

# Il progetto stime immobiliari



Gianni Marcolli  
Area di sviluppo  
e dell'integrazione  
applicativa

Il presente articolo completa quello apparso in CSInforma n. 3/2004 (pagina 6 e seguenti).

In quell'occasione erano stati descritti gli scopi di questa revisione generale, l'organizzazione della banca dati (BD) e le attività per realizzarla, gli algoritmi sviluppati e integrati nei programmi di calcolo, i quantitativi di moduli prodotti nella pubblicazione di maggio, alcune definizioni fondamentali e una risposta agli interrogativi più frequenti formulati dai proprietari immobiliari. In questo numero vengono elencate le procedure principali realizzate per questo progetto, la gestione dei reclami e dei ricorsi, la tenuta a giorno estesa dei dati inerenti all'estimo ed infine le procedure per la diffusione dei dati aggiornati via Web. Con la costituzione di un'importante ed estesa banca dati, in precedenza del tutto inesistente, la distribuzione dei dati via Web rappresenta il valore aggiunto di questa applicazione, aspetto che finora è rimasto praticamente inedito.

## Un progetto targato CSI

Una doverosa introduzione s'impone, anche se in quest'occasione non s'intende né enfatizzare il buon funzionamento dell'applicativo finora realizzato, né tantomeno stappare la bottiglia di champagne, visto che gli sforzi non finiscono qui. Semplicemente si desidera affermare che non è di secondaria importanza il fatto che l'intero progetto informatico *Stime immobiliari* (parti RG e post-RG) è stato completamente sviluppato dal Centro sistemi informativi (CSI) senza l'ausilio di interventi esterni. Le numerose procedure automatiche realizzate sono state provate e collaudate e, alla prova dei fatti, si sono dimostrate affidabili e ben impostate dal profilo logico-applicativo.

Finora l'impegno è stato notevole e ha richiesto anni-uomo di lavoro, ma in tal modo il successo è stato raggiunto. D'ora in poi bisognerà completare il pacchetto applicativo con l'aggiunta di quelle funzioni fondamentali tuttora mancanti (gestione dei ricorsi, revisione del calcolo per la tenuta a giorno estesa (TAG), adattamento vestustà, gestione on-line dei fogli di collaudo, rinnovamenti catastali, informazioni ai geometri e ai Comuni, fusioni di Comuni, relazioni con SIFTI, Fisco e SIT, aggiornamenti quadriennali, ecc.).

## Gestione dei reclami e dei ricorsi

Conclusa la fase di pubblicazione dei nuovi valori, il prossimo passo concerne la gestione dei reclami, di competenza dell'US, e in seguito quella dei ricorsi di competenza del Tribunale delle espropriazioni. Nel corso del mese di settembre si è potuto conoscere l'entità numerica dei reclami inoltrati in base alla decisione di stima della RG.

Ecco le cifre più significative:

- 9'500 reclami inoltrati;
- 12'500 fondi oggetto di reclamo.

Si rammenta al lettore che il reclamo

o il ricorso non hanno effetto sospensivo, pertanto la decisione di stima RG è valida fino ad una nuova decisione. Confrontando il quantitativo di fondi oggetti di reclamo con quelli per i quali è stata emessa una nuova decisione RG (340'000 circa) si ottiene una percentuale molto bassa (3.68%). Ciò è principalmente dovuto ai nuovi valori che mediamente nel comprensorio cantonale non sono aumentati rispetto a quelli vecchi. Anche la trasparenza che ha accompagnato questa RG ha contribuito al contenimento dei quantitativi di reclami. La loro evasione ha impegnato comunque l'US per alcuni mesi a partire da ottobre/novembre 2004.

Per evadere i reclami sono stati sviluppati programmi informatici che permettono sia di esaminare i parametri contestati, sia di poterli modificare in modo puntuale. Inoltre le procedure innescano un nuovo calcolo automatico dopo le eventuali decisio-

ni, nel caso in cui il reclamo sia accolto completamente o parzialmente. Pure l'esame dei nuovi progetti di stima, la possibilità di rifare e annullare calcoli impropri, la verifica delle decisioni da parte della direzione dell'US e ovviamente la stampa delle decisioni su reclamo sono procedure che hanno richiesto una programmazione informatica non indifferente. Il nuovo sistema di calcolo della stima genera valori ripartiti per tutti gli oggetti presenti sul fondo. In ambito abitativo, fra gli esempi più ricorrenti di oggetti stimati che compongono un fondo, si trova questa situazione: *terreno complementare + un edificio principale + uno o due edifici accessori*. In questo caso, specialmente se la superficie totale del fondo è ridotta, si verifica l'effetto descritto qui di seguito. Nella nuova formula di calcolo, se per ipotesi si riduce artificialmente il solo valore metrico dell'edificio principale e s'innescano un nuovo calcolo, i

## Procedure principali

In estrema sintesi l'applicativo può essere suddiviso nelle macro-procedure automatiche elencate qui di seguito:

1. Popolamento della banca dati (BD), fase iniziale con interpretazione ottica dei moduli compilati dai proprietari;
2. Popolamento della BD con i dati raccolti dai periti estimatori;
3. Popolamento della BD con parametri, valori unitari (cubimetrici, reddito, terreni), decodifiche standard dell'US;
4. Calcolo automatico dei valori (flussi 1 e 2), vedi schema particolareggiato;
5. Procedure per le stampe;
6. Gestione automatica dell'evasione dei reclami;
7. Gestione automatica dell'evasione dei ricorsi (per il Tribunale delle espropriazioni);
8. Procedure per la tenuta a giorno estesa: mutazioni edilizie e catastali, modifiche di zone PR comunali, modifica del carico ambientale, accertamenti forestali, ecc.;
9. Gestione dei rinnovamenti catastali;
10. Fusione di Comuni;
11. Fogli di collaudo (gestione on-line);
12. Diffusione dei dati ai servizi interessati dell'AC, Comuni, geometri revisori, notai, ecc.;
13. Integrazione degli applicativi Stime - SIFTI - Fisco;
14. Gestione grafica delle mappe con le zone di valore;
15. Calcoli quadriennali.

Le macro-procedure enumerate da 1 a 7 sono state sviluppate nell'ambito della RG, mentre le rimanenti tendono a soddisfare le esigenze future dell'ufficio stima e quindi saranno implementate in modo completo solo dopo l'entrata in vigore delle nuove stime immobiliari.



rapporti tra gli oggetti stimati variano completamente e generano valori diversi per tutti gli oggetti presenti sul mappale. Il valore ripartito dell'edificio principale oggetto del reclamo viene sicuramente ridotto, ma i valori di tutti gli altri oggetti presenti vengono pure modificati e questi ultimi tendono al rialzo, apparentemente contro tendenza.

Le relazioni tra gli oggetti stimati di un mappale sono talmente strette e integrate nelle formule di ponderazione e ripartizione che vengono generate variazioni nei due sensi opposti, anche se in maggior misura per la riduzione dell'oggetto contestato rispetto all'aumento delle altre componenti.

Durante l'evasione dei reclami in molti casi è appropriato applicare un'attenuazione o un'eliminazione di queste variazioni e ciò è possibile applicando tecniche particolari. Tuttavia in casi specifici le variazioni potrebbero risultare giustificate e quin-

di le tendenze opposte verrebbero confermate nella decisione su reclamo.

Nel nostro esempio ricorrente, l'ipotetica riduzione del valore dell'edificio principale – per esempio a seguito di un reclamo – potrebbe causare leggeri aumenti del valore degli edifici accessori e del terreno complementare, in quanto tutte queste componenti rientrano nella formula del VMP. Invece le altri componenti, quali il terreno eccedente e quello rimanente, non sono considerate da questa formula.

#### Tenuta a giorno estesa della BD

Questa parte applicativa è a sua volta scindibile in due macro-funzioni distinte. La prima è quella riferita alla gestione delle decisioni di stima RG. Essa è stata realizzata e conclusa dal CSI all'inizio di settembre 2004 ed è già in uso presso l'US. In particolare i programmi creati in quest'ambito consentono una serie d'attività che permettono ad esempio di completare decisioni RG ancora mancanti, come pure correggere e reintimare precedenti decisioni manifestamente errate, soprattutto a causa di aggiornamenti non pervenuti all'US al momento della RG.

La seconda è più estesa nelle sue funzionalità e in futuro dovrà risolvere tutta la casistica delle operazioni che generano una nuova decisione di stima, con lo scopo ultimo di disporre di una BD costantemente aggiornata. Pure i moduli compilati durante i sopralluoghi saranno leggermente diversi da quelli attuali. Questo pacchetto di nuove funzioni, denominate anche *TAG estesa*, sarà realizzato in un prossimo futuro e le diverse procedure verranno implementate a scadenze diverse, onde poter gestire una casistica molto estesa di eventi. Tra i più frequenti ritroviamo ad esempio le mutazioni edilizie e quelle catastali, nuovi oneri e servitù fondiarie

iscritti a RF, le modifiche dei PR comunali, le ridefinizioni delle zone di valore che comportano un carico ambientale mutato, i rinnovamenti catastali, i nuovi accertamenti forestali, le fusioni dei comuni. Già con le procedure di tenuta a giorno RG, l'uso sistematico dei programmi informatici presso l'US provoca dei notevoli cambiamenti per quanto riguarda l'organizzazione del lavoro e le attività correnti. La razionalizzazione del lavoro presso la cancelleria US e i circondari aumenta ogni volta che viene resa operativa una nuova funzione informatica.

In particolare in una prima fase, tutti gli eventi sono registrati in modo semplice in un apposito *Giornale eventi* e in seguito sono presi a carico e risolti dai vari servizi competenti. In questo modo, consultando un singolo mappale, si ottiene una visione globale visualizzando gli eventi storici, quelli sospesi in fase di risoluzione e quelli nuovi solamente registrati. Inoltre le procedure informatiche dovranno considerare le priorità da assegnare ad eventi storici piuttosto che ad altri. In altre parole, la successione storica di eventi determinanti potrebbe creare confusione se agli stessi eventi non viene assegnato un riferimento ben preciso e una priorità di evasione.

Non beneficiando dell'effetto sospensivo rispetto ad avvenute decisioni di stima, reclami, ricorsi e altri eventi possono accodarsi e sovrapporsi generando complicazioni a chi emette tasse nelle quali viene considerato il valore di stima, come ad esempio l'autorità fiscale cantonale oppure le cancellerie comunali.

#### Nuova BD/stime e diffusione dei dati via Web

Un notevolissimo vantaggio di questo progetto rimane celato e praticamente inedito: si tratta della realizzazione della banca dati degli oggetti stimati («BD stime immobiliari»), con le in-

#### Legenda

AC	Amministrazione cantonale
BD	Banca dati relazionale
DB2	Tipo di organizzazione per BD relazionali
PR	Piano regolatore comunale
PPP	Proprietà per piani
RF	Registro fondiario
RG	Revisione generale delle stime immobiliari
SIA	Società ingegneri e architetti
SIFTI	Sistema d'informazione fondiario del Cantone Ticino
SIFTI-Web	Accesso controllato al SIFTI tramite Internet
SIT	Sistema d'informazione del territorio
TAG	Tenuta a giorno della BD
VMP	Valore metrico per ponderazione
US	Ufficio stima

formazioni specifiche che li caratterizzano.

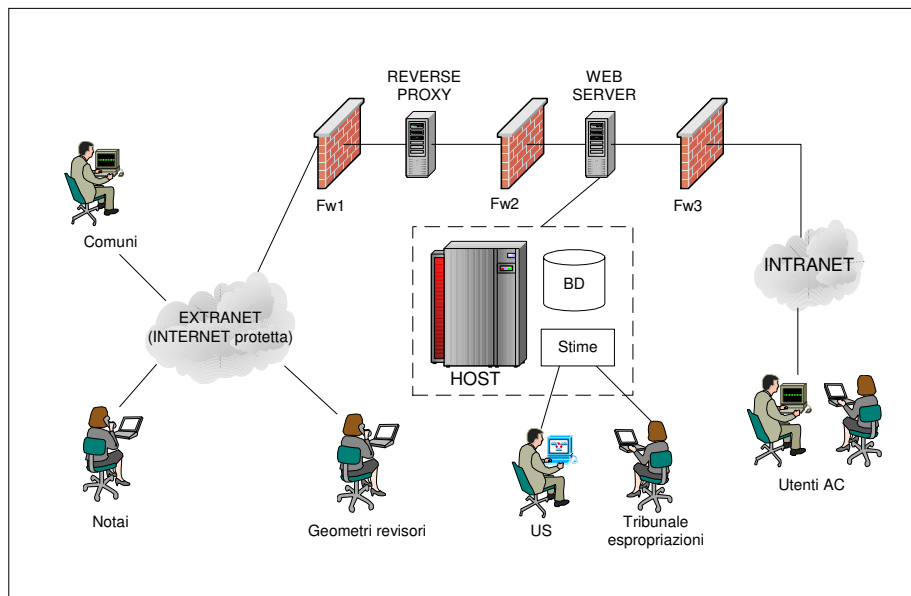
Questa estesa BD costantemente aggiornata, oltre che razionalizzare notevolmente il lavoro all'interno dell'US, offre all'AC importanti vantaggi, poiché in futuro consentirà di porre in relazione le informazioni contenute con quelle di altre applicazioni informatiche che risiedono sul sistema centrale del CSI.

Altre procedure informatiche recentemente sviluppate dal CSI costituiscono e consentono la «Diffusione dei dati via Web». Quest'ultimo pacchetto di programmi rappresenta di per sé un valore aggiunto all'intero progetto. La diffusione dei dati via Web avviene con il supporto di una BD creata appositamente ma molto ridotta rispetto a quella principale, dove sono contenute tutte le informazioni essenziali che servono ai diversi beneficiari. Si tratta di una sorta di copia ridotta della BD/stime immobiliari che viene aggiornata costantemente sia da programmi batch (notturni) che *on-line*. Per meglio comprendere la modalità d'accesso via Web dei dati della stima immobiliare vale la pena ricordare brevemente che da gennaio 2004 i dati del registro fondiario sono distribuiti in modo controllato via Internet. Questa modalità d'accesso è più comunemente denominata *SIFTI-Web* (Sistema d'informazione fondiaria del Cantone Ticino tramite Web, vedi CSInforma n. 1/2004).

I browser attualmente utilizzati per questa distribuzione di informazioni sono *Microsoft Internet Explorer* e *Netscape Communicator*. In pratica la nuova BD creata con le informazioni essenziali della stima immobiliare è stata affiancata a quella precedentemente creata per il SIFTI. In tal modo è stato possibile sfruttare l'accesso *SIFTI-Web* già presente anche per i dati della stima immobiliare.

Tutti gli utenti autorizzati che attualmente usufruiscono dell'accesso *SIFTI-Web* potranno accedere ai dati dell'estimo, senza alcun disagio né richiesta da parte loro, dal momento in cui le nuove stime saranno messe in vigore. Si tratta in particolare delle cancellerie comunali, dei notai, dei geometri revisori e dei vari servizi autorizzati dell'AC.

Fra le attività più ricorrenti che fanno riferimento a questa BD, si possono annoverare ad esempio il rilascio dell'estratto RF con i dati della stima da parte degli uffici dei registri, il calcolo della tassa sugli utili immobiliari, l'aggiornamento del reddito locativo da parte dell'autorità fiscale, la stesura dei rogiti notarili da parte dei notai, l'aggiornamento del sommario per i geometri, la diffusione dei dati es-



senziali dell'estimo alle cancellerie comunali per i calcoli delle varie tasse.

Per quanto riguarda le relazioni dirette tra questa BD e altri applicativi informatici, a parte eccezioni, esse non sono ancora state pianificate o realizzate, ma risultano molto convenienti e quindi probabili, considerata la maggiore razionalità del lavoro che

può essere apportata ai vari settori. A quel momento i vantaggi per i diversi servizi dell'AC diverranno ancor più importanti.

Link e altri documenti di riferimento  
Sito Web: [www.ti.ch/stime](http://www.ti.ch/stime)  
Opuscolo: «Le stime cambiano».

## Notizie dal CSI

In forma molto succinta vengono qui elencate alcune attività e lavori, eseguiti negli ultimi mesi dal CSI per i propri utenti.

### Attività e progetti conclusi:

- Gestione cassa per Segreteria Consiglio di Stato;
- FiscoNew: Entrata in produzione registro contribuenti e accertamento (Soluzione URSG: San Gallo);
- Progetto di sostituzione GEAP (Gestione assenze presenze), fase 1: sostituzione di una parte della rete di collegamento;
- Realizzazione infrastruttura InfoStar (Stato civile);
- Collegamento Host su rete Gigabit;
- Estensione rete Gigabit, Lugano;
- Studio di fattibilità BD-banca dati per gestione cani;
- Assessment informatico della Sezione della circolazione;
- Integrazione applicativo CUT (esami teorici su PC - Sezione circolazione) con i programmi servizio esami e conducenti;
- Nuovo applicativo conducenti: completamento applicativo dopo la messa in produzione;
- Analisi di perimetro per rifacimento programma controllo obbligo assicurativo;
- Datawarehouse per la Sezione delle risorse umane, parte assenze;
- Datawarehouse per la Sezione del lavoro;
- SOSTAT: Estrazione dati GIPS/LAPS (armonizzazione prestazioni sociali) per statistica federale;
- Adattamento applicativo Timereport per l'Ufficio di statistica;
- Estrazione statistiche DB applicativo Hospext (gestione pazienti fuori cantone) per il monitoraggio del servizio;
- Adeguamento applicativo gestione fiduciari e intermediari finanziari, invio questionario indagine per aggiornamento dati;
- Programmazione nuovo estratto stima generale;
- Adeguamento applicativo domande di costruzione per Word 2002;
- Introduzione della nuova versione del sistema per la gestione di richieste e change order;
- Nuovo sistema di pagamento dei sussidi agricoli, mediante SAP;
- Attivazione nuovi servizi ArcIMS, consultazione delle carte raster, ortofoto.