

TI_GERICHTE 33.2002.12 vom 25. Januar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-01-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2002.12

FR: TI_GERICHTE 33.2002.12 du 25 janvier 2002

IT: TI_GERICHTE 33.2002.12 del 25 gennaio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale delle assicurazioni 02.09.2002 33.2002.12 Ticino Tribunale cantonale delle assicurazioni 02.09.2002 33.2002.12 Ticino Tribunale cantonale delle assicurazioni 02.09.2002 33.2002.12

Sentenza o decisione senza scheda

RACCOMANDATA Incarto n. 33.2002.00012 TB /cd Lugano 2 settembre 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il giudice delegato del Tribunale cantonale delle assicurazioni Giudice Ivano Ranzanici con redattrice: Tanja Balmelli segretario: Fabio Zocchetti statuendo sul ricorso del 18 febbraio 2002 di _____ contro la decisione del 25 gennaio 2002 emanata da Cassa cant. di compensazione, 6501 Bellinzona 1, in materia di prestazioni complementari ritenuto, in fatto 1.1. Nell'ambito della revisione periodica delle prestazioni complementari per l'anno 2001 avvenuta giusta l'art. 30 OPC-AVS/AI, con decisione 25 gennaio 2002 la Cassa cantonale di compensazione di Bellinzona ha rifiutato a _____ una prestazione complementare con effetto dal 1° febbraio 2002, contro i precedenti Fr. 154.- concessibile a partire dal 1° gennaio 2002 (doc. _). 1.2. Con tempestivo ricorso 18 febbraio 2002 (doc. _) l'assicurata si è aggravata contro la predetta soppressione della PC, sostenendo che i valori venali dei terreni agricoli individuati dall'Ufficio cantonale di stima, per quanto concerne la sua quota parte, fossero elevati (Fr. 185'265.-). 1.3. Nella propria risposta 22 marzo 2002 (doc. _) la Cassa di compensazione ha integralmente confermato i contestati importi di ogni singolo fondo, proponendo quindi la reiezione del gravame. In specie essa ha applicato l'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI relativo alla stima, al valore venale, della sostanza detenuta dall'assicurata che non le serve da abitazione. Contestualmente la resistente ha prodotto le perizie complete dei mappali nn. _____ e _____ RFD di _____, nn. _____ e _____ RFD di _____, nn. _____, _____, _____ e _____ RFD di _____ - detenuti dall'interessata per la maggior parte in comunione ereditaria con il figlio _____ - esperite in data 12 dicembre 2001 dall'arch. _____ dell'Ufficio cantonale di stima (doc. _). 1.4. Ricevuta una copia dettagliata delle suddette perizie (docc. _), il 28 marzo 2002 la ricorrente si è detta d'accordo con i referti peritali relativi alle partt. nn. _____ RFD di _____, _____ e _____ RFD di _____, mentre ha espresso perplessità sulla valutazione della restante sostanza immobiliare, muovendo puntuali critiche alle citate perizie (doc. _) e riproducendole poi in allegato, debitamente corrette secondo le sue valutazioni (doc. _): " (...) Mapp. n° _____ RFD _____ Contesto la perizia cantonale. Motivi : il valore del terreno, in caso di vendita, sarebbe soggetto a vincoli di diritto fondiario (LDFR) e la cifra esposta nella perizia sarebbe

difficilmente realizzabile. Inoltre il tetto massimo per la vendita è legato al valore di reddito agricolo. Propongo pertanto, stando da informazioni assunte presso i rami del settore agricolo, che il valore sia aggiornato a Fr. 10.-- mq. Chiedo pertanto la calcolazione di detto reddito. Inoltre percepisco un affitto annuo di Fr 200.--. Il valore del sedime va quindi rettificato in Fr 41'000.--. Vedi correzioni dettagliate allegate. Mapp. n° _____ RFD _____

Contesto la perizia cantonale. Motivi: Data la situazione particolare dei fabbricati e l'accesso tramite diritto di passo, contesto il valore venale che a mio giudizio dovrebbe essere aggiornato a Fr 35'000.--. Vedi correzioni dettagliate allegate. Il valore del sedime va quindi rettificato in Fr 35'000.--. Mapp. n° _____ RFD _____

Contesto la perizia cantonale. Motivi: Infrastrutture, contesto quanto descritto poiché "elettricità sul posto" vi è solo nelle adiacenze un palo per l'illuminazione pubblica, "acqua e telefono sui mappali confinanti" si tratta di mappali discosti dal mio sedime perché anche se planimetricamente sono vicini, in realtà data la morfologia del terreno e la pendenza della montagna sono tutt'altro che infrastrutture "sui mappali confinanti". Non da ultimo queste infrastrutture sono state eseguite tutte a carico dei proprietari confinanti e non da parte del comune. Una parte di terreno non è vigna, bensì incolto e pieno di sterpaglie a causa della morfologia del terreno; la superficie non coltivata è di ca. mq 250.0. Resta sottinteso che la lavorazione è eseguita tutta a mano giacché è impossibile accedere con mezzi meccanici o macchinari. Vedi correzioni dettagliate allegate. Il valore del sedime va quindi rettificato in Fr 6'500.--. (...) Mapp. n° _____ RFD _____

Contesto la perizia cantonale. Motivi : Sub. A, data la descrizione chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 100 a Fr 80.--, tenendo conto che la cubatura in buona parte tiene conto della stalla; Sub. B, riferendomi alla contestazione sopra e tendo conto che si tratta di uno stabile che ha 50 anni, adibito a stalla, la maggior parte del volume è vuoto, chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 90.- a Fr 70.--; Sub. C, stabile edificato con elementi recuperati da demolizioni, chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 130.-- a Fr 110.-- ; Costi secondari e sistemazione esterna, chiedo che sia stralciato in quanto non esiste, essendo tutt'intorno terreno. Valore terreno, agricolo chiedo che il prezzo sia ridotto da Fr 12.- a Fr. 8.-mq. Il valore venale e il valore di reddito agricolo sono a mio modo di vedere esagerati. Il valore del terreno, in caso di vendita, sarebbe soggetto a vincoli di diritto fondiario (LDFR) e la cifra esposta nella perizia sarebbe difficilmente realizzabile. Inoltre il tetto massimo per la vendita è legato al valore di reddito agricolo, che come già detto, a mio modo di vedere è troppo esagerato. Propongo pertanto, stando ad informazioni assunte presso i rami del settore agricolo che il tutto sia rivalutato nel suo complesso. Inoltre percepisco un affitto annuo di Fr 2'500.-- (compreso particella n° 140), punto questo che credo sia bene tenere in considerazione. Il valore del sedime va quindi rettificato. Vedi correzioni dettagliate allegate. Mapp. n° _____ RFD _____

Contesto la perizia cantonale. Motivi : Sub. A, data la descrizione chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 100.-- a Fr 80.--, tenendo conto che la cubatura in buona parte tiene conto della stalla; Sub. B, riferendomi alla contestazione sopra e tendo conto che si tratta di uno stabile che ha 50 anni, adibito a stalla, la maggior parte del volume è vuoto, chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr. 90.- a Fr. 70.--; Sub. D, stabile edificato con elementi di fortuna (traverse della ferrovia, pali della luce quale carpenteria per il tetto, lamiere ondulate), ed eseguito in proprio, chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 80.-- a Fr 40.--; Sub. E porcile, edificio del 1900, muri in pietrame e tetto con eternit ondulato e struttura portante il legno, serramenti adattati con elementi di fortuna, chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 100.-- a Fr 50.-; Sub. F da stralciare, chiedo che il valore sia inglobato nel sub. E, e cioè il tutto in Fr. 9'800.--; Silo,

non mio ma di proprietà dell'affittuario, costi secondari e sistemazione esterna, chiedo che sia stralciato in quanto non esiste, essendo tutt'intorno terreno. Tettoia, eseguita con mezzi di fortuna (putrelle recuperate da demolizioni, pali della luce per la struttura portante del tetto e copertura con lamiera di seconda mano) chiedo che il prezzo al mc sia ridotto da Fr 50.-- a Fr 20.--; Valore terreno agricolo chiedo che il prezzo sia ridotto da Fr 12.-- a Fr 8.-- mq. Il valore venale e il valore di reddito agricolo sono a mio modo di vedere esagerati. Il valore del terreno, in caso di vendita, sarebbe soggetto a vincoli di diritto fondiario (LDFR) e la cifra esposta nella perizia sarebbe difficilmente realizzabile. Inoltre il tetto massimo per la vendita è legato al valore di reddito agricolo, che come già detto, a mio modo di vedere è troppo esagerato. Propongo pertanto, stando ad informazioni assunte presso i rami del settore agricolo che il tutto sia rivalutato nel suo complesso. Inoltre percepisco un affitto annuo (compreso particella no _____) di Fr 2'500.--, punto questo che credo sia bene tenere in considerazione. Il valore del sedime va quindi rettificato. Vedi correzioni dettagliate allegate. Ricapitolazione Ubicazione mapp. n° valore perizia cantonale valore secondo ricorso valutazione _____ 15'000.00 15'000.00 accettato _____ 62'000.00 41'000.00 contestato _____ 50'000.00 35'000.00 contestato _____ 17'000.00 6'500.00 contestato _____ 450.00 450.00 accettato _____ 640.00 640.00 accettato _____ 160'000.00 da valutare contestato _____ 240'000.00 da valutare contestato

In conclusione chiedo un riesame completo della pratica, e subordinatamente chiedo di essere sentita." (cfr. doc. _) 1.5. L'11 giugno 2002 l'Ufficio stima (ing. _____) ha trasmesso alla Cassa le proprie osservazioni eseguite sulla scorta dei riscontri formulati dalla ricorrente (doc. _), allegando le modifiche dei referti peritali relativi alle partt. nn. _____ RFD di _____, _____ e _____ RFD di _____ (doc. _). 1.6. Con scritto 18 giugno 2002 (doc. _) l'Amministrazione ha comunicato a questo TCA che, preso atto delle nuove perizie dell'Ufficio stima, il valore commerciale complessivo della sostanza immobiliare passava da Fr. 185'265.- a Fr. 138'182.-. Ciononostante, la prestazione complementare risultava sempre respinta, con un superamento di reddito pari a Fr. 1'081.-, contro il precedente ammontante a Fr. 5'790.-. 1.7. Con comunicazione 25 giugno 2002 (doc. _) questo TCA ha trasmesso alla ricorrente le nuove perizie 11 giugno 2002 dell'ing. _____ dell'Ufficio stima, affinché quest'ultima potesse formulare le proprie osservazioni entro il 15 luglio 2002. L'assicurata è rimasta silente. in diritto In ordine 2.1. La presente vertenza non pone questioni giuridiche di principio e non è di rilevante importanza (ad esempio per la difficoltà dell'istruttoria o della valutazione delle prove). Il TCA può dunque decidere nella composizione di un Giudice unico ai sensi degli articoli 26 c cpv. 2 della Legge organica giudiziaria civile e penale e 2 cpv. 1 della Legge di procedura per le cause davanti al Tribunale delle assicurazioni (cfr. STFA del 18 febbraio 2002 nella causa H., H 335/00; STFA del 4 febbraio 2002 nella causa B., H 112/00; STFA del 29 gennaio 2002 nella causa R. e R., H 220/00; STFA del 10 ottobre 2001 nella causa F., U 347/98 pubblicata in R DAT I-2002 pag. 190 seg.; STFA del 22 dicembre 2000 nella causa H., H 304/99; STFA del 26 ottobre 1999 nella causa C., I 623/98). Nel merito 2.2. Va avantutto rilevato come la LPC persegue lo scopo di garantire un "reddito minimo" per far fronte ai "fabbisogni vitali" ai sensi dell'art. 112 cpv. 2 lett. b Cost. fed. e Disp. Trans. all'art. 112 Cost. fed. (RCC 1992 pag. 346). Questa nozione è più ampia rispetto al "minimo vitale" disciplinato dal diritto esecutivo (art. 93 LEF). La Legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI (LPC) contiene dunque la garanzia di un reddito minimo per le persone anziane e invalide

(su queste questioni cfr. DTF 113 V 280 (285), RCC 1991 pag. 143 (145), RCC 1989 pag. 606, RCC 1986 pag. 143; CATTANEO, "Reddito minimo garantito: prossimo obiettivo della sicurezza sociale" in RDAT 1991-II pagg. 447 segg., spec. pag. 448 nota 12 e pag. 460 nota 83). I limiti di reddito rivestono pertanto una doppia funzione e meglio quella di limite dei bisogni e di reddito minimo garantito (DTF 121 V 204; Pratique VSI 1995 pagg. 52 e 176; 1994 pag. 225; RCC 1992 pag. 225; cfr. anche Messaggio concernente la terza revisione della Legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI, pagg. 3, 8 e 9).

2.3. Per l'art. 2a lett. a LPC hanno diritto alle prestazioni complementari giusta l'articolo 2 LPC le persone che ricevono una rendita di vecchiaia dell'AVS. 2.4. Secondo l'art. 3a cpv. 1 LPC, " L'importo della prestazione complementare annua deve corrispondere alla differenza tra l'eccedenza delle spese riconosciute e i redditi determinanti." 2.5. Per quanto riguarda le spese riconosciute, fino al 31 dicembre 1998 l'art. 3b LPC prevedeva che: " Per le persone che non vivono durevolmente o per un lungo periodo in un istituto o in un ospedale (persone che vivono a casa), le spese riconosciute sono le seguenti: a. importo destinato alla copertura del fabbisogno vitale, per anno: 1. per le persone sole, almeno 14690 franchi e al massimo 16290 franchi; 2. per i coniugi, almeno 22035 franchi e al massimo 24435 franchi; 3. per gli orfani e per i figli che danno diritto a una rendita per figli dell'AVS o dell'AI, almeno 7745 franchi e al massimo 8545 franchi. Per i due primi figli si prende in considerazione la totalità dell'importo determinante, per due altri figli due terzi ciascuno e per ogni altro figlio un terzo; b. la pigione di un appartamento e le relative spese accessorie. In caso di presentazione di un conguaglio per le spese accessorie, non si può tenere conto né di un pagamento di arretrati né di una richiesta di restituzione." (cpv. 1) "

Per le persone che vivono a casa e per le persone che vivono in un istituto sono inoltre riconosciute le spese seguenti: a. spese per il conseguimento del reddito fino a concorrenza del reddito lordo dell'attività lucrativa; b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; c. premi versati alle assicurazioni sociali della Confederazione, eccettuata l'assicurazione malattie; d. importo forfettario annuo per l'assicurazione obbligatoria delle cure medico-sanitarie. L'importo forfettario deve corrispondere al premio medio cantonale per l'assicurazione obbligatoria delle cure medico-sanitarie (compresa la copertura infortuni); e. pensioni alimentari versate in virtù del diritto di famiglia (cpv. 3)." Dal 1° gennaio 1999 (sino al 31 dicembre 2000) l'importo massimo computabile a titolo di fabbisogno è pari a Fr. 16'460.- per persone sole, Fr. 24'690.- per coniugi, Fr. 8'630.- per il primo e per il secondo figlio o orfano, Fr. 5'755.- per il terzo e per il quarto figlio o orfano e Fr. 2'880.- per il quinto e successivi figli o orfani (Decreto esecutivo concernente la legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI del 18 novembre 1998). A decorrere dal 1° gennaio 2001, invece, gli importi massimi destinati alla copertura del fabbisogno vitale sono aumentati a Fr. 16'880.- per persone sole, Fr. 25'320.- per coniugi e, per orfani e figli che danno diritto ad una rendita per figli AVS o dell'AI, a Fr. 8'850.- (cfr. art. 1 dell'Ordinanza 01 sull'adeguamento delle prestazioni complementari all'AVS/AI del 18 settembre 2000).

2.6. Ancora, giusta l'art. 3c cpv. 1 LPC i redditi determinanti comprendono: "a. le entrate in denaro o in natura provenienti dall'esercizio di un'attività lucrativa. Un importo di 1000 franchi per le persone sole e di 1500 franchi per i coniugi e le persone con figli che hanno o danno diritto a una rendita è dedotto dal reddito annuo proveniente dall'esercizio di un'attività lucrativa, il saldo è computato in ragione di due terzi. Per gli invalidi ai sensi dell'articolo 2c lettera d, il reddito dell'attività lucrativa è interamente computato; b. il reddito proveniente da sostanza mobile e immobile; c. un quindicesimo della sostanza netta oppure un decimo per i

beneficiari di rendite di vecchiaia, nella misura in cui superi per persone sole 25000 franchi, per coniugi 40000 franchi e per orfani e figli che danno diritto a rendite per figli dell'AVS o dell'AI 15000 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 75000 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. (cpv. 1)" 2.7. Con il suo gravame la ricorrente censura la valutazione delle partt. nn. _____ e _____ RFD di _____, nn. _____ e _____ RFD di _____, nn. _____, _____, _____ e _____ RFD di _____ - detenute dall'interessata in parte in Comunione ereditaria (CE) con il figlio _____, in parte in comproprietà con quest'ultimo. L'assicurata si è lamentata infatti che il valore delle comunioni ereditarie al valore commerciale esposto nella contestata tabella di calcolo PC, tratto dai referti peritali 12 dicembre 2001 dell'Ufficio stima, fosse eccessivo, ritenuto come si tratti (eccezion fatta per la part. n. _____ RFD di _____ sita nel nucleo vecchio) di terreni agricoli. La ricorrente è comproprietaria di un mezzo dei fondi n. _____ RFD di _____ e n. _____ RFD di _____ e di un quarto delle partt. n. _____ RFD di _____ e n. _____ RFD di _____. Gli altri fondi sono detenuti in comproprietà nella misura di un mezzo dal figlio della ricorrente _____ e per l'altro mezzo dalla CE composta dell'assicurata medesima e del predetto figlio _____ (partt. nn. _____ e _____ RFD di _____). Pure i mappali nn. _____ e _____ RFD di _____ sono detenuti in comproprietà, soltanto nella misura di 2/6 da _____ e di 4/6 dalla summenzionata Comunione ereditaria. Giusta l'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, la sostanza immobiliare che non serve d'abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle PC deve essere computata al valore corrente. Secondo tali termini, 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 pag. 195; RCC 1991 pag. 424). In una sentenza pubblicata in Pratique VSI 1994 pag. 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. Nel caso concreto la ricorrente abita nella costruzione edificata sulla part. n. _____ RFD di _____ stimata in Fr. 158'950.-, detenuta in comproprietà per un mezzo da _____ e per l'altro mezzo dalla Comunione ereditaria composta di quest'ultimo e dell'assicurata (cfr. sommazione agli atti dell'Amministrazione). Correttamente, quindi, per le summenzionate otto particelle la Cassa ha conteggiato il relativo valore venale complessivo. Tuttavia, per ogni singolo immobile in questione all'assicurata va computata unicamente la sua quota di partecipazione. 2.8. In proposito va rilevato che secondo la prassi del TFA, 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 pagg. 203 segg.). Secondo la giurisprudenza del TFA, infine, per la determinazione del valore corrente degli immobili l'ufficio cantonale deve sempre far capo allo stesso servizio (SVR 1998 LPC N. 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 pag. 137). In concreto, nel Canton Ticino la Cassa affida detto 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.). 2.9. In specie, con perizie immobiliari 12 dicembre 2001 (doc. _) l'Ufficio stima (arch. _____) ha stabilito - come esposto di seguito - il valore venale complessivo dei singoli fondi di _____, _____ e _____. Su tali basi la Cassa ha quindi determinato l'importo imputabile all'assicurata, ritenendo che laddove quest'ultima è comproprietaria di un sedime in seno alla Comunione ereditaria, la sua quota effettiva di partecipazione diventa di un quarto ($1/2 \times 1/2$) per le part. nn. _____ e _____ RFD di _____ e di un terzo ($4/6 \times 1/2$) per quanto attiene ai fondi nn. _____ e _____ RFD di _____. La resistente è giunta a tali proporzioni considerando che dette CE sono costituite da due persone: l'assicurata medesima ed il figlio _____:

part. n.	valore venale totale	valore imputabile ricorrente
_____	Fr. 160'000.-	x $4/6 \times 1/2$ Fr. 53'333,33
240'000.-	x $4/6 \times 1/2$ Fr. 80'000.-	Fr. 62'000.-
1/2	Fr. 31'000.-	Fr. 15'000.-
_____	Fr. 50'000.-	x $1/2 \times 1/2$ Fr. 12'500.-
17'000.-	x $1/2 \times 1/2$ Fr. 4'250.-	Fr. 640.-
1/2	Fr. 320.-	Fr. 450.-
TOTALE	Fr. 545'090.-	Fr. 185'265.-

2.10. Con il gravame la ricorrente sostiene che le proprietà in questione siano state sopravvalutate in modo tanto evidente quanto inammissibile. Nelle osservazioni alla prima perizia dell'Ufficio stima (doc. _), l'interessata ha evidenziato per i propri fondi che siccome i valori dei terreni, in caso di vendita, sarebbero soggetti a vincoli di diritto fondiario poiché si tratta di terreni agricoli, le cifre esposte dall'arch. _____ sarebbero difficilmente realizzabili, ritenuto inoltre che il tetto massimo per la vendita è legato al valore di reddito agricolo. Stando ad informazioni assunte dalla ricorrente nell'ambito del settore agricolo, _____ ha proposto che i singoli valori siano rivalutati nel loro complesso, sulla base altresì delle altre contestuali critiche mosse nei confronti dei referti peritali (cfr. consid. 1.4.). La ricorrente ha anche contestato espressamente alcuni elementi esposti dall'Ufficio stima nelle proprie perizie (doc. _). Per la part. n. _____ RFD di _____ l'assicurata ha chiesto di aggiornare a Fr. 10.-/mq il valore del fondo agricolo e di tener conto che la stessa ne percepisce annualmente un affitto di soli Fr. 200.-, per giungere su tale base ad un importo di Fr. 41'000.-. Quanto al fondo n. _____ RFD di _____, l'assicurata ha postulato che il relativo valore venga ridotto in virtù del fatto che l'accesso a detto sedime è possibile unicamente da proprietà privata con un diritto di passo veicolare. La ricorrente ha proposto inoltre che i valori al mc dei due fabbricati (sub. A e sub. B) ivi eretti siano fissati a Fr. 100.-/mc rispettivamente a Fr. 50.-/mc, contro gli ammontari di Fr. 130.-/mc e di Fr. 70.-/mc individuati dalla perizia dell'arch. _____. Infine, i mq 77 dell'intera particella dovrebbero a suo dire essere valutati a Fr. 100.-/mq e non a Fr. 200.-/mq come risulta dalla

contestata perizia. In conclusione, il valore di tale fondo dovrebbe ammontare a Fr. 35'000.-. La ricorrente ha pure criticato la descrizione effettuata dall'Ufficio stima con oggetto il mappale _____ RFD di _____ poiché risulterebbe generosa. L'assicurata ha osservato che la conformazione del fondo e le infrastrutture che, a dire della perizia 12 dicembre 2001, esisterebbero sullo stesso, in realtà si presenterebbero in tutt'altro modo. Ciò farebbe sì che detto fondo debba essere suddiviso in una parte non coltivata di mq 250 che dovrebbe essere valutata a Fr. 1.-/mq ed in un'altra di mq 904, coltivata a vigna, valutata a Fr. 7.-/mq, per un totale, arrotondato, di Fr. 6'500.-. Il referto peritale (doc. _) prevede invece un valore unitario di Fr. 15.-/mq per l'intera superficie di mq 1'154. La perizia dell'Ufficio stima in merito alla part. n. _____ RFD di _____ è stata integralmente contestata (cfr. consid. 1.4.). L'assicurata ha proposto che il valore al mc del ripostiglio-abitazione (sub. A) sia fissato in Fr. 80.-/mc contro i Fr. 100.-/mc della perizia dell'arch. _____, che il prezzo al mc della stalla (sub. B), siccome la maggior parte del volume è vuoto, sia ridotto da Fr. 90.-/mc a Fr. 70.-/mc e che la sostra (sub. C), costruita con elementi recuperati da demolizioni, sia valutata a Fr. 110.-/mc anziché a Fr. 130.-/mc così come individuato dalla Cassa. Da ultimo bisognerebbe eliminare la voce relativa ai costi della sistemazione esterna e diminuire il prezzo del terreno, portandolo da Fr. 12.-/mq a Fr. 8.-/mq, considerato come l'affitto annuo del medesimo assommi a Fr. 2'500.-. Infine, anche la valutazione della part. n. _____ RFD di _____ stimata in Fr. 240'000.- con la perizia 12 dicembre 2001 dovrebbe essere rivista. L'assicurata ha infatti chiesto che tutti i valori al mc stabiliti dall'Ufficio stima siano ridotti nel modo seguente: da Fr. 100.-/mc a Fr. 80.-/mc per la stalla (sub. A); da Fr. 90.-/mc a Fr. 70.-/mc per la sostra adibita a stalla (sub. B), poiché la maggior parte del volume è vuoto; dimezzare poi il valore al mc previsto per la tettoia (sub. D) ed il porcile (sub. E), portandoli rispettivamente a Fr. 40.-/mc ed a Fr. 50.-/mc, giacché dette costruzioni sono state eseguite con elementi di fortuna come la tettoia sub. G, per la quale il prezzo al mc dovrebbe essere fissato in Fr. 20.-/mc contro Fr. 50.-/mc. Infine, il valore della tettoia sub. F dovrebbe essere conglobato nel prezzo del porcile, per cui l'importo di Fr. 5'600.- dovrebbe essere stralciato. Anche in questo caso il prezzo del terreno agricolo dovrebbe essere fissato a Fr. 8.-/mq anziché a Fr. 12.-/mq.

2.11. Pendente causa, viste dette censure in data 13 maggio 2002 l'Ufficio stima, chiamato dalla Cassa il 5 aprile 2002 (doc. _) a prendere posizione in merito, ha esperito in loco un incontro con l'assicurata ed il figlio _____ con susseguente sopralluogo, provvedendo poi ad allestire una nuova valutazione di alcuni dei citati immobili (doc. _). Con referti peritali 11 giugno 2002 l'ing. _____ dell'Ufficio stima ha parzialmente riconfermato le precedenti perizie dell'arch. _____, fatte salve le stime con oggetto le particelle nn. _____ e _____ RFD di _____ e n. _____ RFD di _____, osservando in particolare quanto segue: "(...) Durante l'incontro del 10 giugno 2002, abbiamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nelle nostre perizie e le osservazioni presentate dal signor _____. Si è pure discusso della differenza tra la procedura di valutazione dei valori di stima ufficiali, che sono determinati in ossequio alla Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare e al rispettivo regolamento d'applicazione e quella applicata nella richiesta della prestazione complementare, fornendo le necessarie informazioni. 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 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 d'abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione; d) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale." (cfr. doc. _) Riesaminando le precedenti perizie, l'ing.

_____ ha ritenuto necessario adattare le medesime alla situazione reale. Così, in considerazione dello stato attuale delle costruzioni, delle ubicazioni, degli sfruttamenti ed in confronto con casi simili, i valori cubici unitari di alcuni subalterni relativi alle citate particelle nn. _____ sono stati ridotti, come pure il valore del terreno relativo alla part. n. _____ RFD di _____, poiché è risultato troppo elevato in considerazione della sua ubicazione, dello sfruttamento possibile e del vincolo del piano regolatore. Nel dettaglio, ciò ha comportato che il fabbricato designato come sub. B è stato valutato a Fr. 50.-/mc contro i precedenti Fr. 70.-/mc, mentre i mq 77 formanti l'intera particella sono stati stimati a Fr. 150.-/mq contro Fr. 200.-/mq della perizia _____. Per i medesimi motivi sopra esposti, anche il valore cubico unitario della sostra (sub. C) del fondo n.

_____ RFD di _____ è risultato troppo elevato (Fr. 130.-/mc), per cui è stato fissato a Fr. 100.-/mc, mentre i valori cubici delle altre costruzioni sono apparsi giustificati. Lo stesso dicasi per il prezzo del terreno restante, rimasto invariato a Fr. 12.-/mq. Di contro, mq 308 di terreno da computare per il valore ponderato sono stati rivalutati ed il prezzo è stato fissato a Fr. 50.-/mq contro il precedente valore di Fr. 80.-/mq. Per il fondo n.

_____ RFD di _____ i valori cubici unitari relativi alle tettoie (sub. D, F e G) ed al porcile (sub. E) non erano confacenti alla reale situazione. I prezzi al mc sono stati conseguentemente rivisti e stabiliti a Fr. 80.-/mc (tettoia sub. D), a Fr. 100.-/mc per il porcile (sub. E) ed a Fr. 40.-/mc e per le altre tettoie (sub. F e G). Per l'arch. _____ detti subalterni erano invece stati stimati rispettivamente a Fr. 80.-/mc, a Fr. 100.-/mc ed a Fr. 50.-/mc. Inoltre, il secondo perito ha individuato i costi secondari e sistemazione esterna in Fr. 10'000.- (anziché Fr. 25'000.-). Quanto alla superficie del terreno da (non) computare per il valore ponderato, l'ing. _____ ha considerato mq 786 (contro i precedenti mq 1'252) a Fr. 50.-/mq (invece di Fr. 80.-/mq) per il terreno da computare per il calcolo ponderato e mq 9'266 (e non mq 8'800) per il sedime non computato nel calcolo ponderato. In quest'ultimo caso, il prezzo è rimasto invariato a Fr. 12.-/mq. I valori commerciali relativi alle altre particelle sono rimasti invariati, quindi rispecchiano i dati già esposti nella prima perizia 12 dicembre 2001. Conseguentemente, i valori venali globali sono stati così fissati: per la part. n. _____ RFD di _____ tale valore è pari a Fr. 147'000.-, per il fondo n. _____ esso somma a Fr. 210'000.- e per il mappale _____ è stato determinato in Fr. 43'000.-. Sulla base di tali cambiamenti, la Cassa ha riesaminato la domanda PC, ma malgrado la riduzione dell'importo della sostanza immobiliare da Fr. 185'265.- a Fr. 138'182.-, la resistente ha proposto di non concedere alla ricorrente una prestazione complementare poiché i redditi supererebbero ancora le spese riconosciute nella misura di Fr. 1'081.- (doc. _). 2.12. In merito a quanto sopra va rilevato che, 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 pag. 189; RAMI U

167 pag. 96; DTF 104 V 212; SZS 1987 pagg. 237-239; SZS 1988 pagg. 329 e 332; DTF non pubblicato del 24.12.1993 in re S.H.; LOCHER, Grundriss des Sozialversicherungsrechts, Berna 1994, pag. 332). Lo stesso vale per quel che riguarda perizie dell'Amministrazione presso medici esterni (DTF 104 V 31; ZAK 1986 pag. 188; RAMI 1993 pag. 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 tiene 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 deve valere per tutte le perizie (cfr. ad esempio per la previdenza professionale SVR 1998 LPP n. 16), e quindi deve essere applicata anche per quelle esperite in ambito immobiliare (STCA del 24 febbraio 1997 in re. L.M.). 2.13. Da un raffronto fra le due perizie dell'Ufficio stima (docc. _) e le osservazioni allestite dalla ricorrente (doc. _), emerge dunque che l'ing. _____ ha parzialmente ammesso le censure dell'assicurata per quanto riguarda il valore cubico unitario relativo alle partt. nn. _____ e _____ RFD di _____ e n. _____ RFD di _____: infatti, in considerazione dello stato attuale delle costruzioni ivi edificate, delle loro ubicazioni e sfruttamenti nonché confrontandole con casi simili, il valore cubico unitario è risultato troppo elevato. Inoltre, per il citato fondo n. _____ i costi secondari e la sistemazione esterna sono anch'essi risultati sproporzionati rispetto ad altre simili situazioni. Infine, i valori dei terreni da computare per i valori ponderati delle partt. nn. _____ e _____ hanno dovuto essere moderati, così pure il prezzo al mq del mappale _____. Di conseguenza, il valore venale totale è stato rettamente ridotto a Fr. 495'090.-. Dopo aver esperito un sopralluogo ed esaminato attentamente tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, prese pure in considerazione le caratteristiche dei fondi, la qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e la funzionalità dello stesso, e tenute anche presenti le osservazioni sollevate dalla ricorrente, il secondo perito incaricato dall'Amministrazione (ing. _____) ha modificato come summenzionato alcuni elementi, mantenendo d'altro canto immutati tutti gli altri valori relativi alle restanti particelle, precedentemente stabiliti dall'arch. _____ dell'Ufficio stima nelle prime perizie 12 dicembre 2001. A mente della scrivente Corte, chiamata ora a pronunciarsi, i referti peritali 12 dicembre 2001 (arch. _____) ed 11 giugno 2002 dell'Ufficio stima (ing. _____) hanno tenuto in considerazione tutti i fattori, le caratteristiche e le peculiarità della concreta fattispecie, quali l'importanza della località in cui giace la proprietà, la situazione geografica e morfologica, i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita come pure il valore dei fabbricati e le norme pianificatorie dettate dal PR. Questi ultimi appaiono completi ed esaurienti sia nell'esame generale del fondo, sia nella descrizione dei fabbricati come pure nella calcolazione aritmetica dei valori. Da quanto sopra discende che questo Tribunale può considerare interamente affidabili le prime perizie 12 dicembre 2001 (doc. _) redatte dall'arch. _____ dell'Ufficio stima per quanto concerne le partt. n. _____ RFD di _____ e nn. _____ e _____ RFD di _____. Le stesse risultano

pure parzialmente affidabili per gli altri valori ivi menzionati che l'ing. _____ non ha ritenuto dover modificare nelle sue perizie 11 giugno 2002 (doc. _) che conseguentemente risultano pienamente affidabili nella loro integralità. Del resto queste si fondano su accertamenti approfonditi, esperiti da specialisti del ramo che si sono basati su criteri generalmente applicabili in questo ambito, ponderando inoltre tutti gli usuali parametri. I referti peritali giungono altresì a conclusioni logiche, conformemente a quanto stabilito dai succitati criteri giurisprudenziali. 2.14. Questa Corte rileva infine come la Cassa abbia errato nell'attribuire alla ricorrente una quota di un quarto ($1/2 \times 1/2$) sulle particelle nn. _____ e _____, rispettivamente una quota di un terzo ($4/6 \times 1/2$) sui fondi nn. _____ e _____, a motivo che sono detenute in comproprietà da _____ e dalla Comunione ereditaria composta di _____ medesima e del figlio _____ (cfr. consid. 2.9.). Infatti, conformemente all'art. 18 OPC-AVS/AI, " Fintanto che il coniuge superstite non ha fatto uso del suo diritto di opzione sulla successione del coniuge deceduto prima del 1° gennaio 1988, un quarto della successione è considerato sostanza del coniuge superstite e i tre quarti ripartiti in parti uguali fra i figli." Il N. 2111 delle Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e AI (DPC) spiega così il suddetto enunciato: " La seguente disposizione è valida unicamente se il coniuge è deceduto prima del 1° gennaio 1988. Se il coniuge superstite non fa uso del suo diritto d'opzione secondo l'articolo 462 capoverso 1 CC (nella versione valida fino alla fine del 1987), si computano, oltre ai diritti derivanti dal regime patrimoniale, un quarto dell'eredità a questo coniuge e tre quarti, divisi in parti uguali, ai figli. Questo principio è applicabile per analogia agli utili, agli interessi passivi e alle spese di manutenzione dell'eredità (RCC 1979 p. 500)." Siccome _____ è vedova dal _____ e la proprietà dei quattro summenzionati fondi è tuttora indivisa, la ripartizione delle singole quote di proprietà deve pertanto avvenire giusta il succitato disposto. In simili circostanze, visto inoltre quanto precede, ne consegue che la situazione con oggetto la sostanza della ricorrente si presenta nei termini seguenti: § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 147'000.- $4/6 \times 1/4 \times$ Fr. 147'000.- = Fr. 24'500.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 210'000.- $4/6 \times 1/4 \times$ Fr. 210'000.- = Fr. 35'000.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 62'000.- $1/2 \times$ Fr. 62'000.- = Fr. 31'000.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 15'000.- $1/4 \times$ Fr. 15'000.- = Fr. 3'750.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 43'000.- $1/2 \times 1/4 \times$ Fr. 43'000.- = Fr. 5'375.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 640.- $1/2 \times$ Fr. 640.- = Fr. 320.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 450.- $1/4 \times$ Fr. 450.- = Fr. 112,50 a favore della ricorrente Le quote di $4/6$ e di $1/2$ rappresentano le quote di comproprietà appartenenti alla predetta Comunione ereditaria (cfr. consid. 2.9.; cfr. catastri fiscali agli atti della Cassa; docc. _: perizie dell'Ufficio stima che si sono basate sulle iscrizioni a registro fondiario). La sostanza immobiliare lorda di cui dispone la ricorrente ammonta quindi a Fr. 102'182.- ed è tale valore che deve essere ritenuto nel calcolo della prestazione complementare. A tale lista di immobili va tuttavia aggiunta la part. n. _____ RFD di _____ nella cui costruzione ivi edificata abita l'interessata (cfr. consid. 2.7.). Giusta l'art. 17 cpv. 1 OPC-AVS/AI, " La valutazione della sostanza computabile deve essere effettuata secondo le regole stabilite dalla legislazione sull'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio." Se la sostanza immobiliare serve da abitazione

all'assicurato, si applica dunque questo capoverso. Esso 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, quindi, 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 e AI (DPC), N. 2109). A norma dell'art. 52 cpv. 1 LT gli immobili ed 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). Considerato come tale mappale sia detenuto in comproprietà nella misura di un mezzo dalla citata CE - di cui la ricorrente fa parte - e per l'altro mezzo da _____, conformemente a quanto sopra esposto, in virtù dell'art. 18 OPC-AVS/AI alla ricorrente spetta così un ottavo del valore di stima (Fr. 158'950.-) di detto immobile ($1/2 \times 1/4$), pari a Fr. 19'868,75. Ai fini del calcolo della prestazione complementare, alla base del presente giudizio deve dunque essere posto quale sostanza immobiliare lorda totale l'importo di Fr. 122'050.- (Fr. 102'182.- + Fr. 19'868.-). Ciò stante, da una parte la Cassa dovrà ricalcolare il reddito lordo della proprietà fondiaria (valore locativo) sulla base del suddetto nuovo importo relativo all'abitazione primaria della ricorrente (Fr. 19'868.-); dall'altra, pure le spese di manutenzione e la pigione annua lorda dovranno anch'esse essere riviste, ma sulla base della sostanza lorda totale pari a Fr. 122'050.-. Infine, è necessario definire al 1° gennaio 2002 sia l'importo dei debiti ascrivibili alla ricorrente, sia gli importi relativi agli interessi ipotecari e ad altri interessi passivi, giacché per ricavare la sostanza netta, dalla sostanza lorda complessiva (Fr. 122'050.-) si devono dedurre i debiti comprovati (N. 2107 DPC). Conseguentemente, onde concretizzare quanto poc'anzi esposto, questo TCA rinvia l'incarto alla Cassa cantonale di compensazione di Bellinzona. In simili circostanze, il ricorso della ricorrente deve essere accolto e la decisione impugnata va pertanto annullata. 2.15. Da ultimo, con le proprie osservazioni 28 marzo 2002 alle perizie 12 dicembre 2001 l'insorgente ha chiesto l'assunzione di ulteriori prove (doc. _ pag. 4: essere sentita). Conformemente alla costante giurisprudenza, qualora l'istruttoria da effettuare d'ufficio conduca l'amministrazione o il giudice, in base ad un apprezzamento coscienzioso delle prove, alla convinzione che la probabilità di determinati fatti deve essere considerata predominante e che altri provvedimenti probatori non potrebbero modificare il risultato, si rinuncerà ad assumere altre prove (apprezzamento anticipato delle prove; KIESER, *Das Verwaltungsverfahren in der Sozialversicherung*, pag. 212 n. 450, KÖLZ/HÄNER, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2a ed., pag. 39 n. 111 e pag. 117 n. 320; GYGI, *Bundesverwaltungsrechtspflege*, 2a ed., pag. 274; cfr. anche STFA dell'8 marzo 2001 nella causa A.C.R., G.P. e F.F., consid. 7a, H 115/00 e H 132/00; DTF 122 II 469 consid. 4a; DTF 122 III 223 consid. 3c, DTF 120 Ib 229 consid. 2b; DTF 119 V 344 consid. 3c e riferimenti). Tale modo di procedere non costituisce una violazione del diritto di essere sentito desumibile dall'art. 29 cpv. 2 Cost. fed., in precedenza dall'art. 4 vCost.; DTF 124 V 94 consid. 4b; DTF 122 V 162 consid. 1d; DTF 119 V 344 consid. 3c e riferimenti). In concreto, questo Tribunale ritiene la fattispecie sufficientemente chiarita dall'esame dei documenti agli atti, per cui rinuncia all'assunzione di ulteriori prove. Come evidenziato nei precedenti considerandi, infatti, entrambe le perizie dell'Ufficio stima definiscono in modo chiaro ed inequivocabile, senza sollevare alcun dubbio, lo stato degli immobili appartenenti all'assicurata. Non si fa quindi luogo ad ascoltare la ricorrente. Per

questi motivi dichiara e pronuncia 1.- Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, la decisione 25 gennaio 2002 relativa al rifiuto di una prestazione complementare con effetto dal 1° febbraio 2002 in favore di _____ è annullata. §§ L'incarto è rinviato alla Cassa cantonale di compensazione di Bellinzona affinché stabilisca ai sensi dei considerandi, ed in particolare del considerando 2.14, il diritto alla PC di _____ a far data dal 1° febbraio 2002. 2.- Non si percepisce tassa di giustizia, mentre le spese sono poste a carico dello Stato. 3.- Comunicazione agli interessati i quali possono impugnare il presente giudizio con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale delle assicurazioni, Adligenswilerstrasse 24, 6006 Lucerna, entro 30 giorni dalla comunicazione. L'atto di ricorso, in 3 esemplari, deve indicare quale decisione è chiesta invece di quella impugnata, contenere una breve motivazione, e recare la firma del ricorrente o del suo rappresentante. Al ricorso dovrà essere allegata la decisione impugnata e la busta in cui il ricorrente l'ha ricevuta. Per il Tribunale cantonale delle assicurazioni Il giudice delegato
Ranzanici

Il segretario Ivano
Fabio Zocchetti

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