

TI_GERICHTE 33.2000.100 vom 25. Oktober 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-10-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2000.100

FR: TI_GERICHTE 33.2000.100 du 25 octobre 2000

IT: TI_GERICHTE 33.2000.100 del 25 ottobre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 000

franchi e per orfani e figli che danno diritto a rendite per figli dell'AVS o dell'AI 15 000 franchi. Se l'immobile appartiene al beneficiario delle prestazioni complementari o a un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare e serve quale abitazione ad almeno una di queste persone, soltanto il valore dell'immobile eccedente 75 000 franchi é preso in considerazione quale sostanza; d. le rendite, le pensioni e le altre prestazioni periodiche, comprese le rendite dell'AVS e dell'AI; e. le prestazioni derivanti da un contratto di vitalizio o da un'altra convenzione analoga; f. gli assegni familiari g. le entrate e le parti di sostanza a cui l'assicurato ha rinunciato; h. le pensioni alimentari del diritto di famiglia." 2.4. Con il ricorso l'assicurata contesta il valore venale della sostanza immobiliare ai fini del calcolo della PC (cfr. doc. _ e _, Pos. 44.02 e 46.02), in quanto sarebbe troppo elevato e non rispecchierebbe il valore reale degli edifici (doc. _). Per l'art. 3c cpv. 7 lett. b LPC il Consiglio federale disciplina la valutazione dei redditi determinanti, delle spese riconosciute e della sostanza. Secondo l'art. 17 OPC -AVS/AI, nella versione in vigore dal 1 gennaio 1999 " La valutazione della sostanza computabile deve essere effettuata secondo le regole stabilite dalla legislazione sull'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio (cpv. 1). La sostanza immobiliare che non serve di abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle prestazioni complementari deve essere computata al valore corrente (cpv. 4). In caso di alienazione di un immobile, a titolo oneroso o gratuito, il valore venale é determinante per sapere se ci si trova in presenza di una rinuncia a elementi patrimoniali ai sensi dell'articolo 3c capoverso 1 lettera g LPC. Il valore venale non é applicabile se, per legge, esiste un diritto di acquisire un immobile a un valore inferiore (cpv. 5). Invece del valore venale, i Cantoni possono applicare uniformemente il valore di ripartizione determinante per la ripartizione fiscale intercantonale (cpv. 6)." La modalità di calcolo prevista dal capoverso 6 non è stata fatta propria dal Canton Ticino, che continua a fondarsi su quanto stabilito al capoverso 4 e sulla giurisprudenza sviluppatasi sulla base di questa disposizione. I capoversi 2 e 3 sono invece stati abrogati con effetto dal 31 dicembre 1998. Se, quindi, la sostanza immobiliare serve di abitazione dell'assicurato, fa stato il cpv. 1 dell'art.

E. 17

OPC, secondo cui la valutazione della sostanza computabile deve essere effettuata secondo le regole stabilite dalla legislazione sull'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio. La norma in questione vuole facilitare l'amministrazione cantonale nell'accertamento della sostanza, permettendole di riprendere il valore direttamente dalla tassazione fiscale, senza

dover ricalcolare lei stessa l'importo da computare (RCC 1991 pag. 422). Secondo la volontà del legislatore, dunque dal 1° gennaio 1992 la sostanza deve essere, di principio, esposta al valore considerato in sede fiscale cantonale prima della deduzione degli importi esenti da imposta (Direttive UFAS sulle prestazioni complementari all'AVS/AI, cifra 2109). A norma dell'art. 52 cpv. 1 LT gli immobili e i loro accessori nel Cantone sono imposti per il valore di stima ufficiale. Ne consegue che la sostanza immobiliare è computata sulla base del suo valore di stima ufficiale (STFA 8 ottobre 1992 nella causa N.G., pubblicata in RDAT I-1993, pag. 232). A tale disposizione fa tuttavia eccezione il capoverso 4, nella misura in cui la sostanza immobiliare che non serve da abitazione all'assicurato deve essere computata non già al valore determinato in sede fiscale, bensì al suo valore corrente (valeur vénale, Verkehrswert; Pratique VSI 1994 p. 194). Questa distinzione si fonda sul fatto che il valore corrente o valore venale, vale a dire il valore che raggiunge un immobile nel corso di normali transazioni commerciali, è in genere più elevato del valore fiscale (RCC 1991 p. 424). Con valore venale si intende altresì il prezzo pagato per dei fondi agricoli secondo le leggi di mercato (Pratique VSI 1994 p. 194). Nella misura in cui la sostanza non serve più da abitazione al richiedente o ad una persona compresa nel calcolo della prestazione complementare, il legislatore ha voluto che venisse imputato il valore che l'immobile rappresenta effettivamente sul mercato. Non sarebbe infatti corretto che agli assicurati fosse consentito di mantenere la sostanza a vantaggio degli eredi grazie alle prestazioni complementari. I titolari di carte valori e libretti di risparmio non devono essere trattati peggio dei proprietari immobiliari (Pratique VSI 1994 p. 195; RCC 1991 p. 424). In una sentenza pubblicata in VSI 1994 p. 290 il TFA ha specificato che tale disposizione è applicabile solo se il richiedente (o un'altra persona compresa nel calcolo delle prestazioni complementari) non abita personalmente nell'immobile di sua proprietà.

2.5. Nella presente fattispecie, gli immobili di _____ non le servono da abitazione primaria, essendo ella degente presso la casa per anziani _____ a contare dal 20 novembre 1999 (doc. _). Correttamente, quindi, la Cassa ha computato il valore venale della sostanza immobiliare di sua proprietà. Il fatto non è del resto contestato. In proposito, va rilevato che per determinare il valore commerciale l'amministrazione deve far esperire una perizia da un ufficio competente. Il TCA ha infatti dichiarato illegale la precedente prassi della Cassa, che consisteva nell'aumentare sistematicamente del 30% il valore di stima ufficiale. Applicando questo metodo, nel caso di nuove stime, poteva risultare un valore superiore a quello corrente (RDAT II/1995 p. 203ss.). Secondo la giurisprudenza del TFA, infine, l'ufficio cantonale deve sempre far capo allo stesso servizio per la determinazione del valore corrente degli immobili (SVR 1998 LPC No. 5). A mente dell'Alta Corte federale sarebbe infatti inammissibile calcolare l'importo delle prestazioni complementari in base a stime elaborate da autorità differenti (Pratique VSI 1993 p. 137). In concreto la Cassa affida il compito all'Ufficio stima. Al riguardo va ancora rilevato che, il TFA, in un caso riguardante il Canton Ticino, in cui il ricorrente aveva contestato la valutazione immobiliare operata dall'Ufficio cantonale di stima, ha confermato l'operato dei periti (STFA del 27 febbraio 1998 in re S.S).

2.6. L'Ufficio stima, con perizia immobiliare 12 settembre 2000 (cfr. documentazione agli atti dell'amministrazione), ha stabilito in complessivi frs. 118'590.- il valore venale degli immobili di esclusiva proprietà dell'assicurata ed in frs. 10'000.— la sua quota di partecipazione alla comunione ereditaria (cfr. doc. _ e _). Secondo costante giurisprudenza federale, le perizie mediche eseguite nell'ambito della procedura amministrativa da medici specializzati riconosciuti, hanno forza probatoria piena, fintanto che indizi concreti non inducono a ritenerle inaffidabili, se giungono a conclusioni logiche e

sono state realizzate sulla base di accertamenti approfonditi (ZAK 1986 p. 189; RAMI U 167 p. 96; DTF 104 V 212; SZS 1987 p. 237-239; SZS 1988 p. 329 e 332; DTF non pubbl. del 24. 12 1993 in re S. H; Locher, Grundriss des Sozialversicherungsrechts, Berna 1994, p. 332). Lo stesso vale per quel che riguarda perizie dall'amministrazione presso medici esterni (DTF 104 V 31; ZAK 1986 p. 188; RAMI 1993 p. 95). Per quanto concerne il valore probatorio d'un rapporto si deve accertare se è completo per quanto riguarda i temi sollevati, se si riferisce a esami approfonditi, se tien conto delle censure sollevate, se è chiaro nella presentazione e se le conclusioni cui perviene sono fondate. Elemento determinante dal profilo probatorio non è in linea di principio l'origine del mezzo di prova né la designazione del materiale probatorio richiesto sotto qualifica di rapporto o di perizia, bensì il suo contenuto (DTF 122 V 160 consid. 1c; STFA del 29 settembre 1998 in re S. F). Il giudice non si scosta, senza motivi imperativi dalle risultanze di una perizia, compito del perito essendo infatti proprio quello di mettere a disposizione della giustizia le sue specifiche conoscenze, allo scopo di chiarire gli aspetti specialistici di una determinata fattispecie (DTF 122 V 161). La citata giurisprudenza del TFA, applicata in particolare per i referti medici, deve valere per tutte le perizie (cfr. ad esempio per la previdenza professionale SVR 1998 LPP no. 16), e quindi deve essere applicata anche per quelle esperite in ambito immobiliare (cfr. STCA del 24 febbraio 1997 in re L.M). 2.7. Pendente causa, viste le censure ricorsuali (cfr. consid. 1.2.), l'amministrazione ha indetto un sopralluogo alla presenza del rappresentante dell'assicurata. A seguito di questo incontro, l'Ufficio stima ha provveduto ad una nuova valutazione dei sedimi di proprietà dell'assicurata (cfr. perizia del 21 marzo 2001, doc. _) osservando, in particolare, quanto segue: " Con riferimento alla vostra richiesta del 13 febbraio 2001, tendente al riesame delle nostre perizie, a seguito del ricorso del 4 febbraio 2001 contro la decisione di prestazione complementare alla rendita AVS/AI del 25 ottobre 2000 da parte dell'IAS, abbiamo esperito un incontro con il signor _____ il 13 marzo 2001. Durante l'incontro abbiamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nelle nostre perizie e le osservazioni presentate dal signor _____, procedendo ad un ulteriore sopralluogo. Il valore venale è stato determinato tenendo in considerazione vari fattori che influiscono sull'oggetto da valutare e in particolare: a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi; b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni; c) il valore di reddito accertato, sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili d) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi di abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione. e) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografie, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado di urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale. Dal riesame delle perizie vi sono alcuni elementi che è giusto modificare per meglio adattarli alla situazione reale, in particolare: ● Abbiamo proceduto alla verifica della cubatura delle particelle _____ e _____, constatando che vi sono stati degli errori di calcolo, pertanto procediamo alla loro rettifica.

● Il valore cubico unitario relativo alla particella no. _____ risulta, troppo elevato in considerazione dello stato attuale della costruzione,

sua ubicazione e sfruttamento e in confronto con casi simili. Per contro le valutazioni delle altre particelle tengono conto delle possibili utilizzazioni delle stesse e a nostro giudizio i valori proposti appaiono giustificati. Sulla base dei considerandi abbiamo ritenuto di modificare alcuni elementi per meglio adattarli alla situazione reale. Pertanto in allegato vi ritorniamo debitamente modificate le nostre valutazioni relative alle particelle no. _____ e _____." Da un raffronto tra la prima e la seconda perizia dell'Ufficio stima, dunque, si evince un incremento del valore venale delle particelle no. _____ e _____ RFD. Questo aumento si riconduce sostanzialmente alla rettifica della cubatura dei fabbricati (cfr. doc. _). In particolare, per quanto attiene alla part. no. _____ RFD, la cubatura degli edifici sub A e C è passata da mc 291 (cfr. perizia 12 settembre 2000 dell'arch. _____ dell'Ufficio stima) a mc 320 (cfr. perizia 21 marzo 2001 dell'ing. _____ dell'Ufficio stima). Pertanto, poiché il valore dei fabbricati è stato mantenuto dall'amministrazione a fr. 240.— x mc, il valore reale complessivo del fondo in questione è aumentato da fr. 69'840.— (cfr. perizia 12 settembre 2000 dell'arch. _____ dell'Ufficio stima) a fr. 76'800.— (cfr. perizia 21 marzo 2001 dell'ing. _____ dell'Ufficio stima, doc. _). Di conseguenza, il valore reale complessivo è cresciuto da fr. 86'840.— a fr. 93'800.— ed il valore venale totale da frs. 70'000.— a frs. 75'000.— (cfr. doc. agli atti dell'amministrazione, doc. _). Per quanto concerne la particella no. 105 _____, invece, la discrepanza tra le perizie dell'arch. _____ e l'ing. _____ riguarda sia il valore degli edifici al mc, diminuita da fr./mc 180.— (cfr. perizia dell'arch. _____) a fr./mc 120.— (cfr. perizia dell'ing. _____), sia la calcolazione della cubatura medesima, passata da mc 404 (cfr. perizia dell'arch. _____) a mc 440 (cfr. perizia dell'ing. _____). A seguito delle modifiche testé citate, il valore reale complessivo dei fabbricati sub A e C è diminuito da fr. 72'720.— (cfr. perizia dell'arch. _____) a fr. 52'800.— (cfr. perizia dell'ing. _____). Inoltre v'è una differenza di valutazione alla voce "costi secondari e sistemazione esterna", scesa da fr. 6'000.— (cfr. perizia dell'arch. _____) a fr. 1'000.— (cfr. perizia dell'ing. _____). Infine, da un attento esame delle due perizie, emerge che l'arch. _____ nel suo referto del 12 settembre 2000 ha stabilito in fr. 3'600.— il reddito della particella no. _____ RFD e, sulla base di questo valore, ha calcolato in fr. 48'000.— il valore di reddito del mappale ed in fr. 77'835.— (arrotondato a fr. 78'000.—) il valore venale del medesimo. Per contro, l'ing. _____ ha escluso una rendita della proprietà fondiaria dell'assicurata, omettendo così dal calcolo del valore venale sia la calcolazione del reddito sia del valore di reddito sia del valore venale del fondo, concludendo, ciò nonostante, per una maggiorazione del valore venale complessivo a fr. 80'000.— (cfr. doc. _). In altri termini, dalla nuova perizia dell'amministrazione (doc. _) risulta un aumento del valore venale della particella della ricorrente nonostante sia diminuito il valore reale al mc della stessa e sia stato omesso il valore di reddito, fattore di calcolo che diminuisce il valore venale. Ciò posto, questo Tribunale ha chiesto all'amministrazione di verificare la modalità di calcolo adottata dall'Ufficio stima per stabilire il valore venale della particella no. _____ RFD ed in particolare i motivi per cui essa ha omesso di calcolare il reddito, il valore di reddito ed il valore venale complessivo della medesima (doc. _). Al riguardo, con scritto 31 agosto 2001 la Cassa ha precisato che: " Durante il sopralluogo del 13 marzo 2001, tendente al riesame delle nostre valutazioni, a seguito delle osservazioni del signor _____ i, abbiamo constatato che l'abitazione al mappale _____ RFD di _____ era in uno stato di conservazione scadente, che la rendeva inabitabile, senza possibilità di affittarla. Per questo motivo nella rielaborazione del valore venale si era

diminuito il valore cubico unitario e tralasciato di considerare il valore di reddito." (doc. __, cfr. consid. 1.6.) . Sulla scorta di quanto precede, al fine di chiarire la correttezza della modalità di calcolo operata dall'amministrazione per stabilire il valore venale della part. no. _____ RFD, questo TCA ha quindi convocato le parti per discutere della causa (cfr. consid. 1.7.). Dal verbale di udienza è emerso, in particolare, quanto segue: " L'ing. _____ specifica che il 13 marzo scorso, a seguito della richiesta della cassa, si è recato a _____ e ha operato sostanzialmente una nuova valutazione delle particelle _____ e _____ come se la precedente valutazione 12 settembre 2000 della collega arch. _____ non fosse stata eseguita. Egli è giunto alla redazione dell'atto prodotto (sub. Doc. _) che in questa sede conferma. Il giudice fa osservare che nel risultato la seconda perizia porta ad una valutazione addirittura superiore alla precedente. In effetti pure essendo diminuita oltre il 33% la valutazione per metro cubo della particella _____, pur essendo diminuiti da 6'000.- a 1'000.- franchi i costi secondari e di sistemazione esterna, il risultato finale, non arrotondato, della seconda valutazione (PII), sono di fr. 5'000.- superiori a quella prima valutazione (PI). Si tratta di un aumento di, circa, il 7/8% a fronte di una casa che all'inizio è stata considerata soggetto alla percezione di un reddito e che invece nella seconda valutazione è stata qualificata come « inabitabile, senza possibilità di affittarla ». Il giudice mi fa osservare che il risultato è paradossale nel senso che, pur valutando nella determinazione del prezzo al metro cubo una certa vetustà della struttura e quindi considerandola nella diminuzione citata, il risultato finale – poiché si ritiene un valore locativo – è addirittura superiore. In altre parole se la casa fosse stata un po' meno concia o più in ordine alla stessa varrebbe di meno. Dico che comprendo l'obbiezione ma il primo criterio di stima della mia collega è sbagliato, forse l'arch. _____ non doveva considerare un valore locativo. Per me il valore di 78'000 è senz'altro ritenibile. Il signor _____ a richiesta del giudice specifica che la particella _____ ha un accesso nella particella _____ che appartiene alla comunità ereditaria. Già solo questo fatto, ma anche lo stato di conservazione del fondo, la rendono praticamente non alienabile. A domanda del giudice, preciso che io verso la differenza tra la AVS di mia mamma ed i costi della casa per anziani usando fondi miei. Questo credito mio è stato inserito nella mia dichiarazione fiscale. Si tratta di 9'600.- franchi all'anno." (doc. _)

2.8. Orbene, nel caso concreto, questa Corte deve constatare che pur con le difficoltà di accesso evidenziate in sede di sopralluogo da parte dei collaboratori dell'Ufficio Stima, circostanze rammentate anche dal rappresentante della ricorrente in sede di udienza, malgrado la vetustà ed il degrado dell'oggetto, l'immobile è da ritenere come locabile. In effetti la casa è stata abitata dalla signora _____ sino al suo ricovero in casa per anziani. L'arch. _____ l'ha ritenuto locabile con possibilità di introiti decisamente contenuti. Va ancora rilevato che le fotografie acquisite agli atti indicano la struttura come riempita di oggetti, la possibilità di utilizzo quale deposito appare data. D'altra parte l'oggetto ha un accesso dalla strada essendo ubicato lungo la strada cantonale e quindi è data facilità di accesso, è sito nei pressi delle infrastrutture di trasporto esistenti e nei pressi di luoghi di servizio (cfr. perizia del 21 marzo 2001 a cura dell'ing. _____, doc. _). La casa è inoltre dotata dello scarico delle acque luride, con possibilità di allacciamento per l'acqua e la corrente elettrica. Pur considerando il grado delle finiture semplice e lo stato di manutenzione scadente si deve concludere, alla luce della probabilità preponderante valida nell'ambito delle assicurazioni sociali (cfr. STFA del 15 gennaio 2001 nella causa C. P.-B., C 49/00, consid. 2c; STFA del 22 agosto 2000 nella causa K.B., C 116/00, consid. 2b; STFA del 23 dicembre 1999 nella causa A.F., C 341/98, consid. 3; STFA 6 aprile 1994

nella causa E.P.; SZS 1993 pag. 106 consid. 3a; RCC 1986 pag. 202 consid. 2c, RCC 1984 pag. 468 consid. 3b, RCC 1983 pag. 250 consid. 2b; DTF 125 V 195 consid. 2 e i riferimenti ivi citati; DTF 115 V 142 consid. 8b, DTF 113 V 323 consid. 2a, DTF 112 V 32 consid. 1c, DTF 111 V 188 consid. 2b; Meyer, "Die Rechtspflege in der Sozialversicherung", in Basler Juristische Mitteilungen (BJM) 1989 pag. 31-32; Scartazzini, "Les rapports de causalité dans le droit suisse de la sécurité sociale", Basilea 1991, pag. 63), che l'oggetto potrebbe trovare mercato nell'ambito della locazione. Va allora ritenuto, come lo ha fatto la perizia _____, un valore locativo annuo di CHF 3'600.- la cui capitalizzazione é stata valutata in CHF 48'000.- per un valore medio, così come al calcolo di cui alla perizia dell'arch. _____, di CHF 64'000.- (CHF 80'000.- sommati a CHF 48'000.- in media). Questo valore, che corrisponde dunque al valore venale della part. no. _____ RFD di _____, deve essere posto alla base del presente giudizio.

2.9. In siffatte circostanze, considerato che il valore venale complessivo della sostanza immobiliare dell'assicurata ammonta a fr. 90'304.-- (fr. 104'590 quale proprietà fondiaria al valore commerciale + 10'714 a titolo di comunioni ereditarie al valore commerciale – le deduzioni legali) il totale dei redditi determinanti è pari a fr. 30'726.--. Visto il fabbisogno vitale della signora _____, che assomma a fr. 34'526.— (doc. _), deve esserle erogata, già dedotto il sussidio cantonale per l'assicurazione malattia, una PC annua di fr. 849.— a contare dal 1° novembre 1999.

2.10. A titolo meramente abbondanziale, per quanto attiene al credito di _____ per un importo pari a fr. 9'600.— destinato a coprire la differenza tra la rendita AVS percepita dall'assicurata ed i costi della casa di riposo (cfr. doc. _), si rileva che giusta l'art. 3c cpv. 2 lett. a LPC non sono computabili come reddito le prestazioni dei parenti ai sensi degli art. 328 e seg. CCS, secondo cui i parenti in linea ascendente e discendente sono tenuti a soccorsi vicendevolmente allorquando, senza di ciò, essi cadessero nel bisogno. Al proposito, il TFA ha già avuto modo di ritenere che tali prestazioni, le quali - contrariamente alle prestazioni complementari - non configurano delle prestazioni assicurative, sono sussidiarie alla PC e quindi irrilevanti nell'ambito della sua fissazione (DTF 116 V 328). Quest'importo, quindi, non può essere tenuto in considerazione nel calcolo della PC dell'assicurata.

2.11. Alla luce di quanto precede, richiamata la giurisprudenza federale e cantonale citata, il ricorso va accolto e la decisione impugnata annullata.

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