Legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI)

del 7 dicembre 2016 (stato 1 gennaio 2018)

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 31 della Costituzione cantonale,
visto il messaggio del Governo del 6 settembre 2016,

decide:

1. Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto

¹ La presente legge disciplina l'esecuzione delle valutazioni immobiliari ufficiali nel Cantone dei Grigioni.

Art. 2 Competenza e incarico

¹ L'Ufficio per le valutazioni immobiliari (Ufficio) è il servizio specializzato per le valutazioni ufficiali. Esso provvede alla valutazione corretta e uniforme degli oggetti definiti nella presente legge. Esso emana istruzioni al riguardo.

² Su richiesta, l'Ufficio può allestire perizie di valutazione.

Art. 3 Obbligo di collaborazione

¹ Su richiesta dell'Ufficio, i proprietari e, in caso di proprietà per piani, anche l'amministrazione, nonché le autorità sono tenuti a collaborare a titolo gratuito all'elaborazione delle valutazioni.

² In caso di ispezione, gli organi di valutazione devono avere libero accesso a tutti i locali.

³ Chi ostacola una valutazione ufficiale è tenuto ad assumersi le spese risultanti.

⁴ Nel caso di valutazioni di revisione sul loro territorio comunale, su relativa richiesta i comuni devono mettere gratuitamente a disposizione dell'Ufficio spazi adeguati.

* Tabelle con le modifiche in fondo all'atto normativo

Art. 4 Ottenimento di dati

¹ Su richiesta dell'Ufficio, i dati necessari per l'esecuzione della presente legge devono essere messi a disposizione gratuitamente.

² I comuni informano l'Ufficio senza indugio in merito a collaudi avvenuti.

³ Gli uffici del registro fondiario notificano i trapassi di proprietà all'Ufficio entro un mese dalla loro iscrizione nel libro mastro.

⁴ L'Ufficio può ottenere i dati rilevanti per l'adempimento dei propri compiti dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, dall'Amministrazione delle imposte e dagli uffici del registro fondiario.

Art. 5 Trasmissione dei dati

¹ L'Ufficio trasmette le valutazioni ai proprietari, ai comuni e all'Amministrazione cantonale delle imposte.

² L'Ufficio trasmette all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, agli uffici del registro fondiario nonché agli uffici cantonali i dati necessari per l'adempimento dei loro compiti.

³ Queste valutazioni e questi dati possono essere messi a disposizione degli aventi diritto in forma cartacea o tramite una procedura di richiamo elettronica.

Art. 6 Consultazione degli atti

¹ I destinatari della valutazione hanno il diritto di consultare gli atti di valutazione, nella misura in cui non vi si oppongano importanti interessi pubblici o privati degni di protezione.

² È consentito concedere a terzi la possibilità di consultare gli atti e rilasciare loro informazioni se questi sono in grado di rendere verosimile un interesse legittimo.

Art. 7 Organizzazione

¹ L'Ufficio presenta un'organizzazione decentralizzata. Il Governo stabilisce le ubicazioni.

2. Valutazioni ufficiali

Art. 8 Definizione e valori

¹ I valori disposti dall'Ufficio per gli oggetti di valutazione rappresentano le valutazioni ufficiali.

² Devono essere determinati i seguenti valori:

- a) il valore a nuovo;
- b) il valore attuale;
- c) il valore locativo;
- d) il valore di reddito;

e) il valore commerciale.

³ Nel caso di oggetti di valutazione non assoggettati a imposizione conformemente alla regolamentazione stabilita da leggi speciali vengono determinati solamente il valore a nuovo e il valore attuale.

⁴ Nel caso di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché per gli impianti di trasporto, le valutazioni del valore di reddito e del valore commerciale vengono effettuate per ciascuna unità economica.

Art. 9 Oggetti di valutazione

¹ In base alla presente legge vengono valutati:

- a) fondi ai sensi dell'articolo 655 del Codice civile svizzero (CC)¹⁾;
- b) fabbricati che non costituiscono parti costitutive di un fondo;
- c) gli oggetti e le attrezzature che non costituiscono parti costitutive di un fabbricato, ma che devono essere assicurati insieme ad esso secondo quanto previsto dall'ordinanza relativa alla legge concernente l'Assicurazione fabbricati nel Cantone dei Grigioni²⁾;
- d) parti costitutive e accessori di aziende artigianali e industriali;
- e) diritti a quote di società cooperative del diritto cantonale.

Art. 10 Principi per la determinazione del valore

¹ I valori devono orientarsi al mercato. Sono fatte salve le valutazioni conformemente ai capoversi da 2 a 4.

² I valori di reddito e i valori commerciali di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché di impianti di trasporto vengono determinati in base a dati storici, indipendentemente dal valore di mercato attuale.

³ Per la valutazione del valore di reddito di fondi agricoli fa stato la corrispondente istruzione federale.

⁴ In sede di determinazione del valore non si tiene conto degli effetti in termini di valore che diritti d'abitazione e d'usufrutto producono sugli oggetti di valutazione.

Art. 11 Tipi di valutazione

1. Richiesta con obbligo di valutazione

¹ Dopo l'ultimazione del progetto, i proprietari sono tenuti a presentare senza indugio una richiesta di valutazione all'Ufficio in presenza delle seguenti fattispecie:

- a) in caso di investimenti essenziali;
- b) in caso di ripartizioni di fondi che comportano la suddivisione di fabbricati tra diversi fondi;
- c) in caso di trasformazione in proprietà per piani o in comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione.

¹⁾ [RS 210](#)

²⁾ [CSC 830.110](#)

² Se non viene presentata alcuna domanda, la valutazione viene effettuata d'ufficio dietro riscossione delle spese ordinarie nonché delle spese supplementari.

Art. 12 2. Richiesta senza obbligo di valutazione

¹ I proprietari, l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, i comuni nonché le autorità fiscali cantonali e comunali possono richiedere in qualsiasi momento in forma scritta una valutazione a proprie spese.

Art. 13 3. Valutazione di revisione

¹ Di norma, le valutazioni degli oggetti di valutazione edificati vengono sottoposte a revisione d'ufficio ogni dieci anni per comune. Sono esclusi gli oggetti la cui valutazione è stata effettuata da meno di tre anni.

Art. 14 Valutazione di fondi della Confederazione

¹ I fondi di proprietà della Confederazione Svizzera vengono valutati solo su richiesta.

Art. 15 Notifica

¹ La valutazione e un eventuale conteggio delle tasse conformemente agli articoli 16 e 17 vengono notificati ai proprietari sotto forma di decisione impugnabile.

² In caso di proprietà per piani vengono inviate le seguenti decisioni:

- a) in caso di prima valutazione:
 - 1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale,
 - 2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché conteggio delle tasse riguardo all'intera proprietà per piani;
- b) in caso di valutazioni successive:
 - 1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale nonché eventuale conteggio delle tasse,
 - 2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché eventuale conteggio delle tasse riguardo alla parte comune.

³ Le valutazioni vengono trasmesse all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, ai comuni, agli uffici del registro fondiario, all'Amministrazione cantonale delle imposte nonché ad altri uffici cantonali, per quanto ciò sia necessario per l'adempimento dei loro compiti. Eventuali conteggi sono emanati conformemente agli articoli 16 – 18.

3. Tasse e partecipazioni ai costi

Art. 16 In generale

¹ I costi delle valutazioni ufficiali vengono coperti mediante tasse e partecipazioni ai costi.

² I costi delle valutazioni su richiesta vengono coperti da tasse che vanno a carico dei proprietari o dei richiedenti.

³ I costi delle valutazioni di revisione vengono coperti mediante:

- a) partecipazioni ai costi dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni e dell'Amministrazione cantonale delle imposte;
- b) tasse dei comuni;
- c) tasse dei proprietari, se sono stati effettuati investimenti sostanziali.

⁴ Sulla base di un calcolo dei costi, il Governo stabilisce le quote per le tasse e la degressione delle tasse.

Art. 17 Tasse dovute dai proprietari e dai richiedenti

¹ La tassa dovuta dai proprietari e dai richiedenti varia da un minimo di 150 franchi a un massimo di 25 000 franchi per oggetto di valutazione. In caso di proprietà per piani, la tassa varia da un minimo di 30 franchi a un massimo di 25 000 franchi per oggetto di valutazione.

² Le tasse vengono calcolate come segue:

- a) al massimo l'1,7 per mille del valore a nuovo per:
 1. una prima valutazione,
 2. richieste senza obbligo di valutazione;
- b) al massimo l'1,7 per mille dell'importo impiegato per:
 1. investimenti nel caso di richieste con obbligo di valutazione,
 2. valutazioni di revisione con investimenti;
- c) al massimo l'1,4 per mille del valore a nuovo:
 1. se vengono valutati solo il valore a nuovo e il valore attuale (art. 9 cpv. 2),
 2. in caso di ripartizioni sostanziali di fondi;
- d) al massimo lo 0,3 per mille del valore a nuovo in caso di trasformazione in:
 1. proprietà per piani,
 2. comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione,
 3. diritto di superficie.

³ Nel caso di oggetti di valutazione in diritto di superficie, in sede di prima valutazione al concedente del diritto di superficie viene addebitata una tassa pari a 150 franchi. Nel caso di ulteriori richieste del concedente del diritto di superficie, per la valutazione viene riscossa la tassa secondo il tempo impiegato. Dal titolare del diritto di superficie vengono rimosse le tasse secondo il capoverso 2.

⁴ Per perizie di valutazione nonché per valutazioni ufficiali di oggetti di valutazione non edificati, la fatturazione avviene secondo il dispendio.

⁵ Qualora l'obbligo di collaborazione non venga soddisfatto in misura sufficiente, oltre alle tasse ordinarie possono essere fatturate anche le spese supplementari.

Art. 18 Tasse e partecipazioni ai costi di altri beneficiari

¹ Per i tre beneficiari indicati di seguito si mira alla chiave di ripartizione dei costi seguente:

- a) 50 per cento per l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni;
- b) 25 per cento per i comuni;
- c) 25 per cento per l'Amministrazione cantonale delle imposte.

² In caso di valutazioni di revisione, l'Ufficio riscuote dai Comuni una tassa pari al massimo allo 0,15 per mille del valore a nuovo.

³ L'Ufficio riscuote partecipazioni ai costi dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni e dall'Amministrazione cantonale delle imposte. Alla fine dell'anno queste coprono il saldo scoperto del calcolo dei costi dell'Ufficio. La partecipazione ai costi dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni non deve superare lo 0,3 per mille del valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione. La partecipazione ai costi dell'Amministrazione cantonale delle imposte non deve superare lo 0,15 per mille del valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione.

4. Protezione giuridica

Art. 19 Opposizione

¹ I proprietari o, in caso di proprietà per piani, l'amministrazione per l'intero immobile hanno il diritto di impugnare la valutazione e il conteggio delle tasse mediante opposizione scritta all'Ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione.

² L'opposizione deve contenere una richiesta e una motivazione. Essa deve essere firmata e inoltrata allegando i mezzi di prova disponibili.

³ Se un'opposizione non soddisfa i requisiti legali o se essa è redatta in forma indecorosa, illeggibile o inutilmente estesa, viene stabilito un termine adeguato per l'eliminazione del vizio, con l'avvertimento che in caso contrario non si entrerà nel merito dell'istanza.

Art. 20 Ricorso

¹ Contro la decisione su opposizione dell'Ufficio è data facoltà di ricorso scritto al Tribunale amministrativo entro 30 giorni dalla comunicazione.

5. Disposizioni finali

Art. 21 Procedure di valutazione pendenti, tasse e partecipazioni ai costi

¹ Al momento dell'entrata in vigore della presente legge, per procedure di valutazione già avviate vale quanto segue:

- a) le valutazioni su richiesta vengono portate a termine dal punto di vista materiale e formale secondo il diritto previgente;
- b) le valutazioni di revisione nel quarto turno di revisione vengono portate a termine dal punto di vista materiale e formale secondo il diritto previgente.

² Le tasse e le partecipazioni ai costi vengono rimosse secondo il nuovo diritto anche in caso di procedure di valutazione pendenti. Le partecipazioni ai costi vengono fatturate ai comuni secondo il diritto previgente solo in caso di valutazioni di revisione nel quarto turno di revisione.

Art. 22 Notifica di decisioni di valutazione in caso di proprietà per piani

¹ La notifica di decisioni in caso di proprietà per piani conformemente all'articolo 15 capoverso 2 avverrà solo con l'introduzione del nuovo software di valutazione. Fino a quel momento le notifiche avverranno secondo il diritto previgente.

Art. 23 Valutazione di revisione di impianti per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia

¹ La prima valutazione di revisione di impianti per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia secondo il nuovo diritto avverrà nel 2019. In tale contesto, con riguardo ai dati storici ci si baserà sui risultati degli esercizi commerciali 2008/2009 – 2017/2018 rispettivamente 2009 – 2018.

Tabella modifiche - Secondo decisione

Decisione	Entrata in vigore	Elemento	Cambiamento	Rimando AGS
07.12.2016	01.01.2018	atto normativo	prima versione	2017-034

Tabella modifiche - Secondo articolo

Elemento	Decisione	Entrata in vigore	Cambiamento	Rimando AGS
atto normativo	07.12.2016	01.01.2018	prima versione	2017-034