

# GR\_GERICHTE S 2019 12 vom 10. September 2019

GR Gerichte, 2019-09-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_S\\_2019\\_12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_S_2019_12)

FR: GR\_GERICHTE S 2019 12 du 10 septembre 2019

IT: GR\_GERICHTE S 2019 12 del 10 settembre 2019

## Regeste

prestazioni complementari | Ergänzungsleistungen/EOG

## Erwägungen

### E. 2

Gli immobili e i beni fondiari che non servono da abitazione né alla persona beneficiaria di PC (prestazioni complementari) né a un'altra persona inclusa nel calcolo delle PC vanno computati al loro valore venale attuale (valore di mercato) (cfr. art. 17 dell'ordinanza sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità [OPC-AVS/AI; RS 831.301]; Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e all'AI [DPC], UFAS, marginale 3444.02). Se l'immobile è situato all'estero, ci si può basare su una stima effettuata all'estero, se non ci si

- 4 - può procurare un'altra stima a costi ragionevoli (DPC, marginale 3444.03 seconda frase con riferimento a STF 9C\_540/2009 consid. 5). 3.1. La convenuta parte dal presupposto che, secondo esperienza, il valore di mercato di edifici residenziali in Italia ammonta perlomeno al doppio del valore catastale utilizzato per l'accertamento fiscale. Essa ha quindi moltiplicato la rendita catastale dell'immobile pari a EUR 303.68 per 100 (corrispondente al qui incontestato coefficiente stabilito dal dipartimento del Tesoro italiano e applicato dalla convenuta per determinare il valore catastale in base alla categoria d'edificio [in casu A/3]) e ha poi duplicato tale coefficiente ottenendo così l'importo di EUR 60'736.-- (risp. fr. 71'000.-- per il 2018 secondo il tasso di cambio al 1. dicembre 2017 [cfr. doc. 135 p. 1 e 144 p. 2 convenuta]). Stando alla convenuta, ciò verrebbe confermato dalle ricerche su internet dei prezzi di vendita e di affitto di immobili simili nella rispettiva area. Inoltre, detta valutazione verrebbe confermata indirettamente dal fatto che nei Grigioni il valore fiscale sarebbe inferiore al valore di mercato. Con la perizia inoltrata dal ricorrente dell'arch. B.\_\_\_\_\_ del 2 novembre 2017 (doc. 157 15/16 convenuta) non verrebbe giustificata la deroga dal valore catastale. 3.2. Il ricorrente obietta che la prassi della convenuta si baserebbe su delle supposizioni e sarebbe arbitraria. Essa non avrebbe motivato oggettivamente per quali ragioni il valore dell'immobile sia maggiore ai valori della visura catastale. Sarebbe illegale risp. contrario alla giurisprudenza e alle direttive eseguire un simile calcolo senza effettuare un'analisi di mercato della zona. Secondo la perizia dell'arch. B.\_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Architetti di Y.\_\_\_\_\_ e Consulente tecnico d'ufficio del Tribunale di Y.\_\_\_\_\_, il valore catastale sarebbe di EUR 35'075.--. Nella perizia è specificato che tale valore non corrisponderebbe al valore di mercato, a causa del mercato immobiliare inesistente. Il valore di mercato sarebbe di EUR 20'000.-- e l'affitto percepibile si attesterebbe tra 80 e 100

- 5 - euro mensili. Ciò, a mente del ricorrente, rispecchierebbe la realtà locale. L'immobile in questione sarebbe infatti una vecchia casetta a schiera su due piani che condividerebbe i muri laterali con le case vicine, anch'esse datate. La casetta non avrebbe giardino e confinerebbe sia sul lato anteriore che posteriore con una strada pubblica. Essa sarebbe composta da un piccolo deposito/legnaia, soggiorno con cucina, due camere e un piccolo bagno. Come dimostrano le foto scattate dall'arch. B.\_\_\_\_\_, la struttura sarebbe in pessime condizioni e necessiterebbe di essere ristrutturata. Essa perciò non avrebbe praticamente alcun valore. Inoltre, il Comune di X.\_\_\_\_\_ si troverebbe a circa 562 m.s.l.m. e il territorio sarebbe costituito in massima parte da bosco e montagne. Attualmente lì vi vivrebbero circa 2000 persone. Dal 2001 ad oggi il paese avrebbe subito un forte calo demografico (circa meno 600 abitanti). Non si tratterebbe di un luogo turistico, ma di un piccolo paese di montagna che si starebbe spopolando e che disterebbe più di 20 km dal mare. Riguardo al valore locativo, a titolo comparativo il ricorrente osserva che p.es. per un appartamento di 5 locali di 80 mq in ottime condizioni a Z.\_\_\_\_\_, nelle immediate vicinanze di X.\_\_\_\_\_, verrebbe richiesta una pigione mensile di EUR 58.--. Infine pur volendo ritenere idoneo il metodo di calcolo adottato dalla convenuta basato sull'estratto di catasto, il valore di rendita nella visura sarebbe vecchio e pertanto non applicabile.

#### **E. 4**

Nella perizia del 2 novembre 2017 il perito ha dichiarato che l'immobile presenta le caratteristiche di residenza economica popolare; di costruzione intorno alla fine degli anni 60. Pertanto non sarebbe un'abitazione di lusso e sarebbe parzialmente da completare. L'immobile si presenterebbe in un mediocre stato conservativo e necessiterebbe di qualche lavoro di manutenzione e di adeguamento ai canoni dell'edificazione moderna del risparmio energetico. Egli afferma inoltre che il valore catastale di EUR 35'075.-- non corrisponderebbe al reale valore di mercato dell'immobile, per via di un mercato immobiliare inesistente. Da una sua perizia fatta

- 6 - sull'immobile nello stato di fatto, oggi il valore dell'immobile sul mercato sarebbe di EUR 20'000.--. Riguardo alla rendita da affitto dell'immobile, egli nota che attualmente questi tipi di abitazione non riuscirebbero ad affittare per mancanza di richieste; presumendo di riuscire a trovare degli affittuari, l'affitto mensile che si potrebbe ricavare dall'immobile potrebbe aggirarsi intorno agli 80-100 euro mensili (doc. 147 p. 44 seg. convenuta). Il ricorrente ha allegato delle fotografie dell'immobile certificate con timbro del perito (doc. E ricorrente), in cui trova conferma la valutazione peritale sullo stato dell'immobile. Tuttavia, l'affermazione generica del perito secondo cui non vi sarebbe un mercato immobiliare non può essere accolta. Innanzitutto va osservato che la convenuta ha eseguito delle ricerche in internet a sostegno del valore dell'immobile considerato (cfr. doc. 158 p. 4 convenuta). Secondo un'ulteriore ricerca svolta dal Tribunale, per quanto riscontrabile a X.\_\_\_\_\_ attualmente vi sono 4 immobili in vendita, tra cui un quadrilocale di 170 mq per EUR 85'000.-- e una casa con 4 locali di 120 mq per EUR 76'000.-- (cfr. [https://www.idealista.it/vendita-case/X.\\_\\_\\_\\_\\_-Y.\\_\\_\\_\\_\\_/](https://www.idealista.it/vendita-case/X._____-Y._____/), visitato l'ultima volta il 3 ottobre 2019), che certo dalle foto e dalle descrizioni pubblicate non sembrano essere esattamente nello stato dell'immobile del ricorrente come descritto dal perito, ma nemmeno si tratta di immobili nuovi e in ottimo stato e pertanto si prestano a un raffronto con l'immobile del ricorrente dopotutto ritenuto di stato mediocre. Inoltre, secondo le ricerche effettuate su <https://www.immobiliare.it> e <https://agenzieimmobiliari.trovacasa.net>, nella provincia di Y.\_\_\_\_\_ vi sono oggetti in vendita equiparabili a quello del ricorrente nella fascia di prezzo

considerata dalla convenuta, vale a dire fino a EUR 60'736.--. Per quanto riguarda gli affitti, nella rispettiva provincia si trovano oggetti simili con una pigione tra EUR 100.-- e 250.-- mensili. Appaiono quindi ugualmente plausibili i fr. 3'550.-- di reddito da immobile considerati dalla convenuta, corrispondenti al 5 % del valore di mercato dell'immobile di fr. 71'000.-- per il periodo del 2018 (cfr. per la validità di questo calcolo STA S 18 35 consid. 5.4 con rinvio a S 15 32). Posto dunque che un mercato immobiliare a

- 7 - X.\_\_\_\_\_ esiste, e che come riferimento si può inoltre prendere il mercato immobiliare della provincia di Y.\_\_\_\_\_ (escluso immobili con ubicazioni non equiparabili come ville al mare), il valore di mercato dell'immobile stabilito dal perito in base allo stato di fatto di EUR 20'000.-- non convince, soprattutto per incompletezza di informazioni e paragoni in merito alla situazione e evoluzione di mercato immobiliare in loco. Dati questi, che il perito, essendo attivo in zona, avrebbe dovuto fornire. Perdipiù, si osserva che X.\_\_\_\_\_ dista solo poco più di 20 minuti dal mare e il ricorrente vi passa le proprie vacanze, per cui, indipendentemente dagli argomenti addotti dal ricorrente (calo di popolazione ecc.), non si intravede perché il paese di X.\_\_\_\_\_ debba essere disprezzato a tal punto da non esistere un mercato immobiliare. Ne discende che per mezzo della perizia il ricorrente non riesce a ribaltare la prassi applicata dalla convenuta. Per quanto il ricorrente censura poi l'attualità dei dati dell'estratto (o visura) catastale, va notato che secondo la sua stessa affermazione non sarebbe dato sapere la frequenza d'aggiornamento delle visure catastali, cosa che in ogni caso sarebbe di competenza dello Stato italiano. Oltretutto, non vi sono motivi per dubitare dell'autenticità di detto documento, tra l'altro inoltrato alla convenuta dal ricorrente stesso. Di conseguenza, la convenuta poteva fondarsi sul valore di rendita ivi menzionato che comunque risale apparentemente al 2015 (cfr. doc. 124 p. 18 convenuta). Da quanto esposto risulta che il ricorrente non è in grado di dimostrare con il grado di verosimiglianza preponderante che il valore commerciale e locativo dell'immobile in questione sia di EUR 20'000.-- risp. EUR 1'200.-- annui. Lo schema di determinazione dei valori commerciali per gli immobili italiani applicato dalla convenuta secondo prassi in casi in cui – come quello in esame – non sussistono attendibili documenti comprovanti un diverso valore di mercato, è stato confermato nella sentenza S 18 53 del 13 novembre 2018. Tali valori così determinati in questo caso sembrano rispecchiare la situazione di mercato locale, per cui non possono essere contestati.

- 8 -

## **E. 5**

In conclusione, il ricorso va respinto e la decisione impugnata è confermata.

## **E. 6**

La procedura è gratuita ai sensi dell'art. 61 cpv. 1 lett. a LPGA. Il ricorrente chiede la concessione del gratuito patrocinio.

### **E. 6.1**

Chi non dispone dei mezzi necessari ha diritto alla gratuità della procedura se la sua causa non sembra priva di probabilità di successo. Ha inoltre diritto al patrocinio gratuito qualora la presenza di un legale sia necessaria per tutelare i suoi diritti (art. 29 cpv. 3 della costituzione federale della Confederazione Svizzera [Cost.; RS 101]). L'art. 61 lett. f seconda frase LPGA stabilisce inoltre che se le circostanze lo giustificano, il ricorrente può avere diritto al gratuito patrocinio. Giusta l'art. 76 cpv. 1 LGA poi, tramite decisione

determinante il corso della procedura o decisione nella causa principale, l'autorità può, su richiesta, concedere l'assistenza giudiziaria gratuita ad una parte che non dispone dei mezzi necessari, se la sua causa non è evidentemente temeraria o a priori senza speranza. Il presente ricorso non può essere considerato privo di qualsiasi successo. Da chiarire resta però l'indigenza del ricorrente.

## **E. 6.2**

Indigente ai sensi dell'art. 29 cpv. 3 Cost. è colui che non è in grado di sopportare le spese della procedura senza intaccare il minimo vitale proprio e della propria famiglia. In tale verifica, tenente conto dell'intera situazione economica della famiglia, va considerata anche l'eventuale sostanza e non unicamente i redditi conseguiti. Quale sostanza può essere preso in considerazione anche l'introito che una persona può conseguire dall'alienazione di sostanza mobile o immobile (cfr. STF 5A\_279/2016 consid. 5.3; STA U 15 18 consid. 3c). Nella valutazione della sostanza disponibile, la prassi concede tuttavia una riserva di sostanza, il cosiddetto "Notgroschen" (attualmente pari a fr. 15'000.-- per persona sola, in casi eccezionali fr. 20'000.-- [cfr. STA U 15 18 consid. 3e con rinvii]). Fintanto

- 9 - che la sostanza supera tale riserva, è esigibile dal richiedente l'impiego del suo patrimonio, p.es. la vendita di immobiliare o l'ottenimento risp. l'aumento di un mutuo ipotecario, per far fronte alle spese derivanti dalla causa da lui intentata (vedi STA U 19 58 consid. 4.1. con riferimento a STF 4P.313/2006 consid. 3; cfr. anche STF 5A\_291/2016 consid. 2.1). Nel caso di specie va considerato che, al di là dell'esiguo reddito di cui dispongono il ricorrente e sua moglie (di ca. fr. 25'000.-- annui), essi hanno degli averi di risparmio pari a fr. 33'000.--. Ora, è vero che, come deciso da questo Tribunale in rigetto del ricorso, il ricorrente è tenuto a restituire fr. 44'246.-- indebitamente percepiti. Tuttavia, il Tribunale non può subordinare la possibilità di utilizzo di tali averi per la copertura dei costi di patrocinio occasionati dalla presente procedura alla richiesta di restituzione della Cassa di compensazione concedendo un'indennità per il patrocinio (di cui può essere esatto il rimborso soltanto alle condizioni di cui all'art. 77 VRG). Gli averi attualmente disponibili devono quindi essere innanzitutto utilizzati per coprire i costi di patrocinio di questa procedura (che secondo nota d'onorario ammontano a fr. 7'709.20 e che in caso di accoglimento della domanda andrebbero comunque ridotti alla tariffa oraria di fr. 200.-- e decurtati delle posizioni concernenti la procedura d'opposizione). Il loro impiego non intacca la riserva di sostanza descritta sopra. Si può quindi lasciare aperta la questione se si debba tener conto dell'importo ricavabile dall'alienazione dell'immobile di vacanza in comproprietà con la moglie con valore commerciale di fr. 71'000.-- (tasso di cambio di dicembre 2017). Ne consegue che la richiesta di gratuito patrocinio deve essere respinta.

- 10 - Il Tribunale decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La procedura è gratuita. 3. La richiesta di concessione del gratuito patrocinio è respinta. 4. [Vie di diritto] 5. [Comunicazioni] L'interposto ricorso al Tribunale federale è ancora pendente.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.