relativo ai diritti di superficie per sè stanti e permanenti corrisponde al tasso medio praticato dai maggiori istituti di credito del Cantone Ticino per le ipoteche di primo rango su un periodo di 30 anni.

Fondi con destinazione particolare (art. 23)

Art. 13 Oltre agli edifici destinati allo sport e al tempo libero, vengono stimati in base al valore metrico deprezzato secondo il grado di vetustà, gli edifici destinati ad attività sociali e al culto, nonché gli oggetti di cui all'art. 3 della legge, nei casi dove dovesse rendersi necessaria l'adozione di una stima ufficiale.

CAPITOLO VI

Impianti idroelettrici e elettrodotti

Impianti idroelettrici (art. 24)

Art. 14 ¹La stima degli impianti idroelettrici di produzione comprende tutte le opere e le parti d'impianto dalle captazioni ai morsetti d'uscita dei generatori.

²I dati necessari per la stima sono raccolti mediante il formulario "Dichiarazione per la stima ufficiale degli impianti idroelettrici" da compilare dai concessionari nei termini stabiliti dall'art. 21.

Il formulario è inviato direttamente dall'US che svolge per intero i compiti affidati ai Municipi per le stime degli altri oggetti.

³La determinazione del valore di stima avviene mediante un punteggio che tiene conto:

- del tipo d'impianto, della sua età e degli interventi di migioria o di ammodernamento eseguiti;
- del grado di sfruttamento dell'impianto (totale ore/anno);
- della potenza installata;
- dell'energia prodotta (media degli ultimi quattro anni);
- della valutazione dell'energia prodotta;
- dei costi di produzione (media degli ultimi quattro anni);
- della durata residua della concessione.

⁴Il punteggio è calcolato in base alle apposite tabelle dell'US.

⁵La stima è determinata mediante la formula:

$$\text{Valore di stima} = P \times \text{fr/kW}$$

dove:

- P è la media ponderata fra la potenza installata (peso 1) e la potenza effettiva (media ultimi quattro anni, peso 2).
- fr/kW è ottenuto mediante le tabelle di conversione del punteggio di cui ai cpv.3 e 4.

⁶L'US procede alla ripartizione del valore di stima fra i Comuni interessati tenendo conto dell'importanza delle parti d'impianto presenti sul territorio di ognuno di essi.

Elettrodotti

Art. 15 ¹Sono soggetti alla stima ufficiale gli elettrodotti e i cavi per una tensione di esercizio di 50 kV e oltre.

²Il valore di stima viene determinato in base alla tensione nominale d'esercizio e alla struttura dell'elettrodotto.

CAPITOLO VII Norme di procedura

Compiti dell'autorità cantonale preposta (artt. 26-27)

Art. 16 ¹Quale autorità preposta alle operazioni di stima è designato l'Ufficio stima (in seguito "US").

²Al Dipartimento delle finanze e dell'economia è affidata la vigilanza sull'applicazione della Legge sulla stima e del presente Regolamento.

³L'US preleva, tramite fatturazione, una tassa di cancelleria di fr. 20.- per il rilascio di estratti di stime vigenti al momento della richiesta e di fr. 60.- per il rilascio di estratti di stime precedenti. [1]

Compiti delle autorità comunali (art. 28)

Art. 17 ¹Il Municipio mette gratuitamente a disposizione dell'US il personale necessario, gli uffici e le attrezzature indispensabili per l'esecuzione delle operazioni di stima, come pure tutti i documenti e gli atti che possono interessare le operazioni di stima.

²I periti dell'US hanno il diritto, nello svolgimento delle loro funzioni, di consultare i documenti dell'amministrazione comunale e di farsi rilasciare copia dei dati occorrenti alle operazioni di stima.

Avviso inizio operazioni di stima

Art. 18 Il Municipio comunica l'inizio delle operazioni di stima mediante avviso all'albo comunale o l'invio di una circolare a tutti gli interessati.

Valori di riferimento-quadro per i terreni (art. 27 cpv.

3)
Art. 19 ¹Gli uffici dei registri trasmettono all'US i dati inerenti ad ogni nuova contrattazione nel Cantone. A tale scopo essi mettono a disposizione copia dell'istanza di iscrizione nel RF e copia del formulario di statistica.

²Questi dati servono per definire i valori di riferimento-quadro per i terreni, suddivisi in comprensori con caratteristiche analoghe, sia per le revisioni generali sia per gli aggiornamenti particolari.

Raccolta dati senza formulario (art. 29 cpv. 4)

Art. 20 ¹Per i fondi di cui agli artt. 11, 12 e 14 della Legge la raccolta dei dati è eseguita direttamente dall'US.

²La determinazione dei valori di stima è eseguita conformemente alle disposizioni del Capitolo III del presente regolamento.

Procedimento per la revisione generale delle stime

(art. 30)

Art. 21 ¹Il formulario per la dichiarazione di stima viene inviato ai proprietari e in genere ai titolari di diritti reali tramite i Municipi. Nel caso di proprietà per piani, comproprietà e comunioni ereditarie il formulario è inviato al rappresentante. Le spese di invio sono a carico del Cantone.

²La dichiarazione di stima deve essere riconsegnata al Municipio entro il termine di 60 giorni. Questo termine può essere prorogato di 30 giorni per motivi fondati.

³La domanda di proroga dev'essere inoltrata al Municipio che decide in merito.

⁴Il proprietario che omette di consegnare la dichiarazione è diffidato a rimediarsi entro il termine di 15 giorni. Per ogni diffida inviata il Municipio percepisce una tassa di fr. 30.-.

⁵Il Municipio invia all'US tutti i formulari rientrati unitamente alla distinta riassuntiva, entro 60 giorni dal termine ordinario assegnato ai proprietari.

Diffida (art. 31)

Art. 22 L'US diffida i proprietari che hanno consegnato formulari incompleti a rimediarsi entro il termine di 30 giorni.

Pubblicazione (art. 32 cpv. 3)

Art. 23 ¹L'avviso di deposito degli atti concernenti le stime è pubblicato sul Foglio ufficiale del Cantone Ticino da parte dell'US e intimato, unitamente alla decisione di stima, ai proprietari e in genere ai titolari di diritti reali da parte dei Municipi. Nel caso di proprietà per piani, comproprietà e comunioni ereditarie l'avviso è intimato al rappresentante. Le spese di invio sono a carico del Cantone.

²L'intimazione deve menzionare il luogo, il periodo, i giorni e gli orari durante i quali gli interessati potranno prendere visione degli atti.

³Durante il periodo di deposito devono essere messi a disposizione per la consultazione tutti i dati d'estimo, i piani catastali e il Piano regolatore comunale.

Procedimento per gli aggiornamenti intermedi (art.

33)

Art. 24 ¹L'US sottopone al Consiglio di Stato, ogni 4 anni, un rapporto sull'evoluzione dei fattori influenti sulla stima. Di regola, gli aggiornamenti intermedi sono decisi quando questa evoluzione determina una variazione dei valori di stima vigenti almeno del +/- 25% rispetto all'ultimo aggiornamento.

²Per gli aggiornamenti intermedi sono applicabili le prescrizioni della procedura vigenti per la revisione generale delle stime.

Procedimento per gli aggiornamenti particolari

(art. 33)

Art. 25 ¹Il Municipio dopo la verifica dell'avvenuta costruzione o il rilascio dell'eventuale permesso di abitabilità per nuovi edifici o riattazioni, ai sensi dell'art. 49 cpv. 2 della Legge edilizia, ordina al geometra detentore della mappa di procedere al relativo rilievo catastale.

²Quando riceve la scheda di sommarione aggiornata, il Municipio invia al proprietario il formulario per la raccolta dei dati, con allegata la scheda di sommarione. La dichiarazione di stima deve essere riconsegnata al Municipio nei termini stabiliti dall'art. 21.

³Il Municipio trasmette all'US, regolarmente ma al più tardi entro la fine del mese di giugno dell'anno successivo, i formulari relativi ai fabbricati nuovi o riattati, nonché ogni modifica del piano regolatore e di altri cambiamenti atti a determinare un aggiornamento particolare del valore ufficiale di stima.

⁴Per il resto sono applicabili le prescrizioni della procedura vigenti per la revisione generale delle stime (artt. 21, 22 e 23).

Procedimento per le revisioni eccezionali e le modifiche straordinarie (artt. 9 e 42)

Art. 26 ¹La decisione di stima in seguito a revisione eccezionale o a modifica straordinaria è intimata al proprietario direttamente dall'US.

²Sono applicabili le prescrizioni della procedura vigenti per la decisione (artt. 32, 34-39 della Legge).

CAPITOLO VIII Contravvenzioni

Contravvenzioni (art. 43)

Art. 27 Le multe previste dall'art. 43 della Legge sono inflitte:

- a) fino a fr. 5'000.- dall'US;
- b) da fr. 5'000.- a fr. 10'000.- dalla Divisione dell'economia;

c) oltre fr. 10'000.- dal Dipartimento delle finanze e dell'economia.

CAPITOLO IX Norme transitorie e finali

Abrogazioni

Art. 28 Il presente Regolamento, con le riserve dell'art. 29, abroga:

- il Regolamento di applicazione della legge 25 novembre 1936 sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare nel Cantone, del 19 febbraio 1937;
- il Regolamento esecutivo circa le norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiali, del 23 ottobre 1990;
- il Regolamento determinante le attribuzioni delle commissioni consultive comunali in materia di revisione dei valori ufficiali di stima, del 30 luglio 1948.

Norme transitorie

Art. 29 Per le operazioni di stima in corso, come per quelle relative ai fabbricati nuovi o riattati sino al momento dell'inizio delle revisioni generali attuate con la legge del 13 novembre 1996, sono applicabili i regolamenti indicati all'art. 28.

Entrata in vigore

Art. 30 Questo regolamento è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.[\[2\]](#)

Publicato nel BU **1997**, 600.

[\[1\]](#) Cpv. introdotto dal R 12.12.2012; in vigore dal 1.1.2013 - BU 2012, 587.

[\[2\]](#) Entrata in vigore: 30 dicembre 1997 - BU 1997, 600.