Guida per la stima del valore di reddito agricolo

del ……

Allegato all'ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)
del 4 ottobre 1993[1] (versione del …..)

Data dell'entrata in vigore: 1° aprile 2018

Pubblicata dall'Ufficio federale dell'agricoltura, 2018
Distribuzione dell'allegato:
UFCL, Distribuzione delle pubblicazioni federali, CH-3003 Berna
www.bundespublikationen.admin.ch
Numero di ordinazione:

https://www.blw.admin.ch/blw/it/home.html > Strumenti > Diritto fondiario rurale e affitto agricolo > Diritto fondiario

[1] RS 211.412.110

1 Aspetti generali

1.1 Principi generali per la stima del valore di reddito

1.1.1 Gestione secondo le condizioni usuali

Ciascuna stima deve essere preceduta da un accurato sopralluogo nelle aziende o sui fondi agricoli che devono essere valutati in funzione della loro redditività a lungo termine. Gli stimatori non possono lasciarsi influenzare dai risultati straordinari di singoli anni.

Di norma ogni edificio va valutato sulla base dell'utilizzazione per esso autorizzata.

Non si deve prendere in considerazione una gestione momentanea fuori dal comune. Occorre considerare il potenziale disponibile nel caso di una gestione secondo le condizioni usuali. Il valore di reddito deve poter essere rimunerato nel caso di una gestione secondo le condizioni usuali. Per questo motivo non ci si deve lasciare influenzare dalle capacità del capoazienda, al contrario, la stima deve basarsi su elementi oggettivi. La valutazione di un'azienda sulla base dei suoi risultati contabili non è pertanto ammessa. Tali risultati non rispecchiano soltanto la redditività dell'azienda, bensì in primo luogo anche le capacità del capoazienda.

Classificazione per la valutazione del valore di reddito agricolo e non agricolo

Panoramica della valutazione

	Valore di reddito agricolo	**Valore di reddito non agricolo**
Terreno	X	
Edificio di economia rurale (stalle, rimesse, locali di stoccaggio, ecc.)	X	
Abitazioni	abitazione del capoazienda per le aziende agricole	altre abitazioni
Foreste (appartenenti all'azienda agricola)	X	
Locali per stoccare, trasformare e commercializzare prodotti agricoli	prodotti propri > 50 %[2]	prodotti propri < 50 %
Edifici per la valorizzazione della biomassa	biomassa propria > 50 %[3]	biomassa propria < 50 %
Edifici per attività accessorie affini all'agricoltura		X
Edifici per attività accessorie estranee all'agricoltura		X

[2] Condizione: autorizzazione di cui all'art. 34 cpv. 2 OPT
[3] Condizione: autorizzazione di cui all'art. 34*a* OPT

1.1.2 Valutazione di componenti aziendali agricole speciali

Le componenti aziendali agricole speciali sono parti di un fondo che si presta alla gestione agricola oppure ortoflorovivaistica. Sono componenti aziendali necessarie per la produzione agricola e per le quali la presente guida per la stima non contiene norme di valutazione. Si tratta, per esempio, di umidificatori fissi, impianti per il recupero del calore residuo, condutture per il liquame interrate, impianti d'irrigazione fissi, eccetera.

Le componenti aziendali non agricole sono trattate nel capitolo 1.1.4. Le norme per la stima di edifici e impianti conformi alla zona agricola, situati in tale zona e necessari alla produzione di energia a partire dalla biomassa, figurano al capitolo 5.12.

Per il calcolo del valore di reddito si parte da una percentuale dei costi di acquisizione, che va scelta in base al livello di valore del ramo aziendale in questione e che di solito ammonta al 20–80 per cento secondo la tabella seguente. Per i rami aziendali elencati qui di seguito, per gli edifici e gli impianti il valore di reddito allo stato nuovo ammonta al ... per cento dei costi di acquisizione secondo quanto indicato nella tabella sottostante.

Ramo aziendale Edifici e impianti per:	**Percentuale dei costi di acquisizione**
- animali da reddito che consumano foraggio grezzo (cavalli esclusi)	20 %
- detenzione di cavalli	45 %
- detenzione di suini/pollame	45 %
- orticoltura	75 %
- frutticoltura e coltivazione di bacche	40 %
- ortoflorovivaismo	55 %

Per gli edifici e gli impianti di parti dell'azienda che non possono essere assegnati univocamente a uno dei rami aziendali summenzionati, occorre applicare la percentuale del ramo aziendale al quale l'oggetto da valutare è più affine.

Sulla base del valore locativo, si distinguono tre livelli di adeguatezza dell'installazione:

Fattore di adeguatezza

	inadeguato	adeguato	molto adeguato
Fattore	0,5	0,75	1,0

Esempio di calcolo

Nel 2008 il frutticoltore X ha fatto costruire un edificio per il quale la presente guida non contiene norme.

Costi di costruzione		fr. 100 000.--
Valutazione:		
valore di reddito (stato nuovo)		40 % dei costi di acquisizione
Durata di utilizzazione totale		30 anni
Durata di utilizzazione residua (DUR)		20 anni
Costi di manutenzione		elevati
Stato 2008		ottimo
Tasso di capitalizzazione (stato nuovo)		(7,9 %)
Stato 2018		buono
Adeguatezza:	2008 (stato nuovo)	molto adeguato
	2018	adeguato

Calcolo del valore locativo e di reddito nel 2018:

Valore di reddito (stato nuovo)	40 % dei costi di acquisizione
	= fr. 40 000.--
Valore locativo (stato nuovo)	fr. 40 000.-- x (7,9 %)
	= fr. 3 160.--
Valore locativo nel 2018	0,75 (fattore adeguato) x fr. 3 160.--
	= fr. 2 370.--
Tasso di capitalizzazione nel 2018	DUR 20 anni, stato buono
	= (10,7 %)
Valore di reddito nel 2018	**fr. 2 370.-- / (10,7 %)**
	= fr. 22 149.--

1.1.3 Colture nuove con fase di formazione pluriennale

Per la maggior parte delle colture pluriennali, strettamente legate al terreno con fasi di formazione e di resa pluriennali, la presente guida contiene alcune norme. In assenza di norme e di risultati contabili sufficientemente sicuri, il valore di reddito della coltura è calcolato come segue:

Valore di reddito nel primo anno di piena resa:

+ spese di realizzazione: spese per il materiale vegetale
spese per le strutture di sostegno

+ spese dirette di realizzazione (concimazione, protezione dei vegetali)

= Totale spese di realizzazione (senza il proprio lavoro)

– detrazioni generali per categoria, tra lo 0 e il 50 % (cfr. tabella sotto)

= Valore di reddito, sulla base delle spese di realizzazione

Detrazioni generali:

	Categoria A	Categoria B	Categoria C
Rischio (clima, terreno)	ridotto	medio	elevato
Potenziale di mercato	molto elevato	elevato	medio
Stato di cura/salute	ottimo	medio	scarso
Razionalizzazione	ottima	media	scarsa
Detrazioni	**0–10 %**	**10–20 %**	**20–50 %**

Detrazioni per:
impianti recenti: 1 anno prima dell'inizio della piena resa: riduzione del 10 %
2 anni prima dell'inizio della piena resa: riduzione del 20 %
3 anni prima dell'inizio della piena resa: riduzione del 30 %

Indicazioni:
- installazioni mobili e macchine rientrano nell'inventario, ma non nel valore di reddito;
- gli edifici speciali devono essere valutati secondo le norme o secondo il capitolo 1.1.2.

1.1.4 Fondi non agricoli, fondi con utilizzazione mista e aziende accessorie non agricole

- I fondi non agricoli ubicati all'esterno della zona edificabile non sottostanno alla LDFR. Ad essi non si applica la presente guida.
- I fondi con utilizzazione mista, che nel registro fondiario non sono suddivisi in una parte agricola e una parte non agricola (art. 2 cpv. 2 lett. d LDFR), sono disciplinati dalla LDFR. Per la parte utilizzata per l'agricoltura, la stima avviene conformemente alla presente guida. La parte non utilizzata per l'agricoltura è imputata nella stima con il valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola (art. 10 cpv. 3 LDFR).

  Alcuni esempi:

  - autorimesse, posti auto coperti o parcheggi in locazione a terzi
  - impianti fotovoltaici, a energia eolica, di teleriscaldamento

Esempio di valutazione, impianto fotovoltaico

Costo dell'impianto	fr.	185 000
Messa in servizio		15 settembre 2016
Classe di potenza	kWp	100
Rendimento specifico annuo	kWh/kWp	980
Calo annuo del grado di rendimento	%	1
Rimunerazione elettricità RIC	ct.	17.5
Rimunerazione elettricità senza RIC	ct.	6
Durata di utilizzazione totale	anni	30
Durata di utilizzazione fase RIC	anni	20
Tasso d'interesse (medio per una durata di vita di 30 anni)	%	4

Calcolo del valore attuale

Durata di utilizzazione fase RIC

Rendimento (produzione media di elettricità 1°–20° anno 88 690 kWh)	fr.	15 521
./. costi di gestione, incl. sostituzione convertitore (5 ct./kWh x 88 690 kWh)	fr.	4 435
Rendimento netto	fr.	11 086
Fattore del valore attuale, 20 anni		13,59

Valore di reddito durante la fase RIC			**150 659**
Durata di utilizzazione dopo la fase RIC			
Rendimento (produzione media di elettricità 21°-30° anno 73 990 kWh)		fr.	4 439
./. costi di gestione senza sostituzione convertitore (3 ct./kWh x 73 990 kWh)		fr.	2 220
Rendimento netto		fr.	2 219
Fattore del valore attuale, 10 anni			8,11
Valore attuale		fr.	17 996
Fattore svalutazione 20 anni			0,46
Valore di reddito dopo la fase RIC		**fr.**	**8 278**
Valore di reddito impianto nuovo	**circa**	**fr.**	**159 000**

- Le aziende accessorie non agricole che sono strettamente connesse a un'azienda agricola (art. 3 cpv. 2 LDFR) devono essere imputate nella stima.

  Sono compresi anche i locali per la trasformazione, lo stoccaggio e la vendita di prodotti agricoli regionali e la produzione di energia da biomassa proveniente prevalentemente dall'esterno dell'azienda (autorizzata come eccezione alla conformità alla zona nella zona agricola).

  La disposizione secondo cui a colui che ritira un'azienda agricola l'azienda accessoria ripresa è imputata per il valore venale (art. 17 cpv. 2 e 51 cpv. 3 LDFR) non riguarda la stima del valore di reddito. Si considerano come aziende accessorie non agricole per esempio i ristoranti, le macellerie, le segherie, le distillerie e le fabbriche di sidro. All'atto della cessione dell'azienda, il prezzo di ritiro è composto dal valore di reddito dell'azienda agricola e dal valore venale dell'azienda accessoria non agricola ripresa.

- Le aziende accessorie non agricole autorizzate (art. 24b LPT) appartengono stabilmente alle aziende agricole. La valutazione avviene sulla base del valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola (art. 10 cpv. 3 LDFR). Si considerano aziende accessorie non agricole, per esempio, gli edifici e impianti per vacanze in fattoria, pernottamenti sulla paglia o ristorantini in fattoria.

Esempio di valutazione - ristorantino in fattoria

Reddito lordo (secondo contabilità, media annua, 3 anni)	fr.	45 000
./. Costo dei beni	fr.	21 500
./. Costo per il personale ausiliario	fr.	2 800
./. Costo per elettricità/acqua/riscaldamento	fr.	1 800
./. Salario dell'imprenditore	fr.	12 500
./. Costo per manutenzione apparecchiatura	fr.	500
./. Altri costi d'esercizio	fr.	800
Valore locativo dell'immobile	fr.	5 100
Valore di reddito fr. 5 100.- / 6,5 %	**fr.**	**78 000**

Nel tasso di capitalizzazione si considerano i costi di gestione, manutenzione e amministrazione correlati al bene immobile, il rischio (a seconda di settore, fattori meteorologici, ecc.) e gli ammortamenti dell'edificio.

Il sistema di valutazione può essere applicato anche ad altre aziende accessorie non agricole.

Secondo il messaggio concernente la legge sull'agricoltura, la pesca (acquacoltura) non fa parte dell'agricoltura. Anche gli edifici e le vasche possono rappresentare aziende accessorie non agricole, se autorizzati come tali.

1.2 Metodo di stima e modo di procedere

1.2.1 Aziende agricole (art. 7 LDFR)

Ciascuna componente di un'azienda agricola (terreno, edificio, foreste, ecc.) è valutata separatamente conformemente alle prescrizioni pertinenti (metodo della valutazione individuale). Per calcolare il valore di reddito dell'intera azienda si sommano i valori dei singoli elementi.

A seconda del clima e della qualità del terreno, al terreno si attribuisce direttamente un valore di reddito in una tabella.

Per la valutazione dell'edificio si devono capitalizzare tutti i valori locativi secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di reddito} = \frac{\text{valore locativo x 100}}{\text{tasso di capitalizzazione}}$$

Il valore locativo dipende dallo sviluppo, dall'adeguatezza e dalle vie di comunicazione. Si tiene conto dell'età e dello stato dell'edificio quando si sceglie il tasso di capitalizzazione.

Per gli edifici abitativi, il valore locativo è determinato con l'aiuto di un sistema a punti. Per le stalle, le rimesse, le autorimesse e i locali di stoccaggio, l'attribuzione del valore locativo avviene sulla base di un sistema modulare. Per gli altri edifici, il valore locativo è determinato in virtù di tabelle del valore locativo.

1.2.2 Fondi agricoli (art. 6 LDFR) e singoli edifici

I fondi agricoli devono essere valutati secondo gli stessi principi utilizzati per le componenti di un'azienda agricola.

Quando si stimano i singoli fondi agricoli, per definire la detrazione della distanza è determinante la distanza dalla periferia del paese o dal casale più vicino.

1.3 Strumenti ausiliari

1.3.1 Aspetti generali

Come strumenti ausiliari per la valutazione del terreno, oltre alla guida per la stima, gli stimatori devono disporre di una sonda e di un clinometro. La zona climatica può essere richiesta sul geoportale della Confederazione (map.geo.admin.ch). I geoportali della Confederazione e dei Cantoni permettono di ricavare anche altre informazioni, quali distanze, dimensione della particella, declività, vicinanza alla foresta, eccetera.

1.3.2 Coefficienti per la conversione in unità di bestiame grosso (UBG)

Per tutta la durata di validità della presente guida, i seguenti coefficienti per la conversione in unità di bestiame grosso (UBG) devono essere impiegati per il calcolo dell'effettivo di animali determinante indipendentemente da eventuali modifiche dei coefficienti nell'ordinanza sulla terminologia agricola (OTerm, RS 910.91).

Animali della specie bovina (specie *bos*) **e bufali** (*bubalus bubalis*)	
Vacche	
Vacche da latte	1,00
Altre vacche	1,00
Altri animali della specie bovina	
oltre 730 giorni di età	0,60
oltre 365 fino a 730 giorni di età	0,40
oltre 160 fino a 365 giorni di età	0,33
fino a 160 giorni di età	0,13
Animali della specie equina	
Giumente in lattazione e pregne	1,00
Puledri accompagnati dalla giumenta (compresi nel coefficiente della madre)	0,00
Altri cavalli oltre 30 mesi di età	0,70
Altri puledri fino a 30 mesi di età	0,50
Muli e bardotti di ogni età	0,40
Pony, cavalli piccoli e asini di ogni età	0,25
Ovini	
Pecore munte	0,25
Altri ovini di oltre 1 anno	0,17
Agnelli fino a 1 anno (compresi nei coefficienti degli animali di sesso femminile)	0,00
Agnelli magri (ingrasso) fino a 6 mesi che non devono essere computati sulle madri (ingrasso di agnelli magri su tutto l'arco dell'anno)	0,03
Caprini	
Capre munte	0,20
Altri caprini di oltre 1 anno	0,17
Capretti fino a 1 anno (compresi nel coefficiente dell'animale di sesso femminile)	0,00
Capre nane di oltre 1 anno: tenuta di animali da reddito (grandi effettivi, a scopo di lucro)	0,085
Altri animali da reddito che consumano foraggio grezzo	
Bisonti di oltre 3 anni (riproduttori adulti)	1,00
Bisonti fino a 3 anni (allevamento e ingrasso)	0,40
Daini di ogni età	0,10
Cervi di ogni età	0,20
Lama di oltre 2 anni	0,17
Lama fino a 2 anni	0,11
Alpaca di oltre 2 anni	0,11
Alpaca fino a 2 anni	0,07

Conigli	
Coniglie riproduttrici (almeno 4 figliate all'anno) dalla 1ª figliata, compresi gli animali giovani fino all'inizio dell'ingrasso o fino al momento del loro uso per la riproduzione (età: circa 35 giorni)	0,034
Animali giovani (ingrasso o allevamento), età: circa 35-100 giorni (5 cicli per posta e anno)	0,011
Suini	
Scrofe riproduttrici in lattazione (durata di lattazione 4-8 settimane; 5,7-10,4 cicli per posta)	0,55
Lattonzoli (compresi nel coefficiente della madre)	0,00
Scrofe riproduttrici non in lattazione di più di 6 mesi (ca. 3 cicli per posta)	0,26
Verri riproduttori	0,25
Suinetti svezzati (trasferiti per l'ingrasso con ca. 25 kg, 8-12 cicli o trasferiti per l'ingrasso con ca. 35 kg, 6-8 cicli per posta)	0,06
Rimonte e suini da ingrasso (ca. 3 cicli per posta)	0,17
Pollame da reddito	
Galline da allevamento, galli da allevamento e ovaiole	0,01
Pollastrelle, galletti o pulcini (senza i polli da ingrasso)	0,004
Polli da ingrasso di ogni età (durata d'ingrasso ca. 40 giorni; 6,5-7,5 cicli per posta)	0,004
Tacchini di ogni età (ca. 3 cicli per posta)	0,015
Ingrasso preparatorio di tacchini (ca. 6 cicli l'anno)	0,005
Finissaggio di tacchini	0,028
Struzzi fino a 13 mesi	0,14
Struzzi di oltre 13 mesi	0,26

1.4 Valutazione di edifici e impianti nel diritto di superficie (art. 779 CC)

Nel caso dei diritti di superficie, in linea di princio gli edifici e i terreni devono essere valutati separatamente per ciascun proprietario. I singoli valori di edifici e terreni, insieme, non possono superare il valore di reddito dell'edificio. Nella stima del valore di reddito agricolo, il valore del terreno è contenuto nel valore dell'edificio. Nel caso dei diritti di superficie occorre dunque procedere nel modo seguente.

1. Determinazione del valore di reddito agricolo dell'edificio
2. Suddivisione del valore di reddito dell'edificio tra:

   superficiario: valore di reddito dell'edificio

   meno fr. 0.75 al m² per il valore di reddito del terreno

   = valore del diritto di superficie dell'edificio

   proprietario: fr. 0,75 al m² per il valore di reddito del terreno
3. Qualora il canone sia concordato:

   superficiario: valore di reddito dell'edificio

   meno il valore attuale del fitto secondo la LAAgr per la durata di utilizzazione residua

   = valore del diritto di superficie dell'edificio

   proprietario: valore attuale del fitto secondo la LAAgr per la durata di utilizzazione residua

Ai fini della valutazione del diritto di superficie non si valutano il canone effettivamente concordato, purché non superiore al fitto secondo la LAAgr, e l'eventuale indennità di devoluzione.

Vigneti e frutteti (piante e installazioni) sono valutati secondo lo stesso principio, se nel registro fondiario è iscritta una servitù corrispondente al diritto di superficie (art. 678 cpv. 2 CC). Per le costruzioni mobiliari (art. 677 CC) e le piante mobiliari (p.es. piante di vivaio, alberi di Natale) non è necessaria alcuna iscrizione nel registro fondiario. Esse sono trattate come inventario.

Per determinare il valore attuale del canone si devono utilizzare i coefficienti di cui al capitolo 1.4.1.

1.4.1 Coefficienti del valore attuale (CVA) per la moltiplicazione del canone del diritto di superficie a seconda della durata residua (DR) del diritto di superficie

DR	CVA	DR	CVA	DR	CVA	DR	CVA	DR	CVA
1	0,96	21	13,72	41	19,29	61	21,71	81	22,77
2	1,88	22	14,13	42	19,46	62	21,79	82	22,80
3	2,76	23	14,51	43	19,63	63	21,86	83	22,83
4	3,61	24	14,88	44	19,79	64	21,93	84	22,86
5	4,42	25	15,23	45	19,95	65	22,00	85	22,89
6	5,20	26	15,57	46	20,09	66	22,06	86	22,92
7	5,95	27	15,90	47	20,24	67	22,12	87	22,95
8	6,67	28	16,21	48	20,37	68	22,18	88	22,97
9	7,35	29	16,51	49	20,50	69	22,24	89	23,00
10	8,01	30	16,80	50	20,63	70	22,30	90	23,02
11	8,65	31	17,08	51	20,75	71	22,35	91	23,05
12	9,26	32	17,34	52	20,86	72	22,40	92	23,07
13	9,84	33	17,59	53	20,97	73	22,45	93	23,09
14	10,40	34	17,84	54	21,08	74	22,49	94	23,11
15	10,93	35	18,07	55	21,18	75	22,54	95	23,13
16	11,45	36	18,30	56	21,28	76	22,58	96	23,15
17	11,94	37	18,51	57	21,37	77	22,62	97	23,16
18	12,42	38	18,72	58	21,46	78	22,66	98	23,18
19	12,87	39	18,92	59	21,55	79	22,70	99	23,20
20	13,31	40	19,11	60	21,63	80	22,73	Per sempre	23,58

I coefficienti del valore attuale summenzionati si basano su rendite annue, pagate posticipatamente con un tasso d'interesse del 4,24 per cento.

2 Vie di comunicazione dei terreni e degli edifici di economia rurale

La qualità dell'accesso agli edifici aziendali determina la nota delle vie di comunicazione. Questa nota influisce sulle aliquote per la conversione dei punti in valori di reddito dei terreni e sui valori locativi degli edifici di economia rurale.

Se, nel caso delle vie di accesso, si tratta di strade private con ingenti costi di manutenzione, la nota deve scendere a un livello inferiore.

Quando si valuta l'accesso, occorre tener conto in particolare dei tratti peggiori.

Note per le vie di comunicazione dei terreni e degli edifici di economia rurale

Qualità dell'accesso (tratto peggiore carrozzabile tutto l'anno):	Nota
- Strada carrozzabile con autocarri	4
- Strada carrozzabile solo con trattori o furgoni	3
- Teleferica	2
- Sentiero o mulattiera	1

Se la distanza dal successivo luogo di acquisto e di vendita principale per l'azienda è superiore a 15 chilometri, l'azienda va classificata nella successiva via di comunicazione inferiore.

Per la stima degli edifici abitativi e degli edifici di economia rurale generali nonché delle aziende di estivazione e degli edifici speciali di cui ai capitoli 7–10, le vie di comunicazione sono valutate sulla base di altri criteri. Le prescrizioni sono sancite nei capitoli corrispondenti.

3 Terreni

I terreni dei pascoli d'estivazione e i terreni vignati devono essere valutati secondo speciali prescrizioni. In tutti gli altri casi si applicano le seguenti norme.

I terreni da strame sono valutati come terreni di scarsa qualità, ma si può utilizzare al massimo il valore della regione climatica C5-6.

Le siepi sono valutate come terreno confinante.

L'inventario dei campi è incluso nel valore di reddito e assegnato al valore del terreno.

3.1 Procedura

Si tratta di una vera e propria valutazione del luogo dato che essa riguarda, oltre al terreno, anche il clima.

Per la maggior parte dei terreni in Svizzera il punteggio base è già noto ed è rimasto immutato rispetto alla guida del 18 giugno 1979 per la stima dei poderi e dei beni immobili agricoli. In mancanza del punteggio base del terreno, il terreno è attribuito alle categorie «buona», «media» o «scarsa» in base alle possibilità di coltivazione e alle prospettive di resa. Come strumenti ausiliari si possono utilizzare la resa di foraggio stimata secondo punti di vista oggettivi oppure il punteggio base del terreno secondo le tabelle di cui al capitolo 3.2.3.

Con il punteggio del terreno si calcola in primo luogo il valore di reddito base per ettaro in funzione della qualità del terreno, della regione climatica e delle vie di comunicazione.

In caso di difficoltà di gestione (pendenza, dimensione e forma della particella, distanza dagli edifici, vicinanza alla foresta, altre detrazioni), il valore di reddito base è corretto con detrazioni e, se vi sono possibilità d'irrigazione, con supplementi. Le difficoltà possono essere determinate anche con l'ausilio delle carte del geoportale della Confederazione o dei Cantoni.

Le superfici di base degli edifici, le corti e le strade non sono considerate superfici agricole utili e devono essere escluse dalla valutazione. Sono incluse nel valore di reddito dell'edificio, fatta eccezione per le parti dell'azienda per le quali sono fissati dei valori nel capitolo 5.

3.2 Determinazione del valore del terreno

3.2.1 Determinazione della regione climatica

La Carta delle attitudini climatiche per l'agricoltura in Svizzera suddivide il Paese in 20 diverse zone, denominate A1, B3, C5-6, eccetera. Il ciclo vegetativo decresce da A a G, mentre con l'indice da 1 a 6 crescono le precipitazioni e in particolare le giornate di pioggia in estate. La carta è consultabile sul geoportale della Confederazione.

Mentre per la valutazione del terreno è giustificabile una suddivisione più approssimativa, diverse zone climatiche sono raggruppate in regioni climatiche (cfr. tabella 3.2.3).

Oltre alla ripartizione dettata dalla carta, si devono considerare sempre anche le condizioni climatiche locali. Le località ombreggiate a nord o gli avvallamenti gelati possono essere assegnati alla zona climatica superiore successiva (p.es. C1-4 invece di B4).

Alle estremità, di solito le aree esposte a nord devono essere assegnate alla zona superiore, mentre le aree esposte a sud a quella inferiore. Le particelle ubicate nella direzione del vento devono essere classificate nella zona con l'indice inferiore (meno pioggia) quelle esposte a un vento cardinale in quella con l'indice maggiore.

3.2.2 Valutazione della qualità del terreno

La qualità del terreno è valutata in primo luogo indipendentemente da altre peculiarità del luogo e difficoltà di gestione, solo in funzione della composizione (granulosità, contenuto di pietre, humus), della conformazione (profondità utile alle piante) e del bilancio idrico.

La valutazione della qualità del terreno in relazione con il clima dà il punteggio del terreno.

Qualità del terreno	Criterio proprietà del terreno	Criterio idoneità di utilizzo
Buona	Il terreno ha una profondità utile alle piante di almeno 50 cm. Presenta una permeabilità normale, ovvero raramente i pori del terreno sono saturi fino allo strato superficiale. Nello strato superficiale il contenuto di argilla è del 10–40 % (terreno argilloso sabbioso fino a limoso e argilloso), il contenuto di humus è del 2–10 % e il contenuto di pietre è inferiore al 20 %.	Questi terreni sono (a seconda del clima) utilizzabili per molteplici scopi, coltivabili («superfici per l'avvicendamento delle colture») e dispongono di un potenziale di resa medio-alto sia per la campicoltura sia per la foraggicoltura.
Media	Il terreno ha una profondità utile alle piante di almeno 30 cm. Spesso può essere intriso d'acqua fino allo strato superficiale (segnali di saturazione tra 20 e 40 cm di profondità) e contenere anche strati con acque stagnanti. Nello strato superficiale, il contenuto di argilla può variare da meno del 10 al 60 % (terreno molto sabbioso o argilloso), il contenuto di humus è inferiore al 2 % o non superiore al 30 % e il contenuto di pietre può ammontare anche al 40 %.	A causa delle proprietà del terreno fortemente limitanti, un suo utilizzo per la campicoltura è limitato e possibile solo con difficoltà. Il potenziale di resa in caso di utilizzo a scopo campicolo è solo medio-basso. Il potenziale di resa in caso di utilizzo a scopo foraggero invece può essere (a seconda del clima), medio-elevato.
Scarsa	In prevalenza il terreno ha una profondità utile alle piante inferiore a 30 cm (livello delle acque sotterranee prevalentemente sopra 30 cm di profondità). Nello strato superficiale, il contenuto di argilla può essere anche superiore al 60 %, il contenuto di humus superiore al 30 % («terreno organico») e il contenuto di pietre superiore al 40 %.	Per questi terreni è escluso un utilizzo per la campicoltura. Persino l'utilizzo a scopo foraggero è fortemente limitato; per i terreni sottili non intrisi d'acqua, il potenziale di resa in caso di utilizzo a scopo foraggero (a seconda del clima), è medio-basso. In caso di saturazione idrica persistente fino allo strato superficiale, è possibile solo un utilizzo come terreno da strame.

3.2.3 Punteggio base del terreno a seconda del clima e della qualità del terreno

Le seguenti tabelle possono essere utilizzate per determinare il punteggio base del terreno. In particolare per i casi limite, possono fornire spiegazioni sull'assegnazione al giusto livello di qualità (buona, media, scarsa) del terreno.

Proprietà der terreno													Regione climatica		
Bilancio idrico			Componenti del terreno				Struttura			Profondità utile alle piante				Regione basse dell'Alto-piano e valli delle Alpi centrali, secco, caldo	Altopiano e regioni basse del Giura, moderatam. umido fino a prevalentem. secco, caldo	Altopiano, valli alpine, fina a circa 600 m s.l.m., umido fino a molto umido, piuttosto freddo
1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4			
Permeabilità normale	Moderatamente intriso d'acqua	Formemente intriso d'acqua	Sabbioso-limoso-argilloso	Particol. sabbioso o roccioso	Particolarmente argilloso o roc-	Con humus-torba	Friabile-soffice	Granuloso-compatto	Singoli granuli-sciolti	Più di 70 cm	50–70 cm	30–50 cm	Meno di 30 cm	unità climatiche A1, A2 B1, B2	unità climatiche A3, B3	unità climatiche A4, A5 B4, B5
														1	2	3
1			1				1			1				93 - 100	91 - 96	84 - 90
										2				80 - 92	82 - 90	78 - 83
										3				68 - 79	70 - 81	70 - 77
										4				50 - 67	55 - 69	60 - 69
1			1				2			1				85 - 94	85 - 94	80 - 85
										2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
										3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
										4				48 - 59	50 - 61	55 - 61
1			1				3			1				85 - 94	85 - 94	80 - 85
										2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
										3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
										4				48 - 59	50 - 61	55 - 61
1			2				1			1				85 - 92	85 - 92	80 - 85
										2				75 - 84	75 - 84	70 - 79
										3				60 - 74	62 - 74	62 - 69
										4				45 - 59	50 - 61	55 - 61
1			2				3			1				80 - 90	80 - 90	82 - 88
										2				68 - 79	70 - 79	74 - 81
										3				55 - 67	58 - 69	65 - 73
										4				45 - 54	50 - 57	56 - 64

Regione climatica					
Valli basse del sud delle Alpi, molto umido, caldo unità climatiche A6	Valli del sud delle Alpi, fino a 1 000 m s.l.m., molto umido, caldo moderato unità climatiche B6	Regioni alte dell'Altopiano e regione del Giura fino a 900 m s.l.m., umido moderato, freddo unità climatiche C1–4	Valli delle Alpi centrali fino a 1 200 m s.l.m., piuttosto secco, caldo moderato unità climatiche C1–4 (e talvolta B3 nella Valle del Reno sopra Coira)	Colline e Prealpi del nord delle Alpi, fino a 1 300 m s.l.m., umido, freddo unità climatiche C5–6	Pralpi superiori e regione del Giura, fino a ca. 1 600 m s.l.m., umido, molto freddo unità climatiche D1–4, D5–6, E1–3, E4–6
4	5	6	7	8	9
88 - 96	74 - 80	72 - 80	64 - 70	63 - 68	50 - 60
80 - 87	70 - 71	68 - 71	60 - 63	58 - 62	45 - 49
70 - 79	65 - 67	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
60 - 69	58 - 64	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	72 - 78	64 - 69	62 - 68	50 - 58
74 - 81	62 - 69	68 - 71	60 - 63	58 - 61	45 - 49
63 - 73	55 - 61	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
56 - 62	52 - 54	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 -54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	64 - 69	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	60 - 63	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	55 - 59	50 -54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	50 - 54	46 - 49	36 - 39
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 -54	40 - 44
56 - 61	52 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39

Proprietà				Regione climatica		
Testo per i criteri di classificazione vedasi a pag. 19						
				1	2	3
1	3	1	1	80 - 90	80 - 90	78 - 84
			2	70 - 79	70 - 79	70 - 77
			3	60 - 69	60 - 69	62 - 69
			4	50 - 59	50 - 59	55 - 61
1	3	2	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	45 - 54	45 - 54	54 - 59
1	4	1	1	(75 - 89)	(75 - 89	(76 - 85
			2	65 - 80	65 - 80	68 - 81
			3	52 - 72	52 - 72	60 - 73
			4	40 - 53	40 - 53	54 - 59
1	4	2	1	(70 - 84)	(70 - 84)	(76 - 82)
			2	60 - 73	60 - 73	68 - 75
			3	50 - 64	50 - 64	60 - 67
			4	40 - 51	40 - 51	54 - 59
2	1	1	1	85 - 94	85 - 94	76 - 86
			2	72 - 84	73 - 84	68 - 75
			3	60 - 71	62 - 72	60 - 67
			4	48 - 59	50 - 61	54 - 59
2	1	2	1	80 - 90	80 - 90	75 - 80
			2	70 - 79	70 - 79	67 - 74
			3	58 - 69	58 - 69	60 - 66
			4	45 - 57	45 - 57	54 - 59
2	1	3	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	40 - 54	40 - 54	54 - 59
2	2	1	1	78 - 85	78 - 85	76 - 82
			2	68 - 77	68 - 77	68 - 75
			3	54 - 67	54 - 67	60 - 67
			4	40 - 53	42 - 53	54 - 59
2	2	3	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56

Regione climatica					
Testo per i criteri di classificazione vedasi a pag. 20					
4	5	6	7	8	9
80 - 90 70 - 79 60 - 69 50 - 59	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	63 - 68 58 - 62 54 - 57 47 - 53	60 - 64 55 - 59 50 - 54 46 - 49	50 - 58 45 - 49 39 - 44 36 - 38
80 - 90 68 - 79 60 - 67 54 - 59	68 - 75 60 - 67 54 - 59 50 - 53	68 - 75 60 - 67 54 - 59 50 - 53	62 - 65 56 - 61 50 - 55 44 - 49	60 - 64 55 - 59 50 - 54 46 - 49	50 - 58 45 - 49 39 - 44 36 - 38
(76 - 85) 68 - 80 60 - 73 54 - 59	(68 - 80) 60 - 72 54 - 68 50 - 53	(68 - 74) 60 - 70 54 - 65 50 - 53	(62 - 70) 56 - 64 50 - 60 45 - 49	(60 - 64) 55 - 59 50 - 54 46 - 49	(50 - 58) 45 - 49 39 - 44 36 - 38
(76 - 82) 68 - 75 60 - 67 54 - 59	(68 - 75) 60 - 67 54 - 59 50 - 53	(68 - 74) 56 - 67 54 - 59 50 - 53	(61 - 65) 56 – 60 50 - 55 44 - 49	(60 - 64) 55 - 59 49 - 54 43 - 48	(50 - 58) 45 - 49 39 - 44 36 - 38
78 - 88 70 - 77 62 - 69 50 - 61	68 - 76 62 - 67 55 - 61 50 - 54	68 - 74 62 - 67 55 - 61 50 - 54	63 - 68 58 - 62 54 - 57 48 - 53	63 - 66 56 - 62 52 - 55 46 - 51	50 - 58 45 - 49 40 - 44 35 - 39
77 - 86 69 - 76 58 - 68 47 - 57	68 - 76 62 - 67 55 - 61 50 - 54	68 - 74 62 - 67 55 - 61 50 - 54	62 - 65 56 - 61 52 - 55 48 - 51	62 - 65 56 - 61 52 - 55 46 - 51	50 - 58 45 - 49 40 - 45 35 - 39
77 - 86 69 - 76 58 - 68 47 - 57	68 - 75 60 - 67 54 - 59 50 - 53	68 - 74 60 - 67 54 - 59 50 - 53	63 - 68 58 - 62 54 - 57 48 - 53	63 - 65 58 - 62 54 - 57 46 - 53	50 - 58 45 - 49 40 - 44 35 - 39
77 - 86 69 - 76 58 - 68 47 - 57	68 - 75 60 - 67 54 - 59 50 - 53	68 - 75 60 - 67 54 - 59 50 - 53	63 - 68 58 - 62 54 - 57 48 - 53	63 - 65 58 - 62 54 - 57 47 - 52	50 - 58 45 - 49 40 - 44 35 - 39
68 - 78 57 - 67 50 - 56	60 - 70 54 - 59 50 - 53	60 - 70 54 - 59 48 - 53	58 - 65 54 - 57 48 - 53	56 - 63 50 - 55 45 - 49	47 - 49 40 - 46 34 - 39

Proprietà				Regione climatica		
Testo per i criteri di classificazione vedasi a pag. 19						
				1	2	3
2	3	1	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56
2	3	2	2	62 - 74	62 - 74	65 - 72
			3	50 - 61	50 - 61	56 - 64
			4	38 - 49	40 - 49	50 - 55
2	4	1	2	64 - 76	64 - 76	65 - 76
			3	50 - 70	50 - 70	57 - 70
			4	35 - 52	38 - 52	46 - 55
2	4	2	2	58 - 72	58 - 72	56 - 72
			3	48 - 63	48 - 63	57 - 64
			4	35 - 50	38 - 50	48 - 54
3	1	2	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	40 - 49	40 - 49	40 - 49
3	1	3	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	38 - 49	38 - 49	40 - 49
3	2	3	2	60 - 72	60 - 72	62 - 72
			3	50 - 59	50 - 59	52 - 61
			4	38 - 49	38 - 49	42 - 51
3	3	1	2	55 - 65	55 - 65	55 - 64
			3	45 - 54	45 - 54	45 - 54
			4	38 - 44	38 - 44	38 - 44
3	3	2	2	54 - 62	54 - 62	54 - 62
			3	44 - 53	44 - 53	44 - 53
			4	35 - 43	35 - 43	35 - 43
3	4	1	2	50 - 60	50 - 60	50 - 60
			3	40 - 52	40 - 52	40 - 52
			4	30 - 42	30 - 42	30 - 42
3	4	2	2	48 - 58	48 - 58	48 - 58
			3	38 - 47	38 - 47	38 - 47
			4	28 - 37	28 - 37	28 - 37

Regione climatica					
Testo per i criteri di classificazione vedasi a pag. 20					
4	5	6	7	8	9
68 - 75 57 - 67 50 - 56	60 - 70 54 - 59 50 - 53	60 - 70 54 - 59 50 - 53	58 - 65 54 - 57 48 - 53	56 - 62 50 - 55 45 - 49	44 - 49 39 - 43 33 - 38
65 - 72 56 - 64 50 - 55	60 - 70 54 - 59 50 - 53	60 - 70 54 - 59 48 - 53	58 - 65 54 - 57 48 - 53	56 - 60 50 - 55 44 - 49	44 - 49 39 - 43 33 - 38
64 - 76 53 - 70 46 - 52	60 - 70 54 - 66 50 - 53	60 - 70 54 - 65 50 - 53	58 - 65 54 - 60 48 - 53	50 - 58 47 - 52 43 - 46	43 - 48 38 - 42 32 - 37
60 - 72 49 - 63 40 - 50	60 - 70 54 - 59 50 - 53	60 - 66 54 - 59 48 - 53	57 - 64 53 - 56 46 - 52	50 - 55 45 - 49 38 - 44	43 - 48 38 - 42 25 - 37
60 - 72 50 - 59 40 - 49	60 - 68 54 - 59 48 - 53	60 - 66 54 - 59 47 - 53	58 - 65 54 - 57 46 - 53	50 - 55 45 - 49 37 - 44	40 - 46 35 - 39 25 - 34
60 - 70 50 - 59 40 - 49	60 - 68 54 - 59 46 - 53	60 - 66 53 - 59 45 - 52	58 - 65 50 - 57 40 - 49	50 - 55 45 - 49 37 - 44	40 - 46 35 - 39 25 - 34
62 - 72 52 - 61 42 - 51	60 - 68 54 - 59 46 - 53	60 - 66 53 - 59 45 - 52	58 - 65 50 - 57 40 - 49	50 - 55 45 - 49 36 - 44	40 - 46 35 - 39 25 - 34
55 - 65 45 - 54 38 - 44	58 - 65 52 - 57 40 - 51	58 - 65 52 - 57 42 - 51	56 - 64 50 - 55 40 - 49	48 - 54 40 - 47 32 - 39	40 - 46 35 - 39 25 - 34
54 - 62 44 - 53 35 - 43	56 - 63 46 - 55 36 - 45	56 - 63 46 - 55 35 - 44	53 - 62 43 - 52 32 - 42	48 - 54 40 - 47 30 - 39	38 - 44 30 - 37 18 - 29
50 - 60 40 - 52 30 - 42	56 - 63 46 - 55 34 - 45	55 - 62 45 - 54 34 - 44	50 - 55 40 - 49 30 - 39	45 - 50 36 - 44 27 - 35	35 - 42 27 - 34 15 - 26
48 - 58 38 - 47 28 - 37	50 - 60 40 - 49 30 - 39	50 - 60 40 - 49 30 - 39	45 - 54 35 - 44 25 - 34	40 - 48 30 - 39 20 - 29	30 - 40 20 - 29 10 - 19

3.3 Correzione del valore di reddito base

Le correzioni del valore di reddito base sono effettuate in percentuale. Esempio:

Valore di reddito base:	per ha	fr.	7 730.--
Detrazione declività 19–35 %:	20 %	fr.	- 1 546.--
Detrazione dimensione della particella 0,5–1,5 ha:	20 %	fr.	- 1 546.--
Detrazione distanza: nessuna		fr.	0.--
Supplemento irrigazione:	10 %	fr.	773.--
Valore di reddito terreno, rettificato	per ha	fr.	5 411.--

Tuttavia, con tutte le correzioni non si può ottenere un risultato inferiore al valore di reddito minimo.

3.3.1 Detrazioni per la declività

Declività	Detrazione dal valore di reddito base
0–18 %	0 %
19–35 %	20 %
36–50 %	40 %
oltre il 50 %	60 %

3.3.2 Detrazioni per la dimensione e la forma della particella

Dimensione della particella	Detrazione dal valore di reddito base
> 1,5 ha	0 %
0,5–1,5 ha	20 %
< 0,5 ha	60 %

Diverse piccole particelle dello stesso proprietario, che confinano tra loro senza interruzione (p.es. strada, corso d'acqua aperto), sono considerate una particella gestita. I fondi affittati per una lunga durata che confinano con i propri fondi e che sono gestiti insieme a essi come un'unità di gestione, possono essere considerati ai fini della valutazione della detrazione per la dimensione e la forma della particella. Per determinare la detrazione per la dimensione e la forma si sommano le superfici di queste particelle.

Nel caso in cui il fondo abbia una forma molto sfavorevole, la detrazione deve essere calcolata secondo la dimensione della particella di grado inferiore. La forma del fondo è considerata molto sfavorevole se oltre la metà della superficie della particella non può essere gestita con una dimensione e forma adatta (p.es. quadrato o rettangolo di buone proporzioni) per il corrispondente utilizzo (p.es. nel caso di terreno coltivabile molte parti concave e convesse, molti lavori marginali e molte corse a vuoto sul campo).

3.3.3 Detrazioni per la distanza dagli edifici

Distanza di percorso	Detrazione dal valore di reddito base	
	coltivabili, colture permanenti	superfici inerbite
< 3 km	0 %	0 %
> 3 km	10 %, per km	15 %, per km

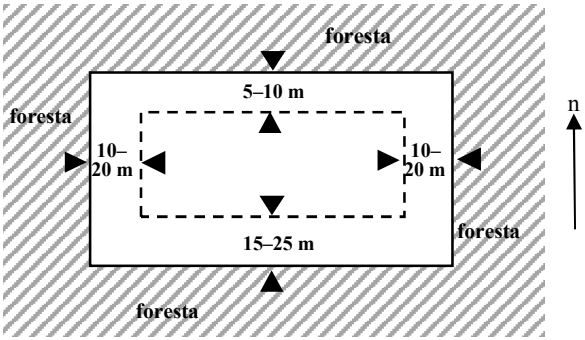
Le superfici per l'avvicendamento delle colture sono considerate coltivabili in ogni caso.

Determinante per la lontananza è la distanza di percorso, non la linea d'aria.

La distanza è sempre arrotondata per difetto al chilometro intero (p.es. 2,9 km = 2,0 km). Ne risulta una detrazione solo nel caso di una distanza di almeno 3,0 km.

3.3.4 Detrazioni per la vicinanza alla foresta

Lungo i margini forestali, il valore di reddito è ridotto al 50 per cento del valore di reddito base confinante. A seconda dell'esposizione si devono considerare strisce delle seguenti larghezze (costituzione di superfici parziali).



Per calcolare le strisce si devono impiegare i numeri limite superiori nel caso di ombreggiamento molto intenso (p.es. fustaia chiusa), mentre i numeri limite inferiori vanno considerati in caso di zone d'ombra solo modeste (p.es. foresta cedua e arbustiva, foresta rada con maggiore filtrazione di luce).

3.3.5 Altre detrazioni

Nella maggior parte dei casi, le aziende presentano lievi difficoltà di gestione. Le detrazioni per i seguenti aspetti negativi risultano dunque opportune solo in casi particolari.

Per i fondi con vie di accesso insoddisfacenti si giustificano detrazioni fino al 15 per cento.

Alle superfici a uso agricolo nello spazio riservato alle acque (altra designazione: fasce rivierasche) si applica una detrazione tra il 15 (idoneità allo sfruttamento estensivo come superficie inerbita e pascolo) e il 25 per cento (idoneità allo sfruttamento intensivo come superficie inerbita e campicola).

Detrazioni adeguate si applicano alle superfici con particolari difficoltà di gestione e limitazioni che non sono indennizzate né periodicamente né una tantum. Ne sono esempi le portacondutture, i pozzi, le zone di tiro, la manutenzione dei drenaggi, gli argini dei corsi d'acqua, le servitù, le zone di protezione delle acque sotterranee, le aree pericolose o a rischio d'inondazione, le prescrizioni concernenti la distanza per i prodotti fitosanitari, le limitazioni per la concimazione e altre limitazioni dal profilo della gestione.

Per le scarpate molto ripide il valore può essere ridotto fino al valore di reddito minimo.

3.3.6 Supplemento per possibilità d'irrigazione

Sulle superfici irrigabili, nella media di diversi anni, si possono ottenere rese medie maggiori. Ciò giustifica un supplemento sul valore di reddito base.

Il supplemento per l'irrigazione può essere applicato solo se:

- il fondo agricolo è situato nella zona di un impianto d'irrigazione fisso, proprio o collettivo, ed è da esso irrigato;
- il vantaggio dell'irrigazione è utilizzabile.

Il supplemento non può essere applicato alle superfici a cui è già applicato un supplemento secondo il capitolo 7.3.2 dedicato alle aziende orticole (nessun doppio supplemento).

Supplemento per possibilità d'irrigazione: dal 10 al 20 per cento del valore di reddito base.

Gli impianti d'irrigazione fissi devono essere valutati conformemente al capitolo 1.1.2.

3.4 Aliquote del valore di reddito e detrazioni per ettaro

L'assegnazione del suolo utilizzato a scopo agricolo ai livelli qualitativi buono, medio e scarso avviene conformemente ai seguenti criteri (cfr. anche cap. 3.2.2).

	Buono	**Medio**	**Scarso**
Profondità utile alle piante	> 50 cm	> 30 cm	< 30 cm
Bilancio idrico	permeabilità normale, raramente i pori sono saturi fino alla superficie	spesso intriso d'acqua fino allo strato superficiale (segnali di saturazione tra 20 e 40 cm di profondità), ev. strati con acque stagnanti	molto intriso d'acqua fino allo strato superficiale, livello delle acque sotterranee prevalentemente sopra 30 cm di profondità
Contenuto di argilla nello strato superficiale	dal 10 al 40 % (terreno argilloso sabbioso fino a limoso e argilloso)	inferiore al 10 % (terreno sabbioso) o fino al 60 % (terreno argilloso)	superiore al 60 %
Contenuto di humus nello strato superficiale	dal 2 al 10 %	Inferiore al 2 % o fino al 10–30 %	superiore al 30 % (terreno organico)
Contenuto di pietre nello strato superficiale	inferiore al 20 %	fino al 40 %	superiore al 40 %
Idoneità di utilizzo	versatile, coltivabile («Superfici per l'avvicendamento delle colture», SAC)	proprietà del terreno più limitanti	forte limitazione
Potenziale di resa			
In caso di campicoltura	medio-elevato	ridotto-medio	no campicoltura
In caso di foraggicoltura	medio-elevato	medio-elevato	ridotto-medio; in caso di saturazione idrica persistente, solo strame

Qualità del terreno: buona

	q di foraggio da a	PBT da a		Valore di reddito base fr./ha				Valore di reddito min. fr./ha
Regione climatica	VC			4	3	2	1	Tutte le VC
A1, A2, B1, B2	-	76	100	7 730	6 570	5 410	4 640	1 290
A3, B3, A6	-	73	96	7 470	6 350	5 230	4 480	1 290
A4, A5, B4, B5	128-150	69	90	7 100	6 030	4 970	4 260	1 290
B6	106-127	64	82	6 620	5 620	4 630	3 970	1 290
C1-4	105-127	61	80	6 430	5 460	4 500	3 860	1 290
C5-6	113-132	52	68	5 650	4 800	3 950	3 390	1 290
D1-6,E1-6	86-104	43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
F	65-81	31	40	3 820	3 250	2 680	2 290	1 290
G	34-46	23	30	3 150	2 680	2 210	1 890	1 290

Qualità del terreno: media

	q di foraggio da a	PBT da a		Valore di reddito base fr./ha				Valore di reddito min. fr./ha
Regione climatica	VC			4	3	2	1	Tutte le VC
A1, A2, B1, B2	-	52	75	5 910	5 020	4 140	3 540	1 290
A3, B3, A6	-	50	72	5 720	4 860	4 010	3 430	1 290
A4, A5, B4, B5	106-127	48	68	5 500	4 670	3 850	3 300	1 290
B6	84-104	47	63	5 270	4 480	3 690	3 160	1 290
C1-4	84-104	43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
C5-6	95-112	36	51	4 420	3 760	3 090	2 650	1 290
D1-6,E1-6	68-85	27	42	3 750	3 190	2 620	2 250	1 290
F	49-64	21	30	3 080	2 620	2 150	1 850	1 290
G	22-33	17	22	2 630	2 240	1 840	1 580	1 290

Qualità del terreno: scarsa

	q di foraggio da a	PBT da a		Valore di reddito base fr./ha				Valore di reddito min. fr./ha
Regione climatica	VC			4	3	2	1	Tutte le VC
A1, A2, B1, B2	-	28	51	4 120	3 500	2 880	2 470	1 290
A3, B3, A6	-	28	49	4 050	3 440	2 830	2 430	1 290
A4, A5, B4, B5	85-105	28	47	3 970	3 380	2 780	2 380	1 290
B6	64-83	30	46	4 010	3 410	2 810	2 410	1 290
C1-4	64-83	25	42	3 670	3 120	2 570	2 200	1 290
C5-6	77-94	20	35	3 230	2 740	2 260	1 940	1 290
D1-6,E1-6	51-67	10	26	2 520	2 140	1 760	1 510	1 290
F	34-48	10	20	2 300	1 950	1 610	1 380	1 290
G	10-21	10	16	2 150	1 820	1 500	1 290	1 290

PBT = punti base del terreno VC = Vie di communicazione

Impiego della tabella

1. A seconda della qualità del terreno, scegliere la tabella corrispondente.
2. Servendosi della regione climatica e delle vie di comunicazione, determinare il valore di reddito base per ettaro.
3. Calcolare il totale delle detrazioni di cui ai capitoli 3.3.1–3.3.5 e del supplemento di cui al capitolo 3.3.6.
4. Con il totale delle detrazioni e del supplemento, calcolare il valore di reddito del terreno rettificato. Non si può ottenere un risultato inferiore al valore di reddito minimo del terreno.

4 Edifici abitativi

4.1 Procedura

In un'azienda agricola di cui agli articoli 5 e 7 LDFR lo spazio abitativo dell'abitazione del capoazienda è valutato conformemente alle norme agricole (normali esigenze agricole). Pertanto, occorre dapprima chiarire se di fatto si tratta di un'azienda agricola.

All'occorrenza, si può domandare all'autorità cantonale preposta una decisione d'accertamento secondo l'articolo 84 LDFR, per chiarire se si tratta di un'azienda agricola.

Come tappa successiva, occorre determinare l'abitazione del capoazienda. I criteri e la procedura sono descritti al capitolo 4.2. Gli spazi abitativi nella casa del capoazienda che non appartengono a un'altra abitazione sono computati sull'abitazione del capoazienda. Sono esclusi gli spazi abitativi a uso agrituristico, che vanno valutati secondo il capitolo 1.1.4.

Per l'abitazione del capoazienda si determinano le unità di locali secondo il capitolo 4.3 e il punteggio secondo il capitolo 4.4. Con il fattore di conversione di cui al capitolo 4.5 si determina il valore locativo agricolo. Il valore locativo agricolo dell'abitazione del capoazienda si applica fino a un massimo di 14 unità di locali. Al di sopra di questa soglia massima, lo spazio abitativo disponibile dell'abitazione del capoazienda si valuta raddoppiando il valore locativo agricolo.

Le altre abitazioni diverse da quella del capoazienda sono stimate sulla base del canone d'affitto effettivamente realizzabile sul mercato immobiliare locale (cfr. cap. 4.6).

Lo spazio abitativo utilizzabile deve essere comunque stimato come tale. Lo spazio abitativo non utilizzabile deve essere stimato come locale di stoccaggio.

Secondo l'articolo 2 capoverso 1 della legge del 20 marzo 2015 sulle abitazioni secondarie (LASec, RS 702), un'abitazione è un insieme di locali che:

a. sono adatti a un uso abitativo;

b. costituiscono un'unità costruttiva;

c. sono dotati di un'entrata dall'esterno o da un'area comune con altre abitazioni all'interno dell'edificio;

d. sono dotati di un'installazione di cucina; e

e. non costituiscono una cosa mobile.

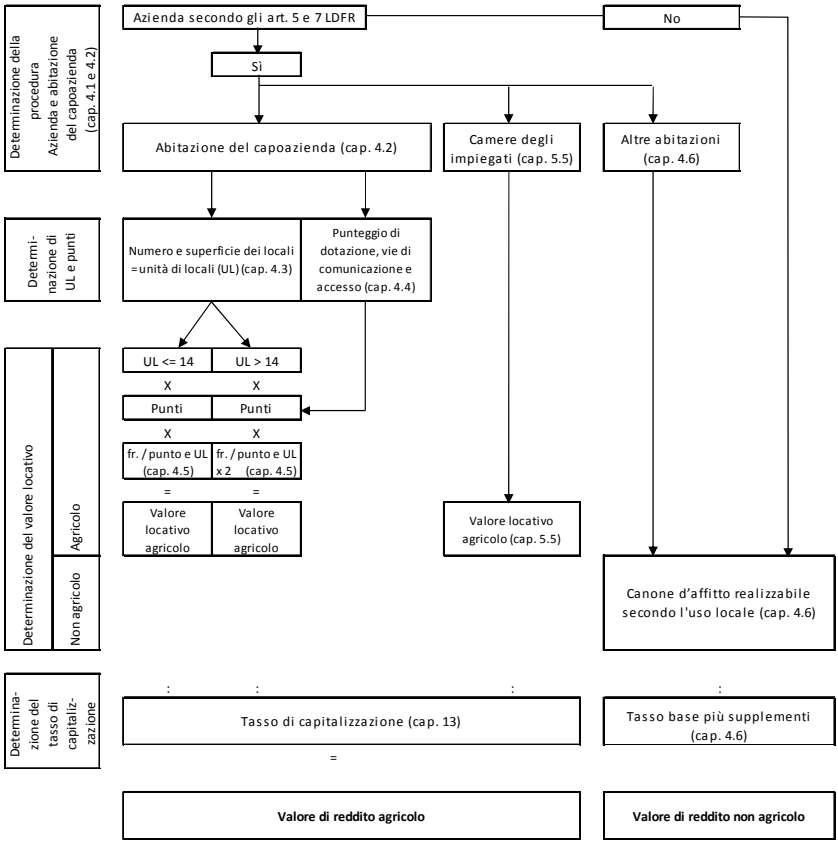
Gli spazi abitativi degli impiegati agricoli dell'azienda che non soddisfano questa definizione e che non si trovano nella casa del capoazienda devono essere stimati secondo le aliquote di cui al capitolo 5.5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Gli edifici abitativi non utilizzabili tutto l'anno e situati ad alta quota devono essere valutati secondo le prescrizioni per le aziende d'estivazione (cfr. cap. 11.4.1).

La capitalizzazione del valore locativo agricolo avviene conformemente alle prescrizioni di cui al capitolo 13. La capitalizzazione delle abitazioni diverse da quella del capoazienda è disciplinata al capitolo 4.6.

Tutte le installazioni e le apparecchiature fisse sono contenute nel valore di reddito.

Schema di valutazione dell'edificio abitativo



4.2 Determinazione dell'abitazione del capoazienda

Nel caso di un'azienda agricola alla quale appartengono più abitazioni, quella del capoazienda deve essere determinata conformemente ai seguenti criteri:

- l'abitazione è utilizzata a lungo termine dalla famiglia del capoazienda;
- l'abitazione si trova presso il centro dell'azienda principale;
- tra le abitazioni disponibili, l'abitazione presenta il numero maggiore di UL;
- l'abitazione si trova al piano terra dell'edificio abitativo.

Si definisce «abitazione del capoazienda» l'abitazione che, conformemente a questi criteri, può essere valutata prevalentemente con risposte affermative. Al momento della valutazione dell'abitazione, questa non deve essere abitata personalmente dal capoazienda.

L'abitazione è valutata conformemente alla presente guida (cfr. cap. 4.3-4.5).

4.3 Coefficienti per la conversione in unità di locali (UL)

Le unità di locali dell'abitazione devono essere rilevate individualmente per ciascun locale dalle superfici nette (massa utile tra le pareti).

Vanno conteggiate per intero la superficie di base dei locali con un'altezza utile di almeno 2,0 m sull'intera superficie dei locali chiusi e coperti su tutti i lati e la superficie di base di balconcini, armadi a muro, mobili a incasso, cucine combinate, camini e stufe di ceramica nonché delle nicchie di pareti e finestre con oltre 0,5 m² di superficie di base che arrivano fino al pavimento.

Non va conteggiata la superficie di base di solai e cantine, lavanderie, stenditoi, corridoi delle cantine, scale, vani scale, locali di deposito esterni all'abitazione, locali macchine, scale esterne, eccetera.

Le stanze degli impiegati che si trovano all'interno della stessa casa in cui si trova l'abitazione del capoazienda sono computate sull'abitazione del capoazienda, anche se dispongono di un'entrata separata. Le stanze degli impiegati in altri edifici sono valutate come elementi agricoli conformemente al capitolo 5.5.

Gli uffici all'interno dell'abitazione del capoazienda sono parte dell'abitazione del capoazienda. Se l'ufficio dispone di un'entrata separata, non appartiene più all'abitazione e va valutato separatamente conformemente al capitolo 5.4.

4.3.1 Spazi abitativi/camere

Per il calcolo delle unità di locali si utilizza la superficie abitativa netta degli spazi abitativi e delle camere (compresi gli incassi), conformemente alla seguente tabella:

fino a	-	3 m^2	=	0,3 UL	13,1	-	15 m^2	= 0,9 UL	30,1	-	34 m^2	= 1,5 UL
3,1	-	5 m^2	=	0,4 UL	**15,1**	**-**	**18 m^2**	**= 1,0 UL**	34,1	-	38 m^2	= 1,6 UL
5,1	-	7 m^2	=	0,5 UL	18,1	-	21 m^2	= 1,1 UL	38,1	-	42 m^2	= 1,7 UL
7,1	-	9 m^2	=	0,6 UL	21,1	-	24 m^2	= 1,2 UL	42,1	-	46 m^2	= 1,8 UL
9,1	-	11 m^2	=	0,7 UL	24,1	-	27 m^2	= 1,3 UL	46,1	-	50 m^2	= 1,9 UL
11,1	-	13 m^2	=	0,8 UL	27,1	-	30 m^2	= 1,4 UL	+ ogni 5 m^2			= +0,1 UL

Il calcolo delle unità di locali di altri locali e superfici avviene nel modo seguente:

- ingressi, atri, guardaroba, gallerie (dopo la detrazione delle superfici di transito) = superficie effettiva;
- spazi abitativi, camere e tetti inclinati con un'altezza utile < 2 m = ½ della superficie effettiva;
- per i locali con tetti inclinati si considera solo la superficie a partire da 1,50 m di altezza;
- giardini d'inverno, casette da giardino, locali per il bricolage/fitness non riscaldati, eccetera = ½ della superficie effettiva;
- terrazze, balconi, posti a sedere, pergole, logge, portici senza vetratura, eccetera, = ¼ della superficie effettiva, nel caso di superfici molto estese, va applicata una riduzione adeguata;
- le saune fisse (e installazioni analoghe) devono essere valutate con 0,3 UL.

4.3.2 Cucina (superfici dei locali, incassi compresi)

Fino a	-	4 m^2	=	0,6 UL	**7,1**	**-**	**8 m^2**	**= 1,0 UL**	14,1	-	16 m^2	= 1,4 UL
4,1	-	5 m^2	=	0,7 UL	8,1	-	10 m^2	= 1,1 UL	16,1	-	18 m^2	= 1,5 UL
5,1	-	6 m^2	=	0,8 UL	10,1	-	12 m^2	= 1,2 UL	18,1	-	20 m^2	= 1,6 UL
6,1	-	7 m^2	=	0,9 UL	12,1	-	14 m^2	= 1,3 UL		+	3 m^2	= +0,1 UL

L'angolo cottura di piccole abitazioni, monolocali, eccetera deve essere valutato con un forfait di 0,4-0,7 UL (la superficie dell'angolo cottura è inclusa nella superficie abitabile netta).

4.3.3 Ambienti umidi

Per gli ambienti umidi come bagni, WC o docce (senza lavanderie e stenditoi) si considera una superficie normale. Le installazioni aggiuntive o non disponibili sono sommate o detratte come supplemento o detrazione. Nel caso di installazioni quali lavatrici e asciugatrici, la superficie va ridotta di 1-2 m^2.

Lavabi, WC e docce separate nell'anticamera o in una camera dell'edificio abitativo (esclusa la stanza da bagno o il WC) sono considerati nelle unità di locali con un supplemento forfettario.

Stanza da bagno/doccia: vasca da bagno **o** doccia con WC e lavabo singolo

Fino a	–	2 m^2	=	0,5 UL	4,1	–	5 m^2	=	0,8 UL		
2,1	–	3 m^2	=	0,6 UL	5,1	–	7 m^2	=	0,9 UL	+ ogni 2 m^2	= + 0,1 UL
3,1	–	4 m^2	=	0,7 UL	**7,1**	**–**	**9 m^2**	=	**1,0 UL**		

Considerare le installazioni aggiuntive o non disponibili nella stanza da bagno come supplemento/detrazione.

Doccia	0,3 UL	Orinatoio	0,1 UL	WC	0,1 UL
Lavabo	0,1 UL	Bidet	0,1 UL		

WC normale: WC e lavabo singolo

Fino a	-	2 m^2	= 0,2 UL	5,1	-	6 m^2	=	0,6 UL	**9,1**	**-**	**10 m^2**	=	**1,0 UL**
2,1	-	3 m^2	= 0,3 UL	6,1	-	7 m^2	=	0,7 UL		+	2 m^2	=	+0,1 UL
3,1	-	4 m^2	= 0,4 UL	7,1	-	8 m^2	=	0,8 UL					
4,1	-	5 m^2	= 0,5 UL	8,1	-	9 m^2		0,9 UL					

Considerare le installazioni aggiuntive o non disponibili nel WC come supplemento/detrazione.

Lavabo	0,1 UL
Orinatoio	0,1 UL
Bidet	0,1 UL

4.4 Sistema di punteggio

L'attribuzione del terreno utilizzato a scopo agricolo ai livelli qualitativi buono, medio e scarso avviene conformemente ai seguenti criteri (cfr. anche precedente cap. 3.2.2):

Criterio di valutazione		Dotazione		Punteggio
A	Isolamento termico	1	ottimo	14–16
		2	buono	10–13
		3	medio	5– 9
		4	scarso	1– 4
B	Finestre	1	tripli vetri	8– 9
		2	doppi vetri	4– 7
		3	vetro singolo (1 o 2 lastre)	1– 3
C	Riscaldamento	1	riscaldamento centralizzato con pompa ad aria calda, sonda geotermica, gas	10–11
		2	riscaldamento centralizzato con truciolato, pellet o ciocchi di 1 metro	8– 9
		3	riscaldamento centralizzato con gasolio o ciocchi di 1/2 metro	6– 7
		4	riscaldamento centralizzato con fornelli o forno	3– 5
		5	stufa	1– 2
		supplemento di 1 punto per le combinazioni con altri sistemi di riscaldamento, massimo 11 punti. I punti comprendono il fabbisogno annuo del locale per stoccare i combustibili nello stesso edificio.		
D	Accumulatore termico e/o impianto solare per la produzione di acqua calda	1 disponibile		1– 2

Criterio di valutazione	Dotazione		Punteggio
E Cucina	1	confortevole	10–12
	2	soddisfacente	7– 9
	3	semplice	4– 6
	4	essenziale	1– 3
F Lavanderia	1	lavatrice e asciugatrice proprie	3– 4
	2	lavatrice e asciugatrice per l'immobile	
	3	nessuna installazione	1
	Se è disponibile solo una lavatrice, ma nessuna asciuatrice, considerare il valore inferiore.		
G Impianti sanitari	1	stanza da bagno confortevole e locale doccia separato	7– 9
	2	Stanza da bagno o corrispondente locale doccia e WC	5– 6
	3	stanza da bagno semplice o doccia con WC	3– 4
	4	nessuna stanza da bagno, solo WC	1– 2
H Approvv. idrico	1	allacciamento alla rete idrica comunale/ ottimo approvvigionamento idrico proprio	9
	2	allacciamento alla rete idrica comunale/ buon approvvigionamento idrico proprio	6– 8
	3	approvvigionamento idrico proprio incerto/ pressione insufficiente	3– 5
	4	approvvigionamento idrico proprio molto incerto/ solo cisterna	1– 2
I Eliminazione delle acque di scarico	1	allacciamento alla canalizzazione pubblica, tubi di raccordo < 50 m	8
	2	allacciamento alla canalizzazione pubblica, tubi di raccordo > 50 m	6- 7
	3	piccolo impianto di depurazione	5
	4	evacuazione delle acque di scarico nella fossa dei liquami	1

Criterio di valutazione		Dotazione		Punteggio
J	Altri criteri[4]	1	ottimo	17–20
		2	buono	13–16
		3	medio	9–12
		4	scarso	5– 8
		5	molto scarso	1– 4
K	Vie di comunicazione	1	< 5 km	41–50
		2	5,1-10 km	31–40
		3	10,1-20 km	21–30
		4	20,1-35 km	11–20
		5	oltre 35 km	1–10
		Valgono come centro tutte le località che nella regione assumono la funzione di centro (punti vendita, buoni collegamenti viari, scuole, assistenza sanitaria).		
L	Detrazione per accesso difficoltoso	1	circolazione con l'auto tutto l'anno	0– 5
		2	circolazione con l'auto solo d'estate	6–10
		3	circolazione solo con 4x4	11–20
		4	teleferica per persone autorizzata	21–30
		5	teleferica per trasporto materiale	21–35
		6	sentiero	25–40
		limite superiore per strade private e teleferiche e condizioni particolarmente sfavorevoli o contributi per la manutenzione elevati.		

4.5 Valore locativo per punto e unità di locali (UL)

Valore locativo per punto e unità di locali (max. 14 UL):	fr. 6.40
Valore locativo per locali dell'abitazione del capoazienda oltre 14 UL, per punto e unità di locali	fr. 12.80

[4] Disposizione spazi, rivestimento, armadi a muro, lavanderie, stenditoi, recupero del calore residuo nonché ambiente circostante come posti a sedere, casetta da giardino, piscina, eccetera.

Le stanze degli impiegati al di fuori dell'abitazione del capoazienda devono essere valutate secondo le aliquote indicate nel capitolo 5.5.

Si devono calcolare almeno 10 punti.

4.6 Abitazioni diverse da quella del capoazienda

Per la stima delle abitazioni diverse da quella del capoazienda (escluse le normali esigenze agricole) si capitalizza il canone d'affitto realizzabile a lungo termine. Se non vi è un'azienda agricola, tutte le abitazioni devono essere valutate conformemente al presente capitolo.

Occorre basarsi sui canoni d'affitto senza le spese accessorie (riscaldamento, produzione di acqua calda, pulizia delle scale, ecc.). Le amministrazioni comunali o le piattaforme immobiliari forniscono informazioni sul livello dei canoni d'affitto locali. Questi valori devono essere tuttavia corretti a seconda della posizione, delle emissioni acustiche e olfattive nonché dello standard di costruzione.

Per le abitazioni affittate è in primo luogo il canone d'affitto effettivo che costituisce la base per stimare il canone d'affitto realizzabile a lungo termine. Quando si fissa il canone d'affitto, occorre considerare la situazione generale dell'azienda (p.es. distanza dal paese) e la situazione all'interno dell'azienda (immissioni). I canoni d'affitto eccessivi devono essere ridotti al livello usuale per il luogo. I canoni d'affitto bassi per motivi personali devono essere coerentemente aumentati.

L'ammontare del tasso di capitalizzazione è determinato dal tasso base delle norme di valutazione riconosciute (p.es. manuale di stima della SVKG & SEK/SVIT) e da un supplemento per le spese di gestione (costi d'esercizio, manutenzione, rischio per perdita di pigioni, amministrazione e accantonamenti per il rinnovo periodico). In genere, il supplemento per i costi di gestione è composto come segue (fonte: *Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012*):

- costi d'esercizio (p.es. imposte, tasse, assicurazioni)	0,1–0,5 %
- costi di manutenzione (p.es. riparazioni, sostituzione installazioni)	0,2–2,2 %
- costi di amministrazione: in casi motivati	0,1–0,3 %
- rischio per perdita di pigioni: in casi motivati	0,0–0,4 %
- accantonamenti per il rinnovo periodico	0,2–1,0 %

Per considerare i costi di gestione, di solito il tasso di capitalizzazione è fissato all'1–3 per cento in più rispetto al tasso base. La soglia inferiore vale per le costruzioni nuove

con struttura massiccia (età dell'edificio inferiore a 30 anni in termini economici) con una buona qualità di costruzione, la soglia superiore vale per gli edifici più vecchi con struttura leggera (età dell'edificio superiore a 50 anni in termini economici), con una scarsa qualità di costruzione.

I locali degli impiegati (camere, spazi comuni, ecc.) che non corrispondono alla definizione di «abitazione» devono essere valutati conformemente al capitolo 5.5. Gli spazi a uso agrituristico vanno valutati secondo il capitolo 1.1.4.

Esempio per un'azienda agricola

Spazio abitativo disponibile:	15 UL
Numero di punti:	100 punti
Abitazione del capoazienda:	12 UL
Alloggio per anziani:	3 UL

Canone d'affitto realizzabile per la seconda abitazione: fr. 5 700.-- / anno

Valore locativo:

Abitazione del capoazienda:	12 UL x 100 p. x fr. 6.40 = fr. 7 680.--
Seconda abitazione:	fr. 5 700.--

5 Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale

5.1 Introduzione

Nel presente capitolo si descrivono le parti di edificio e le infrastrutture che in generale sono presenti nelle aziende agricole, indipendentemente dal loro indirizzo di produzione.

5.2 Delimitazione

Le aliquote fissate nel presente capitolo sono impiegate solo per le parti dell'azienda utilizzate a scopo agricolo. Per le parti utilizzate a scopo non agricolo si rinvia al capitolo 1.1.4.

Se per determinate parti dell'azienda sono fissate aliquote nei capitoli 6–11, occorre applicarle.

Se le aliquote sono graduate in funzione dell'utilizzo, occorre applicare le aliquote dell'utilizzo principale.

Per gli edifici non utilizzabili tutto l'anno (p.es. edifici delle aziende d'estivazione, alloggi per gli ausiliari agricoli), di norma le aliquote devono essere valutate conformemente alla durata di utilizzo (almeno 40 giorni di durata di utilizzo).

Il valore del terreno edificato (superfici di base dell'edificio, superfici di accesso e di stazionamento e normale area circostante, purché non se ne tenga conto per la gestione agricola oppure ortoflorovivaistica) è parte integrante del valore dell'edificio e incluso nei valori locativi. Pertanto, tale valore non deve essere stimato separatamente.

5.3 Autorimesse e parcheggi dell'abitazione del capoazienda

Con le aliquote di questo capitolo si valutano al massimo due parcheggi per l'abitazione del capoazienda nonché i parcheggi autorizzati per le stanze degli impiegati.

Le autorimesse e i parcheggi di altre abitazioni o utilizzati a scopo non agricolo devono essere valutati secondo i principi del capitolo 1.1.4.

Altri parcheggi autorizzati sono valutati come piazzole con rivestimento duro (cfr. cap. 5.11).

		fr./m²
Autorimessa nell'edificio abitativo		24.50
Detrazioni:	nessun accesso diretto all' edificio abitativo	- 5.--
	aperta	- 2.--
	senza corrente	- 1.--
Parcheggi		
Autorimessa (chiusa)		14.70
Tettoia		9.--
Posti auto		4.--

Principi di valutazione

Nel caso delle autorimesse, anche singole, si presuppone il rispetto delle prescrizioni in materia di polizia del fuoco. In caso contrario, le autorimesse devono essere valutate come rimesse o tettoie.

5.4 Ufficio

	fr./m²
Ufficio nell'edificio abitativo, esterno all'abitazione del capoazienda	39.--
Ufficio nell'edificio di economia rurale (da 8 m²)	
con arredo semplice	18.--
standard di costruzione sofisticato, climatizzato	27.--
ufficio con varie postazioni di lavoro in aziende di servizi	56.--

Principi di valutazione

- Il locale che funge da ufficio all'interno dell'abitazione del capoazienda deve essere valutato come spazio abitativo.
- Il locale che funge da ufficio nell'edificio di economia rurale con una superficie inferiore a 8 m² è incluso nell'aliquota di base dell'edificio di economia rurale (nessuna valutazione separata). Per il locale che funge da ufficio con una superficie superiore a 8 m², l'intera superficie è valutata con la suddetta aliquota.

5.5 Locali per la manodopera propria dell'azienda e per il personale esterno alla famiglia

I locali per il personale che sono utilizzati dalla manodopera propria dell'azienda ed esterna alla famiglia devono essere valutati separatamente solo se non sono considerati come abitazione (cfr. cap. 4.1). Se i locali per il personale corrispondono alla definizione di abitazione, devono essere valutati come abitazione diversa secondo il capitolo 4.6.

5.5.1 Stanze degli impiegati

		fr./m^2
Stanze degli impiegati, senza installazioni particolari, container		35.--
Supplementi:	riscaldato	5.--
	standard di costruzione sofisticato, tutti gli allacciamenti	8.--
	solo il lavabo in camera	3.50
	servizi in camera	10.--

Principi di valutazione

- Gli ambienti umidi e gli impianti sanitari utilizzati in comune devono essere valutati separatamente.
- I supplementi vanno applicati all'intera superficie delle stanze degli impiegati.

5.5.2 Soggiorno, guardaroba, cucine comuni

		fr./m^2
Soggiorno, senza installazioni particolari		51.--
Supplementi:	angolo cottura disponibile	10.--
	cucina componibile disponibile	19.--
	lavatrice disponibile	1.20
	costruzione fissa, tutti gli allacciamenti, ventilazione	53.--
	dotazione comfort, tutte le installazioni	106.--
Guardaroba		17.--
Supplemento:	ben arredato, facile da rigovernare	17.--

Principi di valutazione

- I locali di soggiorno e i guardaroba devono essere valutati secondo le aliquote summenzionate se sono utilizzati in comune dagli impiegati e se all'interno dell'azienda sono vicini ai posti di lavoro.
- Gli angoli cottura semplici non costituiscono un'unità abitativa e sono a disposizione di tutti gli impiegati.
- I supplementi vanno applicati all'intera superficie del locale.

5.5.3 Impianti sanitari

I singoli oggetti degli impianti sanitari utilizzati in comune sono valutati con un valore locativo per ciascuna unità.

		fr./unità
WC		58.--
Lavabo		58.--
Doccia		173.--
Supplemento:	dotazione facile da rigovernare	20.--

Principi di valutazione

- Secondo le aliquote summenzionate si devono valutare solo le parti degli impianti sanitari (come WC, lavabo o doccia) che non sono parte integrante di un'abitazione.
- Ciascuna unità è valutata direttamente con un'aliquota di valore per ciascuna unità.

5.6 Officine, rimesse, locali di stoccaggio

		fr./m^2
Officina		
- altezza dell'ingresso inferiore a 3 m o non carrozzabile		15.70
- altezza dell'ingresso superiore a 3 m, carrozzabile		19.80
Supplementi:	separatore d'olio disponibile	1.10
	chiusa con porte	2.40
	con connessione elettrica 400 V	1.--
Rimessa carrozzabile		
- altezza dell'ingresso inferiore a 3 m, carrozzabile		4.20
- altezza dell'ingresso superiore a 3 m, carrozzabile		6.20
- sala macchine/magazzino (struttura massiccia), altezza del locale > 4 m, profondità dell'edificio > 12 m		9.30
Supplementi:	con pavimento rivestito	1.10
	chiusa con porte	2.40
	con connessione elettrica 400 V	1.--
Locale di stoccaggio (non carrozzabile)		
- senza installazioni particolari		2.10
Supplemento: ben accessibile, chiudibile, altezza locale > 2,5 m		2.10

Principi di valutazione

- L'aliquota per l'officina si applica in genere per i locali con rivestimento duro che soddisfano le prescrizioni in materia di polizia del fuoco.
- Le aree di scarico e gli ingressi alti delle stalle sono contenuti nell'aliquota delle stalle. Devono essere valutati come rimesse se utilizzati prevalentemente come spazio per l'installazione delle macchine e all'interno dell'azienda non sono altrimenti disponibili sufficienti superfici per la rimessa.
- Le superfici per la rimessa sotto la pensilina antistante sono valutate solo a partire da una profondità della pensilina di 3 metri dalla parete dell'edificio.
- Si devono valutare solamente i locali effettivamente utilizzabili.

5.7 Locali tecnici

Le seguenti aliquote si applicano per i locali utilizzati a scopo aziendale. I locali tecnici all'interno dell'edificio abitativo (p.es. locale caldaia, locale di stoccaggio per combustibili) sono contenuti nell'aliquota del valore locativo dell'edificio abitativo.

		fr./m^2
Locale caldaia per impianto aziendale		21.--
Locale per i prodotti fitosanitari		21.--
Stazione di irrigazione/fertirrigazione		21.--
Supplementi:	install. per alimen. elettrica d'emergenza disponibile	1.--
	evacuazione professionale dei liquami (fossa, cisterna)	1.10

	fr./m^3
Locale di stoccaggio per combustibili e carburanti (come gasolio, truciolato, pellet, diesel, ecc.)	16.--

Principi di valutazione

- Solamente i locali costruiti per un determinato scopo e utilizzati coerentemente devono essere valutati come locali tecnici.
- Nel caso dei locali caldaia utilizzati per riscaldare non solo gli edifici aziendali, ma anche quelli abitativi, occorre detrarre la quota degli edifici abitativi.
- Nel caso di produzione di calore e di energia prevalentemente per terzi, i locali caldaia e i locali di stoccaggio per combustibili vanno valutati conformemente al capitolo 1.1.4.

5.8 Locali frigoriferi

Le seguenti aliquote si applicano per i locali utilizzati a scopo aziendale. I locali tecnici all'interno dell'edificio abitativo (p.es. locale caldaia, locale di stoccaggio per combustibili) sono contenuti nell'aliquota del valore locativo dell'edificio abitativo.

	fr./m³
Locali frigoriferi	
- convenzionale, fino a 100 m³	24.--
- convenzionale, da 100 a 1 000 m³	17.--
- convenzionale, oltre 1 000 m³	12.--
- magazzino AC, fino a 100 m³	27.--
- magazzino AC, OB e ORD, da 100 a 1 000 m³	20.--
- magazzino AC, OB e ORD, oltre 1 000 m³	15.--

(AC = magazzino frigorifero a tenuta stagna di gas con atmosfera controllata; OB = magazzino frigorifero a tenuta stagna di gas con un tenore di ossigeno costantemente basso; ORD = magazzino frigorifero a tenuta stagna di gas con un tenore di ossigeno riducibile dinamicamente)

Celle frigorifere nell'edificio	
- inferiori a 100 m³:	12.--
- superiori a 100 m³:	8.--

Criterio	Molto adeguato	Adeguato	Inadeguato
Ubicazione	funzionale		difficilmente accessibile
Accesso	comodo per carrelli elevatori e transpallett	accessibile con ascensore	Trasporto merci manuale o con carrello
Isolazione	ottima, protetta e intonacata/rivestita		insufficiente
Refrigerazione rapida	installazione efficiente	possibile	non disponibile
Potenza di raffreddamento	fino a 0°C	fino a 5°C	insufficiente
Umidificazione dell'aria	fino al 95 %	soddisfacente	assente
Impianto d'allarme	disponibile	assente	assente
Emissioni acustiche	assenti	leggermente fastidiose	molto fastidiose
Grado di utilizzazione	elevato	medio	scarso
Rapporto volume/azienda	adeguato	medio	volumi eccessivi
Supplemento/ detrazione	Supplemento fr. 5.--	-	Detrazione fr. -5.--

Principi di valutazione

- Le celle frigorifere devono essere valutate sulla base del volume utilizzato.
- Le celle frigorifere nell'edificio sono valutate in aggiunta all'involucro edilizio circostante (p.es. rimessa).

5.9 Locali di lavoro e di trasformazione

	fr./m^2
Aliquota di base per locali di lavoro e di trasformazione	
- senza installazioni ed esigenze speciali	8.--
- con esigenze speciali (p.es. per la trasformazione di prodotti pronti da cucinare)	25.--
- per ramo aziendale con particolare valore aggiunto (p.es. aziende ortoflorovivaistiche o viticole)	35.--
Supplemento all'aliquota di base:	
- allacciamento all'acqua	2.--
- disposizione e altezza dei locali	2.10
- isolazione, riscaldamento	1.--
- climatizzazione	1.--

Principi di valutazione

- I locali per la cernita e la lavorazione delle piante senza particolari allacciamenti e installazioni devono essere valutati come locali di stoccaggio, eventualmente come rimesse.
- I locali di preparazione, di lavaggio e di confezionamento hanno un allacciamento all'acqua, eventualmente la climatizzazione e rivestimento di pareti e pavimento facili da rigovernare.
- I locali che solo per breve tempo sono utilizzati come locali di lavoro e di trasformazione devono essere valutati come rimesse o locali di stoccaggio.

5.10 Locali commerciali, locali di degustazione

	fr./m^2
Locali commerciali	
- Aliquota di base spaccio aziendale:	8.--
- Aliquota di base vendita diretta per rami aziendali speciali:	26.--
- Aliquota di base locale di degustazione:	45.--
Supplemento all'aliquota di base:	
- allacciamento a corrente/acqua	3.--
- riscaldamento	1.--
- climatizzazione	1.--
- posti auto disponibili	1.--

Magazzino alimentare 15.--

Principi di valutazione

- Solamente i locali costruiti per lo scopo corrispondente e utilizzati coerentemente devono essere valutati con le aliquote per i locali commerciali.
- Nota: i negozi di fiori e le serre adibite alla vendita sono trattati al capitolo 9, dedicato all'ortoflorovivaismo.

5.11 Aree di stoccaggio, rivestimenti duri, vie di trasporto interne all'azienda, aree di lavaggio, serbatoio d'acqua

	fr./m^2
Area di stoccaggio, area di compostaggio, con rivestimento in ghiaia	1.70

Vie di trasporto interne all'azienda
Aziende orticole, ortoflorovivaistiche, frutticole e dedite alla coltivazione di bacche, con rivestimento in ghiaia 1.70

Corti (senza la superficie di accesso): 1.70

Supplemento:	- rivestimento duro	1.20
	- smaltimento delle acque di scarico controllato	1.--
	- separatore d'olio	1.10

Principi di valutazione

- Il supplemento per lo smaltimento controllato delle acque di scarico va applicato se si sono adottati provvedimenti edilizi per adempiere le disposizioni in materia di protezione delle acque.

Area di lavaggio (fino a max. 50 m^2)

	- per macchine	5.--
	- per nebulizzatori (con vasca di raccoglimento con substrato)	6.10
Supplemento:	- coperto	1.--

Principi di valutazione

- Occorre valutare come area di lavaggio lo spazio effettivamente necessario per il lavaggio.

	fr./m³
Pozzi neri delle aree di compostaggio (volume fino a 100 m³)	10.--
Serbatoio d'acqua	
- fisso, cementato, silo di acciaio/plastica	14.--
- rivestimento laminato	3.50

Principi di valutazione

- I pozzi neri delle aree di compostaggio con un volume superiore a 100 m³ devono essere valutati con l'aliquota per i depositi di concimi aziendali (cfr. cap. 6.3.6).
- I pozzi che in passato contenevano liquami e che sono riconvertiti a depositi per le acque sanitarie devono essere valutati con l'aliquota per i serbatoi d'acqua.

5.12 Edifici e impianti per la produzione di energia a partire dalla biomassa

Le seguenti norme si applicano alla valutazione di edifici e impianti per la produzione di energia a partire dalla biomassa che sono stati ammessi secondo l'articolo 34*a* OPT e che ne soddisfano le condizioni.

La valutazione avviene conformemente al metodo del valore attuale. Il tasso d'interesse da applicare è del 4,24 per cento. I coefficienti del valore attuale figurano nel capitolo 1.4.1.

Rendimento (vendita di elettricità)

Il rendimento deriva da:

- potenza dell'impianto installato (senza riserva CTEB)
- moltiplicato per una media di 5 000 ore a pieno carico
- per una media di 39 ct./kWh
- eventualmente un supplemento / una detrazione del + / - 20 % (flessibile)

Un supplemento è indicato per esempio nei seguenti casi:

- rendimenti aggiuntivi derivanti dalla vendita di calore
- rendimenti da cosubstrati elevati
- sfruttamento medio superiore a 5 000 ore a pieno carico all'anno

Una detrazione è indicata per esempio nei seguenti casi:

- sfruttamento medio inferiore a 5 000 ore a pieno carico all'anno
- sovracapacità (impianto sovradimensionato, troppo poco substrato per biogas)

L'aliquota di 39 centesimi per chilowattora si applica al momento dell'entrata in vigore della guida per gli impianti che beneficiano di una rimunerazione a copertura dei costi per l'immissione in rete di energia elettrica (RIC). Se il Consiglio federale modifica le tariffe RIC, occorre utilizzare l'aliquota corrispondente alla tariffa accettata per l'impianto da valutare. Nel caso degli impianti senza RIC, occorre considerare il prezzo dell'elettricità rimborsato dal fornitore locale. In caso di uso proprio, occorre partire dal prezzo sostitutivo (prezzo di acquisto per l'elettricità dalla rete pubblica), a cui si somma la spesa risparmiata per la vendita alla rete elettrica. Al momento dell'entrata in vigore della guida, in caso di uso proprio si può considerare un prezzo di circa 14 centesimi per chilowattora.

Costi

I costi sono calcolati come percentuale del rendimento. Si applicano le seguenti aliquote (applicabili flessibilmente).

Costi	Aliquote in % del rendimento	
	Minima	Massima
Costi diretti per substrato e logistica per il digestato	18	22
Costi d'esercizio (personale, materiale, macchine)	18	22
Costi di manutenzione (assistenza, manutenzione)	8	11
Costi di assicurazione e di amministrazione	2	4
Costi di rinnovo centrali termoelettriche a blocco	6	8
Costi di rinnovo tecnica	12	17
Ammortamenti opere edili e costi di capitale	12	17

Le aliquote vanno applicate conformemente all'impianto:

- costi di logistica e per il substrato molto elevati o bassi (p.es. acquisti di co-substrato, spese di trasporto basse/elevate, molti/pochi fornitori)
- produzione intensiva/estensiva in termini di personale o materiale (p.es. spese di cernita basse/elevate, costi energetici bassi/elevati)
- investimenti elevati o bassi

Esempio di valutazione per impianti a biogas

Costo dell'impianto	Edificio	fr.	700 000
	Tecnica, CTEB	fr.	400 000
Potenza installata CTEB		kW	100

Durata di utilizzazione	anni	20
Tasso d'interesse	%	4,24

Calcolo del valore attuale	**Quota % del rendimento**	**fr.**
Rendimento (100 kW x 5 000 h x 39 ct./kWh)		195 000
+ Supplemento	18 %	35 100
Totale rendimento		**230 100**
./. Costi d'esercizio	19 %	- 43 719
./. Costi di manutenzione	9 %	- 20 709
./. Costi di assicurazione e di amministrazione	3 %	- 6 903
./. Costi di rinnovo CTEB	7 %	- 16 107
./. Costi di rinnovo tecnica	13 %	- 29 913
./. Opere edili e costi di capitale	12 %	- 27 612
Reddito netto		36 816
Coefficiente valore attuale 13,31		
Valore di reddito (impianto nuovo)	**circa**	**490 000**

5.13 Capannoni per l'essiccazione del tabacco

L'unità di valutazione è lo spazio utilizzabile per l'essiccazione del tabacco in m^3. I valori locativi considerano solamente un utilizzo dei capannoni che in genere non si estende su tutto l'arco dell'anno.

Gli essiccatori e i forni devono essere valutati come aggiunta conformemente al capitolo 1.1.2.

	fr./m^2
Capannoni per l'essiccazione del tabacco	
Capannoni ad azionamento manuale	2.50
Capannoni ad azionamento elettrico	2.75

6 Edifici per la detenzione di animali da reddito

6.1 Principi generali

Sono valutate le poste disponibili e utilizzabili a lungo termine. Le poste utilizzabili sono quelle che rispettano la legislazione svizzera in materia di protezione degli animali, protezione delle acque ed ecologia. La determinazione del numero di poste avviene sulla base degli stessi principi generali (superficie minima conformemente alla protezione degli animali, nessuna considerazione per esempio dei programmi Label).

Le stalle non utilizzabili devono essere valutate come locali di stoccaggio secondo il capitolo 5.6.

Le installazioni mobili contano come inventario. Le installazioni meccaniche fisse valgono come parti integranti dell'edificio e devono essere incluse nel valore di reddito.

Nel determinare il valore locativo devono essere considerate solo l'adeguatezza, l'economia lavorativa e le installazioni. Lo stato della costruzione e l'età dell'edificio sono considerati nella scelta del tasso di capitalizzazione (cfr. cap. 13).

Per la valutazione degli edifici di economia rurale e delle infrastrutture in generale si devono utilizzare le aliquote del capitolo 5.

6.2 Procedura

La valutazione degli edifici per la detenzione di animali da reddito avviene sulla base dei moduli di cui al capitolo 6.3.

Gli edifici di economia rurale e le infrastrutture in generale o gli edifici speciali per la produzione vegetale devono essere valutati secondo i capitoli 5 e 7-11.

I moduli degli edifici per la detenzione di animali da reddito sono:

- stalle per animali da reddito che consumano foraggio grezzo, esclusi i cavalli
- stalle per cavalli
- porcili
- pollai
- magazzini per foraggio e paglia
- depositi di concimi aziendali
- stalle semplici/apiari

Un modulo a sua volta si compone di diversi criteri di valutazione. La valutazione parte da un'aliquota di base fissa per ogni unità (p.es. posta per animale, m^2). Le installazioni non contenute nell'aliquota di base vengono considerate come supplementi (cfr. cap.

6.3.1 segg). In linea di principio è possibile cumulare i supplementi, purché non si valuti il lusso.

Alla base delle aliquote vi è un edificio con installazioni moderne e razionali. Nel caso in cui non si raggiungesse lo standard di base stabilito, si possono applicare detrazioni sulla base di un fattore di correzione.

Indicazioni sul fattore di correzione

- Il fattore di correzione è una detrazione dal valore locativo e si applica a ogni modulo. Ammonta a un massimo del 10 per cento del valore locativo che corrisponde a un fattore di correzione di 0,9.
- La detrazione avviene a scaglioni del 5 e 10 per cento. In questo caso il fattore di correzione ammonta a 0,95 o 0,9.
- L'economia lavorativa e l'adeguatezza determinano l'ammontare della detrazione.

Il valore di reddito viene determinato dalla capitalizzazione del valore locativo di ogni singolo modulo.

Il valore locativo deve essere determinato ogni volta in base al modulo e al criterio di valutazione per unità di bestiame grosso (UBG), posta di suini da ingrasso (PSI), posta per animale, m^2 o m^3. Per valutare lo spazio disponibile nelle stalle per gli animali da reddito che consumano foraggio grezzo, si deve effettuare una conversione in unità di bestiame grosso (UBG) sulla base dei coefficienti di cui al capitolo 1.3.2.

Il deposito di concimi aziendali rappresenta un modulo indipendente e staccato dagli edifici (edificio abitatativo, stalle, deposito per il foraggio grezzo). La valutazione dello stesso avviene quindi separatamente secondo il capitolo 6.3.6.

In caso di necessità, il deposito di concimi aziendali dei singoli edifici può essere ripartito. La ripartizione del deposito sui singoli edifici avviene secondo le prescrizioni della protezione delle acque. Per gli edifici abitativi di solito si calcolano 1,5 m^3 per UL e mese di stoccaggio.

I ripari e le stalle sui pascoli semplici, gli apiari nonché i porcili e i pollai semplici devono essere valutati sulla base del modulo «Stalle semplici/apiari » del capitolo 6.3.7.

Gli spazi per lo stoccaggio, la preparazione e la vendita devono essere valutati secondo il capitolo 5 «Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale».

6.3 Sistema a moduli

6.3.1 Stalle per animali da reddito che consumano foraggio grezzo

Modulo «Stalla»	Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione	4	3	2	1
Unità = unità di bestiame grosso	fr.	fr.	fr.	fr.
Specie bovina: mucche da latte	67.95	57.75	47.55	40.75
Specie bovina: detenzione di vacche madri, allevamento	90.55	76.95	63.40	54.35
Specie bovina: ingrasso	139.75	118.80	97.85	83.85
Ovini/caprini: allevamento, ingrasso e produzione di latte	56.60	48.10	39.60	33.95
Supplementi				
Stabulazione libera (non per ovini/caprini)	12.30	10.45	8.60	7.40
Corte con pavimento rivestito e deflusso nella fossa del liquame	5.10	4.35	3.55	3.05
Impianti di mungitura, incl. locale per la conservazione e l'elaborazione del latte				
Impianti di mungitura a secchi	15.85	13.45	11.10	9.50
Impianti di mungitura a tubi	22.65	19.25	15.85	13.60
Locale di mungitura e robot per la mungitura	29.40	25.--	20.60	17.65
Raffreddamento del latte: serbatoio refrigerato (interamente o parzialmente fisso)	8.10	6.90	5.65	4.85
Somministrazione di foraggio concentrato: transponder con stazione di foraggiamento e deposito	6.75	5.75	4.75	4.05
Foraggiamento automatico (nastro, miscelatore)	8.90	7.55	6.25	5.35
Razionamento automatico	19.10	16.25	13.35	11.45
Evacuazione automatica delle deiezioni:				
solide: asta di collegamento, valvola, catena	6.75	5.75	4.75	4.05
liquide: canale di drenaggio, pavimento in parte a rastrelliera	8.10	6.90	5.65	4.85
liquide: pavimento a rastrelliera	11.30	9.60	7.90	6.80

Principi di valutazione

- Il supplemento del criterio di valutazione «stabulazione libera» vale per tutte le stabulazioni libere (stabulazione libera a box, nonché quella con lettiera profonda o compost) nelle quali gli animali possono muoversi liberamente. Questo supplemento non è possibile per la categoria ovini e caprini, poiché per queste specie animali l'aliquota del valore locativo della stalla presuppone questo tipo di strutture.
- Le poste negli stalli da parto e per animali malati non vengono conteggiate.

  Appartengono alla stabulazione libera e sono già incluse nell'aliquota della stalla.

Sono incluse nell'aliquota della stalla anche le zone di scarico e le corsie di foraggiamento.

- Nelle stalle con evacuazione parzialmente automatica (p.es. le stalle con lettiera profonda e con pavimento a rastrelliera nell'area di foraggiamento) deve essere aggiunto il supplemento per il pavimento a rastrelliera parziale.
- Nelle stalle a stabulazione libera con sistemi di evacuazione misti (p.es. pala e pavimento a rastrelliera parziale) devono essere applicati entrambi i supplementi per il totale di UBG.
- La mangiatoia automatica comprende la distribuzione del foraggio attraverso nastro o robot.
- La preparazione automatica delle razioni di foraggio comprende la distribuzione automatica dell'unità della miscela di foraggio, contenuta nella mangiatoia automatica.

Criteri di applicazione del fattore di correzione (totale massimo di -10 %), se:

- bestiame in più locali
- corsia di foraggiamento non percorribile, per esempio troppo stretta o troppo bassa
- area per i sacchi
- foraggiamento non pratico (p.es. mangiatoie con pinza distributrice non raggiungibile, mangiatoie alte, foraggiamento manuale)
- locale per la conservazione e l'elaborazione del latte assente o in cattive condizioni
- mancanza di una stanza adiacente separata

6.3.2 Stalle per cavalli

Il modulo seguente serve per valutare le stalle per cavalli e gli impianti che fanno parte di un'azienda agricola e sono adibiti alla detenzione di cavalli. È irrilevante il motivo per cui si detengono i cavalli (allevamento, sport, commercio, hobby, pascolo o produzione di carne).

I locali di permanenza e gli ambienti umidi realizzati appositamente per i clienti e il personale addetto ai cavalli devono essere valutati secondo le direttive di cui al capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Modulo «Stalla per cavalli»

Unità cavalli/pony/cavalli piccoli = UBG

	Prezzi medi dei box al mese		
Livello di mercato:	< 500 fr.	Intermedio	> 900 fr.
	Valori locativi in fr. per unità		
Box interno (porte, finestre, aperture verso l'interno)	198	248	297
Box esterno (porte, finestre, aperture verso l'esterno)	264	330	396
Box esterno con annessa superficie d'uscita con rivestimento duro	350	438	525

	Prezzo medio per posta per animale al mese		
	< 450 fr.	Intermedio	> 750 fr.
	Valori locativi in fr. per unità		
Posta per animale (stabulazione in gruppo)	287	359	431
Supplementi			
Camera per la sellatura	94.80	118.50	142.20
Superficie d'uscita di grandi dimensioni (da 24 m^2 per cavallo)	85.45	106.80	128.15

Poste e padiglioni	
Unità = m^2	
Poste semplici per l'utilizzo dei cavalli	3.25
Maneggio da 800 m^2	4.90
Maneggio coperto per m^2 di superficie	16.25

Principi di valutazione

- Determinante per il calcolo del numero di UBG (cavalle con puledri, puledri di oltre 3 anni, ecc.) è la grandezza (m^2) del box e della stalla a stabulazione libera.
- Nell'aliquota di cui sopra sono compresi, oltre all'effettiva posta nella stalla, anche le installazioni necessarie come abbeveratoi e mangiatoie, nonché la corsia di accesso ai box.
- Se l'utilizzo dei padiglioni e/o delle poste è incluso nel prezzo della pensione, per i padiglioni occorre detrarre 100 franchi al mese e/o per la posta 50 franchi al mese.
- Se il livello di mercato sulla base del prezzo mensile dei box di un'azienda non è determinabile (esclusivamente per l'allevamento di cavalli o la produzione di carne), si deve applicare l'aliquota più bassa (< 500 fr. – risp. < 450 fr.).
- Come «maneggio» si devono valutare solo gli spiazzi che dispongono almeno di una struttura a doppio strato (strato percorribile e strato portante) e di un sistema di evacuazione dell'acqua. Le aree che non soddisfano questo requisito vengono valutate come «Spiazzi semplici per l'utilizzo dei cavalli».
- I magazzini per il foraggio e la paglia, nonchè i depositi di concimi aziendali non sono contenuti nel modulo sulle stalle, ma devono essere valutati secondo i moduli «Magazzini per foraggio e paglia» e «Depositi di concimi aziendali».
- I solarium e i tapis roulant non sono parti integranti dell'edificio e non vengono valutati.
- Le giostre e le installazioni di foraggiamento automatiche devono essere valutate secondo il capitolo 1.1.2.

Criteri di applicazione del fattore di correzione (totale massimo di -10 %), se:

- foraggiamento, evacuazione delle deiezioni e cura del cavallo molto dispendiosi
- corsie della stalla di larghezza inferiore a 2 metri

6.3.3 Porcili

Il modulo seguente serve per stimare i porcili grandi, di ultima generazione, con installazioni razionali.

Modulo «Porcili»		Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione		4	3	2	1
Unità = posta per suini da ingrasso (PSI)	**PSI per posta per animale**	fr.	fr.	fr.	fr.
Porcile per suini da allevamento					
Stallo da parto: scrofa con lattonzolo	3,24	143.35	121.85	100.35	86.--
Centro di monta con poste per verri riproduttori	1,47	27.35	23.25	19.15	16.40
Scrofe in asciutta, scrofe da allevamento non in lattazione	1,53	89.05	75.70	62.35	53.45
Poste per rimonte (fino a 6 mesi)	1,00	39.40	33.50	27.60	23.65
Suinetti svezzati: mezzanotti fino a 25 kg	0,35	56.45	48.--	39.50	33.85
Porcile per suini da ingrasso					
Suini da ingrasso fino a 110 kg	1,00	37.85	32.15	26.50	22.70
Supplementi					
Posta ad aree multiple con giacigli provvisti di lettiera		3.10	2.65	2.15	1.85
Corte con pavimento rivestito e deflusso nella fossa del liquame		2.40	2.05	1.70	1.45
Foraggiamento					
parzialmente automatico		1.90	1.60	1.35	1.15
interamente automatico		3.70	3.15	2.60	2.20

Principi di valutazione

- Sono compresi nell'aliquota del porcile:
  a. evacuazione automatica delle deiezioni
  b. ventilazione, laddove necessaria
  c. magazzino per la paglia
  d. deposito per il foraggio concentrato
- Per foraggiamento parzialmente automatico si intente per esempio il foraggiamento con tubi flessibili, mentre il foraggiamento interamente automatico contempla i sistemi su chiamata e computerizzati.

- In conformità con le disposizioni contenute nel capitolo 6.1, tutte le poste per animali presenti devono essere valutate senza considerare l'organizzazione dei cicli.
- La conversione delle poste per animali in PSI avviene secondo i coefficienti elencati nella tabella sopra. Per i suini da ingrasso, le poste si determinano utilizzando i coefficienti dell'ingrasso finale.
- Per i porcili più obsoleti e che non rispettano gli standard attuali della tecnica si devono scegliere la durata di utilizzazione residua e il tasso di capitalizzazione corrispondenti.

Criteri di applicazione del fattore di correzione (totale massimo di -10 %), se:

- nessuna evacuazione automatica delle deiezioni
- traffico di animali complicato
- zona d'igiene mancante (spogliatoio, doccia o unità di decontaminazione)
- locale di stoccaggio per il foraggio assente o troppo piccolo
- installazioni di carico carenti
- nessuna stanza adiacente valutata separatamente, per esempio mancanza di un ufficio o di un'unità di decontaminazione

6.3.4 Pollai

Il seguente modulo serve per stimare i pollai grandi, di ultima generazione, con installazioni razionali. I pollai per uso diverso da quello descritto nel modulo seguente devono essere assegnati, in base alla loro superficie, al modulo più simile per tipo di costruzione con le relative poste per gli animali.

Modulo «Pollai»	Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione	4	3	2	1
	fr.	fr.	fr.	fr.
Pollame da ingrasso (allevamento al suolo)				
Unità = m^2 superficie del pollaio senza giardino d'inverno				
Pollaio, incl. aerazione e riscaldamento	25.42	21.61	17.80	15.25
Supplementi				
Giardino d'inverno	4.30	3.65	3.01	2.58
Recupero del calore residuo	1.80	1.53	1.26	1.08
Galline ovaiole (allevamento al suolo con fossa per le deiezioni)				
Unità = posta per animale				
Pollaio, incl. aerazione, nidi per la deposizione delle uova, nastro per le uova, posatoi, fossa per deiezioni	2.30	1.96	1.61	1.38
Supplementi				
Giardino d'inverno	0.38	0.32	0.27	0.23
Galline ovaiole (allevamento al suolo con voliere)				
Unità = posta per animale				
Pollaio, incl. aerazione, nidi per la deposizione delle uova, nastro per le uova e nastri di evacuazione delle deiezioni	3.69	3.13	2.58	2.21
Supplementi				
Giardino d'inverno	0.62	0.53	0.43	0.37
Allevamento galline ovaiole (voliere)				
Unità = posta per animale				
Pollaio, incl. aerazione, riscaldamento ed evacuazione delle deiezioni	2.64	2.24	1.85	1.58
Supplementi				
Giardino d'inverno	0.41	0.34	0.28	0.24

Principi di valutazione

- Nell'aliquota del pollaio sono comprese le installazioni per abbeveraggio e foraggiamento, l'illuminazione e il foraggiamento; se necessario, nastri per uova e deiezioni e un impianto di ventilazione e riscaldamento ineccepibile.
- Nell'ingrasso del pollame il pollaio è valutato sulla base del numero di m^2 della superficie. I pollai per galline ovaiole e pollastrelle devono essere valutati a seconda delle poste per gli animali.
- Nell'aliquota del pollaio sono inclusi inoltre i silos per il mangime.
- I pollai mobili devono essere valutati come inventario, purché non figurino come accessori nel registro fondiario.
- Le macchine per la cernita delle uova devono essere valutate come inventario.

Criteri di applicazione del fattore di correzione (totale massimo di -10 %), se:

- nessun foraggiamento automatico
- locale di stoccaggio del mangime assente/scarso (silo per il mangime)
- mancanza di stanze adiacenti per confezionamento, stoccaggio e cernita
- ventilazione manuale

6.3.5 Magazzini per foraggio e paglia

L'aliquota del valore locativo per il locale di stoccaggio del foraggio essiccato è determinata in base alla possibilità di stoccaggio (sufficiente – limitata – insufficiente) e alla quota d'insilati nel foraggiamento. Sufficiente in questo caso vuol dire che le riserve possono essere immagazzinate. Le aliquote valgono solo per lo stoccaggio di foraggio essiccato.

Il locale di stoccaggio della paglia viene valutato in base al numero di UBG e al sistema di evacuazione delle deiezioni.

Il magazzino per insilati viene valutato separatamente sulla base dei m^3, il magazzino per i cereali invece sulla base delle tonnellate.

Modulo «Magazzini per foraggio e paglia»	Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione	4	3	2	1
	fr.	fr.	fr.	fr.

Unità = UBG

	Offerta di foraggi essiccati s = sufficiente, l = limitata, i = insufficiente											
Tipo di foraggiamento:	s	l	i	s	l	i	s	l	i	s	l	i
foraggiamento senza insilati	44	35	18	37	30	15	31	25	13	26	21	11
<50 % quota foraggiamento con insilati	33	26	13	28	22	11	23	18	9	20	16	8
>50 % quota foraggiamento con insilati	22	18	9	19	15	8	15	12	6	13	10	5

Supplementi

Unità = UBG				
Ventilazione per fieno:				
Ventilazione a freddo	11.80	10.00	8.30	7.10
Ventilazione a caldo PV, tetto apribile, pompa di calore	18.70	15.90	13.10	11.20
Carico e scarico:				
Carroponte	15.60	13.30	10.90	9.40
Pinza	6.60	5.60	4.60	4.--
Soffiatore, distribuzione manuale	3.90	3.30	2.70	2.30
Soffiatore con distributore telescopico	7.80	6.60	5.50	4.70

Magazzino per la paglia				
Unità = UBG a seconda del sistema di evacuazione delle deiezioni				
Stabulazione fissa/stabulazione libera in box	5.60	4.80	3.90	3.40
Paglericci e sistema a lettiera profonda	22.50	19.10	15.80	13.50

Insilati				
Unità = m^3				
Stoccaggio insilati senza fresa dessilatrice / fresa di prelievo	1.70	1.40	1.20	1.--
Supplemento fresa dessilatrice, fresa di prelievo	1.--	0.90	0.70	0.60

Magazzino per i cereali				
Unità = t	10.60	9.--	7.40	6.40

Principi di valutazione

- Il supplemento per la fresa dessilatrice/di prelievo deve essere applicato per i m^3 totali del locale di stoccaggio degli insilati in cui si può utilizzare la fresa/la morsa. Se una fresa dessilatrice/di prelievo viene utilizzata per più di un silo (cambiando la fresa da un silo all'altro) il supplemento va applicato per tutti i silo.
- Le balle di insilati non devono essere valutate come locale di stoccaggio degli insilati in m^3. Devono però essere considerate nella determinazione della quota d'insilato nel foraggiamento per la valutazione dei locali di stoccaggio del foraggio essiccato. L'offerta del locale di stoccaggio del foraggio essiccato (sufficiente = con riserva / limitata / insufficiente) deve essere valutata sulla base del relativo fabbisogno di foraggio essiccato (100 %; >50 %; <50 %).
- Se il magazzino per il foraggio essiccato è inferiore al 70 per cento del fienile, l'offerta del locale di stoccaggio di foraggio essiccato deve essere fissata sul livello da sufficiente a limitato.
- Nelle aliquote di cui sopra sono inclusi le superfici di scarico e gli accessi elevati.
- Le aree di stoccaggio per le balle di insilati devono essere valutate sulla base delle disposizioni contenute nel capitolo 5.

Criteri di applicazione del fattore di correzione (totale massimo di -10 %), se:

- stoccaggio del foraggio grezzo e della paglia in più di tre luoghi diversi
- scarico scomodo (p.es. nessun punto di carico a livello del terreno, accesso elevato lungo e pericoloso)
- prelievo del foraggio scomodo (p.es. trasporto fino alla stalla)
- sicurezza sul lavoro insufficiente (p.es. salita su scale a pioli, parapetti mancanti)

6.3.6 Depositi di concimi aziendali

Modulo «Depositi di concimi aziendali»		Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione		4	3	2	1
	Unità	fr.	fr.	fr.	fr.
Liquame	m^3	3.30	2.80	2.30	2.--
Letamaio	m^2	3.30	2.80	2.30	2.--
Supplementi					
Miscelatore di liquame fisso	m^3	0.35	0.30	0.25	0.20
Elevatore per letame					
Evacuazione delle deiezioni a pressione, gru per letame fissa	m^2	0.65	0.55	0.45	0.40

Criteri di applicazione del fattore di correzione (per un totale massimo di -10 %), se:

- numerose fosse piccole, non collegate tra loro
- ubicazione inadeguata della fossa e del letamaio (collegamenti, livelli ed emissioni)
- prelievo difficile di liquame e letame
- sicurezza sul lavoro insufficiente
- nessuna copertura dei silo (per ridurre le emissioni di ammoniaca)

6.3.7 Stalle semplici/apiari

Modulo «Stalle semplici/apiari»	Valore locativo per unità			
Vie di comunicazione	4	3	2	1
Unità = m^2	fr.	fr.	fr.	fr.
Ripari semplici sui pascoli, aperti su più lati con rivestimento duro	3.10	2.65	2.15	1.85
Ripari sui pascoli, aperti su un lato con rivestimento duro e installazione di foraggiamento semplice	4.20	3.55	2.95	2.50
Stalle prevalentemente chiuse con installazione di foraggiamento semplice (pascolo preliminare, maggengo, primo corte dell'alpe, ecc.)	5.25	4.45	3.70	3.15
Apiari	5.25	4.45	3.70	3.15
Porcili e pollai semplici, stalle chiuse con finestre, porte, rivestimento duro, installazione di foraggiamento (mangiatoia, rastrelliera, abbeveratoio), illuminazione, magazzino per foraggio e deposito per liquame	7.30	6.20	5.10	4.40

Principi di valutazione

- Le aliquote illustrate nella tabella servono per valutare le stalle/gli edifici semplici come i ripari per bovini robusti, le stalle semplici sui pascoli che vengono utilizzate per il bestiame solo d'estate, i porcili e i pollai semplici nonché gli apiari.
- L'unità di valutazione è la superficie netta complessiva in m^2 (il totale di stalle, fienile, ecc.).
- I depositi di concimi aziendali, se presenti, sono inclusi nelle aliquote elencate nella tabella.
- Le aliquote del valore locativo summenzionate sono applicate integralmente. Non si applicano riduzioni sulla base della durata di utilizzazione dell'edificio (maggengo).
- Gli edifici con una durata di utilizzazione molto breve devono essere inseriti nella successiva categoria inferiore.

7 Aziende orticole

7.1 Campo di applicazione

Le norme seguenti devono essere applicate per la stima delle diverse parti di un'azienda orticola, destinate esclusivamente o prevalentemente alla produzione. Tra queste si annoverano soprattutto le seguenti tipologie:

a) aziende agricole con orticoltura in pieno campo;

b) aziende orticole con coltivazione in pieno campo e/o serre;

c) aziende miste dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale con utilizzazione prevalentemente orticola.

Appartengono all'azienda di produzione anche gli edifici e le installazioni fisse necessari per lo stoccaggio e la vendita sul mercato di articoli prevalentemente di produzione propria.

Se all'azienda dovessero essere annessi altri rami non agricoli, questi devono essere valutati secondo le indicazioni del capitolo 1.1.4.

Gli edifici abitativi sono valutati secondo le direttive del capitolo 4. Le cantine, le rimesse e le autorimesse, così come gli edifici di economia rurale in generale, sono stimati secondo le norme contenute nel capitolo 5.

La limitazione nei confronti delle aziende dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale, che sono stimate secondo norme speciali, è regolamentata all'inizio del capitolo 9.

7.2 Potenziale di vendita per la valutazione di edifici e impianti speciali per l'orticoltura

La distinzione dei potenziali di vendita serve per valutare le serre per la produzione orticola (cfr. cap. 7.4). Il potenziale di vendita viene valutato come segue.

Potenziale di vendita buono
Le aziende con un buon potenziale di vendita sono quelle che hanno buone opportunità di vendere direttamente a organizzazioni della grande distribuzione, mercati all'ingrosso, cooperative, venditori al dettaglio, strutture di ristorazione collettiva, mercati settimanali, eccetera.

Potenziale di vendita medio
Corrisponde alla fase intermedia tra potenziale di vendita buono e scarso.

Potenziale di vendita scarso
Le aziende con uno scarso potenziale di vendita sono quelle che hanno opportunità di vendere direttamente i loro prodotti molto limitate o assenti.

7.3 Terreno in pieno campo

7.3.1 Terreno agricolo

Le superfici utilizzate in pieno campo con terreno agricolo cresciuto naturalmente, senza particolari miglioramenti, sono valutate secondo le norme relative alla stima del valore di reddito per terreni agricoli (cfr. cap. 3).

7.3.2 Misure per aumentare il valore del terreno agricolo

Le misure per aumentare il valore del terreno agricolo sono, da un lato, stimate sulla base delle infrastrutture di allacciamento straordinarie e, dall'altro, sulla base delle possibilità di irrigazione.

Al valore di reddito del terreno agricolo usuale si devono aggiungere, a seconda delle condizioni, i seguenti supplementi.

a) Infrastrutture di allacciamento straordinarie

Per quanto riguarda gli investimenti per l'allacciamento tesi ad aumentare il valore non considerati nelle norme precedenti (p.es. linee elettriche, telefoniche o vapore), devono essere applicate le disposizioni per la valutazione di componenti aziendali agricole speciali secondo il capitolo 1.1.2.

b) Possibilità di irrigazione

L'idoneità di un fondo all'orticoltura dipende in misura considerevole dalle possibilità di irrigazione. I supplementi sono indicati solo a patto che il vantaggio dell'irrigazione sia utilizzabile in ragione della posizione favorevole del fondo. Le installazioni per l'irrigazione mobili devono essere stimate come inventario.

Supplementi al valore di reddito del terreno

Quantità, qualità, apporto e distribuzione d'acqua	Descrizione	Supplemento
Limitazioni scarse o assenti	Tutte le colture possono essere coltivate durante tutta l'estate	60–80 %
Limitazioni presenti	Nei mesi estivi le colture ad alta intensità idrica non possono essere coltivate	20–60 %

Criteri che determinano il supplemento:

- accesso all'acqua limitato dal punto di vista quantitativo
- limitazioni dovute alla qualità dell'acqua
- irrigazione notturna impossibile a causa del rumore (vicinanza a luoghi abitati) e nessuna presa di corrente per la pompa elettrica
- controllo a distanza dell'irrigazione limitato o impossibile a causa della topografia del fondo
- condutture per l'irrigazione del fondo presenti solo in parte o completamente assenti.

7.4 Serre

Per il calcolo del valore locativo di una serra è determinante la superficie totale a disposizione delle piante, incluse le vie di trasporto alle colture, senza contare però la superficie per l'impianto di riscaldamento, la cisterna dell'olio e il serbatoio d'acqua.

Gli elementi di una serra elencati qui sotto sono inclusi nelle aliquote del valore locativo e quindi non devono essere valutati in via suppletiva:

- il terreno edificato (superficie della serra, superfici per l'accesso e lo stazionamento e normale spazio circostante, a patto che non lo si consideri per l'utilizzo in pieno campo);
- l'intero impianto di riscaldamento, incluso lo spazio per la cisterna;
- le installazioni per la distribuzione del concime (fertirrigazione);
- il serbatoio d'acqua.

7.4.1 Posizione

favorevole:
- buon accesso
- strade di accesso con rivestimento duro

sfavorevole:
- accesso scarso
- strade di accesso senza rivestimento duro
- limitazioni (p.es. ombra) dovute ad edifici adiacenti

7.4.2 Tipo di costruzione, struttura e installazione

Molto adeguata

		Serra di vetro	**Serra di plastica e di laminato (a più corsie)**	**Tunnel di plastica**
Costruzione		Solida, materiale abbastanza resistente, costruzione spessa e solida, angolo di inclinazione del tetto sufficiente, carico neve min. 50 kg/m^2, carico vento min. 25 kg/m^2, buona illuminazione e poche installazioni che ostacolano il lavoro (pilastri di sostegno, tubi del riscaldamento, rastrelliere, ecc.) nello spazio di coltivazione		
Fondamenta/ ancoraggio		Fondamenta in calcestruzzo solide e antigelo		Buon ancoraggio al terreno
Pareti di sostegno		Altezza minima: 4,5 m	Altezza minima: 4 m	Buona lavorazione meccanica fino alle pareti esterne
		Disposte in verticale		
Pareti facciata		Possibile apertura in fase di gestione		
Altezza e larghezza porte		Altezza e larghezza minima: 3,5 m		
Copertura (tetto)		Lastre in policarbonato/ copertura in vetro speciale senza mastice	Doppio strato eventualmente pellicola protettiva	Lamina semplice facilmente sostituibile (almeno 0,15 mm)
Copertura (pareti di sostegno e di facciata)		Lastre in policarbonato o doppio vetro	Doppio strato o lastre in policarbonato	
Dimensione serra o reparto (unità climatica)		Almeno 2 500 m^2		Almeno 1 000 m^2 con una buona predisposizione alla lavorazione meccanica
Larghezza corsie		Almeno 8 m	Almeno 8 m	
Controllo del clima	X	Totalmente climatizzata tramite computer (ventilazione, riscaldamento, scudo energetico)		
Impianto di irrigazione	X	Automatico con distribuzione del concime		
Elettricità	X	Presente		
Installazioni di trasporto per il raccolto	X	Presenti		
Serra riscaldabile: riscaldamento	X	Riscaldamento ad aria o acqua calda ben regolabile, distribuzione dell'aria calda attraverso i tubi di distribuzione del calore, incluso il riscaldamento della vegetazione nel caso di ortaggi a frutto		
Fonte di energia		Presenza di una fonte alternativa di energia		

		Serra di vetro	**Serra di plastica e di laminato (a più corsie)**	**Tunnel di plastica**
Portata termica minima (differenza di temperatura)	X	30°C	30°C	15°C
Gruppo elettrogeno di emergenza	X	Presente		
Serbatoio di raccolta dell'acqua piovana		Presente		
Schermo di energia	X	Presente		
Schermo per ombreggiatura		Presente		
Fumigazione con CO_2	X	Presente		
Ventilazione		Possibilità di ventilazione sufficienti, ventilazione del colmo presente		Possibilità di ventilazione sufficienti
Sicurezza		Presenza di vie e porte di emergenza		

Se la serra rispetta tutte le condizioni contrassegnate (X), può essere considerata molto adeguata. Nel caso in cui invece non vengano rispettate tutte le condizioni, la serra deve essere valutata come adeguata.

Adeguata

Corrisponde ai valori intermedi tra molto adeguata e inadeguata.

Inadeguata

		Serra di vetro	**Serra di plastica e di laminato (a più corsie)**	**Tunnel di plastica**
Costruzione		Costruzione poco solida o in parte in legno, angolo di inclinazione del tetto non sufficiente, illuminazione scarsa e numerose installazioni che ostacolano il lavoro (pilastri di sostegno, tubi del riscaldamento, rastrelliere, ecc.) nello spazio di coltivazione		
Fondamenta/ ancoraggio		Fondamenta insufficienti		Ancoraggio scarso
Altezza e larghezza porte		Altezza e larghezza insufficienti poichè non percorribili con i macchinari usuali.		
Copertura		Copertura di vetro con mastice	Lastre o lamine sostituibili solo con grande dispendio	
Dimensione serra o reparto (unità climatica)		Inferiore a 500 m²		
Larghezza corsie		Inferiore a 6,0 m		Se < 6m da considerare come inventario
Impianto di irrigazione		Mancante		
Serra riscaldabile: riscaldamento		Riscaldamento ad aria o acqua calda regolabile in maniera insufficiente, distribuzione dell'aria calda senza tubi di distribuzione del calore		
Fonte di energia		Assenza di una fonte di energia alternativa		
Portata termica minima (differenza di temperatura)		Inferiore a 10°C		Inferiore a 8°C

7.4.3 Valori locativi

Tipo di serra	Potenziale di vendita (cap. 7.2)	Durata di utilizzazione totale	Posizione e tipo di costruzione (cap. 7.4.1 e 7.4.2)			
				scarsi	medi	buoni
			anni	fr./m^2	fr./m^2	fr./m^2
Serre di vetro						
Con riscaldamento ad acqua calda		buono	30	6.40	9.50	12.70
		medio	30	5.80	8.70	11.60
		scarso	30	5.20	7.80	10.40
Con riscaldamento ad aria calda		buono	30	5.70	8.60	11.40
		medio	30	5.20	7.80	10.40
		scarso	30	4.70	7.--	9.30
Serre di plastica di laminato (a più corsie)						
Con riscaldamento ad aria calda		buono	20	5.--	7.50	10.--
		medio	20	4.60	6.80	9.10
		scarso	20	4.10	6.10	8.20
Tunnel di plastica*						
Con riscaldamento ad aria calda		buono	15	3.30	4.90	6.60
		medio	15	3.--	4.50	6.--
		scarso	15	2.70	4.--	5.40
Senza riscaldamento		buono	15	2.60	3.90	5.20
		medio	15	2.30	3.50	4.70
		scarso	15	2.10	3.20	4.20

* I tunnel di plastica particolarmente leggeri con corsie di larghezza inferiore a 6 m e i tunnel di plastica senza fondamenta fisse devono essere stimati come inventario.

Le serre di vetro senza riscaldamento devono essere valutate come tunnel di plastica senza riscaldamento con la durata totale di utilizzazione delle serre di vetro (30 anni).

Le serre di laminato senza riscaldamento devono essere valutate come i tunnel di plastica senza riscaldamento con la durata totale di utilizzazione delle serre di laminato (20 anni).

8 Aziende frutticole e dedite alla produzione di bacche

8.1 Aspetti generali

Le seguenti prescrizioni per la valutazione si applicano per la stima dei frutteti e delle piantagioni arbustive di bacche, inclusi gli elementi delle loro infrastrutture.

La valutazione del terreno avviene conformemente alle prescrizioni generali di cui al capitolo 3.

Il valore complessivo di un fondo coltivato con alberi da frutto o bacche è dato dalla somma dei valori del terreno e degli impianti. Gli elementi delle infrastrutture sono imputati cumulativamente mediante la capitalizzazione del valore locativo (cfr. cap. 8.7).

Gli edifici abitativi sono stimati conformemente alle prescrizioni generali di cui al capitolo 4.

Le rimesse, le autorimesse, le officine e gli altri edifici di economia rurale in generale come, per esempio, i locali per lo stoccaggio, la trasformazione e la vendita di prodotti prevalentemente di produzione propria sono valutati conformemente alle prescrizioni generali di cui al capitolo 5.

8.2 Potenziale di vendita (cfr. cap. 8.4.2.2)

La distinzione tra i diversi potenziali di vendita serve per valutare i frutteti da reddito (cfr. cap. 8.4.2).

8.3 Terreno

La valutazione del terreno avviene conformemente alle prescrizioni generali di cui al capitolo 3. Le vie di comunicazione sono determinate secondo il capitolo 2.

8.4 Colture frutticole

La seguente procedura di valutazione vale per la stima di frutteti a uso intensivo (piantagioni pacciamate, densità degli alberi di almeno 150, nel caso delle ciliegie di almeno 100 alberi per ettaro). I frutteti di meno di 20 are, che servono per l'autoapprovvigionamento, non sono inclusi nella stima.

Gli elementi delle infrastrutture sono imputati cumulativamente mediante la capitalizzazione del valore locativo (cfr. cap. 8.7).

Fasi di formazione e di resa delle colture frutticole

Specie di frutta/ forma di coltivazione	Fase di formazione	Fase di resa 1° terzo	2° terzo	3° terzo
Numero di meli per ettaro	anno	anno	anno	anno
Mele da tavola				
- 3 000 e oltre	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
- 2 000–2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–17.
- 1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–18.
- 1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–29.
Pere da tavola				
- 3 000 e oltre	1.–3.	4.–8.	9.–12.	13.–16.
- 2 000–2 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–19.
- 1 600–1 999	1.–3.	4.–8.	9.–13.	14.–20.
- 1 000–1 599	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–24.
- 800– 999	1.–4.	5.–11.	12.–16.	17.–24.
Frutta per sidro				
5 000 e oltre	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1 000–4 999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
900– 999	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
800– 899	1.–4.	5.–9.	10.–15.	16.–20.
Siepi (600)	1.–7.	8.–13.	14.–19.	20.–25.
Medio fusto (150)	1.–14.	15.–21.	22.–28.	29.–35.
Ciliegie				
1 200 e oltre	1.–3.	4.–7.	8.–11.	12.–16.
1 000–1 199	1.–4.	5.–8.	9.–13.	14.–18.
800– 999	1.–4.	5.–9.	10.–14.	15.–18.
600– 799	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Benjaminler				
300	1.–5.	6.–11.	12.–17.	18.–22.
Prugne				
Spindel (1 200 e oltre)	1.–4.	5.–7.	8.–11.	12.–15.
Spindel (900–1 199)	1.–5.	6.–9.	10.–14.	15.–18.
Siepi (600)	1.–5.	6.–10.	11.–15.	16.–20.
Albicocche, nuove varietà				
1 200 e oltre	1.–3.	4.–10.	11.–15.	16.–20.
800–1 199	1.–4.	5.–15.	16.–25.	26.–30.
400– 799	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–40.
Albicocche, Luizet				
400	1.–6.	7.–18.	19.–30.	31.–50.

Le fasi di formazione e di resa possono differire da questi dati a seconda della specie di frutta, della varietà, del portainnesto, dello stato di cura e di salute, eccetera.

In singoli casi il valore di reddito delle colture frutticole può essere determinato in funzione della durata di utilizzazione residua. Per esempio, per un frutteto molto fitto e di età ignota si può stimare una durata di utilizzazione residua di 5 anni nel secondo terzo della fase di piena resa.

Le nuove colture come, per esempio, nocciole, noci e tartufi, sono valutate conformemente al capitolo 1.1.3.

8.4.1 Frutteti giovani

Detrazioni

Per i frutteti che non sono ancora in fase di resa (frutteti giovani), occorre applicare una detrazione del 10 (2 anni prima dell'inizio della fase di resa) o del 20 per cento (3 e più anni prima dell'inizio della fase di resa) dal valore di base (cfr. cap. 8.4.2.4).

8.4.2 Frutteti da reddito

8.4.2.1 Procedura

I frutteti sono classificati nelle categorie A-E in base alle loro possibilità di resa (cfr. cap. 8.4.2.3). Per tutte le categorie, specie di frutta e forme di coltivazione, la tabella di cui al capitolo 8.4.2.4 contiene i valori di base. Con l'ausilio del sistema di punteggio di cui al capitolo 8.4.2.2, che prevede un massimo di 60 punti, si determina lo scarto da questi valori di base. I valori di base si applicano a 40 punti e il valore di reddito si calcola nel modo seguente:

$$\frac{\text{Numeri di punti x valore di base}}{40} = \text{Valore di redidito per ha}$$

8.4.2.2 Sistema di punteggio

Potenziale di vendita		Punti
Buono	Aziende con opportunità di vendita diretta su ampio raggio	4–6
Medio	Aziende con opportunità di vendita diretta limitate aziende in zone di produzione principali con vendita al detentore del magazzino	1–3
Scarso	Aziende in zone di produzione secondarie senza vendita diretta e senza contratti di ritiro	0

Clima e posizione

Oltre all'esposizione del fondo (soleggiamento, costituzione di masse di aria fredda = rischio di gelo nella fase di fioritura), occorre considerare anche il rischio di gelate invernali e di grandinate. Nella valutazione si deve inoltre includere l'altitudine (gelate precoci, danni provocati dal peso della neve). Gli svantaggi dell'altitudine possono essere compensati dai vantaggi dell'esposizione (sud/sud-ovest) o viceversa. Per questo motivo si devono considerare entrambi i coefficienti e il loro influsso complessivo. Inoltre, alle zone fortemente esposte al vento e non adeguatamente protette deve essere assegnato un punteggio inferiore.

		Punti
Ottimo	Buona posizione senza rischio di gelate e grandinate (p.es. Svizzera occidentale)	9–12
Buono	Posizione a lieve rischio di gelate e grandinate (p.es. regione di Egnach) o assenza di gelate con rischio moderato-medio di grandinate	6–8
Soddisfacente	Posizione a moderato rischio di gelate e grandinate	1–5
Insoddisfacente	Posizione a moderato-elevato rischio di gelate nella fase di fioritura e invernali e/o rischio medio-elevato di grandinate	0

Specie e varietà di frutta		Punti
Gruppo a	varietà di frutta a nocciolo da tavola, classi I e II quotate, nonché varietà premium ciliegie da tavola, classi 24+, 28+ quotate prugne da tavola, 33mm e specie Fellenberg nuove varietà di albicocche	6–12
Gruppo b	varietà di frutta a nocciolo da tavola, quotata solo la classe I altre prugne da tavola ciliegie da tavola 21+ ciliegie per conserve, ciliegie da distillare albicocche tradizionali	2– 5
Gruppo c	varietà di frutta a nocciolo da tavola, non più quotate come frutta da tavola. Varietà che, considerate le condizioni climatiche e la durata della vegetazione, non sono state posizionate correttamente prugne da distillare mele da sidro pere da sidro	0– 1

Capacità di resa (cura e salute)

In questo caso occorre valutare soprattutto lo stato fisiologico (equilibrio tra fruttificazione, gemmazione e crescita dei getti). L'equilibrio fisiologico è influenzato soprattutto da potatura, concimazione, protezione dei vegetali e diradamento chimico.

Una buona cura si ripercuote anche sull'equilibrio di un frutteto. Quelli con cure scarse o sbagliate sono talvolta molto eterogenei e presentano troppi nuovi rami (allevamento sbagliato).

Per quanto riguarda lo stato di salute, occorre osservare in particolare: scopa di strega, malattie virali e batteriche, morie d'alberi, cancro degli alberi da frutto e danni provocati dalle gelate invernali.

	Punti
ottima	10–12
buona	6–9
soddisfacente	2–4
insoddisfacente	0–1

Combinazione di varietà, portainnesto, forma degli alberi e distanza tra le piante

Per ottenere rese elevate di frutta di buona qualità interna ed esterna è fondamentale una buona combinazione dei fattori menzionati nel titolo. Se determinate combinazioni non sono armonizzate, si deve prevedere un punteggio inferiore.

	Punti
ottima	7–8
buona	4–6
soddisfacente	1–2
insoddisfacente	0

Impressione generale, possibilità di razionalizzazione e di meccanizzazione

Occorre valutare l'impressione generale. In particolare vanno considerate anche la particella (allacciamento, posizione, forma e dimensione) nonché le possibilità di razionalizzazione per quanto riguarda l'impiego di macchine e la quota di resa del terreno.

		Punti
ottima	frutteti con ottime condizioni di produzione	6–10
buona	frutteti con buone condizioni di produzione	3–5
soddisfacente	frutteti con medie-mediocri condizioni di produzione	1–2
insoddisfacente	frutteti con mediocri-scarse condizioni di produzione	0

8.4.2.3 Classificazione delle possibilità di resa

Essenziale per la redditività e la durata di utilizzazione sono l'età e lo stato colturale del frutteto. I frutteti devono quindi essere classificati secondo le seguenti categorie (per la classificazione in base all'età, cfr. tabella al cap. 8.4 «Fasi di formazione e di resa delle colture frutticole»).

Categoria A:
- Colture equilibrate in ottimo stato di cura e di salute nel primo terzo di piena resa con ottime possibilità di resa in termini di quantità e qualità

Categoria B:
- Colture equilibrate in buono stato di cura e di salute nel secondo terzo di piena resa
- Colture nel primo terzo di piena resa con buoni presupposti in termini di quantità e qualità, ma solo in stato mediocre o piantumate troppo fitte

Categoria C:
- Colture in buono stato nell'ultimo terzo di piena resa
- Colture nel secondo terzo di piena resa, con ancora buoni presupposti in termini di quantità e qualità, ma solo in stato mediocre o piantumate troppo fitte
- Colture nel primo terzo di piena resa, con presupposti di produzione inferiori alla media in termini di quantità e qualità

Categoria D:
- Colture ben curate con rese qualitativamente decrescenti
- Colture non equilibrate con rese medie

Categoria E:
- Popolamenti con notevoli carenze
- Popolamenti in deperimento
- Alberi da estirpare

Al limite tra una categoria e l'altra occorre considerare il valore medio di entrambe le categorie.

8.4.2.4 Valore di base delle colture frutticole in età di resa senza terreno

Specie di frutta/forma di coltivazione	Categoria				
Vie di comunicazione	A	B	C	D	E
	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha
Mele da tavola					
Numero di meli per ettaro					
- 3 000 e oltre	37 000	24 000	12 000	6 000	0
- 2 000–2 999	29 000	19 000	10 000	5 000	0
- 1 600–1 999	24 000	16 000	8 000	4 000	0
- 1 000–1 599	18 000	12 000	6 000	3 000	0
Pere da tavola					
- 3 000 e oltre	40 000	26 000	13 000	7 000	0
- 2 000–2 999	32 000	21 000	11 000	6 000	0
- 1 600–1 999	28 000	18 000	9 000	5 000	0
- 1 000–1 599	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 800– 999	20 000	13 000	7 000	3 000	0
Frutta per sidro					
- 5 000	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 1 000–4 999	10 000	7 000	4 000	2 000	0
- 800– 999	9 000	6 000	3 000	1 000	0
Ciliegie					
- Ciliegie da tavola (1 200)	40 000	27 000	14 000	7 000	0
- Ciliegie da tavola (1 000–1 199)	35 000	23 000	12 000	6 000	0
- Ciliegie da tavola (800–999)	30 000	20 000	10 000	5 000	0
- Ciliegie da tavola (600–799)	28 000	18 000	9 000	4 000	0
- Benjaminler (300)	7 000	4 000	2 000	1 000	0
Prugne					
- 1 200 e oltre	24 000	16 000	8 000	4 000	0
- 900–1 199	20 000	13 000	7 000	3 000	0
- 600–899	15 000	10 000	5 000	2 000	0
Albicocche					
- 1 200 e oltre	42 000	28 000	14 000	7 000	0
- 900–1 199	36 000	24 000	12 000	6 000	0
- 600–899	30 000	20 000	10 000	5 000	0
- Luizet (400)	24 000	16 000	8 000	4 000	0

8.5 Alberi ad alto fusto in popolamenti chiusi o piantagioni a file

8.5.1 Aspetti generali

Si stimano solo gli alberi ad alto fusto che si trovano in popolamenti prevalentemente chiusi (anche piantagioni a file). Non si stimano i frutteti che servono prevalentemente per l'autoapprovvigionamento e gli alberi isolati (produzione sparsa).

Le piantagioni ad alto fusto pacciamate con almeno 150 (prugne, frutta per sidro) o 100 alberi (ciliegie dolci) per ettaro sono stimate secondo il capitolo 8.4.

8.5.2 Alberi giovani

A seconda dell'età e dello stato di salute, gli alberi giovani devono essere valutati con un importo variabile tra 40 e 60 franchi (noci: 60-100 franchi) per ciascun albero.

8.5.3 Alberi ad alto fusto in età di resa

Sulla base della stima, dalla seguente tabella si può desumere il valore di reddito per albero.

Valore di reddito degli alberi ad alto fusto in età di resa (senza il terreno)

Resa	Specie di frutta
Stato di cura	
Posizione	mele, pere, ciliegie, prugne
Per albero	albicocche, noci
	fr./albero
ottimo	100
buono	50
medio	30
scarso	0

Frutta per sidro, frutta per distillazione = come frutta da tavola

Le aliquote summenzionate si applicano agli alberi che si trovano in un luogo favorevole per quanto riguarda il clima e la posizione (per una descrizione più precisa di questi fattori, cfr. cap. 8.4.2.2) e che per almeno 10 anni garantiscono una piena resa.

Se i presupposti per quanto riguarda le possibilità di produzione sono solo mediocri e/o la durata di piena produzione è inferiore a 10 anni, i valori devono essere ridotti di conseguenza e agli alberi deve essere assegnato un punteggio di 0.

8.6 Piantagioni arbustive di bacche

8.6.1 Aspetti generali

Rientrano nelle piantagioni arbustive di bacche le colture pluriennali di bacche su arbusti legnosi. Le colture di fragole e i lamponi annuali o biennali non sono contenute nel valore di reddito.

Gli elementi delle infrastrutture sono imputati cumulativamente mediante la capitalizzazione del valore locativo (cfr. cap. 8.7.).

Le piantagioni arbustive di bacche crescono meglio in posizione soleggiata. In zone a mezz'ombra crescono tuttalpiù i lamponi. Non sono adeguati i posti con periodiche gelate primaverili. La coltivazione di bacche è redditizia solo laddove le bacche sono coltivate per la vendita in varietà adeguate, sui migliori terreni coltivi e al riparo dal gelo. Un presupposto importante è la sicurezza di venderle.

Non si stimano le piantagioni che servono per l'autoapprovvigionamento e con superfici inferiori a 1 000 m^2. Neppure le coltivazioni di bacche sperimentali o temporanee devono essere valutate o perlomeno vanno ridotte notevolmente le aliquote. Le indicazioni successive si riferiscono quindi alla coltivazione pluriennale di bacche in zone idonee e alle piantagioni più estese.

8.6.2 Terreno

Il valore del terreno non è contenuto nelle aliquote e deve essere valutato secondo i capitoli 8.3 e 3.

8.6.3 Rese e durata di vita

Inizio della fase di resa, durata di vita e resa delle diverse specie di bacche

Specie di bacche	Inizio della fase di resa	Durata della fase di resa	Resa in fase di resa modesta	buona	ottima
	anno	anni	kg/ha	kg/ha	kg/ha
Lamponi	2°	5	10 000	15 000	20 000
More	2°	8	12 000	18 000	24 000
Ribes	3°	8	7 000	11 000	15 000
Uva spina	3°	6	7 000	11 000	15 000
Mirtilli neri	5°	15	6 000	9 000	12 000
Aronia	3°	12	3 000	5 000	7 000
Mini-kiwi	4°	10	4 000	6 000	8 000

8.6.4 Valore di reddito

Essenziale per la redditività e dunque per il valore di reddito è lo stato della coltura. In occasione del sopralluogo occorre classificare lo stato della coltura secondo i seguenti criteri:

Categoria A: colture sane con un ottimo potenziale di resa ed elevata sicurezza della produzione con una dimensione della particella razionale

Categoria B: colture sane con un buon potenziale di resa con una dimensione della particella razionale

Categoria C: colture sane in buono stato di crescita e di cura in fase di resa

Categoria D: colture, incl. materie prime per la lavorazione* in buono stato di cura in un'età con calo della resa o colture più giovani con carenze o sintomi di malattie

Categoria E: colture incl. materie prime per la lavorazione*, troppo vecchie o malate in cattivo stato di cura
colture con grandi carenze nel popolamento e popolamenti da estirpare

* materie prime per la lavorazione = bacche impiegate come polpa, succo, polvere o sotto altra forma nell'industria alimentare, nella ristorazione o nella lavorazione della frutta nelle aziende agricole.

Nella tabella seguente figurano i valori di reddito delle colture di bacche in fase di piena resa. I valori per le categorie A e B si applicano alle colture in buono-ottimo stato e in condizioni climatiche favorevoli.

Valori di reddito delle colture di bacche da reddito (incl. strutture di sostegno, senza terreno)

Specie di bacche	Cat. A fr./ha	Cat. B fr./ha	Cat. C fr./ha	Cat. D fr./ha	Cat. E fr./ha
Lamponi	35 000	18 000	9 000	5 000	0
More	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Ribes	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Uva spina	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Mirtilli neri	60 000	30 000	15 000	8 000	0
Mini-kiwi	15 000	8 000	4 000	2 000	0
Aronia	5 000	3 000	2 000	1 000	0

Detrazioni

- Per le piantagioni arbustive di bacche con condizioni di produzione sfavorevoli (clima, terreno, ecc.) e/o con potenziale di vendita scarso è indicata una detrazione fino al 30 per cento.
- Per le piantagioni non ancora in fase di resa (piantagioni giovani), occorre applicare una detrazione del 10 (2 anni prima dell'inizio della fase di resa), 20 (3 anni prima dell'inizio della fase di resa) fino al 30 per cento (4 e più anni prima dell'inizio della fase di resa).

8.7 Valori locativi dell'infrastruttura di base

Infrastruttura	Molto adeguata fr./m²	Adeguata fr./m²	Inadeguata fr./m²
Recinzione	0.04	0.03	0.02
Irrigazione	0.05	0.04	0.02
Irrigazione antigelo fissa	0.10	0.08	0.05
Rete antigrandine	0.16	0.12	0.08
Parapioggia frutta a nocciolo	0.29	0.22	0.15
Parapioggia frutta a nocciolo incl. rete antigrandine	0.36	0.27	0.18
Parapioggia bacche arbustive	0.47	0.35	0.23
Tunnel bacche arbustive	0.70	0.53	0.35

Esempio di calcolo: costruzione di una rete antigrandine di 1 ettaro (cfr. cap. 13)

	Aliquota	fr./ha
Nuovo valore locativo	16 ct./m^2	1 600
Tasso di capitalizzazione: - Costi di manutenzione: elevati - Stato: buono - Adeguatezza: ottima - Anno di realizzazione 2008 - Anno di stima: 2018 - Durata di utilizzazione residua: 10 anni	17,8 %	
Fattore adeguatezza	1,0	
Valore di reddito 2018		**8 989**

9 Aziende dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale

9.1 Considerazioni generali

Nel prendere una decisione sulla stima di un'azienda in quanto agricola o commerciale, gli stimatori devono essere consapevoli della responsabilità della propria stima per il futuro dell'azienda stessa.

A tale proposito si applicano i principi generali per la stima del valore di reddito agricolo descritti nel capitolo 1.

Ogni componente di un'azienda (serre, edifici abitativi, terreno in pieno campo, ecc.) viene valutata separatamente, in base alle prescrizioni pertinenti (metodo di valutazione dei singoli elementi). Per il calcolo del valore di reddito dell'intera proprietà si sommano i valori dei singoli elementi.

La stima del terreno avviene conformemente al capitolo 3. Ciò vale in particolare per le superfici non fisse dei container e per le superfici dei centri di giardinaggio e dei vivai, indipendentemente dal fatto che siano ricoperte di piante. Per le superfici in pieno campo fino a circa 5 000 m^2 si può anche utilizzare una procedura semplificata (cfr. cap. 9.5.2). Le superfici di base degli edifici e quelle con rivestimenti duri non possono essere considerate superficie agricola utile e devono essere escluse dalla stima. Sono incluse nel valore di reddito degli edifici e dei rivestimenti duri.

Le installazioni meccaniche fisse valgono come parti dell'edificio, sono quindi considerate parti integranti del fondo e incluse nel valore di reddito. Nel caso in cui per determinati edifici o impianti non siano presenti aliquote del valore locativo, si deve procedere seguendo le disposizioni del capitolo 1.1.2.

Le installazioni mobili e le piante, inclusi gli alberi di Natale, che sono destinati alla rivendita, valgono come inventario.

9.2 Campo di applicazione

I vivai e le aziende ortoflorovivaistiche che esercitano a titolo professionale sono disciplinati nella legge federale del 1° gennaio 1994 sul diritto fondiario rurale (LDFR). Questa regolamentazione prevede, tra le altre cose, che gli uffici trattino le suddette aziende come le aziende agricole convenzionali. Anche le disposizioni riguardanti il diritto all'attribuzione, i diritti di prelazione e il limite dell'aggravio trovano la stessa applicazione.

Le aziende orticole, frutticole e dedite alla produzione di bacche nonché le aziende miste con meno del 50 per cento di produzione ortoflorovivaistica devono essere stimate seguendo le disposizioni del capitolo pertinente. La stima dell'edificio abitativo di que-

ste aziende avviene secondo il capitolo 4. Per le aziende con una produzione ortoflorovivaistica superiore al 50 per cento si capitalizza il canone d'affitto realizzabile a lungo termine per l'edificio abitativo.

Nelle due sezioni seguenti sono contenute ulteriori informazioni. In caso di dubbi farà fede la decisione delle autorità preposte.

Zone ortoflorovivaistiche / zona agricola speciale

Nei Cantoni le zone ortoflorovivaistiche vengono denominate in modo diverso. Queste denominazioni, da sole, non rappresentano la prova del fatto che un oggetto debba essere stimato secondo le norme agricole. Queste zone possono essere destinate a diversi scopi e quindi avere anche un diverso valore dal punto di vista legale.

A partire dal 1° gennaio 2004 il campo di applicazione della LDFR si limita espressamente ai fondi ubicati fuori di una zona edificabile secondo l'articolo 15 della legge sulla pianificazione del territorio (art. 2 cpv. 1 lett. a LDFR). Quindi in particolare anche gli edifici e gli impianti per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale, che si trovano nella zona agricola, sottostanno alla LDFR, inclusi gli edifici e gli impianti che servono all'ampliamento interno di un'azienda e anche gli edifici e gli impianti che vanno al di là di un ampliamento interno dell'azienda (art. 16*a* cpv. 1, 2 e 3 LPT). Gli edifici e impianti conformi alla zona che vanno al di là di un ampliamento interno dell'azienda devono essere situati in un territorio destinato a tal fine mediante una procedura di pianificazione (art. *16a* cpv. 3 LPT) (la cosiddetta zona agricola speciale).

Le presenti zone ortoflorovivaistiche, per quanto riguarda la loro subordinazione alla LDFR, possono essere valutate come segue:

1. ***Zone ortoflorovivaistiche che rientrano nella zona agricola (zone agricole speciali per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale, art. 16a cpv. 3 LPT).*** Lo scopo è evitare che serre e altri edifici necessari per l'azienda possano venir costruiti su tutto il territorio comunale. Ciò rappresenta una limitazione per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale. Tali zone, nell'ambito della pianificazione del territorio, possono essere considerate agricole senza alcuna limitazione. Il fondo sottostà alla LDFR.
2. ***Zone ortoflorovivaistiche come zone speciali per serre ed edifici simili, in cui sono autorizzati solo edifici per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale (zona speciale per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale al di fuori del comprensorio edificabile, art. 18 LPT)***. Nel caso in cui la zona speciale sia effettivamente limitata a edifici per l'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale, i fondi devono essere considerati agricoli. Queste zone speciali si presentano molto raramente. Il fondo sottostà alla LDFR.
3. ***Zone ortoflorovivaistiche che rientrano nella zona edificabile (zona speciale all'interno di zone edificabili o commerciali, art. 15 LPT).*** La creazione di tali zone è stata dettata principalmente da questioni di diritto di vicinato. Tuttavia, su

tali fondi sono autorizzate anche altre costruzioni, principalmente industriali, commerciali o di stoccaggio e in parte anche residenziali. Questa zona protegge gli ortoflorovivaisti professionisti solo da grandi limitazioni in materia di edilizia e di diritto di vicinato, tuttavia i fondi non sottostanno alla LDFR.

Problemi dei comprensori edificabili

Aziende ortoflorovivaistiche che si trovano interamente in un comprensorio edificabile

Le aziende, la cui intera superficie si trova in una zona edificabile di cui all'articolo 15 LPT, non devono essere valutate sulla base delle aliquote della presente guida per la stima. Ciò vale per tutte le componenti dell'azienda (edifici, terreni, installazioni, ecc.).

Aziende ortoflorovivaistiche che si trovano parzialmente in un comprensorio edificabile

Se le aziende ortoflorovivaistiche che esercitano a titolo professionale, in termini di superficie, si trovano prevalentemente al di fuori della zona edificabile di cui all'articolo 15 LPT (e di conseguenza nella zona agricola di cui all'articolo 16 LPT o in ogni caso in una zona speciale di cui all'articolo 18 LPT), vengono valutate sulla base del loro valore di reddito agricolo. Rimane riservata la separazione dal terreno edificabile senza edifici necessari allo svolgimento delle attività aziendali.

Nel caso in cui solo l'edificio si trovi nella zona edificabile di cui all'articolo 15 LPT, ma le superfici produttive si trovino nella zona agricola, l'interà unità verrà considerata come agricola (ciò si verifica spesso nel caso dei vivai). Questa procedura è analoga alla valutazione e alla prassi giuridica valide per le aziende agricole «normali» (art. 2 cpv. 2 LDFR).

Gli edifici necessari allo svolgimento delle attività dell'azienda in una zona edificabile secondo l'articolo 15 LPT possono essere considerati agricoli solo nel caso in cui il valore degli stessi non sia palesemente sproporzionato rispetto al prezzo del terreno. La sproporzione si presenterebbe nel caso in cui il valore del terreno fosse estremamente superiore rispetto al valore dei suoi edifici; in altre parole, se con la vendita di una parte del terreno si potrebbero costruire edifici sostitutivi migliori e più adeguati al di fuori della zona edificabile. Questo principio può essere accettato senza riserve solo nel caso in cui sia possibile ricevere una licenza di costruzione per gli edifici sostitutivi al di fuori della zona edificabile.

Casi speciali

Nel caso in cui un'unità aziendale sia composta da una parte produttiva e da una parte commerciale (p.es. il deposito di un paesaggista), soltanto la parte produttiva deve essere stimata in base alla presente guida per la stima.

Se nel caso in cui in un'azienda secondo la LDFR, i singoli fondi senza edifici necessari allo svolgimento delle attività si trovano nella zona edificabile secondo l'articolo 15

LPT, questi non possono essere valutati dal punto di vista agricolo. In caso di fondi misti è necessario valutare una divisione.

9.2.1 Definizione di «ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale»

Ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale

Si definiscono esercitanti a titolo professionale le aziende che ricavano un reddito aziendale superiore al 50 per cento dalla produzione o dalla prestazione lavorativa, nonché dal commercio e dalla lavorazione dei propri prodotti.

Un'azienda ortoflorovivaistica è valutata secondo la presente guida per la stima, se:

1. > 50 % del reddito proviene dalla produzione o
   > 50 % della prestazione lavorativa è da ascrivere alla produzione, al commercio e alla lavorazione dei propri prodotti e
2. l'azienda, in termini di superficie, si trova prevalentemente al di fuori di una zona edificabile.

A tale proposito, la produzione propria viene definita come segue:

Per le piante in vaso e i fiori recisi

Rientrano nella produzione propria le colture che vengono coltivate in azienda per un periodo di almeno quattro settimane e per almeno la metà del periodo di coltivazione da talee, bulbi o piante giovani. Se le piante trascorrono in azienda un periodo inferiore a questo, allora sono considerate merce commerciale.

Per le piante da vivaio

Le colture che vengono trapiantate in azienda (produzione in pieno campo) oppure invasate (containerizzazione) rientrano nella produzione propria.

- Con «trapiantate» s'intende che la merce trascorre almeno un periodo di produzione in azienda.
- Con «invasate» s'intende che la merce rimane in azienda fino alla sua radicazione.

Esempi di aziende ortoflorovivaistiche che esercitano a titolo professionale

Si considerano esercitanti a titolo professionale in particolare le seguenti aziende, in cui le piante *si moltiplicano per via generativa o vegetativa* oppure che sono *piantate* e *crescono*:

- aziende di piante in vaso
- aziende di fiori recisi
- vivai
- aziende di piante sempreverdi e legnose
- aziende di erbe e piante medicinali
- aziende di produzione con metodo di coltivazione «hors-sol»
- combinazioni delle aziende sopracitate

Esempi di aziende ortoflorovivaistiche che non esercitano a titolo professionale

Si considerano non esercitanti a titolo professionale tutte le aziende di lavorazione, commercio e fornitura di servizi senza una produzione propria, come:

- negozi di fiori / aziende rivenditrici
- centri di giardinaggio
- aziende di architettura dei giardini e del paesaggio
- borse dei fiori e delle piante
- mercati di ritiro delle piante
- parti non produttive di:
  - vivai dei cimiteri
  - vivai cittadini e comunali
  - vivai domestici e degli hotel

9.3 Potenziale di vendita, raggruppamento e allacciamento dell'azienda

Le vie di comunicazione vengono considerate, nella valutazione di tutte le componenti aziendali, di serre, edifici rurali, eccetera, includendo le installazioni aggiuntive, le installazioni fisse nonché i rivestimenti duri, ma escludendo le abitazioni e il terreno.

Il potenziale di vendita e le vie di comunicazione interne all'azienda vengono valutati sulla base delle opportunità di vendita e dell'infrastruttura/allacciamento dell'azienda.

buono:	infrastruttura aziendale ben visibile, buona accessibilità, parcheggio sufficiente, buon allacciamento, processi aziendali chiari, rapporti di vendita ottimi e possibilmente sicuri, impianti curati, aziende con un chiaro concetto edilizio, fondi raggruppati, in posizione topograficamente ideale	+10 %
scarso:	nessun concetto edilizio, infrastruttura insufficiente, accessibilità scarsa, mancanza di parcheggi, processi aziendali illogici, rapporti di vendita sfavorevoli, impianti con scarsa manutenzione, nessun progetto di sviluppo aziendale, declività	-10 %

La valutazione delle vie di comunicazione negli edifici abitativi avviene direttamente attraverso il canone d'affitto; non sono necessari supplementi o detrazioni per le vie di comunicazione.

9.4 Edifici abitativi

Per la valutazione dell'intero spazio abitativo delle aziende dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale si applicano gli stessi principi validi per la valutazione delle abitazioni diverse da quella del capoazienda nelle aziende agricole (cfr. cap. 4.6).

Occorre basarsi sui canoni d'affitto realizzabili a lungo termine senza le spese accessorie (riscaldamento, produzione di acqua calda, pulizia delle scale, ecc.).

In caso di uso proprio, occorre stimare il canone d'affitto realizzabile a lungo termine sulla base delle condizioni locali. Le amministrazioni comunali o le piattaforme immobiliari forniscono informazioni sul livello dei canoni d'affitto locali. Questi valori devono essere tuttavia corretti a seconda della posizione, delle emissioni acustiche e olfattive nonché dello standard di costruzione.

Per le abitazioni affittate è in primo luogo il canone d'affitto effettivo che costituisce la base per stimare il canone d'affitto realizzabile a lungo termine. Quando si fissa il canone d'affitto, occorre considerare la situazione generale dell'azienda (p.es. distanza dal paese) e la situazione all'interno dell'azienda (immissioni). I canoni d'affitto eccessivi devono essere ridotti al livello usuale per il luogo. I canoni d'affitto bassi per motivi personali devono essere coerentemente aumentati.

Lo spazio abitativo utilizzabile come abitazione deve essere comunque stimato in quanto tale. Lo spazio abitativo non utilizzabile come abitazione deve essere valutato come locale di stoccaggio.

L'ammontare del tasso di capitalizzazione è determinato dal tasso base delle norme di valutazione riconosciute (p.es. manuale di stima della SVKG & SEK/SVIT) e da un supplemento per le spese di gestione (costi d'esercizio, manutenzione, rischio per perdita di pigioni, amministrazione e accantonamenti per il rinnovo periodico).

In genere, il supplemento per i costi di gestione è composto come segue (fonte: *Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012*):

- costi d'esercizio (p.es. imposte, tasse, assicurazioni)	0,1–0,5 %
- costi di manutenzione (p.es. riparazioni, sostituzione installazioni)	0,2–2,2 %
- costi di amministrazione: in casi motivati	0,1–0,3 %
- rischio per perdita di pigioni: in casi motivati	0,0–0,4 %
- accantonamenti per il rinnovo periodico	0,2-1,0 %

Per considerare i costi di gestione, di solito il tasso di capitalizzazione è fissato all'1-3 per cento in più rispetto al tasso base. La soglia inferiore vale per le costruzioni nuove con struttura massiccia (età dell'edificio inferiore a 30 anni in termini economici) con una buona qualità di costruzione, la soglia superiore vale per gli edifici più vecchi con struttura leggera (età dell'edificio superiore a 50 anni in termini economici), con una scarsa qualità di costruzione.

9.5 Terreno in pieno campo

9.5.1 Procedura normale

Si applicano gli stessi principi e le stesse regole valide per la valutazione del terreno in pieno campo delle aziende orticole (cfr. cap. 3 e 6.3). Il valore del terreno ricoperto da rivestimenti duri, serre o altre costruzioni è incluso nel valore dell'edificio e non deve essere aggiunto alla valutazione del terreno in pieno campo.

9.5.2 Procedura semplificata

Per le aziende che gestiscono solo superfici in pieno campo molto piccole (per un totale inferiore a 50 are ca.) si può utilizzare anche una procedura semplificata. Sulla base di tale procedura vengono valutati qualitativamente i seguenti fattori: le condizioni climatiche, i criteri generali e la qualità del terreno.

Clima

Di solito è valida la seguente suddivisione (zone A1, B1 e C1 con irrigazione)

Zone A1-A6	condizioni climatiche favorevoli	zone a bassa altitudine, calde, con esposizione favorevole (sud o sud-ovest), periodo vegetativo superiore a 215 giorni
Zone B1-B6	condizioni climatiche medie	periodo vegetativo di 190-215 giorni
Zone C1-G	condizioni climatiche sfavorevoli	zone ad altitudini superiori, luoghi selvaggi ed esposizione sfavorevole, periodo vegetativo inferiore a 190 giorni

Le zone a rischio grandine molto elevato secondo la carta della grandine o ubicate in prossimità di laghi freddi devono essere inserite in una categoria inferiore (un terreno nel gruppo delle zone climatiche A1-A6 a rischio grandine molto elevato rientra pertanto nel gruppo delle zone B1-B6).

Criteri generali e qualità del terreno

Qualora rilevanti, si devono considerare e soppesare debitamente anche i seguenti fattori:

declività, via d'accesso, forma e grandezza delle particelle, vie di comunicazione all'interno dell'azienda, possibilità d'irrigazione, possibilità di utilizzo, raggruppamento, emissioni (p.es. rischio d'inquinamento, zone d'ombra, ecc.) e servitù.

Aliquote del valore di reddito per piccole superfici in pieno campo aperto (procedura semplificata)

	Criteri generali e qualità del terreno		
Clima	scarso	medio	buono
	fr. / a	fr. / a	fr. / a
favorevole	30.--	90.--	150.--
medio	25.--	75.--	130.--
sfavorevole	20.--	60.--	110.--

9.5.3 Container / superfici di appoggio per le piante in vaso / misure che aumentino il valore delle terre coltive

Le misure volte ad aumentare il valore delle terre coltive vengono stimate, da un lato, sulla base delle infrastrutture di allacciamento straordinarie e, dall'altro, sulla base delle possibilità d'irrigazione.

Infrastrutture per l'allacciamento e la coltivazione

- Superfici coltive rafforzate con ghiaia, ghiaietto o altri materiali simili
- Passaggi all'interno delle superfici coltive
- Linee elettriche, elettrovalvole
- Dispositivi per legare le piante
- Possibilità d'irrigazione e di evacuazione delle acque

Tipo di costruzione e struttura

	Molto adeguato	Inadeguato
Strade agricole:	Strato di fondazione di almeno 50 cm Rivestimento in asfalto/calcestruzzo Passaggi presenti	Corsia con strato di fondazione poco profondo Nessun passaggio
Superfici coltive:	Copertura con lamine/teloni, substrato 10 cm di ghiaia livellata o ghiaietto Strato di fondazione poco profondo (20-30 cm), dispositivi stabili	Copertura con lamine/teloni, terriccio livellato, nessun sottostrato
Irrigazione:	Irrigazione a goccia o nebulizzazione	Annaffiatrice ad ampio raggio nessuna attivazione per letto

Al valore di reddito delle terre coltive usuali occorre applicare, a seconda delle circostanze i seguenti supplementi:

Valori locativi	**Container / superfici di appoggio**		
Superficie	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	3.60	5.40	7.20
201 - 500	3.--	4.50	6.--
oltre 500	2.40	3.60	4.80
Durata di utilizzazione totale:		15 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.6 Serre

L'unità di valutazione è l'intera superficie costruita della serra (dimensioni esterne), senza contare le superfici degli impianti di riscaldamento, delle cisterne e dei serbatoi d'acqua.

Il terreno su cui sono costruiti edifici e impianti (superfici di base della serra, superfici di accesso e normale terreno circostante, purché non considerato per la gestione orto-florovivaistica) è parte integrante degli impianti della serra e deve essere incluso nelle aliquote del valore locativo. Non deve pertanto essere valutato in via suppletiva.

9.6.1 Serra (struttura di base con vetro semplice)

Altre coperture, diverse dal vetro semplice, e le installazioni vengono valutate a parte nel capitolo 9.7.

Tipo di costruzione e struttura

	Molto adeguato	**Inadeguato**
Costruzione:	Autoportante, solida, angolo di inclinanzione del tetto di almeno 20°, non oltre i 25°, nessuna perdita, resistente al peso della neve, buona illuminazione, poche installazioni che ostacolano il lavoro, (puntelli, tubature riscaldamento, guide dentate)	Non autoportante, non solida, per esempio costruzioni di legno, angolo di inclinazione del tetto inferiore a 20°, molte perdite, non resistente al peso della neve, illuminazione insufficiente, installazioni che ostacolano il lavoro, (puntelli, tubature riscaldamento, guide dentate)
Fondamenta:	Struttura solida in muratura, basamenti solidi o buon ancoraggio	Fondamenta deboli, insufficienti, o scarso ancoraggio

	Molto adeguato	Inadeguato
Larghezza corsie:	Almeno 11 m	Inferiore a 5 m
Altezza pareti:	Almeno 3,5 m	Inferiore a 2,4 m
Copertura:	In gran parte senza mastice, facilmente sostituibile, resistente alle intemperie	Mastice difficile da rimuovere, sostituibile solo con gran dispendio di energie, non resistente alle intemperie
Porte:	Accesso a livello del suolo percorribile con i tradizionali mezzi e macchine per l'ortoflorovivaismo (carrello a mano a ripiani fissi, frese)	Non abbastanza alte e larghe, accesso non a livello del suolo e non percorribile con i tradizionali mezzi e macchine per l'ortoflorovivaismo
Strade:	Percorribili senza intralcio, rivestimento in asfalto, calcestruzzo o lastre, senza pietre di collegamento, pendenza non superiore al 3 %	Sentieri di ghiaia o sterrati, pendenza superiore al 5 %, difficili da percorrere, senza delimitazione dei letti e dei piani
Regolazione:	Regolazione delle singole parti con computer ambientale o sistema simile (riscaldamento, aerazione)	Aerazione non automatica, riscaldamento regolabile con termostato
Sorveglianza:	Sorveglianza costante con impianto di allarme e trasmissione del segnale di allarme a una centralina esterna	
Aerazione:	Regolazione automatica di aria, luce e temperatura, con almeno il 15 % della superficie di base aerata o utilizzo di ventole fisse o raffreddamento dell'acqua nonché regolazione dell'umidità dell'aria	Aerazione su meno del 10 % della superficie, prestazioni delle ventole insufficienti
Adeguato:	raggiunge valori medi tra gli estremi molto adeguato e inadeguato.	

Valori locativi	**Struttura di base in metallo, corsia ampia**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	10.30	15.40	20.50
201 - 500	8.--	12.--	16.--
oltre 500	7.--	10.50	14.--
Durata di utilizzazione totale:	30 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

9.6.2 Serre con copertura di plastica e fondamenta

	Molto adeguato	**Inadeguato**
Costruzione:	Autoportante, solida, buona illuminazione, poche istallazioni che ostacolano il lavoro, (puntelli, tubature riscaldamento, guide dentate)	Non autoportante, non solida, per esempio costruzioni di legno, angolo di inclinazione del tetto inferiore a 15°, molte perdite, non resistente al peso della neve, illuminazione insufficiente, installazioni che ostacolano il lavoro, (puntelli, tubature riscaldamento, guide dentate)
Fondamenta:	Struttura solida in muratura, basamenti solidi o buon ancoraggio	Fondamenta deboli, insufficienti, o scarso ancoraggio
Larghezza corsie:	Almeno 11 m	Inferiore a 5 m
Altezza pareti:	Almeno 3 m	Inferiore a 2,2 m
Copertura:	Facilmente sostituibile, resistente alle intemperie, doppia lamina, pareti laterali e spioventi isolate	Sostituibile solo con gran dispendio di energie, non resistente alle intemperie
Porte:	Accesso a livello del suolo percorribile con i tradizionali mezzi e macchine per l'ortoflorovivaismo (carrello a mano a ripiani fissi, frese)	Non abbastanza alte e larghe, accesso non a livello del suolo e non percorribile con i tradizionali mezzi e macchine per l'ortoflorovivaismo
Strade:	Percorribili senza intralcio, rivestimento in asfalto, calcestruzzo o lastre, senza pietre di collegamento, pendenza non superiore al 3 %	Sentieri di ghiaia o sterrati, pendenza superiore al 5 %, difficili da percorrere, senza delimitazione dei letti e dei piani

	Molto adeguato	**Inadeguato**
Aerazione:	Regolazione automatica di aria, luce e temperatura, con almeno il 15 % della superficie di base areata o utilizzo di ventole fisse o raffreddamento dell'acqua non-ché regolazione dell'umidità dell'aria	Aerazione di meno del 10 % della superficie, prestazioni delle ventole insufficienti
Adeguato:	raggiunge valori medi tra gli estremi molto adeguato e inade-guato (p.es. lamina semplice)	

Valori locativi	**Serre con copertura di plastica e fondamenta**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	6.70	10.10	13.40
201 - 500	5.30	8.--	10.70
oltre 500	4.70	7.10	9.50
Durata di utilizzazione totale:		30 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7 Attrezzature accessorie per le serre

9.7.1 Vetro isolante, lastre in policarbonato

Molto adeguato: isolata l'intera serra
Adeguato: isolata solo la copertura sul tetto o solo le pareti laterali
Inadeguato: isolate solo alcune parti

Le coperture a doppio vetro devono essere valutate al massimo come adeguate.

Valori locativi	**Vetro isolante e materiale acrilico da 16 mm, sulla superficie di base**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	1.90	2.80	3.70
201 - 500	1.60	2.40	3.20
oltre 500	1.50	2.30	3.10
Durata di utilizzazione totale:		30 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7.2 Aerazione automatica

Molto adeguata: ottime possibilità di aerazione, p.es. ventilazione del colmo e laterale

Adeguata: buone possibilità di aerazione, p.es. ventilazione solo del colmo o solo laterale

Inadeguata: scarse possibilità di aerazione, p.es. ventilazione solo con valvole

Valori locativi	**Ventilazione del colmo e laterale, motori, regolazione**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	2.40	3.60	4.80
201 - 500	1.30	1.90	2.50
oltre 500	0.90	1.30	1.70
Durata di utilizzazione totale:		20 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7.3 Percorsi fissi nelle serre

Molto adeguati: percorribili senza intralcio, rivestimento in asfalto, calcestruzzo o lastre, senza pietre di collegamento, pendenza non superiore al 3 %.

Adeguati: stretti e con lievi difetti

Inadeguati: non percorribili

Valori locativi	**Percorsi fissi in calcestruzzo, con pietre di collegamento fino al 35 % della superficie di base**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	1.--	1.40	1.90
201 - 500	0.80	1.30	1.70
oltre 500	0.80	1.20	1.60
Durata di utilizzazione totale:		30 anni	
Costi di manutenzione:		bassi	

9.7.4 Tavoli da serra

Molto adeguati: struttura di acciaio, regolabile, tavoli mobili o con ruote, larghezza del tavolo fino a 2,25 m, superficie di appoggio piana, facilmente accessibile, sistema di deflusso e scolo

Adeguati: tavoli fissi, possibilità d'irrigazione automatica

Inadeguati: struttura di legno, superficie di appoggio non piana, difficilmente accessibile, larghezza superiore a 2,3 m

Valori locativi	**Tavoli da serra**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	1.90	2.80	3.80
201 - 500	1.40	2.10	2.80
oltre 500	1.20	1.80	2.40
Durata di utilizzazione totale:		30 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7.5 Irrigazione

Molto adeguata: irrigazione automatica con possibilità di concimazione, recupero e riciclo dell'acqua

Adeguata: irrigazione semi-automatica, irrigazione con ugelli, stuoie per l'irrigazione

Inadeguata: possibilità di irrigazione insufficienti, nessuna possibilità di riciclo, azionamento manuale

Valori locativi	**Irrigazione dei tavoli e dei letti**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	0.90	1.40	1.80
201 - 500	0.80	1.20	1.60
oltre 500	0.60	0.90	1.30
Durata di utilizzazione totale:	20 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

9.7.6 Centrali di riscaldamento

Molto adeguate: prestazioni termiche sufficienti, ben regolabili, rispettano le disposizioni dell'ordinanza contro l'inquinamento atmosferico (OIAt), espandibili, accesso non ostacolato, dispersione termica inferiore all'8 %, elevata affidabilità degli impianti

Adeguate: rispettano solo in parte le disposizioni dell'OIAt, prestazioni termiche appena sufficienti, accesso in parte ostacolato, dispersione termica tra il 9 e il 15 %, affidabilità degli impianti sufficiente

Inadeguate: prestazioni termiche insufficienti, non rispettano l'OIAt, caldaia e bruciatore obsoleti, dispersione termica della caldaia superiore al 15 %

Valori locativi	**Centrali di riscaldamento, bruciatore, caldaia, regolazione, senza locale (percentuale per ogni serra)**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguata	adeguata	molto adeguata
fino a 200	5.80	8.60	11.50
201 - 500	4.10	6.20	8.30
oltre 500	3.--	4.50	6.--
Durata di utilizzazione totale:		20 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7.7 Riscaldamento ad acqua calda

Riscaldamento ambientale senza riscaldamento della vegetazione con convertitore

Molto adeguato: riscaldamento sotto il piano, riscaldamento della vegetazione senza convertitore, ΔT 30° con stazione di miscelazione separata, possibilità di sciogliere la neve, coltivazioni non ostacolate

Adeguato: temperatura ambientale sufficiente, la vegetazione non è riscaldata, coltivazioni poco ostacolate

Inadeguato: temperatura ambientale insufficiente, coltivazioni molto ostacolate, tubi per il riscaldamento di grandi dimensioni

Valori locativi	**Riscaldamento ambientale ad acqua calda**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	3.20	4.70	6.30
201 - 500	2.40	3.60	4.70
oltre 500	2.--	3.--	4.--
Durata di utilizzazione totale:		30 anni	
Costi di manutenzione:		elevati	

9.7.8 Riscaldamento della vegetazione con convertitore

Molto adeguato: temperature regolabili automaticamente, prestazioni termiche sufficienti, coltivazioni poco ostacolate, rimuovibile facilmente

Adeguato: regolazione della temperatura semi-automatica, coltivazioni poco ostacolate, notevole dispendio di energia per l'attivazione

Inadeguato: regolazione solo manuale, prestazioni termiche insufficienti, notevole dispendio di energie per l'installazione in caso di cambio di coltivazione

Valori locativi	**Riscaldamento della vegetazione**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	1.50	2.30	3.10
201 - 500	1.20	1.80	2.40
oltre 500	1.10	1.60	2.10
Durata di utilizzazione totale:	15 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

9.7.9 Riscaldamento ad aria calda

Molto adeguato: prestazioni termiche sufficienti, ben regolabile, rispetta le disposizioni dell'OIAt, l'impianto non ostacola molto il lavoro, emette poco rumore, è dotato di tubi spiroidali

Adeguato: prestazioni termiche appena sufficienti, non rispetta tutte le disposizioni dell'OIAt, l'impianto ostacola il lavoro, tubi di distribuzione dell'aria di plastica

Inadeguato: prestazioni termiche insufficienti, caldaia e bruciatore obsoleti, non rispetta le disposizioni dell'OIAt, scarsa distribuzione del calore senza tubi dell'aria, l'impianto ostacola molto il lavoro ed è rumoroso

Valori locativi	**Riscaldamento ad aria calda, forni con bruciatori ecologici con tubi spiroidali**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	2.40	3.60	4.80
201 - 500	1.90	2.90	3.80
oltre 500	1.70	2.60	3.40
Durata di utilizzazione totale:	20 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

9.7.10 Ombra e schermi di energia

Molto adeguato: solido, materiale oscurante resistente ai raggi UV con lastre in policarbonato, montato per il risparmio energetico, valore di schermatura sufficiente, riduce l'accumulo di calore, scarsa combustibilità

Adeguato: solido, permette un sufficiente risparmio energetico, installazione anche in orizzontale

Inadeguato: installazioni obsolete, poco risparmio energetico, valore di schermatura insufficiente, non riduce l'accumulo di calore, azionamento manuale, riflettori non automatizzati

Valori locativi	**Ombra interna, schermi di energia**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	2.70	4.10	5.50
201 - 500	1.50	2.20	2.90
oltre 500	1.10	1.70	2.30
Durata di utilizzazione totale:	15 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

In caso di ombra doppia si deve applicare un valore locativo doppio.

9.7.11 Dispositivi per l'oscuramento totale

Molto adeguato: controllo automatico, ben adatto alla fisiologia delle piante, materiale non lacerabile

Adeguato:	controllo semi-automatico, materiale non lacerabile
Inadeguato:	azionato a mano, lamina plastificata, materiale lacerabile, sospensione soggetta a guasti

Valori locativi	**Oscuramento con tessuti, sospensione e controllo**		
Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	4.60	6.80	9.10
201 - 500	3.20	4.90	6.50
oltre 500	2.50	3.70	5.--
Durata di utilizzazione totale:	10 anni		
Costi di manutenzione:	elevati		

9.8 Installazioni aziendali

Le installazioni devono essere valutate come inventario.

9.9 Semenzai con o senza riscaldamento (senza finestre)

L'unità di valutazione per i semenzai è la superficie delle finestre.

Tutti gli oggetti di legno e smontabili nonché le finestre dei semenzai sono considerati parte dell'inventario.

Il terreno edificato come la superficie di base dei semenzai, le superfici di accesso e il normale terreno circostante, purché non considerato per la gestione ortoflorovivaistica, è parte integrante dei semenazai e quindi da includere nei valori locativi. Non deve pertanto essere valutato in via suppletiva.

Adeguato:	dotato di riscaldamento, con chiusura ermetica, buona struttura
Inadeguato:	non riscaldabile, non sigillato, sentieri interni stretti

Valori locativi	**Semenzai con o senza riscaldamento, senza finestre**		
Superfici	Inadeguato	adeguato	molto adeguato
in m^2	fr./m^2	fr./m^2	fr./m^2
	1.50	3.70	impossibile
Durata totale di utilizzazione	25–30 anni		
Costi di manutenzione	elevati		

9.10 Edifici di economia rurale

Gli edifici di economia rurale in generale, come uffici, locali di permanenza e ambienti umidi vengono stimati secondo le norme di cui al capitolo 5.
Il terreno edificato (superficie di base dell'edificio, superfici di accesso e di stazionamento e normale terreno circostante, purché non considerato per la gestione ortoflorovivaistica) è parte parte integrante dell'edificio di economia rurale e quindi da includere nei valori locativi. Non deve pertanto essere valutato in via suppletiva.
Gli edifici sovradimensionati vengono valutati al massimo come «adeguati», occasionalmente addirittura come «inadeguati».

9.10.1 Negozi di fiori

Molto adeguati: Struttura adatta ai clienti, presenza di posti auto e buone possibilità di parcheggio, accessibile ai disabili, chiara progettazione degli spazi interni e anche dei locali di confezionamento, chiaro flusso della clientela, sistema di illuminazione ottimale, vetrina non appannata, arredamento interno di facile cura, zona di carico per i clienti, esposizione all'esterno ben visibile.

Adeguati: Struttura di dimensioni ridotte, presenza di posti auto e possibilità di parcheggio limitate, non accessibile ai disabili, progettazione degli spazi interni e dei locali di confezionamento non chiara, mancanza di un sistema di illuminazione particolare, vetrina appannata, nessuna esposizione esterna.

Inadeguati: Struttura espositiva poco visibile e poco accessibile, nessuna esposizione esterna, progettazione non chiara degli spazi interni, posto di lavoro strutturato in maniera non chiara, mancanza di posti auto e poche possibilità di parcheggio.

Valori locativi Negozi di fiori

Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	39.--	58.--	77.--
201 - 500	34.--	51.--	68.--
oltre 500	29.--	44.--	59.--

Durata di utilizzazione totale: 25 anni
Costi di manutenzione: elevati

I locali di confezionamento vanno valutati come locali di lavoro secondo il capitolo 5.9.

Le superfici adibite a esposizione esterna coperte vanno valutate come rimesse secondo il capitolo capitolo 5.6.

9.10.2 Serre per la vendita

Molto adeguate: Struttura adatta ai clienti, presenza di posti auto e buone possibilità di parcheggio, accessibile ai disabili, chiara progettazione degli spazi interni e dei locali di confezionamento, chiaro flusso della clientela, sistema di illuminazione ottimale, arredamento interno di facile cura, zona di carico per i clienti, esposizione all'esterno ben visibile.

Adeguate: Struttura di dimensioni ridotte, presenza di posti auto e possibilità di parcheggio limitate, non accessibile ai disabili, progettazione degli spazi interni e dei locali di confezionamento non chiara, mancanza di un sistema di illuminazione particolare, nessuna esposizione esterna.

Inadeguate: Struttura espositiva poco visibile e poco accessibile, nessuna esposizione esterna, progettazione non chiara degli spazi interni, posto di lavoro strutturato in maniera non chiara, mancanza di posti auto e poche possibilità di parcheggio.

Valori locativi Serre per la vendita

Superfici	Valore locativo in fr. / m^2		
in m^2	inadeguato	adeguato	molto adeguato
fino a 200	32.--	48.--	64.--
201 - 500	26.--	39.--	52.--
oltre 500	22.--	33.--	43.--

Durata di utilizzazione totale: 25 anni
Costi di manutenzione: elevati

10 Aziende viticole

10.1 Campo d'applicazione

Le seguenti norme di valutazione valgono per la stima delle viti, degli edifici speciali delle aziende vitivinicole e dei contenitori del vino. Il terreno al di fuori del catasto viticolo, gli edifici abitativi e altri edifici o parti di edifici devono essere valutati secondo le prescrizioni generali contenute nei capitoli 3-5. Le colture di uva da tavola devono essere valutate sulla base delle disposizioni contenute nel capitolo 1.1.3 "Colture nuove con fase di formazione pluriennale".

10.2 Terreno vignato

10.2.1 Principi generali

Sono incluse nel valore del terreno, oltre al terreno nudo, anche le installazioni costruite nel vigneto, come muri, casette, scale e dispositivi di protezione contro il dilavamento. La valutazione avviene in base al sistema di punteggio seguente. Il valore di reddito deriva dal punteggio moltiplicato per l'aliquota (fr. per punto e ara) della relativa regione vinicola (cfr. cap. 10.4 aliquote di valutazione).

10.2.2 Sistema di punteggio

Oltre al terreno devono essere inclusi nel punteggio il clima e il territorio. Si tratta quindi di una vera e propria valutazione del luogo.

		Declività		
		0–15 %	16–30 %	oltre 30 %
A	Esposizione	Punti	Punti	Punti
	sud-est/sud-ovest	4	8	10
	est/sud-est e ovest/sud-ovest	2	6	8
	est/nord-est e ovest/nord-ovest[1]	1	2	3
	nord-est/nord-ovest[1]	0	0	0

[1]Le località in prossimità dei laghi vanno classificate in una posizione superiore.

Criterio		Valutazione			Punteggio
B	Altitudine rispetto al fondovalle		Svizzera tedesca e occidentale, senza Vallese	Vallese e Ticino	
		1.	fino a 50 m	fino a 100 m	7–8
		2.	51–100 m	101–200 m	5–6
		3.	101–150 m	201–300 m	3–4
		4.	sopra i 150 m	sopra i 300 m	1–2
			Si deve misurare a partire dall'altezza delle acque nella valle principale.		
C	Rischio di gelate e grandine	1.	assente		8–10
		2.	possibile		4– 6
		3.	frequente		1– 2
			Gli anni con oltre il 50 % di danni causati dal gelo si chiamano «anni di gelo».		
D	Venti	1.	venti di Föhn		4
		2.	Non molto esposta al vento		3
		3.	Assenza di vento		2
		4.	Bise o Joran (venti violenti)		1
E	Idoneità del terreno alla viticoltura, per regione	1.	buona		8–12
		2.	media		4– 7
		3.	sufficiente		1– 3
			Il punteggio deve essere ridotto di 1-2 punti in caso di segnali di erosione o di drenaggio insufficiente.		
F	Idoneità alla meccanizzazione	1.	Trazione diretta: semplice		20–25
		2.	Trazione diretta: possibile		9–15
		3.	Trazione diretta: difficile		5– 8
		4.	Trazione diretta: impossibile		1
G	Dimensioni della particella gestita	1.	Superiore a 50 a		5– 7
		2.	21-50 a		2– 4
		3.	Inferiore a 20 a		1
			La particella gestita è una superficie che forma un insieme e che può essere gestita a partire da un luogo.		

Criterio		Valutazione		Punteggio
H	Accesso	1.	Strada sopra e sotto	11–13
		2.	Strada sopra o sotto	8–10
		3.	Teleferica, monorail ecc. (nessuna strada)	5– 7
		4.	Strada più vicina a 50 m	3– 4
		5.	Strada più vicina a oltre 50 m	1– 2
I	Muri di sostegno e canali di drenaggio		Stato	
		1.	buono	5– 8
		2.	medio	1– 4
		3.	scarso	0
			Devono essere valutati soltanto i muri di sostegno necessari alla preservazione del vigneto (di norma oltre 300 m^3/ha), non i muri divisori.	
J	Valore di mercato della località (stima del terreno)	1.	All'interno di una regione vitivinicola particolarmente rinomata	13–18
		2.	Buona posizione della relativa regione vitivinicola	7–12
		3.	Nessuna posizione particolare	1– 6

10.3 Vigneti

Il valore di reddito è espresso come percentuale del valore nel primo anno di piena resa. Questo valore (100 %) figura al capitolo 9.4. Per quanto riguarda la scelta della percentuale, nel caso di vigneti giovani bisogna decidere in base all'età. Le aliquote si applicano a vigneti sani e omogenei. In caso di spazi vuoti, si deve partire da una classe di età superiore. La correzione è calcolata come segue:

Vigneti eterogenei	1–3 anni
5 % di spazi vuoti	2–3 anni
10 % di spazi vuoti	3–4 anni
Dispositivo di supporto che necessita di riparazione	1–2 anni

In circostanze particolari il valore del capitale può essere determinato in relazione alla durata di vita residua, utilizzando quindi la tabella dal basso verso l'alto.

Valore di reddito in percentuale del valore nel primo anno di piena resa

Aliquote in funzione dell'età

Anni	%	Anni	%	Anni	%
1	60	11	72	21	32
2	70	12	68	22	28
3	90	13	64	23	24
4	100	14	60	24	20
5	96	15	56	25	16
6	92	16	52	26	12
7	88	17	48	27	8
8	84	18	44	28	4
9	80	19	40		
10	76	20	36		

Valore di reddito nel primo anno di piena resa (100 %)	
Vigna stretta, per nulla o poco meccanizzata	1 290 fr./ara
Vigna stretta, con meccanizzazione leggera	930 fr./ara
Vigna stretta, meccanizzazione con trattore scavallante	780 fr./ara
Vigna medio-larga, per nulla meccanizzata o con meccanizzazione leggera	880 fr./ara
Vigna medio-larga o larga, meccanizzazione con trattore	740 fr./ara

I sistemi a pergolato devono essere valutati 1 000 franchi per ara nel primo anno di piena resa. La loro normale durata di vita è di 35 anni. Possono durare anche molto di più e vanno dunque stimati sulla base dell'aspettativa di vita.

Supplemento per terrazzi con possibilità di meccanizzazione

Per un vigneto su un terrazzo con possibilità di meccanizzazione (veicolo cingolato), con declività superiore al 30 per cento può essere applicato un supplemento di 200 fr./ara.

Supplemento per reti antigrandine

Questa installazione deve essere valutata applicando i valori locativi di cui al capitolo 8.7, Frutticoltura e coltivazione di bacche, infrastruttura di base.

10.4 Aliquote di valutazione

Regione	Aliquota per la valutazione de terreno
	fr. / punto
Ginevra	3.50
La Côte (Féchy, Mont s/Rolle, Luins, Vinzel)	5.10
La Côte (tutte le restanti regioni)	4.10
Lavaux (Epesses, St-Saphorin, Calamin, Dézaley)	14.20
Lavaux (tutte le restanti regioni)	10.70
Chablais (Aigle, Yvorne)	13.80
Chablais (Bex, Ollon, Villeneuve)	9.30
Côtes de l'Orbe, Bonvillars	4.--
Vully (VD e FR)	7.--
Neuchâtel	7.50
Vallese pianura	6.50
Vallese pendio	11.40
Vallese terrazzi	12.10
Zurigo, Argovia, Sciaffusa, Turgovia, Basilea campagna, Lucerna	3.70
St. Gallo	5.10
Grigioni (escl. la Mesolcina)	8.60
Lago di Bienne, Lago di Thun	6.90
Ticino, Mesolcina	7.50

10.5 Locali per la torchiatura

In base ai valori locativi espressi di seguito devono essere valutati tutti gli spazi necessari alla produzione vinicola come i locali per la spremitura, la lavorazione, i magazzini per le botti e le bottiglie, eccetera, tranne le cantine che appartengono alle aziende dedite al commercio di vini (titolari della concessione federale per il commercio di vini).

I valori locativi sono calcolati in funzione della superficie di base, perciò l'utilizzo degli spazi risulta essenziale. Nelle cantine nuove è generalmente buono, mentre nelle cantine più vecchie vi sono spesso vaste superfici non utilizzabili.

Valore locativo dei locali (fr./m^2)

Stoccaggio del vino	Senza climatizzazione	Climatizzazione (freddo)	Climatizzazione (caldo e freddo)
Deposito per cisterne e botti di legno, magazzino per bottiglie	22	35	44

Osservazione: detrazione fino al 50 per cento del valore locativo per locali per condizioni di gestione difficili (piani diversi, scale, accessi stretti, superfici non utilizzabili in modo razionale, ecc.).

10.6 Contenitori per il vino

I contenitori per il vino non sono considerati parte integrante del valore di reddito e non vengono quindi valutati. In quanto accessori e per espressa volontà del proprietario possono tuttavia essere inclusi nel limite dell'aggravio (cfr. cap. 14). In questo caso la valutazione dei contenitori per il vino avviene in base alle disposizioni del capitolo 1.1.2.

11 Aziende d'stivazione

11.1 Campo di applicazione

Secondo le prescrizioni esposte qui di seguito devono essere valutati i pascoli d'estivazione e i relativi edifici nelle Alpi, Prealpi e nel Giura. Per «aziende d'estivazione» s'intendono i fondi occupati solo d'estate da persone e bestiame.

Nel caso in cui in aziende abitate tutto l'anno (aziende annuali) venga detenuto bestiame d'estivazione, la proprietà deve essere divisa in azienda annuale e azienda d'estivazione e ogni parte deve essere valutata sulla base delle relative norme, a patto che ciò sia possibile in maniera ineccepibile.

Nel caso in cui la suddivisione non sia possibile dal punto di vista spaziale o sulla base dei giorni di foraggiamento, l'intera azienda deve essere valutata secondo le prescrizioni per le aziende d'estivazione, se risulta preponderante il carattere dell'azienda d'estivazione.

Ciò di solito corrisponde al caso in cui oltre la metà dei giorni di foraggiamento (giorni normali) ricade sul bestiame d'estivazione (bestiame di terzi o proprio presente solo d'estate). In caso contrario l'intera azienda deve essere valutata secondo le precrizioni per le aziende annuali.

I maggenghi devono generalmente essere valutati secondo le precrizioni per le aziende annuali.

Le teleferiche utilizzate solo a fini alpestri vengono considerate nell'allacciamento. Per le teleferiche di maggiori dimensioni che possono essere utilizzate anche per altri scopi (p.es. a uso turistico) si deve fare un calcolo specifico per l'uso non agricolo.

I proventi derivanti dalle indennità per le piste, i diritti di transito, eccetera, non sono inclusi nelle valutazioni.

11.2 Diritti di godimento e di partecipazione

Per la valutazione dei diritti di godimento e di partecipazione (p.es. diritti d'alpeggio o di pascolo) deve essere valutato l'intero alpeggio. Il valore totale viene infine ripartito tra i singoli diritti di godimento e di partecipazione.

11.3 Pascoli

11.3.1 Principi generali

Nel caso di alpeggi su più livelli di solito ogni livello va valutato singolarmente. Questo è valido soprattutto quando i diversi livelli sono separati e presentano condizioni di produzione differenti. I pascoli non vengono valutati sulla base della loro superficie, ma del carico possibile considerando una gestione secondo gli usi locali. Come base di

valutazione del carico vale il carico usuale stabilito ufficialmente. L'unità di valutazione è il carico normale, in base al quale si valuta la rispettiva quantità di foraggio.

I fattori che influenzano la salute e le prestazioni degli animali o che influiscono sul dispendio della gestione devono essere considerati nell'assegnazione del punteggio ai pascoli. Le singole voci devono essere ponderate sulla base della loro rilevanza economica.

Se l'influenza di una voce sul valore di reddito è tale da non poter essere considerata in modo sufficiente nel punteggio, occorre effettuare un calcolo complementare onde correggere il valore finale.

I pascoli da fieno nella regione d'estivazione per i quali sono versati i contributi in base alla superficie agricola utile sono stimati secondo le direttive di cui al capitolo 3 e non vengono considerati nella stima dei pascoli.

11.3.2 Determinazione del carico normale

Il carico del pascolo è in funzione del carico normale stabilito ufficialmente secondo gli articoli 39 e 40 dell'ordinanza concernente i pagamenti diretti all'agricoltura (OPD, RS 910.13). Se per gli alpeggi a più livelli vengono considerati separatamente i singoli alpeggi, il carico normale stabilito ufficialmente deve essere suddiviso sulla base della durata del carico. Se non è disponibile un carico normale stabilito ufficialmente o se questo differisce sensibilmente dal carico attuale (meno del 75 % o più del 115 %), il carico del pascolo deve essere convertito in unità di bestiame grosso (UBG) applicando i coefficienti del capitolo 1.3.2. Le UBG devono essere successivamente convertite in carichi normali su 100 giorni sulla base della durata media del pascolo.

Il carico attuale va paragonato a quello degli anni precedenti per stabilire un carico possibile considerando una gestione secondo gli usi locali. Il carico normale stabilito dai Cantoni secondo l'articolo 40 OPD deve essere usato come base per la stima. Deve essere però sempre verificato e adattato alle diverse necessità. Nel caso di segnali che indicano un utilizzo eccessivo o insufficiente, ovvero nel caso in cui il carico normale stabilito ufficialmente differisca sostanzialmente dal potenziale del pascolo considerando una gestione secondo gli usi locali, occorre sempre valutare il potenziale.

11.3.3 Allacciamento dei pascoli e degli edifici alpestri

Si deve stabilire la distanza degli edifici alpestri dal luogo più vicino dove si possono acquistare prodotti di prima necessità. Successivamente bisogna determinare la tratta meno praticabile. Ciò è determinante per l'assegnazione delle vie di comunicazione alla rispettiva categoria della qualità delle strade. Per gli alpeggi senza edifici si utilizza la distanza dal punto centrale della superficie dell'alpeggio. La distanza si calcola sommando tutte le tratte fino al negozio più vicino. Nel caso ci sia una teleferica per il trasporto di materiale è determinante la lunghezza del percorso a terra.

	Qualità delle strade, tratta meno praticabile			
Distanza	Strada per camion	Strada per trattori con rimorchio o auto 4x4	Teleferica per il trasporto di persone	Sentiero e/o teleferica per il trasporto di materiale
km	Punti	Punti	Punti	Punti
fino a 10	25	20	15	4
10,1–20	20	15	10	0
oltre 20	15	10	5	0

11.3.4 Punteggio dei pascoli

Criterio di valutazione		Descrizione		Punti
A	Allacciamento	secondo il numero 11.3.3		.....
B	Qualità del pascolo	Adatto alle vacche e a tutte le altre specie animali	Pascoli grassi, limitazioni ridotte	25
		Declività < 40 %	Pascoli grassi e pascoli magri, con limitazioni	23
		Adatto ai bovini o al bestiame minuto	Pascoli grassi e pascoli magri, limitazioni ridotte	20
		Declività 40–60 % Anche terreni non pianeggianti o sassosi poco declivi	Percentuale elevata di pascoli magri, pascolo boschivo, limitazioni	15
		Adatto solo al bestiame minuto	limitazioni ridotte	10
		Declività > 60 %, anche terreni meno ripidi con forti limitazioni di altro tipo	Limitazioni	8

Per la stima possono essere utili le registrazioni cantonali delle superfici per la promozione della biodiversità al fine di determinare i rapporti tra pascoli magri e pascoli grassi.

Con «limitazioni» s'intendono: più compartimenti di terreno, struttura del terreno poco idonea per la sorveglianza del bestiame, condizioni topografiche difficili per adottare misure protettive delle mandrie, ristagni, eccetera

Criterio di valutazione		Descrizione	Punti
C	Allacciamento interno/ distanza	Piano fino a declività moderata (fino al 30 %), strade carrozzabili, fino a 300 m dalla stalla al centro del pascolo	5
		In gran parte declività moderata (fino al 30 %), strade presenti, fino a 600 m dalla stalla al centro del pascolo	4
		In gran parte forte declività (30-40 %), strade presenti, fino a 1 000 m dalla stalla al centro del pascolo	3
		In gran parte forte declività (40-50 %), strade presenti, fino a 2 000 m dalla stalla al centro del pascolo	2
		In gran parte declività molto forte (> 50 %), nessuna strada, oltre 2 000 m dalla stalla al centro del pascolo	1
		Detrazione di 1 punto in caso di condizioni sfavorevoli delle strade per la transumanza	
D	Dispendio per la cura del pascolo, sgombero	Dispendio molto ridotto (nessun rischio di avanzamento del bosco, assenza di piante problematiche)	10
		Dispendio ridotto (lieve rischio di avanzamento del bosco, presenza di singole piante problematiche)	8
		Dispendio moderato (grande rischio di avanzamento, del bosco, presenza di qualche pianta problematica)	6
		Dispendio ingente (grande rischio di avanzamento del bosco, presenza di piante problematiche)	4
		Dispendio estremamente ingente (rischio molto elevato di avanzamento del bosco, presenza di molte piante problematiche)	2
		Detrazione: 2 punti: sgombero ogni 3-5 anni a causa di eventi naturali 4 punti: sgombero ogni 1-2 anni a causa di eventi naturali	
		Per eventi naturali s'intendono soprattutto: colate detritiche, valanghe, frane.	
		Per avanzamento del sottobosco s'intende la forte proliferazione di arbusti, arbusti nani e alberi all'interno del pascolo. Il rischio di avanzamento del bosco è notevole soprattutto sugli alpeggi con uno spiccato mosaico tra pascolo e foresta, i pascoli discosti, successione naturale di ontani o cespugli di arbusti nani.	
		Per piante problematiche s'intendono felci, senecioni, cardi, veratro comune, romice, ortiche, giunchi infestanti e altre specie che potrebbero creare problemi a livello locale.	

Criterio di valutazione		Descrizione	Punti
E	Dispendio per i recinti	Dispendio molto ridotto (i recinti possono essere lasciati o i fili dei recinti possono essere abbassati, nessun dispendio per recinti di sicurezza e per la delimitazione rispetto alle strade)	10
		Dispendio ridotto (i recinti devono essere abbassati in parte, dispendio ridotto per recinti di sicurezza e per la delimitazione rispetto alle strade)	8
		Dispendio moderato (i recinti devono essere abbassati, dispendio moderato per recinti di sicurezza e per la delimitazione rispetto alle strade)	6
		Dispendio ingente (i recinti devono essere rimossi in parte, dispendio ingente per recinti di sicurezza e per la delimitazione rispetto alle strade, grandi distanze)	4
		Dispendio estremamente ingente (i recinti devono essere rimossi, dispendio molto ingente per recinti di sicurezza e per la delimitazione rispetto ai sentieri escursionistici, distanze molto grandi)	2
		Supplemento: 1 punto: confini del pascolo percorribili con falciatrice a due assi o transporter (totale massimo di 10 punti)	
F	Approvvigio-namento idrico	Allacciamento alla rete idrica / fonte idrica propria e sicura	15
		Approvvigionamento idrico sicuro con cisterne	12
		Approvvigionamento scarso da sorgente o con cisterne solo in caso di siccità eccezionale	9
		Carenza idrica in caso di siccità prolungata	6
		Carenza idrica cronica	0

Criterio di valutazione	Descrizione	Punti
G Abbeveratoi	Abbeveratoi presenti in ogni parte del pascolo	5
	Singole parti senza abbeveratoi, distanza dall'abbeveratoio irrilevante	4
	Singole parti senza abbeveratoi, distanza dall'abbeveratoio fino a 500 metri	3
	Singole parti senza abbeveratoi, distanza dall'abbeveratoio di 500 - 1000 metri	2
	Singole parti senza abbeveratoi, distanza dall'abbeveratorio superiore a 1000 metri	1
	Detrazione: 1 punto, se non sono presenti abbeveratoi fissi con rivestimento attorno all'abbeveratoio.	
H Oneri particolari	Nessun costo di manutenzione per la strada di allacciamento, nessun drenaggio, nessuna servitù	5
	Bassi costi di manutenzione per la strada di allacciamento o per i drenaggi, nessuna servitù	4
	Moderati costi di manutenzione per la strada di allacciamento e/o per i drenaggi, servitù limitata	3
	Elevati costi di manutenzione per la strada di allacciamento e/o per i drenaggi, servitù limitata	2
	Elevati costi di manutenzione per la strada di allacciamento e per i drenaggi, servitù considerevoli	1

11.3.5 Aliquote per il valore di reddito

Tipo di animali estivati	Valore di reddito agricolo per punto e carico normale
	fr. / punto
Tutti gli animali da reddito che consumano foraggio grezzo, eccetto gli ovini non munti	11.--
Ovini di oltre 1 anno, non munti	10.--

Si può raggiungere un totale massimo di 10 punti.

L'aliquota per i pascoli con ovini di oltre 1 anno che non vengono munti viene applicata quando più della metà dei carichi normali di ovini di oltre 1 anno non viene munta. In caso contrario, occorre applicare l'aliquota di tutti gli altri animali da reddito che consumano foraggio grezzo.

11.4 Edifici

Si considera come valore di reddito il valore locativo capitalizzato. Per il calcolo del valore locativo bisogna moltiplicare l'aliquota giornaliera per la durata media di utilizzazione. L'aliquota giornaliera del valore locativo si basa sulla struttura e sulle attrezzature degli edifici abitativi e di economia rurale nonché sul loro allacciamento.

Nel valutare la struttura non si possono porre pretese troppo elevate. Una durata di utilizzazione breve giustifica la presenza di attrezzature semplici.

Se la durata di utilizzazione è molto breve (p.es. utilizzo durante un breve periodo di alpeggio soltanto di una parte del pascolo o del corte come infermeria, per brevi periodi di stabulazione in caso di cattive condizione atmosferiche, raccolta e preparazione degli animali per la partenza), bisogna calcolare un minimo di 40 giorni.

Se le poste nelle stalle non dovessero più essere occupate a causa di un carico insufficiente, occorre valutare il potenziale di utilizzo. Anche gli spazi devono essere valutati in caso di riconversione completata e autorizzata di determinate parti dell'edificio. Se il capitolo 11 non disciplina la valutazione delle parti di edificio riconvertite, la valutazione deve avvenire secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale o secondo il capitolo 1.1, Principi generali per la stima del valore di reddito.

Gli uffici, i locali speciali destinati al personale (p.es guardaroba), i grandi impianti sanitari utilizzati in comune, le rimesse, i locali di stoccaggio, i locali tecnici (p.es i locali per il riscaldamento o per il latte), le celle frigorifere, i locali per la lavorazione e la trasformazione (p.es i locali per il confezionamento), i locali per la vendita (p.es i negozi con vetrine) e i locali per la degustazione devono essere valutati secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Nel caso in cui alcune parti dell'edificio siano utilizzate anche durante l'inverno, esse devono essere valutate per questo periodo e in base all'utilizzo effettivo (p.es. le rimesse per lo svernamento di macchine e attrezzature) secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Il tasso di capitalizzazione dipende dall'età e dallo stato degli edifici e può essere stabilito sulla base della tabella del capitolo 13.3.

11.4.1 Edifici abitativi

Come unità di valutazione si utilizza l'unità di locali. Le unità di locali presenti devono essere valutate secondo i seguenti coefficienti.

	Unità di locali (UL)
Soggiorni e camere da letto di 10 m^2	1,0 (+/-0,1 UL per m²)
Angolo cottura < 4 m^2	0,4
Cucina 8 m^2	1,0 (+/-0,1 UL per m²)
Doccia / WC	0,4–0,6

Le cantine devono essere valutate come locali di stoccaggio secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Le cucine abitabili sono valutate proporzionalmente. La parte di cucina separata viene valutata come la cucina. La parte abitabile viene valutata come spazio abitativo.

Semplice: edificio abitativo senza elettricità, acqua corrente e senza servizi WC

Confortevole: edificio abitativo isolato e di grandi dimensioni con acqua corrente, doccia e WC, che dispone di installazioni con una sicura fornitura di energia elettrica (microcentrale o allacciamento alla rete) e di apparecchi da cucina.

Allacciamento (11.3.3)	semplice	moderato	buono	confortevole
Punti	ct./UL	ct./UL	ct./UL	ct./UL
25	67	114	171	231
20	61	105	154	208
15	54	92	136	185
10	47	80	120	162
0-5	41	69	103	139

I locali di deposito devono essere valutati come locali di stoccaggio secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Per quanto riguarda gli spazi abitativi che non sono utilizzati per le esigenze di economia alpestre e che vengono affittati in parte o totalmente a terzi, viene capitalizzato il valore locativo realizzabile come avviene per gli spazi abitativi nelle abitazioni diverse da quella del capoazienda (cfr. cap. 4.6).

Uno spazio abitativo che serve regolarmente e principalmente per l'accoglienza di ospiti e le baite che ogni inverno possono essere affittate vengono valutate per questo periodo sempre in base al valore locativo capitalizzato realizzabile.

11.4.2 Caseifici

Semplici: caseifici in cui vengono rispettate le linee guida per una buona prassi procedurale per la mungitura e la lavorazione del latte nelle aziende d'estivazione (linee guida della Società svizzera di economia alpestre), che però dispongono solo di una struttura semplice, senza elettricità e complessa dal punto di vista della tecnica di lavorazione.

Confortevoli: caseifici che dispongono di una struttura molto pratica dal punto di vista della tecnica di lavorazione e di moderni impianti di produzione con miscelatori automatici, pompe per cagliata, apparecchiature per la preparazione del formaggio, impianti di pastorizzazione per la produzione di specialità, serbatoi di stoccaggio del latte e sistemi di recupero del calore.

Valore locativo per 1 000 kg di latte trasformabile in formaggio

Allacciamento (11.3.3)	semplice	moderato	buono	confortevole
Punti	franchi per 1 000 kg di latte trasformabile in formaggio			
25	10	24	43	64
20	9	21	38	58
15	8	19	35	52
10	7	18	31	47
0–5	6	14	28	42

Latte trasformabile in formaggio: si valuta la quantità di latte totale che in media viene trasformata in formaggio nell'arco di un anno.

11.4.3 Locali di stoccaggio per latte e latticini

Semplici: i locali di stoccaggio per il latte (come le cantine refrigerate con vasca di stoccaggio del latte) e i locali di stoccaggio per prodotti derivati (come le cantine per formaggi), in cui vengono rispettate le linee guida per una buona prassi procedurale per la mungitura e la lavorazione del latte nelle aziende d'estivazione (linee guida della Società svizzera di economia alpestre), che però dispongono solo di una struttura semplice, e complessa dal punto di vista della tecnica di lavorazione.

Confortevoli: locali di stoccaggio con temperature e condizioni di umidità ottimali, nonché locali che dispongono di strutture molto pratiche dal punto di vista della tecnica di lavorazione.

Valore locativo al giorno

Allacciamento (11.3.3)	semplice	moderato	buono	confortevole
Punti	ct./m^2	ct./m^2	ct./m^2	ct./m^2
25	4	10	14	19
20	3	9	12	18
15	3	8	11	15
10	3	7	10	13
0–5	3	6	9	11

Le celle frigorifere e i locali di stoccaggio per le cisterne del latte separati dall'edificio devono essere valutati secondo il capitolo 5, Edifici di economia rurale e infrastrutture in generale.

Nel caso in cui i locali di stoccaggio del latte vengano utilizzati anche oltre il periodo di alpeggio, deve essere valutata anche la durata di stoccaggio al di fuori del periodo d'estivazione e l'effettiva superficie utilizzata va considerata proporzionalmente. I locali destinati rispettivamente al caricamento e alla raccolta del latte dalle condutture vengono valutati con le aliquote per i locali di stoccaggio per latte e latticini. Le installazioni sono comprese nelle aliquote.

11.4.4 Condutture del latte

Valore locativo per metro lineare e giorno d'alpeggio: 1 ct.

11.4.5 Stalle

L'unità di valutazione è la posta UBG (PUBG). Devono essere utilizzati i coefficienti di conversione del capitolo 1.3.2

Semplici: stalle con condizioni climatiche e d'illuminazione sfavorevoli, senza installazioni per la mungitura, energia elettrica e acqua corrente, con impianti complessi dal punto di vista della tecnica di lavorazione.

Confortevole: stalle con buone condizioni climatiche e d'illuminazione, dotate di installazioni per la mungitura e di un locale per il latte, di acqua corrente, di un locale di stoccaggio per il fieno e di un locale di stoccaggio dei concimi aziendali appropriato e che dispongono di una struttura molto pratica dal punto di vista della tecnica di lavorazione e di installazioni con una sicura fornitura di energia elettrica (microcentrale o allacciamento alla rete).

Valore locativo al giorno

Allacciamento (11.3.3)	semplice	moderato	buono	confortevole
Punti	ct./PUBG	ct./PUBG	ct./PUBG	ct./PUBG
25	19	39	57	77
20	18	34	52	69
15	15	31	46	62
10	13	26	41	54
0–5	11	23	34	46

Vengono valutate solamente le poste UBG utilizzate. Ciò significa che sono valutate solo le poste che possono essere occupate, nella media di diversi anni, con la superficie alpestre disponibile e che rispettano le norme vigenti in materia di protezione delle acque e degli animali.

11.4.6 Stand di mungitura fissi e piazzali con rivestimento per la posa di stand di mungitura mobili

a) Stand di mungitura fissi

Per stand di mungitura fissi s'intendono gli stand installati all'aperto o integrati in una parte dell'edificio (p.es. in ex stalle). Gli stand di mungitura separati nelle stalle a stabulazione libera devono essere valutati come gli stand di mungitura semplici.

Semplici: stand di mungitura in tunnel o «side by side» senza dispositivo d'aspirazione, mungitura in bidoni o in secchi e senza un'area di attesa con rivestimento duro per le vacche.

Confortevoli: stand in tandem con dispositivo d'aspirazione verso una cisterna e con un'area di attesa con rivestimento duro e molto ampia per le vacche.

Valore locativo al giorno

Allacciamento (11.3.3)	semplice	moderato	buono	confortevole
Punti	ct./UM e giorno	ct./UM e giorno	ct./UM e giorno	ct./UM e giorno
25	33	55	77	99
20	30	50	69	89
15	26	44	62	79
10	23	39	54	69
0–5	20	33	46	59

L'unità di valutazione è l'unità di mungitura (UM). Per uno stand a quattro posti bisogna calcolare un'aliquota moltiplicata per quattro. Nelle aliquote esposte qui sopra sono compresi i piazzali con rivestimento e le aree di attesa.

b) Piazzali con rivestimento per la posa di stand di mungitura mobili

Valore locativo al giorno

Allacciamento (11.3.3)	
Punti	ct./m^2 e giorno
25	0.65
20	0.60
15	0.50
10	0.50
0–5	0.40

11.4.7 Porcili, autorimesse, rimesse, locali di stoccaggio e impianti di compostaggio del siero di latte

La valutazione avviene secondo le norme per le aziende principali (cfr. cap. 5 e 6). Il valore locativo deve essere ridotto sulla base della durata di utilizzo. Le vie di comunicazione devono essere determinate analogamente all'azienda principale (cfr. cap. 2).

Gli impianti di compostaggio del siero di latte devono essere stimati applicando le aliquote dei piazzali con rivestimento per la posa di stand di mungitura mobili, (cfr. cap.11.4.6 b), e dividendo per cinque in base alla loro superficie.

12 Foreste

12.1 Aspetti generali

12.1.1 Principi

Le seguenti direttive servono per valutare le foreste che appartengono alle aziende agricole. Nel valutare le foreste conformemente al presente capitolo si devono applicare anche le direttive contenute nei capitoli generali della guida per la stima.

Il valore di reddito è composto dal valore del terreno e dal valore del popolamento. Quando si stima il valore del popolamento si opera una distinzione tra la fustaia e il bosco giovane.

Per i popolamenti di valore superiore alla media, nel caso della foresta cedua (ricavo lordo) si applicano i supplementi corrispondenti.

Ciascuna particella di foresta va valutata individualmente. Qualora, all'interno di una particella, va siano differenze considerevoli a seconda della stazione, del popolamento e del livello di sviluppo o qualora in una particella di grandi dimensioni i rapporti siano confusi, occorre suddividerla.

Per le foreste adibite a pascolo o i pascoli alberati si devono valutare separatamente le superfici di ciascuna coltura e ridurre la foresta al pieno popolamento.

Tutti gli altri oggetti presenti su un fondo forestale quali edifici, cave di ghiaia, cave di argilla, cave, terre coltive, eccetera devono essere valutati separatamente.

Nel caso dei boschi di protezione e delle riserve forestali, occorre valutare il potenziale forestale (secondo i principi relativi a qualità del luogo, crescita, ricavo lordo e costi di raccolta del legname) e non lo stato attuale. Non si devono considerare ai fini della stima del valore di reddito le indennità di pubblico interesse (p.es. quelle per i provvedimenti selvicolturali nei boschi di protezione).

12.1.2 Definizioni selvicolturali

Accrescimento medio:	Accrescimento medio nel corso degli anni, da quando esiste il popolamento, misurato in m^3/ha di corteccia.
Quota di tronchi da lavoro sull'utilizzazione:	Occorre valutare l'impiego previsto nei prossimi anni.
Fustaia di alberi:	Diametro a petto d'uomo medio (DPU) superiore a 20 cm.
Indice di feracità:	Qualifica specifica della stazione per quanto riguarda la crescita di una determinata specie. In una stazione con feracità

	«Abeti rossi 30», un popolamento di abeti rossi di 50 anni di età raggiunge un'altezza dominante di 30 m.
Diametro a petto d'uomo (DPU):	Diametro del fusto misurato a 1,3 m di altezza sopra corteccia.
Legna da energia:	Legna utilizzata esclusivamente per la produzione di energia tramite combustione (legna usata come combustibile, ceppi, truciolato, pellet).
Perdite durante la raccolta del legname:	Corteccia, rami, cimali, ceppi, legno marcio, eccetera, che rimangono nel bosco.
Forwarder:	Trattore d'esbosco che può caricare la legna preparata e trasportarla sul sentiero forestale camionabile.
Harvester:	Abbattitore meccanico. Gli *harvester* consentono una procedura di raccolta del legname completamente meccanizzata. Fissano gli alberi, li abbattono, possono rimuovere le radici e preparale per l'esbosco.
Provvigione legnosa:	Massa legnosa di tutti gli alberi di oltre 20 cm di DPU, misurata in corteccia, mcT/ha.
Bosco giovane:	Diametro a petto d'uomo medio (DPU) inferiore a 20 cm.
Piste d'esbosco:	Pista creata tramite interventi selvicolturali che solitamente può essere percorsa con veicoli fuoristrada.
Gru a cavo:	Procedura di raccolta del legname con abbattimento manuale-meccanizzato, successivo trasporto alla strada forestale con installazione di gru a cavo e lavorazione con processore.
Altezza dominante:	Altezza media dei 100 alberi di dimensioni maggiori per ettaro.
Esbosco a strascico:	Esbosco verso il basso con l'ausilio di strumenti semplici su pendii con una declività minima del 40 %.
Esbosco:	Trasporto del legname dal punto di taglio alla successiva strada carrozzabile.
Distanza di esbosco:	Distanza tra il centro della particella e l'uscita sulla strada carrozzabile. Un'eventuale distanza tra l'uscita sulla strada carrozzabile e l'area di stoccaggio non conta come tratto d'esbosco. In caso di esbosco tramite paranco o gru a cavo, la distanza deve essere misurata in diagonale. Le distanze misurate in piano sulla carta devono essere aumentate tenendo conto della lunghezza supplementare dovuta alla declività. In

	caso di gru a cavo la distanza di esbosco è la distanza di percorso media del carrello.
Sentieri d'esbosco:	Via libera da alberi, tracciata senza movimenti di terreno su una tratta percorribile con i trattori.
Legname tondo:	Legname lungo e semilungo, toppo, tondone, pezzi di legno quadrati, ceppi, legno per traversine e simili nonché aste impregnate.
Feracità:	Qualifica generale della stazione per quanto riguarda la crescita degli alberi della foresta.
Metro cubo tariffa (mcT):	Unità della provvigione per il volume degli alberi ancora in piedi che corrisponde a un m^3 di corteccia.
Cura del bosco:	Tutti i lavori svolti, dalla piantagione fino al raggiungimento della fustaia.

12.1.3 Cartografia fitosociologica

Per determinare la feracità, in diversi Cantoni si può ricorrere alla cartografia fitosociologica. Con la cartografia fitosociologica le stazioni forestali sono classificate in diverse associazioni forestali.

Le relative associazioni forestali secondo Ellenberg e Klötzli sono attribuite a una feracità, in modo tale che sulla base delle associazioni forestali repertoriate per un fondo forestale si possa determinare subito la feracità:

Feracità: buona

7 tipiche faggete mesofile
8 faggete a miglio selvatico
11 arum- faggete miste
12 dentarie-faggete, tipiche
20 boschi di abeti-faggi ricchi di felci
26 aceri-foreste di frassini
27 carici-carici remotae-Fraxinetum typicum
28 olmi-frassini-foreste golenali, tipici
29 neottia-foreste miste di frassini
30 pado-foreste di frassini

Feracità: media

6 faggete mesofile di bassa altitudine a Stellina odorosa con luzula
9 pulmonaria-faggete, tipiche
13 tigli-dentarie-faggete
18 abeti-faggete, tipici
22 lingua di cervo-aceri-acerete di forra meso-igrofile
46 bazzania-abeti rossi-foreste di abeti
49 equiseti- foreste miste di abeti

Feracità: ridotta
1 lisca dei prati -faggete, tipici
10 pulmonaria -faggete con erba limona
14 carice argentina-faggete, tipici
15 carice montata-faggete
17 tasso-faggete pini
19 abeti-faggete con lisca dei prati
21 aceri-faggete
41 *lathyrus*-foreste miste di querce
61 molinia-pinete
62 orchidee-pinete
64 *cytisus*-pinete
65 erica-pinete
66 sempreverdi-pinete
71 sfagni-pinete montane

Feracità: molto ridotta
2 lisca dei prati-faggete con muschio bianco
16 sesleria cerulea-faggete
23 sorbus-foreste di acero
25 stellina cruciata-foreste miste di tigli
35 caglio dei boschi-foreste miste di car
38 *arafino a turrita*-querceti di rovere e di roverella
39 coronilla-foreste miste di querce

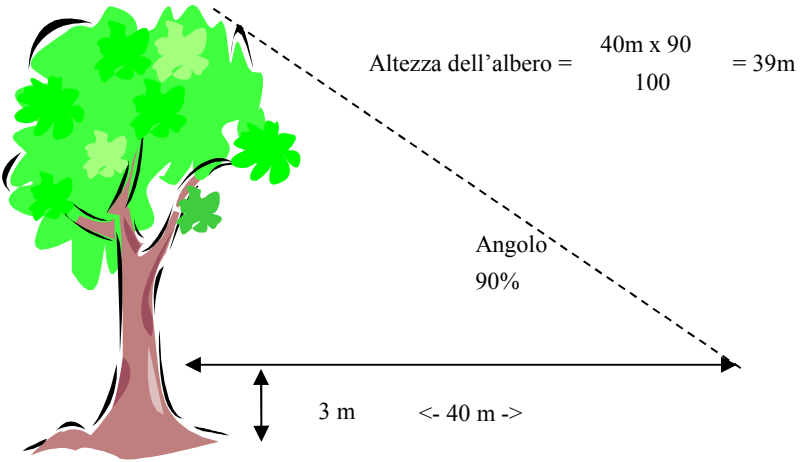
Nei Cantoni senza cartografia fitosociologica, la feracità può essere determinata con l'aiuto delle descrizioni delle stazioni di cui ai capitoli 12.1.5.1 (regione Giura-Altopiano-Prealpi-Sud delle Alpi) e 12.1.5.2 (regione Alpi) o servendosi di una carta sull'accrescimento medio (cfr. geoportali).

12.1.4 Utilizzo dei dati SIG

Come strumenti ausiliari per la valutazione delle stazioni sono a disposizione molte geocarte dei Cantoni sui geoportali cantonali.

12.1.5 Strumenti ausiliari per misurare l'altezza dominante e la provvigione legnosa

L'altezza dominante può essere determinata sulla base degli alberi tagliati oppure stimata con l'ausilio di un clinometro conformemente al seguente principio.



La provvigione legnosa di un popolamento (m^3 per ha) si può rilevare anche con il metodo di calcolo dell'angolo in rapporto con l'altezza dominante (relascopio a specchio di Walter Bitterlich). Per maggiori informazioni si rinvia al rapporto dettagliato.

12.1.6 Accrescimento

L'accrescimento medio, meno le perdite durante la raccolta, ossia il dato determinate per la stima del valore di reddito può essere calcolato sulla base della feracità e dell'altezza dominante. È prevista una distinzione per le zona Giura-Altopiano-Prealpi-Sud delle Alpi da un lato e Alpi dall'altro, che è illustrata nella carta seguente.

La feracità è determinata con l'ausilio delle definizioni delle stazioni. Per i forestali, nelle tabelle sull'accrescimento figurano i rispettivi indici di feracità.

Nei Cantoni con cartografia fitosociologica, la feracità è determinata con l'ausilio delle associazioni forestali esistenti (cfr. cap. 12.1.3).

12.1.6.1 Giura-Altopiano-Prealpi-Sud delle Alpi

Altitudine	Feracità buona	media	ridotta	molto ridotta
(margini forestali) **1 600 m** (1 400 m)			Qualsiasi esposizione. Avvallamenti, pianure, pendii. Offerta di sostanze nutritive: medio-elevata	Qualsiasi esposizione. Avvallamenti, pianure, pendii, pendii ripidi e cime arrotondate. Offerta di sostanze nutritive: medio-scarsa
(1 400 m) **1 200 m**	Esposizioni a nord fino a 1 000 m s.l.m. zone declive, avvallamenti Terreno profondo, fresco-umido.	Esposizioni a nord fino a 1200 m s.l.m. Pianure, zone declive, cime arrotondate poco marcate. Avvallamenti con esposizione a sud, terreno di media profondità, fresco-secco.	Esposizioni a nord fino a 1 200 m s.l.m. Pianure, zone declive, avvallamenti, cime arrotondate poco marcate. Terreno di media profondità, fresco-secco.	Pendii e cime arrotondate esposti a sud. Terreno da secco a molto secco. Offerta di sostanze nutritive: medio-scarsa. Oppure: qualsiasi esposizione.
(600 m)	Offerta di sostanze nutritive: medio-elevata	Offerta di sostanze nutritive: medio-elevata	Offerta di sostanze nutritive: medio-scarsa	Offerta di sostanze nutritive: molto scarsa
(900 m) **700 m** (400 m)	Si prediligono le esposizioni a nord. Zone declive, avvallamenti. Terreno profondo, fresco-umido. Offerta di sostanze nutritive: medio-elevata	Qualsiasi esposizione. Pianure, zone declive, cime arrotondate poco marcate. Terreno di media profondità, in parte umido e asciutto, fresco-secco. Offerta di sostanze nutritive: medio-elevata	Qualsiasi esposizione. Pianure, pendii esposti a sud, cime arrotondate marcate. Terreno di profondità media-piatto, in parte fresco-secco o umido e asciutto. Offerta di sostanze nutritive: scarsa	Pendii ripidi e cime arrotondate esposti a sud. Terreno piatto, da secco a molto secco. Risorse idriche molto limitate.

Le esposizioni a ovest devono essere classificate come quelle a sud, le esposizioni a est devono essere classificate come quelle a nord.

Feracità	buona		media		ridotta		molto ridotta	
Indici di feracità:	Abeti rossi	24	Abeti rossi	21	Abeti rossi	18	Abeti rossi	15
	Faggi	20	Faggi	18	Faggi	16	Faggi	14
	Abeti	20	Abeti	16	Abeti	12	Abeti	9
	Larici	28	Larici	23	Larici	19	Larici	14
	Pini silvestri	24	Pini silvestri	22	Pini silvestri	20	Pini silvestri	16

Esempio di lettura: se in una stazione gli abeti rossi di 50 anni raggiungono un'altezza dominante di 24 metri, la feracità è buona.

Accrescimento in m^3 senza corteccia, per ha e anno

(accrescimento medio, meno le perdite durante la raccolta per la regione)

(Giura-Altopiano-Prealpi-Sud delle Alpi)

Altezza dominante	Feracità buona	media	ridotta	molto ridotta	Provvigione legnosa
m	m^3	m^3	m^3	m^3	m^3/ha
	Conifere				
Fino a 15	5	4	3	2	fino a 150
15–22	8	7	6	4	150–300
22–28	10	8	7	5	300–450
oltre 28	11	9	7	5	oltre 450
	Latifoglie				
Fino a 17,5	4	3	3	2	fino a 150
17,5–25	5	5	4	3	150–300
Fino a 25	6	5	-	-	300–450

Fonte: tabelle sulla resa dell'Istituto federale di ricerca per la foresta, la neve e il paesaggio, WSL, 8903 Birmensdorf ZH

Le indicazioni concernenti le provvigioni si basano sui valori degli abeti rossi e dei faggi.

Se l'effettiva provvigione legnosa non raggiunge la scorta corrispondente all'altezza dominante prevista dalle tabelle sull'accrescimento, per determinare l'accrescimento

occorre basarsi sulla successiva categoria inferiore. Questo è il caso soprattutto dei popolamenti radi.

12.1.6.2 Alpi

Descrizione della stazione

Altitudine	Feracità buona	media	ridotta
(margini forestali)			
1 900 m	-	-	Ovunque
(1 500 m)			
(1 800 m)	Qualsiasi esposizione.	Qualsiasi esposizione. Pendii, cime arrotondate, avvallamenti saturi d'acqua. Terreno di media profondità	Di preferenza, esposizioni a sud. Pendii, cime arrotondate marcate. Terreno di media profondità-piatto.
1 600 m (1 400 m)	Terreno di profondità medio-elevata.		
1 200 m	Fresco-secco	Fresco-secco	*Secco*-molto secco o terreno molto umido.
(500 m)	Offerta di sostanze nutritive: *medio*-elevata.	Offerta di sostanze nutritive: *medio*-elevata.	Offerta di sostanze nutritive: *medio*-elevata.

Le esposizioni a ovest devono essere classificate come quelle a sud, le esposizioni a est devono essere classificate come quelle a nord.

Feracità:	buona		media		ridotta	
Indici di feracità:	Abeti rossi	19	Abeti rossi	14	Abeti rossi	10
	Faggi	16	Faggi	12	Faggi	10
	Abeti	13	Abeti	8	Abeti	6
	Larici	20	Larici	12	Larici	8
	Pini silvestri	20	Pini silvestri	14	Pini silvestri	10

Esempio di lettura: se in una stazione gli abeti rossi di 50 anni di età raggiungono un'altezza dominante di 14 metri, la feracità è media.

Accrescimento in m^3 senza corteccia, per ettaro e anno
(accrescimento medio, meno le perdite durante la raccolta per la regione **Alpi**)

Altezza dominante	Feracità buona	media	ridotta	Provvigione legnosa
m	m^3	m^3	m^3	m^3/ha
	Conifere			
fino a 14	3	2	1	fino a 100
14–19	4	3	2	100–200
19–23	6	4	-	200–300
oltre 23	7	-	-	oltre 300
	Latifoglie			
fino a 14.5	2	1	1	fino a 100
14,5–20	3	2	2	100–200
oltre 20	4	-	-	200–300

Fonte: tabelle sulla resa dell'Istituto federale di ricerca per la foresta, la neve e il paesaggio, WSL, 8903 Birmensdorf ZH

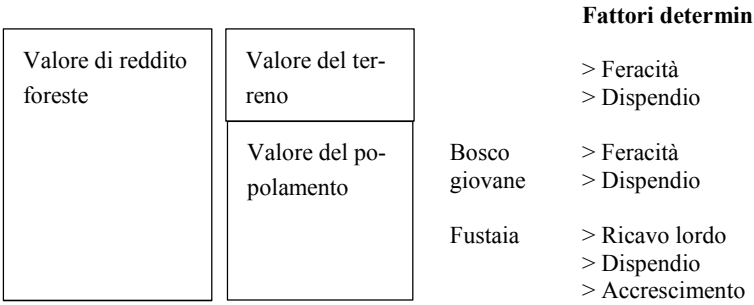
Le indicazioni concernenti le provvigioni si basano sui valori degli abeti rossi e dei faggi.

I giovani popolamenti di larici fino a 20 m di altezza dominante, in caso di buona feracità sono valutati con un supplemento di 1 m^3.

Se l'effettiva provvigione legnosa non raggiunge la scorta corrispondente all'altezza dominante prevista dalle tabelle sull'accrescimento, per determinare l'accrescimento occorre basarsi sulla successiva categoria inferiore. Questo è il caso soprattutto dei popolamenti radi.

12.2 Basi di calcolo del valore

Il valore di reddito agricolo delle foreste è determinato secondo lo schema seguente:



Il valore di reddito di un fondo forestale è composto dalla somma del valore del terreno e del valore del popolamento. Quando si stima il valore del popolamento si fa una distinzione tra il bosco giovane e la fustaia.

Per determinare la feracità si rinvia ai capitoli 12.1.3 e 12.1.5; per determinare il dispendio al capitolo 12.2.2.

Nel caso della fustaia, il valore del popolamento è calcolato con l'ausilio dell'accrescimento e del ricavo netto (ricavo lordo, cfr. cap. 12.2.1, meno i costi per la raccolta del legname, cfr. cap. 12.2.2). L'accrescimento può essere determinato in funzione della feracità e della provvigione legnosa (cfr. cap. 12.1.6).

12.2.1 Punteggio del ricavo lordo

Il punteggio del ricavo lordo per m^3 deve essere calcolato sulla base della quota di tronchi da lavoro sull'utilizzazione e della quota di conifere rispetto al popolamento, sulla base della seguente tabella. La quota di tronchi di lavoro media aumenta con l'incremento del diametro a petto d'uomo e della lunghezza del fusto.

Per le fustaie più giovani, in cui nell'ambito del dirado si producono i primi tronchi da lavoro, il punteggio del ricavo lordo deve essere calcolato sulla base della quota di tronchi da lavoro sull'utilizzazione futura.

Ricavo lordo per m³

Quota di tronchi da lavoro	Quota di conifere			
	<10 %	10–50 %	50–90 %	>90 %
>70 %	-	-	87	85
50–70 %	82	80	77	75
30–50 %	73	70	67	65
10–30 %	64	61	58	55
<10 %	55	52	48	45

In casi particolari si può applicare un supplemento fino a 20 punti. Questi supplementi sono possibili se si tratta di popolamenti di particolare valore, per esempio nel caso di una quota elevata di specie di legno pregiate (quercia, douglasia, larice, acero, eccetera o tronchi di qualità per l'impiallacciatura). Nel caso di una quota di legno pregiato del 25 per cento è opportuno un supplemento di 10 punti, a partire da una quota di legno pregiato del 50 per cento si può applicare un supplemento di 20 punti.

12.2.2 Punteggio dei costi

I costi sono composti dai costi per la cura del bosco, la raccolta del legname (processi di preparazione e di esbosco), la manutenzione delle strade, la preservazione delle funzioni protettive e sociali del bosco (purché di una certa importanza) e l'amministrazione.

Le procedure per la raccolta del legname si suddividono in processi di preparazione e di esbosco. Sono note le seguenti procedure in uso:

Preparazione:
- manuale-meccanizzata (motosega)
- completamente meccanizzata (harvester)

Esbosco:
- trattore con argano
- forwarder
- gru a cavo (incl. cernita e stoccaggio)

Una procedura di raccolta del legname consiste in un processo di preparazione e in 1-2 processi di esbosco.

La raccolta di legname con gru a cavo e processore è denominata processo combinato.

Per il punteggio del dispendio si devono scegliere le voci corrispondenti alle procedure più economiche secondo i criteri selvicoli.

	Conifere/latifoglie Punti
1. Amministrazione	5

2. Raccolta del legname

A. Processi di preparazione

A. a) manuali-meccanizzati (motosega)

Nei costi di base è incluso l'abbattimento fino a una declività del 50 per cento.

Costi di base:	24
Supplementi per: - declività >50 %:	4
- legno corto:	4
- forte impedimento:	4

A. b) completamente meccanizzati (*harvester*)

I costi valgono per una distanza dai sentieri d'esbosco di 40 metri.

Costi di base:	20

Nel caso in cui ci sia una distanza dai sentieroni d'esbosco superiore a 20 metri, il dispendio per i relativi abbattimenti deve essere valutato in via suppletiva (secondo i valori della parte A.a).

B. Processi di esbosco

I costi di esbosco sono composti dai costi di base e dai supplementi o dalle detrazioni.

B. a) Trattore con verricello (macchine a strascico):
nei costi di base sono inclusi un trattore con verricello, una distanza di percorso fino a 300 metri e un accesso laterale fino a 20 metri.

Costi di base	17

Supplementi:

- per una distanza di percorso maggiore a partire da 300 m, ogni 100 m	1
- per un accesso laterale maggiore a partire da 20 m, ogni 10 m	1
- per altri ostacoli	da 0 a 5

B. b) *Forwarder*
Nei costi di base sono incluse una distanza di percorso fino a 200 metri e una declività fino al 25 per cento.

	Conifere/latifoglie Punti
Costi di base:	12

Supplementi:

- per una distanza di percorso maggiore a partire da 200 m, ogni 100 m	1
- per una declività superiore al 25 %	1
- per numerosi ostacoli	1

Detrazioni:

- in caso di legname già consegnato, che viene scaricato sulla corsia di lavoro o sui sentieri d'esbosco (principalmente tramite teleferica):	-2

B. c) Gru a cavo (inclusi cernita e stoccaggio)

Il processo di raccolta della legna con gru a cavo si compone solo del processo «Esbosco». L'abbattimento e la preparazione non sono compresi.

L'aliquota dei costi dipende dalla distanza di percorso media del carro (fino al 50% della lunghezza di linea, oltre il 50% della lunghezza di linea) e dall'accumulo del legno sulla linea (quantità di legno trasportabile con gru a cavo).

<u>Gru a cavo mobile (lunghezza di linea fino a 500 m e lunghezza di accesso media di 15 m):</u>

Distanza di percorso in % della lunghezza di linea:	fino al 50 %	oltre il 50 %
Accumulo di legna per m di lunghezza di linea:		
inferiore a 1,0 m^3	45	58
superiore a 1,0 m^3	43	55

Gru a cavo convenzionale (lunghezza di linea da 500 fino a 1500 m lunghezza media di accesso di 20 m):

Distanza di percorso in % della lunghezza di linea:	fino al 50 %	oltre il 50 %
Accumulo di legna per m di lunghezza di linea:		
inferiore a 1,0 m^3	56	62
superiore a 1,0 m^3	49	54

C. Processo combinato di preparazione / esbosco (gru a cavo con processore)
Il processo di raccolta della legna si compone dei processi di abbattimento, trasporto di alberi interi e preparazione con processore e viene utilizzato principalmente nelle zone non carrozzabili.

L'aliquota dei costi dipende dalla distanza di percorso media del carro (fino al 50 % della lunghezza di linea, oltre il 50 % della lunghezza di linea) e dall'accumulo del legno sulla linea (quantità di legno trasportabile con gru a cavo).

Nell'aliquota dei costi sono inclusi il montaggio e lo smontaggio dell'attrezzatura e la trazione con 3,5 persone in condizioni semplici con una lunghezza di linea fino a 400 metri. La trazione consiste nell'abbattimento degli alberi in sito e dall'esbosco degli alberi interi con la gru a cavo mobile e dalla preparazione con il processore.

Nel caso di utilizzo della gru a cavo possono aggiungersi eventuali costi per la cernita e lo stoccaggio, nonché per il tempo di avvicinamento alle particelle senza accesso.

Distanza di percorso in % della lunghezza di linea:	fino al 50%	oltre il 50 %
Accumulo di legna per m di lunghezza di linea:		
inferiore a 1,0 m^3	63	68
superiore a 1,0 m^3	56	60

	Conifere/latifoglie Punti
3. Manutenzione delle strade	
Costi per la manutenzione di strade private, contributi di manutenzione a enti stradali o strade pubbliche	0–20
4. Preservazione delle funzioni di protezione e benessere	
Costi per lavori di sgombero speciali in prossimità di insediamenti o di mete di escursioni, manutenzione di sentieri per le passeggiate, punti per falò o ripari contro le valanghe e opere per la regolazione dei corsi d'acqua montani	0–15

12.3 Determinazione del valore

La determinazione del valore dei popolamenti forestali sui fondi che appartengono ad aziende agricole si compone del valore del terreno e, in base all'età del popolamento, del valore di reddito del bosco giovane o della fustaia.

12.3.1 Terreno

Il valore del terreno è determinato in funzione della feracità e del dispendio per lo sfruttamento forestale.

	Feracità buona fr./ha	media fr./ha	ridotta fr./ha	molto ridotta fr./ha
Dispendio				
ridotto (meno di 45 punti)	1 800	1 400	900	400
medio (da 46 a 65 punti)	1 500	1 100	700	300
elevato (da 66 a 85 punti)	1 200	800	400	100
molto elevato (più di 86 punti)	900	500	100	100

12.3.2 Bosco giovane

Il valore di reddito agricolo del bosco giovane viene stimato sulla base della feracità e del dispendio che ci si deve aspettare dall'utilizzo futuro per la raccolta della legna, con l'ausilio della tabella riportata di seguito. I valori si applicano per popolamenti sani e curati. Per i popolamenti non curati, tali valori devono essere ridotti.

	Feracità buona fr./ha	media fr./ha	ridotta/ molto ridotta fr./ha
Dispendio			
ridotto (meno di 45 punti)	1 300	450	0
medio (da 46 a 65 punti)	1 100	400	0
elevato (da 66 a 85 punti)	1 000	350	0
molto elevato (più di 86 punti)	900	350	0

12.3.3 Fustaie

Per la determinazione del valore di reddito agricolo delle fustaie sono determinanti la differenza di punti del ricavo lordo, meno il dispendio e l'accrescimento. Sulla base di questi due valori, il valore di reddito delle fustaie può essere stabilito utilizzando la tabella riportata di seguito.

Differenza di punti	Accrescimento in m³ per ha, senza corteccia										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Punti	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha
>55	1 075	2 151	3 226	4 302	5 377	6 453	7 528	8 604	9 679	10 755	11 830
50–54	981	1 962	2 943	3 925	4 906	5 887	6 868	7 849	8 830	9 811	10 792
45–49	887	1 774	2 660	3 547	4 434	5 321	6 208	7 094	7 981	8 868	9 755
40–44	792	1 585	2 377	3 170	3 962	4 755	5 547	6 340	7 132	7 925	8 717
35–39	698	1 396	2 094	2 792	3 491	4 189	4 887	5 585	6 283	6 981	7 679
30–34	604	1 208	1 811	2 415	3 019	3 623	4 226	4 830	5 434	6 038	6 642
25–29	509	1 019	1 528	2 038	2 547	3 057	3 566	4 075	4 585	5 094	5 604
20–24	415	830	1 245	1 660	2 075	2 491	2 906	3 321	3 736	4 151	4 566
15–19	321	642	962	1 283	1 604	1 925	2 245	2 566	2 887	3 208	3 528
10–14	226	453	679	906	1 132	1 358	1 585	1 811	2 038	2 264	2 491
5–9	132	264	396	528	660	792	925	1 057	1 189	1 321	1 453
0–4	38	75	113	151	189	226	264	302	340	377	415
< -1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

12.4 Procedura semplificata

La semplificazione della procedura consiste nel fatto che, da un lato, per la valutazione delle fustaie così come del valore del terreno e del bosco giovane il dispendio è diviso in quattro procedure con i rispettivi livelli di costo. Dall'altro, nel fatto che nella determinazione del reddito lordo si opera una classificazione in due categorie: a maggioranza di conifere o di latifoglie. L'accrescimento viene semplificato sulla base della provvigione legnosa e determinato per le foreste a maggioranza di conifere o di latifoglie. Con una provvigione legnosa fino a 100 m^3 per ettaro il fondo nel suo complesso viene considerato un bosco giovane. Nel caso in cui la provvigione legnosa superi 100 m^3 per ettaro, invece, sarà valutato come fustaia.

Il valore del terreno e il valore del reddito del bosco giovane sono specificati nei capitoli 12.3.1 e 12.3.2.

12.4.1 Applicazione della procedura semplificata

La procedura semplificata è adatta alle attività di massa (come le stime fiscali) e alle superfici di foreste più ridotte, il cui valore di reddito rappresenta una quota irrisoria del valore di reddito dell'azienda. Si basa tuttavia interamente sui principi esposti nei capitoli 12.1 e 12.2.

12.4.2 Punteggio semplificato del ricavo lordo

Il punto di partenza per la stima è rappresentato dalla tabella 12.2.1.

Ricavo lordo per m^3

Quota di tronchi da lavoro sull'utilizzo		Latifoglie Punti	Conifere Punti
elevata	superiore al 70 %	-	86
media	50 - 70 %	81	76
mediocre	30 - 49 %	72	66
ridotta	10 - 29 %	63	57
molto ridotta	inferiore al 10 %	54	47

12.4.3 Punteggio semplificato del dispendio

I punti inerenti ai costi si basano sui valori espressi nel capitolo 12.2.2. Analogamente ai costi per la raccolta della legna, anche per il calcolo del valore del terreno e del bosco giovane vengono utilizzate quattro procedure con i relativi livelli di costo. A queste vengono poi aggiunti i valori dei costi per l'amministrazione (5 punti) e per la manutenzione delle strade (in media 10 punti).

Livelli	Procedura adatta alla stazione	Punti
1	Zone carrozzabili, macchine forestali speciali	50
	Declività < 35, carrozzabile con le moderne macchine forestali, distanza senza *forwarder* fino a 300 m, con *forwarder* fino a 1000 m	
2	Zone non carrozzabili, manuale-meccanizzata	60
	- Declività > 35 non carrozzabile con le macchine forestali, preparazione manuale-meccanizzata, corde per la trazione fino a 40 m, distanza di esbosco fino a 300 m	
	- Declività < 35%, non carrozzabile (p.es. a causa dell'umidità), distanza di esbosco fino a 300 m	
3	Installazione di gru a cavo fino a 400 m (gru a cavo mobile e installazioni combinate)	80
	Gru a cavo con torretta inclinabile o raccoglitore cingolato di montagna, centro della particella 200 m	
4	Gru teleferica sopra i 500 m (gru a cavo convenzionale)	100
	Gru a cavo da 500 a 1 500 m incluso l'equipaggiamento.	

12.4.4 Valutazione semplificata dell'accrescimento

La valutazione dell'accrescimento si basa sulla tabella «Accrescimento in m^3 senza corteccia per ha e anno» di cui al capitolo 12.1.6 e seguenti.
La determinazione dell'accrescimento avviene in modo separato per le foreste a maggioranza di conifere o di latifoglie.

Provvigione legnosa		Feracità buona		media		ridotta		molto ridotta	
		Conifere	Latif.	Conifere	Latif.	Conifere	Latif.	Conifere	Latif.
	m^3 / ha	m^3	m^3	m^3	m^3	m^3	m^3	m^3	m^3
ridotta	100–150	5	4	4	3	3	3	2	2
mediocre	150–300	7	6	6	5	5	4	4	3
media	300–450	9	7	7	6	6	5	5	3
elevata	sopra i 450	10	7	8	6	6	5	5	3

Le superfici con una provvigione legnosa inferiore a 100 m^3 per ettaro devono essere stimate come bosco giovane (cfr. cap. 12.3.2).

12.4.5

Facendo la differenza tra il ricavo lordo e il punteggio del dispendio si ottiene il ricavo netto. Insieme all'accrescimento, viene poi determinato il valore di reddito della fustaia con la tabella del capitolo 12.3.3 e infine aggiunto il valore del terreno.

13 Capitalizzazione del valore locativo

13.1 Procedura

Il tasso di capitalizzazione è determinato dai costi di manutenzione, dalla durata di utilizzazione residua (DUR) e dalle condizioni dell'edificio.

I costi di manutenzione dipendono dalla tipologia di edificio. Sono bassi nel caso di edifici con parti poco funzionali e alti nel caso di edifici con numerose installazioni meccaniche. Nella lista di cui al capitolo 13.2 sono elencati i principali tipi di edificio sulla base dell'ammontare dei costi di manutenzione e suddivisi in tre categorie determinanti per la scelta del tasso di capitalizzazione.

La durata di utilizzazione residua si ottiene principalmente dalla differenza tra la durata totale di utilizzazione e l'età. In caso di edifici ristrutturati non è determinante l'età assoluta bensì quella media.

Il valore medio viene ponderato sulla base del valore di sostituzione delle parti di diversa età dell'edificio. Per parti di edificio molto datate, bisogna inserire come età al massimo la normale durata totale di utilizzazione considerata per la stima.

Esempio:

Edificio abitativo massiccio, sopra i 100 anni di età, normale durata totale di utilizzazione di 80 anni, ristrutturato parzialmente nel 1985 e nel 2005, stima del 2015.

Gruppo principale	Ponderazione[1]	Età stimata		Totale
Ossatura 1	1	80	=	80
Ossatura 2	2	80	=	160
Sistemazione	3	40	=	120
Installazioni	4	20	=	80
	10			440

Calcolo dell'età economica: 440 : 10 = 44 anni

Durata di utilizzazione residua = 80 anni - 44 anni = circa <u>35 anni</u>

[1] Per gli edifici di economia rurale non si può partire senza riserve dalla stessa ponderazione utilizzata per gli edifici abitativi.

Nel caso di edifici datati e in buono stato si può aumentare la durata di utilizzazione residua ottenuta applicando la regola esposta nella tabella qui sopra, in particolare se non si otterrebbe più alcuna durata di utilizzazione residua. L'aumento può tuttavia ammontare al massimo a un terzo della durata totale di utilizzazione.

In caso di edifici con grandi crepe nei muri, difetti nelle travi del tetto o nelle fondamenta oppure con la presenza di infiltrazioni di umidità, la durata di utilizzazione residua deve essere ridotta.

La durata totale di utilizzazione dei principali tipi di edificio viene indicata nel capitolo 13.2. L'aggettivo «massiccio» fa riferimento a una struttura prevalentemente in pietra e l'aggettivo «leggero» a una struttura prevalentemente in legno, eternit o altri materiali che si deteriorano con relativa facilità. Tuttavia, anche le costruzioni di legno molto solide (chalet, rimesse, stalle alpestri) possono essere inserite nella categoria degli edifici massicci.

Per la valutazione delle condizioni di quelle parti di edificio da rinnovare periodicamente bisogna fare particolare attenzione alle condizioni delle installazioni, così come di porte, finestre, pavimenti, intonaci, tappezzerie, facciate e altre parti soggette a forte usura. Nel caso di un porcile di 10 anni, per esempio, le cui installazioni devono essere rinnovate, le condizioni dell'edificio devono essere considerate scarse o molto scarse, anche se la parte esterna dell'edificio non presenta difetti. Se le installazioni sono appena state rinnovate, le condizioni dell'edificio devono essere considerate buone o ottime.

13.2 Costi di manutenzione e durata totale di utilizzazione

Categoria	**Edificio**	**Tipo di edificio**	**Durata totale di utilizzazione** Anni
Costi di manutenzione bassi	Edifici abitativi, autorimesse nell'edificio abitativo, uffici, stanze degli impiegati	massiccio leggero	70-90 50-70
	Autorimesse (senza quelle nell'edificio abitativo), parcheggi	massiccio leggero	60-90 30-60
	Officine, rimesse, tettoie per veicoli, locale di stoccaggio	massiccio leggero	50-70 30-50
	Locali di deposito, aree di lavaggio		25-40
Costi di manutenzione medi	Locali di permanenza, guardaroba, WC/lavabo/doccia		20-30
	Locali tecnici	massiccio leggero	30-40 20-30
	Sale di lavoro e lavorazione	massiccio leggero	30-50 20-30

Categoria	**Edificio**	**Tipo di edificio**	**Durata totale di utilizzazione** Anni
	Stalle per animali da reddito che consumano foraggio grezzo, stalle per equini		20-50
	Stalle semplici (pollai, stalle sui pascoli,...)		20-40
	Magazzini per foraggio e paglia, deposito di concime aziendale		30-50
	Capannoni per l'essiccazione del tabacco		25-30
	Cantine per i vini	massiccio	40-60
		leggero	25-40
	Pozzi per aree di compostaggio		30
	Rivestimento duro, strade all'interno dell'azienda		25-40
Elevati costi di manutenzione	Celle frigorifere	massiccio	30-40
		leggero	20-30
	Celle refrigerate	massiccio	15-20
		leggero	10-15
	Locali commerciali		20-30
	Serbatoi d'acqua		30
	Porcili e pollai	massiccio	25-40
		leggero	15-20
	Impianti di biomassa		20
	Infrastruttura di base per frutteti e piantagioni di bacche		
	- Recinzioni		15-20
	- Irrigazione, irrigazione antigelo fissa		20-30
	- Reti anti grandine, tettoia		20-30
	- Bacche arbustive: tettoia, tunnel		15-20
	Aziende orticole:		
	- serre in vetro		30
	- serre con copertura in plastica		20-30
	- tunnel in plastica		15-20
	Edifici in aziende d'estivazione		
	- edificio abitativo, stalle, piazzali, autorimesse, rimesse e locali di stoccaggio		30-50
	- stand di mungitura fissi nelle aziende d'estivazione		15-20
	- caseifici, condutture per il latte		20-30

Per quanto riguarda l'edificio e l'infrastruttura speciali delle aziende dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale, si deve utilizzare la suddivisione in livelli dei costi di manutenzione e della durata totale di utilizzazione di cui al capitolo 9.

13.3 Tassi di capitalizzazione

Categoria di edificio	Durata di utilizzazione residua (DUR)	Stato delle parti di edificio da rinnovare periodicamente				
		ottimo	buono	mediocre	scarso	pessimo
	anni					
Costi di manutenzione bassi	70-90	5,3 %	5,6 %	-	-	-
	60	5,4 %	5,8 %	-	-	-
	50	5,7 %	6,1 %	6,5 %	-	-
	40	6,2 %	6,5 %	7,0 %	-	-
	35	6,5 %	6,9 %	7,4 %	7,9 %	-
	30	7,0 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	-
	25	7,7 %	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %
	20	8,8 %	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %
	15	-	11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %
	10	-	-	16,6 %	17,8 %	19,2 %
	5	-	-	-	32,3 %	34,8 %
Costi di manutenzione medi	60	5,8 %	6,2 %	-	-	-
	50	6,1 %	6,5 %	6,9 %	-	-
	40	6,5 %	7,0 %	7,5 %	-	-
	35	6,9 %	7,4 %	7,9 %	8,5 %	-
	30	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %
	25	8,2 %	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %
	20	9,4 %	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %
	15	11,4 %	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %
	10	-	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %
	5	-	-	32,3 %	34,8 %	37,7 %
Costi di manutenzione elevati	50	6,5 %	6,9 %	-	-	-
	45	6,7 %	7,2 %	7,7 %	-	-
	40	7,0 %	7,5 %	8,1 %	8,7 %	-
	35	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	10,1 %
	30	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %	10,8 %
	25	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %	11,9 %
	20	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %	13,7 %
	15	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %	16,6 %
	10	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %	22,7 %
	5	-	32,3 %	34,8 %	37,7 %	41,1 %

14 Limite dell'aggravio

I fondi agricoli possono essere gravati fino al limite dell'aggravio con pegni immobiliari. Il limite dell'aggravio corrisponde alla somma del valore di reddito agricolo aumentato del 35 per cento e del valore di reddito agricolo delle parti non agricole (art. 73 cpv. 1 LDFR). Fanno eccezione a questa regola i casi menzionati nell'articolo 75 LDFR (crediti di investimento, pegno immobiliare per bonifiche fondiarie, ecc.). Le parti di un fondo, purché la loro suddivisione non figuri nel registro fondiario, non possono essere gravate con un pegno immobiliare (art. 798 cpv. 3 CC).

Il calcolo del limite dell'aggravio può essere illustrato come segue:

	Valore di reddito del terreno
+	Valore di reddito dell'abitazione del capoazienda
+	Valore di reddito dell'edificio di economia rurale
+	Valore di reddito di frutteti, vigneti e e foreste
+	Valore di reddito di impianti a biomassa
+	Valore di reddito di diritti di superficie non a sé stanti (solo servitù prediali[1])
=	Valore di reddito agricolo
+	Aumento del 35 % di questo valore di reddito
+	Valore di reddito non agricolo[2] di: • abitazioni diverse da quella del capoazienda; tutte le abitazioni in aziende dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale • parti non agricole di fondi con utilizzazione mista • locali non utilizzati a scopo agricolo, che sono stati autorizzati a tal scopo secondo l'articolo 24*a* LPT (cambiamenti di destinazione senza lavori di trasformazione). • Edifici e parti di edifici di cui all'articolo 24*b* LPT (aziende accessorie) • Aziende accessorie non agricole come ristoranti, segherie, mulini, eccetera • Impianti fotovoltaici
+	Valore d'uso dell'accessorio
=	Limite dell'aggravio

[1] Cfr. capitolo 1.4

[2] Cfr. capitolo 1.1.4

15 Stima del valore d'uso delle pertinenze e assegnazione degli accessori

L'articolo 87 capoverso 1*bis* LDFR prevede che l'avente diritto legittimato a domandare la stima del valore di reddito può chiedere che le pertinenze siano stimate al loro valore d'uso.

L'articolo 613*a* del CC e gli articoli 15 e 51 LDFR stabiliscono chi ha diritto a ritirare le pertinenze per il valore d'uso. Inoltre, l'articolo 805 capoverso 1 del CC prevede che le pertinenze che soddisfano le condizioni per gli accessori siano contemplate nel pegno immobiliare; gli accessori sono così inclusi nel calcolo del limite dell'aggravio di cui all'articolo 73 LDFR. Gli accessori possono essere menzionati nel registro fondiario a richiesta del proprietario (art. 946 cpv. 2 CC); l'iscrizione tuttavia non costituisce una condizione affinché gli accessori siano inclusi nel calcolo del limite dell'aggravio.

Gli accessori (art. 644 cpv. 2 CC) di un fondo agricolo sono cose mobili designate per la gestione o il godimento del fondo e che vi furono annesse, connesse od altrimenti poste perché servissero al medesimo. Beni e installazioni non sono automaticamente considerati come accessori, ma lo sono solo se corrispondono all'uso locale o se il proprietario ha manifestato chiaramente la sua intenzione al riguardo (destinazione).

Ciò che è parte costituitiva (art. 642 CC) di un fondo agricolo non può essere destinato a essere un accessorio.

Per la destinazione di beni e installazioni come accessori si raccomanda la seguente procedura: il proprietario chiede all'autorità una stima e, a stima avvenuta, redige il verbale, in cui i beni e le installazioni sono elencati singolarmente con il loro valore d'uso e sono denominati come accessori.

Se oltre alla stima degli accessori si domanda anche la stima delle rimanenti pertinenze, occorre elencarla e valutarla separatamente.