

TI_GERICHTE 33.2011.18 vom 21. Mai 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-05-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2011.18

FR: TI_GERICHTE 33.2011.18 du 21 mai 2012

IT: TI_GERICHTE 33.2011.18 del 21 maggio 2012

Regeste

Coniuge che vive all'estero non va considerato nelle PC. Sostanza all'estero in comproprietà è calcolata x metà. Computare i contributi di mantenimento ricevuti/versati d'all'estero. Valutazione della sostanza all'estero. Reddito della sostanza primaria/secondaria. Pigione lorda/netta. Spese manutenzione

Erwägungen

E. 1

18 140 franchi per le persone sole,

E. 2

27 210 franchi per i coniugi,

E. 2.17

Per quanto attiene al reddito degli immobili appartenenti all'assicurato, questo Tribunale rileva che se per l'abitazione primaria di _____ il relativo valore di stima non è contestato, per contro la valutazione dell'immobile ubicato all'estero ha dato luogo a diverse lamentele da parte del ricorrente e ad altrettante prese di posizione da parte della Cassa cantonale di compensazione. Da ultimo, questo valore è stato stabilito in Fr. 6'000.- (doc. B1), sulla base delle indicazioni dell'assicurato a seguito del reclamo interposto contro la notifica di tassazione IC/IFD 2010, sfociato nella notifica su reclamo del 30 novembre 2011 (doc. C2). Anche a tale proposito, come per la valutazione di un immobile, le disposizioni concernenti il calcolo delle prestazioni complementari distinguono fra il caso in cui l'abitazione sia occupata dal proprietario e quello in cui non lo sia. Nel primo caso, il valore locativo come pure il reddito proveniente dal subaffitto sono valutati secondo i criteri validi in materia d'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio (art. 12 cpv. 1 OPC-AVS/AI) oppure, se tali criteri non esistono, sono validi quelli in materia d'imposta federale diretta (art. 12 cpv. 2 OPC-AVS/AI). Se la casa non funge da abitazione per colui che richiede la prestazione e non è ceduta in locazione, per il combinato disposto degli art. 11 cpv. 1 lett. b e lett. g LPC, si deve computare un reddito ipotetico da locazione quale provento cui il richiedente ha rinunciato. A tal fine, l'autorità competente deve determinare il canone di locazione conforme alle usanze locali o il ricavo medio che corrisponderebbe ad una rendita per l'intera durata dell'edificio che sorge sul terreno. Quale ricavo medio per l'intera durata di un immobile ci si può basare su una media del 5% del valore venale (Carigiet/Koch , *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2 a ed. , Zurigo 2009, pag. 172). Questi principi sono tratti dalla sentenza P 33/05 dell'8 novembre 2005, in cui il Tribunale federale delle assicurazioni si è pronunciato sulla determinazione dell'ipotetico rendimento di un immobile detenuto all'estero in comproprietà da un'assicurata, la quale né vi abita, né lo affitta, ma lo usa a mero scopo di vacanza. " (...) 2. Gegenstand der Behördenbeschwerde

bildet einzig die Berechnung des hypothetischen Liegenschaftsertrages des im Miteigentum der Beschwerdegegnerin stehenden Wohnhauses in X. _____, während der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid hinsichtlich des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nicht beanstandet wird. Diesbezüglich hat das kantonale Gericht zu Recht festgehalten, dass das Amt für Sozialbeiträge seiner Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen ist: Die auf der "Visura per immobile" vom 16. Dezember 2003 von Seiten der EL-Behörde handschriftlich festgehaltene Berechnung des Liegenschaftswertes ist ohne weitere Erläuterungen nicht nachvollziehbar. Obwohl Letztere in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nachgeliefert werden, verlangt das Amt für Sozialbeiträge in diesem Punkt zu Recht nicht die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, da es grundsätzlich nicht angeht, die gemäss Art. 49 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2 ATSG vorgeschriebene Begründung von Verfügung und Einspracheentscheid erst im Rahmen des letztinstanzlichen Rechtsmittelverfahrens nachzutragen. 3. Die Beschwerdegegnerin bewohnt die Liegenschaft in Sizilien nicht selber. Offenbar wird das Wohnhaus auch nicht vermietet. Aus den Akten geht hervor, dass die Versicherte die (laut erwähnter "Visura per immobile" zu zwei Dritteln in ihrem und zu je einem Neuntel im Eigentum ihrer drei Kinder stehende) Liegenschaft dann und wann ferienhalber selber benutzt. Mit Blick auf diese Umstände hat die Verwaltung zu Recht gestützt auf Art. 3c Abs. 1 lit. b in Verbindung mit lit. g ELG einen hypothetischen Mietertrag als Verzichtseinkommen berücksichtigt, was denn auch an sich von keiner Seite bestritten wird. Unter den Verfahrensbeteiligten streitig ist hingegen das Massliche dieses Einkommensverzichts: Die Vorinstanz stellt sich auf den Standpunkt, es seien dieselben Grundsätze wie im Falle eines Vermögensverzichts anzuwenden und folglich sei zur Bestimmung des hypothetischen Liegenschaftsertrages vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (Verweisung auf AHI 1994 S. 157 Erw. 4b und Rz 2091.1 der Wegleitung des BSV über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV [WEL]). Die Beschwerdegegnerin schliesst sich sinngemäss der vorinstanzlichen Betrachtungsweise an. Demgegenüber vertritt das Beschwerde führende Amt für Sozialbeiträge die Auffassung, als fiktiver Mietzins sei "ein durchschnittlicher Ertrag" anzurechnen, welcher "während der ganzen Lebensdauer der auf dem Grundstück stehenden Bauten" einer angemessenen Rendite entspricht. Als durchschnittlicher Ertrag sei dabei ein Mittelwert von

E. 2.18

Occorre ancora stabilire l'ammontare della pigione computabile. Per quanto concerne la pigione, quando un assicurato è proprietario di un bene immobile va ritenuto il relativo valore locativo. Il reddito della sostanza immobiliare comprende pigioni e canoni d'affitto, usufrutto, diritti d'abitazione nonché il valore locativo della propria abitazione (N. 3433.01 DPC; Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, Supplemento, Zurigo 2000, pag. 99). Secondo l'art. 12 cpv. 1 OPC-AVS/AI, il valore locativo dell'abitazione occupata dal proprietario o dall'usufruttuario come pure il reddito proveniente dal subaffitto, sono valutati secondo i criteri validi in materia d'imposta cantonale diretta del cantone di domicilio (N. 3433.02 DPC; Carigiet/Koch, op. cit., Supplemento, pag. 100). A norma degli artt. 20 lett. b LT e 21 lett. b LIFD, l'uso da parte del proprietario (o dell'usufruttuario) del suo immobile o di parte di esso è fiscalmente imponible quale reddito della sostanza immobiliare; ad esso viene attribuito un valore locativo. La legge non indica tuttavia come debba essere valutato ai fini dell'imposizione il vantaggio economico derivante dall'uso personale della proprietà fondiaria. Di regola, il valore locativo deve corrispondere alla pigione che il contribuente dovrebbe pagare per avere l'uso di un bene equivalente (RDAT

N. 5t/II-1996; RDAT 1993-II pag. 389). Il Tribunale federale ha precisato che il valore locativo deve corrispondere al canone che si potrebbe esigere equamente da un locatario desideroso di assicurarsi il godimento di un oggetto del genere - tenendo conto in modo adeguato delle particolarità della costruzione e delle sue installazioni, in quanto esse rispondano ai bisogni normali di un utente di condizioni economiche e sociali analoghe a quelle del proprietario (ASA 15, 361; 438 consid. 1; DTF 69 I 24/25; Rusconi , L'imposition de la valeur locative, Losanna 1988, pag. 98). Secondo la vecchia circolare del 30 giugno 1999 (n. 15/1999), il valore locativo corrispondeva, di regola, ad una percentuale del valore di stima dell'immobile. Il tasso veniva regolarmente adeguato dalla Divisione delle contribuzioni e variava a dipendenza dell'anno di costruzione dell'immobile. Quando questo metodo portava a dei risultati in contrasto con il principio secondo cui il valore locativo doveva corrispondere a quello reperibile sul mercato, si poteva ricorrere, senza ledere il principio della parità di trattamento, a valutazioni individualizzate (canoni locativi della zona, stato di manutenzione dell'immobile, ecc.). Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore locativo di abitazioni unifamiliari è stato stabilito, di massima, applicando al valore di stima ufficiale dell'immobile il tasso del 5%, se la stima era entrata in vigore dopo il 1° gennaio 1990, del 6,5% se la stima risaliva a un periodo compreso tra il 1° gennaio 1986 e il 1° gennaio 1989 e del 7,25% se la stima risaliva al 1° gennaio 1985 o era anteriore a tale data. Si applicava pure il tasso del 6,25% del valore di stima ufficiale ridotto del 30% nei Comuni con revisione generale delle stime, entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 1991 (cfr. Istruzioni per la compilazione della dichiarazione d'imposta 1999-2000; Allegato alla circolare del 30 giugno 1999 (n. 15)). Tale modo di procedere non era, in linea di principio, contrario al principio dell'uguaglianza di trattamento (CDT n. 24 del 13 febbraio 1996 in re R.C.). Va però aggiunto che fra i diversi metodi di fissazione del valore locativo, nel caso di assicurati la cui sostanza ed i cui redditi da considerare ai sensi della legge federale possono essere stabiliti servendosi di una tassazione fiscale, gli organi esecutivi cantonali sono autorizzati a ritenere, come periodo di calcolo, quello su cui si basa l'ultima tassazione fiscale, se nel frattempo non è subentrata nessuna modifica della situazione economica dell'assicurato (art. 23 cpv. 2 OPC-AVS/AI). Pertanto, dalla notifica di tassazione fiscale del 30 novembre 2011 dopo reclamo IC/IFD 2010 prodotta pendente causa dal ricorrente (doc. B2) - di cui la Cassa di compensazione non era a conoscenza quando ha emanato la decisione formale dell'8 settembre 2011 e la decisione impugnata del 14 ottobre 2011 -, emerge che il valore locativo complessivo è di Fr. 18'000.-. Il riparto dopo reclamo (doc. B3) chiarisce che l'ammontare di Fr. 12'000.- si riferisce alla proprietà di _____, mentre l'immobile in _____ ha un reddito immobiliare di Fr. 6'000.-. Nella DTF 100 V 52 l'allora Tribunale federale delle assicurazioni si è pronunciato sulla pretesa di un assicurato di potere dedurre, oltre alla pigione pagata per la sua residenza principale in città, anche la pigione che l'assicurato pagava per un appartamento di vacanza, da lui affittato per trascorrere soggiorni in zona di montagna utili alla sua salute. " (...) Chiamata a pronunciarsi sulla deducibilità giusta l'art. 4 cpv. 1 lit. b LPC delle spese sostenute da un beneficiario di prestazioni complementari per una seconda dimora, la Corte plenaria di questo tribunale ha statuito che la relativa pigione è deducibile soltanto laddove ragioni d'ordine professionale o terapeutico rendono un secondo appartamento indispensabile all'assicurato. Il ricorrente soffre da anni di diabete mellito e segue una cura antidiabetica. Come l'Ufficio federale delle assicurazioni sociali osserva, questa cura non richiede soggiorni prolungati in montagna, ai quali si possa attribuire vero e proprio carattere terapeutico." Ritenuto che, in concreto, l'abitazione

dell'assicurato è costituita dall'appartamento di _____, l'abitazione sita in _____ non può, come visto e per sua stessa ammissione, avere la medesima funzione. Ne discende che dal 1° aprile 2010 va ritenuta una pigione netta di Fr. 12'000.-, ossia calcolata sul solo immobile in Svizzera. Non va poi dimenticato che, conformemente al succitato art. 10 cpv. 1 lett. b LPC, le spese riconosciute per le persone che vivono a casa comprendono, oltre alla pigione di un appartamento, le relative spese accessorie. L'art. 16a OPC-AVS/AI accorda, nei confronti di persone che abitano un immobile di loro proprietà rispettivamente che beneficiano di un usufrutto o sono titolari di un diritto d'abitazione sull'immobile che abitano (art. 16a cpv. 2 OPC-AVS/AI), un forfait annuo di Fr. 1'680.- per le spese accessorie (art. 16a cpv. 3 OPC-AVS/AI), che va ad aggiungersi all'importo della pigione netta. Nel caso in esame, dunque, al ricorrente va computato nella pigione anche l'importo forfetario di Fr. 1'680.- per spese accessorie. La pigione lorda ascrivibile all'insorgente ammonterebbe pertanto a Fr. 13'680.- (Fr. 12'000.- + Fr. 1'680.-). Tuttavia, ritenuto che sia l'art. 10 cpv. 1 lett. b cifra 1 LPC sia i citati Decreti esecutivi (cfr. consid. 2.3) limitano tanto per l'anno 2010 quanto per l'anno 2011 a Fr. 13'200.- l'importo massimo deducibile per le persone sole a titolo di pigione e relative spese accessorie, nel nuovo calcolo delle prestazioni complementari va pertanto computata la somma massima di Fr. 13'200.-.

2.19. Quando un assicurato è proprietario di un bene immobile, nelle sue spese riconosciute vanno ancora aggiunte le spese di manutenzione del fabbricato (art. 10 cpv. 3 lett. b LPC). Per quanto attiene al valore massimo delle spese per la manutenzione di fabbricati previste dall'art. 10 cpv. 3 lett. b LPC, le stesse sono strettamente legate al valore locativo. Infatti, l'art. 16 cpv. 1 OPC-AVS/AI prevede che le spese di manutenzione sono dedotte in base al tasso forfetario dell'imposta cantonale diretta fissato dal Cantone di domicilio. Per il Cantone Ticino, l'art. 31 cpv. 4 LT, ripreso dalla circolare n. 7/2005 della Divisione delle contribuzioni del gennaio 2006 e recepita dalla giurisprudenza della Camera di Diritto Tributario, evidenzia che la deduzione forfetaria è del 15% del reddito lordo (valore locativo più pigioni) se l'immobile è stato costruito fino a dieci anni prima dell'inizio del periodo fiscale, mentre è del 25% se la costruzione risale a oltre dieci anni il periodo fiscale di computo. In specie, ne consegue che l'importo computabile all'assicurato nelle sue spese riconosciute a questo titolo è pari al 15% del valore locativo di Fr. 12'000.-, ossia a Fr. 1'800.- per quanto concerne l'immobile sito in Svizzera che funge da sua abitazione. Dalla documentazione raccolta dalla Cassa di compensazione risulta che l'abitazione del ricorrente è stata costruita di recente (docc. 48-57), dunque vale il tasso del 15% e non del 25%. Per contro, per l'abitazione ubicata in _____, partendo da un valore locativo pari a Fr. 6'000.- (e non da un valore di reddito ipotetico della locazione, cfr. consid. 2.17) e applicando il coefficiente del 25% come desumibile dalla predetta notifica di tassazione IC 2010, si ottengono delle spese di manutenzione di Fr. 1'500.-. Il Tribunale osserva, però, che non va dimenticato che l'assicurato è comproprietario di questo immobile e quindi che le spese di manutenzione a suo carico vanno calcolate sulla metà del valore locativo. L'amministrazione verificherà dunque se l'importo di Fr. 6'000.- fissato dall'autorità fiscale rappresenti il 100% del valore locativo dell'appartamento di _____ o se tale ammontare corrisponda già alla quota di comproprietà del ricorrente. Le spese di manutenzione dovranno essere adeguate di conseguenza. In merito alla deduzione di spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari, la recente DTF 138 V 17 ricorda che il limite del ricavo lordo dell'immobile vale complessivamente per le spese di manutenzione di fabbricati e per gli interessi ipotecari (cfr. consid. 4.2.1). Inoltre, in caso di persone che vivono nella loro propria abitazione o casa, il ricavo lordo dell'immobile che delimita la

deduzione delle spese di manutenzione e degli interessi ipotecari corrisponde al valore locativo dell'immobile prima di un'eventuale riduzione percentuale per uso proprio secondo la legislazione in materia d'imposta cantonale diretta del cantone di domicilio o, se del caso, secondo la legislazione in materia d'imposta federale diretta (cfr. consid. 4.2.3).

2.20. Infine, i redditi computabili dell'assicurato sono completati con il reddito della sostanza immobile (art. 11 cpv. 1 lett. b LPC) conformemente alle considerazioni esposte. Ne discende che il reddito della proprietà fondiaria primaria va fissato in Fr. 12'000.-, corrispondendo al valore locativo stabilito dall'autorità fiscale. Per contro, il reddito della (com)proprietà fondiaria secondaria corrisponde al valore di mercato, ovvero al reddito ipotetico da locazione, in ragione di metà, che l'amministrazione determinerà conformemente alle indicazioni suesposte (cfr. consid. 2.17).

2.21. Da ultimo, il ricorrente ha chiesto di essere sentito davanti al TCA (doc. I). Come già esposto in ingresso (cfr. consid. 2.1) con riferimento ad una violazione di tale diritto costituzionale da parte della Cassa cantonale di compensazione, poi rivelatasi inesistente, anche davanti a questo Tribunale si prescinde dal procedere all'audizione dell'interessato. In concreto, non essendo stata presentata una "domanda espressa di procedere ad un'udienza pubblica" (l'assicurato ha chiesto solo "di essere convocato per discutere la problematica", doc. I), questo TCA rinuncia all'audizione del ricorrente, poiché superflua ai fini dell'esito della vertenza (cfr. STF I 472/06 del 21 agosto 2007, consid. 2; cfr. STF 9C_578/2008 del 29 maggio 2009, dove la generica richiesta di "vegliare alla parità delle armi [...] e all'applicazione dell'art. 6 CEDU" non è stata giudicata sufficiente per far sorgere l'obbligo di organizzare un dibattito pubblico).

2.22. Sulla scorta delle considerazioni esposte, la decisione impugnata deve essere annullata e gli atti rinviati alla Cassa cantonale di compensazione, affinché proceda a tutti i necessari accertamenti indicati nel giudizio e, conseguentemente, emani una nuova decisione portante sul diritto dell'assicurato alle prestazioni complementari dal 1° aprile 2010. Vincente in causa al ricorrente, rappresentato da una fiduciaria, vanno attribuite ripetibili (art. 61 lett. g LPGA).

E. 3

Nach verbindlicher Feststellung der Vorinstanz hatte die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in Tunesien 1994 für Fr. 53'500.- erworben. Sodann tätigte sie Investitionen für den Innenausbau des Wohnhauses in der Höhe von Fr. 8500.-. Da nach der tunesischen Gesetzgebung ein allfälliger Verkaufserlös lediglich in der Höhe des in Schweizer Franken bezahlten Kaufpreises wieder in Devisen ausgeführt werden kann, bildet die Summe von Fr. 62'000.- den maximal möglichen anrechenbaren Verkehrswert nach Art. 17 Abs. 4 ELV (Urteil des Eidg. Versicherungsgerichts P 82/02 vom 26. Mai 2003 E. 2.2). Dies ist unbestritten. Die Beschwerdeführer tragen die Beweislast dafür, dass der Verkehrswert der Liegenschaft (in Schweizer Franken) weniger als Fr. 62'000.- beträgt, wie sie geltend machen (Urteil des Eidg. Versicherungsgerichts P 29/02 vom 10. Dezember 2002 E. 1 und 2.2).

E. 4

Die Vorinstanz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft der Beschwerdeführerin in Tunesien von der Bewertung des AZL im Einspracheentscheid vom 30. März 2007 ausgegangen, welche nach Abzug der Grundpfandschulden von Fr. 5000.- den Betrag von Fr. 75'000.- ergeben hatte. Diese Einschätzung wiederum stützt sich auf die 1999 vorgenommene Berechnung. Damals wurde der Verkehrswert der Liegenschaft aus der Summe von Gebäudewert und Landwert bestimmt. Der Wert des zweistöckigen

Gebäudes setzte sich zusammen aus den reinen Materialkosten (Fr. 20'000.-) samt einem Zuschlag für den guten Ausbau (Fr. 10'000.-), je pro Stockwerk, sowie den zusätzlich getätigten Investitionen in der Höhe von Fr. 8500.-. Der Landwert errechnete sich nach der Formel 'Anzahl m² x m²-Preis', was Fr. 14'400.- (240 m² x Fr. 60.-/m²) ergab. Die von den Beschwerdeführern veranlasste Verkehrswertschätzung, welche ein vom Amtsgericht X. _____ beauftragter einheimischer Architekt vornahm und umgerechnet Fr. 31'605.- ergab («Begutachtungsbericht» vom 26. Dezember 2006), genügt nach Auffassung der Vorinstanz den Anforderungen an eine Expertise nicht, weshalb darauf nicht abgestellt werden könne.

E. 5

% des Verkehrswertes der Liegenschaft zu betrachten. Unter Berücksichtigung des anwendbaren Pauschalabzugs für die Gebäudeunterhaltskosten von 20 % des Liegenschaftsertrages resultiere ein zur Anrechnung gelangender Nettobetrag von 4 % (eine hypothekarische Belastung liegt offenbar nicht vor). 4. Massgeblich ist derjenige Ertrag, den die Beschwerdegegnerin bei Vermietung der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft in Sizilien tatsächlich erzielen könnte, d.h. ihr Anteil an einem marktconformen Mietzins (vgl. SVR 1997 EL Nr. 38 S. 117 Erw. 6 in fine; Urteil R. vom 16. Februar 2001, P 80/99; unveröffentlichtes Urteil S. vom 10. November 1989, P 17/89). Im Hinblick auf die Schwierigkeiten, mit welchen EL-Durchführungsorgane bei der Beurteilung ausländischer Wohnungsverhältnisse konfrontiert sind, kann im Einzelfall sowohl die Berechnungsmethode der Verwaltung als auch das im angefochtenen Entscheid gewählte Vorgehen einen hinreichenden Erfahrungs- und Annäherungswert liefern, der dem tatsächlich erzielbaren Marktmietwert einer im Ausland gelegenen Liegenschaft nahe kommt. Welche Methode jeweils im konkret zu beurteilenden Fall zu einem realistischeren Wert führt, kann nicht zum Vorneherein gesagt werden. Vielmehr hat die EL-Behörde und im Streitfall das Sozialversicherungsgericht denjenigen fiktiven Mietzins zu eruiieren, welcher am ehesten die relevanten Marktverhältnisse widerspiegelt. Der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid bedarf grundsätzlich im vorgenannten Sinne der Korrektur. Allenfalls wird die Verwaltung die Frage offen lassen können, welche der beiden angeführten Methoden ein realistischeres Ergebnis zeitigt, hat doch das Amt für Sozialbeiträge im streitigen Einspracheentscheid vom 26. Mai 2004 ausgeführt, dass selbst bei Nichtanrechnung eines hypothetischen Liegenschaftsertrages ein EL-Anspruch für sämtliche Bezugsperioden ab Anfang 2001 entfalle und dementsprechend die (zu Unrecht) ausgerichteten Ergänzungsleistungen restlos zurückzuerstatten seien." (le sottolineature sono della redattrice) Per quanto concerne quindi il reddito immobiliare da imputare all'assicurato, poiché il ricorrente non abita nell'appartamento detenuto all'estero in proprietà con la moglie, anche il suo reddito va quindi determinato secondo il reddito ipotetico di mercato , ossia secondo l'affitto che avrebbe potuto ottenere dalla sua proprietà se ne avesse ceduto l'esercizio a terzi, per esempio con un contratto di locazione. Va dunque escluso il computo del valore locativo, applicabile invece quando l'assicurato abita nell'immobile in questione. È vero, la casa di _____ è occupata dalla moglie e quindi difficilmente l'interessato potrebbe affittarla a terzi per avere un'entrata supplementare. Ciò nonostante, il TCA rammenta che _____ non rientra nel calcolo delle prestazioni complementari dell'assicurato. Inoltre, poiché il ricorrente, per sua stessa ammissione, già mantiene il suo coniuge che non dispone di propri redditi, anche l'immobile all'estero abitato dalla moglie rimane a suo carico. In queste circostanze, va ritenuto che mantenendo due immobili, di cui però soltanto uno funge da sua abitazione,

l'interessato rinuncia ad un possibile reddito derivante da quello che non gli serve personalmente quale abitazione ai sensi dell'art. 17 cpv. 1 OPC-AVS/AI. In tal modo, egli approfitterebbe indebitamente dell'aiuto statale offerto dalle prestazioni complementari, anziché mettere a frutto la sua comproprietà. Stanti così le cose, va dunque considerato che, sulla scorta dell'art. 11 cpv. 1 lett. b LPC e dell'art. 11 cpv. 1 lett. g LPC, si deve computare all'assicurato un reddito ipotetico di locazione a titolo di rinuncia di reddito calcolato secondo le indicazioni giurisprudenziali e dottrinali indicate (citata STFA P 33/05 consid. 3 e 4), ma nella misura di un mezzo, essendo l'insorgente (solo) comproprietario in ragione di un mezzo dell'immobile sito all'estero.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer machen wie schon vor Vorinstanz geltend, die Bewertung der Liegenschaft in Tunesien (Gebäudewert: Fr. 68'500.-, Landwert: Fr. 14'400.-) beruhe auf falschen Grundlagen. Die Schätzung von 1999 beziehe sich auf die Nachbarliegenschaft. Die Fläche dieses Grundstückes betrage 240 m². Demgegenüber messe das Grundstück der Beschwerdeführerin lediglich 125 m². Aufgrund der Grundrisspläne zu den Schätzungen von 1999 und 2006 betreffen die beiden Schätzungen in der Tat unterschiedliche Grundstücke. Weder die Vorinstanz noch das AZL und der Bezirksrat bestreiten, dass der bei der Berechnung der Zusatzleistungen zur Altersrente der AHV eingesetzte Liegenschaftswert offensichtlich nicht das in Frage stehende Grundstück betrifft.

E. 5.2

Die Schätzung gemäss «Begutachtungsbericht» vom 26. Dezember 2006 ergab einen Sachwert der Liegenschaft, bestehend aus dem Wert der «Konstruktion» und der «Erde-Parzelle», von Fr. 31'605.08. Die bei den Akten liegende deutsche Übersetzung des Berichts ist zwar unvollständig. Immerhin ist sie insofern beweiskräftig, als sie die Bewertung durch das AZL ernstlich in Frage stellt und Anlass zu weiteren Abklärungen gibt. Vorab setzt sich auch diese Schätzung aus einem Gebäudewert und einem Landwert zusammen. Sodann wurde die Schätzung von einem einheimischen Gebäudefachmann im Auftrag eines Gerichts gemacht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Annahme einer Gefälligkeitsschätzung. Es trifft zwar zu, dass die Angaben betreffend den Wert der «Konstruktion» und der «Erde-Parzelle» - jedenfalls im übersetzten Dokument - nicht näher begründet wurden. Dies gilt indessen auch für die Berechnung des AZL, wie in der Beschwerde zu Recht geltend gemacht wird. Ebenfalls steht fest, dass X. _____ ein touristisch gut erschlossenes Gebiet am Meer ist und das Haus drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen grossen Ess-Wohnraum aufweist. Daraus allein kann indessen nicht ohne weiteres auf einen guten, auch touristischen Ansprüchen genügenden Ausbaustandard geschlossen werden, wie das die Vorinstanz tut, zumal das Haus der Beschwerdeführerin im Unterschied zum angebauten Haus auf der Nachbarliegenschaft keine grosse Terrasse hat. Schliesslich könnte die Schätzung von 1999 nur bei Berücksichtigung der seitherigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sowie des Verhältnisses zwischen dem Tunesischen Dinar und dem Schweizer Franken als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft der Beschwerdeführerin dienen. In diesem Zusammenhang wird in der Beschwerde darauf hingewiesen, dass gemäss dem privat eingeholten «Rapport d'Expertise» vom 16. September 1999 und dem «Begutachtungsbericht» vom 26. Dezember 2006 das Grundstück eine Wertsteigerung von rund 30 % erfahren hat.

E. 5.3

Bei dieser Sachlage kann der nach Art. 17 Abs. 4 ELV relevante Verkehrswert der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nur durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden. Massgebende Kriterien sind neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrsmässige Erschliessung, Distanz zum Meer) und die Wohnqualität (ruhiges oder lärmiges, vornehmes oder ärmliches Quartier). Von Bedeutung ist aber auch, ob ein Objekt für Touristen ist oder von Einheimischen bewohnt wird und einen entsprechend tieferen Ausbaustandard aufweist, was gemäss Beschwerde auf die zu schätzende Liegenschaft zutrifft. Ob Verkaufsangebote im Internet eine zuverlässige Grundlage bilden, ist fraglich. Ist eine Schätzung im dargelegten Sinne nicht mit vernünftigem Aufwand zu bekommen, ist auf diejenige im «Begutachtungsbericht» vom 26. Dezember 2006 abzustellen. Die kantonale Amtsstelle wird die notwendigen Abklärungen vorzunehmen haben und danach die bundes- und kantonrechtlichen Zusatzleistungen ab 1. November 2006 neu festsetzen." (...) Stante quanto precede, spetta alla Cassa cantonale di compensazione, a cui quindi gli atti vanno rinviati, accertare giusta l'art. 43 cpv. 1 LPGA, con l'aiuto delle argomentazioni giurisprudenziali appena esposte, il valore venale dell'immobile ubicato a _____ conformemente all'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI. Il TCA osserva, in proposito, che il ricorrente e sua moglie hanno acquistato la particella n. 3608 con i subalterni 4, 10 e 16 mediante l'istrumento notarile del 21 maggio 2007, rogato a _____ (_____) dal notaio _____ (doc. A3). L'atto di compravendita, essendo recente, può certo essere un indizio per determinare il più verosimilmente possibile il valore commerciale del fondo in questione nel 2010 e nel 2011.

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