

# **TI\_GERICHTE 33.2011.6 vom 19. Oktober 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-10-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_33.2011.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2011.6)

FR: TI\_GERICHTE 33.2011.6 du 19 octobre 2011

IT: TI\_GERICHTE 33.2011.6 del 19 ottobre 2011

## **Regeste**

Assicurato è proprietario di un immobile commerciale (negozi) che deve essere valutato al valore venale, siccome non gli serve da abitazione. Discussione della perizia dell'Ufficio stima, che il TCA conferma. Esame di tutte le poste delle spese e dei redditi. Suddivisione della pigione. Eccedenza spese

## **Erwägungen**

### **E. 1**

18 140 franchi per le persone sole,

### **E. 1.2**

(...) La disposizione è stata dichiarata conforme alla legge nella sentenza pubblicata in DTF 127 V 10, in quanto impedisce il finanziamento indiretto di persone che non fanno parte del calcolo della prestazione complementare.

### **E. 1.3**

Dal testo di legge emerge che la ripartizione della pigione non presuppone che l'abitazione rispettivamente l'immobile siano stati locati insieme. È infatti sufficiente che le persone interessate vivano insieme (VSI 2001 pag. 236 consid. 2a). La convivenza non comporta tuttavia in ogni caso una ripartizione della pigione tra i coabitanti. Da un lato essa viene effettuata solo quando le persone che vivono nella medesima economia domestica non sono incluse nel calcolo della PC. La suddivisione quindi non avviene nel caso di coniugi, di persone con figli o orfani aventi diritto ad una rendita oppure partecipanti alla rendita, che vivono sotto lo stesso tetto (cfr. art. 3a cpv. 4 LPC). Dall'altro la giurisprudenza precedentemente in vigore in questo ambito non ha perso del tutto la propria portata. Anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 16c OPC AVS/AI quindi il fatto che una persona disponga della maggior parte dell'appartamento rispettivamente che la vita in comune si fondi su un obbligo morale o giuridico può provocare una diversa ripartizione della pigione rispettivamente la rinuncia ad una suddivisione (VSI 2001 pag. 237 consid. 2b; sentenza in re W. del 19 gennaio 2001 consid. 2b, P 26/00, DTF 105 V 273 consid. 2). In tale contesto eccezioni devono essere senz'altro ammesse quando la vita in comune è riconducibile ad un obbligo di mantenimento di diritto civile fondato sugli art. 276 e 277 CC. Se così non fosse si dovrebbe procedere ad una ripartizione della pigione anche quando l'avente diritto alla prestazione complementare vive con figli propri non inclusi nel calcolo della rendita. In tale ipotesi una diversa soluzione sarebbe incompatibile con lo scopo perseguito dalla LPC consistente nella copertura in maniera adeguata dei bisogni essenziali in considerazione delle circostanze concrete personali ed economiche. Una diversa soluzione sarebbe del resto inammissibile tenuto conto del principio costituzionale dell'uguaglianza di trattamento. Infatti assicurati con figli senza diritto alla rendita sarebbero svantaggiati non solo rispetto

ad assicurati senza figli, ma anche nei confronti di quelli con figli con diritto alla rendita (VSI 2001 pag. 237 consid. 2b). (...) 2. In concreto dagli atti emerge che i coniugi A. convivono con il figlio maggiorenne, in quanto a loro dire egli non potrebbe permettersi un'economia domestica propria. Essi si curano quindi parzialmente del suo mantenimento. Malgrado ciò essi non possono tuttavia avvalersi delle eccezioni al principio della ripartizione del canone di locazione su tutti i coabitanti. In effetti, da un lato, in quanto maggiorenne, non beneficiario di una rendita, il figlio dei ricorrenti non è compreso in alcun modo nel calcolo della prestazione complementare dei genitori (cfr. art. 3a cpv. 7 lett. a LPC ; art. 7 e 8 OPC AVS/AI). Dall'altro per lo stesso motivo egli non può avvalersi di un obbligo di mantenimento da parte dei genitori secondo l' art. 276 e 277 CC . Nel ricorso, infine, non è neppure stato addotto che i ricorrenti occuperebbero la maggior parte dell'appartamento né che il figlio si prende cura dei genitori (sentenza in re W. del 19 gennaio 2001 consid. 2b, P 26/00). Alla luce di questi fatti, quindi, correttamente l'istanza inferiore ha concluso che il computo integrale della pigione a carico dei ricorrenti configurerebbe un finanziamento illegale di persona non facente parte del calcolo della prestazione complementare. Da questo punto di vista, in quanto infondato, il ricorso dev'essere respinto. (...) ( sottolineature della redattrice ). Nel caso giudicato il 10 giugno 2002 (Inc. n. 33.2001.55) questo Tribunale rammentava come l'UFAS ha commentato l'art. 16c OPC-AVS/AI (Pratique VSI 1998 pag. 35): " (...) Le 1er alinéa indique quand il y a lieu de procéder à une répartition du loyer. Il s'agit d'empêcher que les PC aient également à intervenir à l'endroit de personnes qui ne sont pas prises en compte dans le calcul PC. On ne précise pas davantage la nature du loyer qui doit être partagé. En règle générale, lorsque l'appartement appartient à une tierce personne, c'est le loyer prévu qui sera partagé. Si l'appartement ou la maison occupée l'est conjointement avec le propriétaire, l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation, c'est le montant de la valeur locative qui sera en règle générale réparti entre toutes les personnes. Le 2e alinéa indique comment la répartition doit être opérée. En principe, elle se fera par têtes, et non selon le nombre des pièces occupées ou de m2. Des dérogations sont possibles, d'où l'utilisation de l'expression "en principe." (...) " ( le evidenziazioni sono della redattrice ). Il TCA ha ammesso la divisione per due della pigione - come indicato dall'amministrazione - in un altro caso di convivenza tra madre e figlia (decisione del 14 giugno 2002, Inc. n. 33.2001.82). In altra sentenza dell'11 settembre 2002 questo Tribunale ha ritenuto che due conviventi in età che avevano congiuntamente sottoscritto un contratto di locazione dovevano vedersi imputare la pigione in ragione di ½ ciascuno (inc. n. 33.2002.25). Nel giudizio del 6 settembre 2006 (inc. n. 33.2006.5), il TCA ha ritenuto che l'occupazione dell'abitazione da parte del ricorrente e di una signora, che svolgeva le faccende domestiche per conto del primo a causa dei suoi numerosi impedimenti di salute, sia paritaria e che pertanto la pigione lorda andava regolarmente suddivisa in parti uguali fra i due conviventi, non essendo il ricorrente neppure obbligato giuridicamente o moralmente ad ospitare questa signora. All ' assicurato è stata computata a titolo di pigione lorda la metà dell ' intero costo. Anche nella sentenza del 18 novembre 2009 (inc. n. 33.2009.7) il TCA ha suddiviso il costo della pigione lorda tra il padre in età AVS e la figlia maggiorenne convivente. Nel caso di specie, poiché dagli atti di causa risulta il pagamento dell'affitto di una stanza per il solo mese di luglio 2010 e poi il 28 aprile 2011 il rappresentante dell'assicurato ha comunicato alla Cassa di compensazione che l'interessato ha domicilio presso una conoscente in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, questo Tribunale, per potere determinare l'esatto ammontare della pigione ascrivibile al ricorrente, l'ha interpellato chiedendogli dove ha abitato nel periodo in

questione e quanto pagava d'affitto (doc. XVII). L'assicurato ha dichiarato che dopo essere stato sfrattato dalla Polizia dal suo negozietto di Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, provvisoriamente ha alloggiato presso un amico a \_\_\_\_\_, versandogli Fr. 300.- per l'affitto della camera. Dal luglio 2010 si è poi spostato in Via \_\_\_\_\_ sempre a \_\_\_\_\_, dove ha preso domicilio presso l'amica \_\_\_\_\_, e dove risiede tuttora. Egli non può però pagare una partecipazione al costo dell'affitto, ma contribuisce all'andamento della comunione domestica in natura, ovvero apportando dei generi alimentari che preleva dal suo negozio. Il contratto d'affitto dell'appartamento di Via \_\_\_\_\_ prodotto dal ricorrente (doc. XIX/5) è a nome di \_\_\_\_\_ e prevede una pigione mensile netta di Fr. 1'100.-. Le spese accessorie non sono state quantificate, quindi non v'è un pagamento mensile anticipato a questo scopo. Pertanto, va inteso che il costo della locazione comprende anche dette spese. Si deve quindi ritenere che la pigione mensile lorda assomma a Fr. 1'100.- rispettivamente a Fr. 13'200.- annui. Ora, in virtù della giurisprudenza esposta, la circostanza che il contratto di locazione citato sia a nome di terzi non influisce sulla possibilità per l'assicurato, convivente con la conduttrice, di beneficiare dell'art. 16c OPC-AVS/AI. Pertanto, siccome la convivente del ricorrente non è un familiare strictu sensu e quindi per definizione è esclusa, come tale, dal calcolo della prestazione complementare annua dell'assicurato, la sua parte di pigione non deve essere presa in considerazione nel calcolo della prestazione complementare annua del ricorrente (art. 16 cpv. 1 2a frase OPC-AVSAI). Si ottiene così che la pigione lorda deve essere ripartita fra le singole persone che abitano l'appartamento locato e solo metà della pigione annua lorda di Fr. 13'200.- (1/2 imputabili a RI 1 e 1/2 ascrivibili a \_\_\_\_\_) deve essere computata all'interessato. In conclusione, quindi, la pigione lorda computabile all'insorgente assomma a Fr. 6'600.-. L'assicurato ha poi indicato nel suo scritto del

## **E. 2**

27 210 franchi per i coniugi,

### **E. 2.11**

Occorre ora determinare la sostanza computabile al ricorrente. Alla proprietà fondiaria al valore commerciale (Fr. 180'000.-) deve essere aggiunto l'attivo della ditta individuale (Fr. 10'021.-), per ottenere una sostanza lorda di Fr. 190'021.-. Dalla notifica di tassazione dopo rettificazione IC 2009 del 29 aprile 2011 richiamata dal TCA, risulta che i debiti privati dell'assicurato ammontavano, al 31 dicembre 2009, a Fr. 48'000.- (doc. IXbis), perciò la sostanza netta corrisponde a Fr. 142'021.-. In queste circostanze, considerata la parte di sostanza non computabile prevista dall'art. 11 cpv. 1 lett. c LPC che, come visto (cfr. consid. 2.2), per l'anno 2010 è pari a Fr. 25'000.- mentre per l'anno 2011 è di Fr. 37'500.-, la sostanza computabile all'assicurato ammonta a Fr. 117'021.- per l'anno 2010 rispettivamente a Fr. 104'521.- nel 2011. Di conseguenza, il consumo della sostanza di 1/15 corrisponde a Fr. 7'801.- per il periodo da luglio a dicembre 2010 compresi ed a Fr. 6'968.- per il diritto alle PC nel 2011. 2.12. Vanno quindi ora determinati i redditi computabili del ricorrente. 2.12.1. Innanzitutto va inserito il consumo della sostanza (art. 11 cpv. 1 lett. c LPC) di Fr. 7'801.- rispettivamente di Fr. 6'968.- a dipendenza dell'anno in esame. 2.12.2. Inoltre, vanno aggiunti 2/3 del reddito proveniente dall'esercizio di un'attività lucrativa per quanto superino Fr. 1'000.- all'anno (art. 11 cpv. 1 lett. a LPC). Ritenuto che dall'IC 2009 il reddito da attività indipendente è di Fr. 16'000.-, nel foglio di calcolo va dunque computato l'importo di Fr. 10'000.- ([Fr. 16'000.- - Fr. 1'000.-] x 2/3). 2.12.3. Si devono poi computare per il 2010 la rendita d'invalidità pari a Fr. 5'112.- e la rendita della previdenza

professionale ammontante a Fr. 2'057.- (art. 11 cpv. 1 lett. d). Per il 2011 la rendita d'invalidità corrisponde invece a Fr. 5'208.-. 2.12.4. Infine, nei redditi dell'interessato va computato il reddito della sostanza immobile (art. 11 cpv. 1 lett. b LPC). Il reddito della sostanza immobiliare comprende pigioni e canoni d'affitto, usufrutto, diritti d'abitazione nonché il valore locativo della propria abitazione (N. 2092 delle Direttive sulle prestazioni complementari all' AVS/AI (DPC); Carigiet/Koch, op. cit., Supplemento, 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 (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 imponibile 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). Dalla notifica di tassazione fiscale dopo rettificazione IC 2009 dell'assicurato del 29 aprile 2011 (doc. IXbis) emerge la cifra di Fr. 8'805.- relativa al valore locativo e affitti, che va quindi inserita nei suoi redditi

computabili. 2.13. In virtù di quanto precede, i redditi computabili di RI 1 vanno pertanto fissati, per il periodo da luglio 2010 a dicembre 2010, in Fr. 33'775.- (Fr. 7'801.- [1/15 consumo di sostanza] + Fr. 10'000.- [reddito privilegiato da attività lavorativa] + Fr. 5'112.- [rendita AI] + Fr. 2'057.- [rendita pensionistica professionale] + Fr. 8'805.- [valore locativo e affitti]). Questa cifra corrisponde a quella ottenuta dalla Cassa cantonale di compensazione dopo che, sulla scorta dei nuovi valori venali dei fondi peritati dall'Ufficio stima, ha rifatto i calcoli e li ha così proposti nella risposta di causa (doc. VI). Per l'anno 2011, i redditi ammontano a Fr. 33'038.- (Fr. 6'968.- [1/15 consumo di sostanza] + Fr. 10'000.- [reddito privilegiato da attività lavorativa] + Fr. 5'208.- [rendita AI] + Fr. 2'057.- [rendita pensionistica professionale] + Fr. 8'805.- [valore locativo, affitti]).

2.14. Occorre ora determinare le spese riconosciute dalla Legge evocate al considerando 2.2.

2.14.1. Tra di esse v'è il contributo per l'assicurazione malattia, che va fissato in Fr. 4'692.- nel 2010 e nell'anno 2011 a Fr. 4'992.-, come ha rettammente stabilito l'amministrazione basandosi sull'Ordinanza del DFI sui premi medi 2010 e 2011.

2.14.2. Inoltre, il ricorrente è astretto al versamento di contributi alimentari alla ex moglie, nella misura di Fr. 600.- al mese. Agli atti vi sono gli estratti bancari da gennaio 2010 ad agosto 2010 (docc. 50-57) che comprovano questo obbligo legale. Pendente causa, l'assicurato ha poi comprovato che questo suo obbligo mensile perdura anche nel 2011 (doc. XIX/1-4). Alla luce di ciò, nel suo fabbisogno deve essere inserita la somma di Fr. 7'200.- (Fr. 600.- x 12) derivante dall'obbligo del pagamento delle pensioni alimentari in virtù del diritto di famiglia (art. 10 cpv. 3 lett. e LPC).

2.14.3. 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), che 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 concreto, ne consegue che l'importo computabile all'assicurato a questo titolo è pari al 25% del valore locativo di Fr. 8'805.- dedotto dalla notifica di tassazione fiscale dopo rettificazione IC 2009 (doc. IXbis, cfr. consid. 2.12.4), ovvero a Fr. 2'202.- come stabilito dalla Cassa di compensazione e come tale va incluso nelle sue spese riconosciute.

2.14.4. Resta ancora da determinare la pigione lorda ascrivibile all'assicurato, che la Cassa di compensazione ha fissato nell'importo di Fr. 3'600.-. L'amministrazione ha utilizzato il dato riferito alla fatturazione di Fr. 300.- per l'affitto di una camera nel mese di luglio 2010 in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (doc. 27) e l'ha riportato sull'anno. Giusta il citato art. 10 cpv. 1 lett. b LPC (cfr. consid. 2.2), sono considerate spese riconosciute la pigione di un appartamento e le relative spese accessorie (escluse le pigioni rimaste insolute). Per le persone sole, come visto, la legge federale riconosce per il 2010 ed il 2011 un importo massimo annuo di Fr. 13'200.-. Secondo l'art. 16c OPC-AVS/AI, quando appartamenti o case unifamiliari sono occupati anche da persone escluse dal calcolo della PC, la pigione computabile deve essere ripartita fra le singole persone. Le parti di pigione delle persone escluse dal calcolo della PC non sono prese in considerazione nel calcolo della prestazione complementare annua (cpv. 1). Di massima, l'ammontare della pigione è ripartito in parti uguali (cpv. 2). L'art. 16c OPC-AVS/AI ha in

pratica codificato quanto stabilito in precedenza dalla giurisprudenza federale. In una sentenza del 3 gennaio 2001 pubblicata in DTF 127 V 10, l'allora TFA (dal 1° gennaio 2007: Tribunale federale) ha stabilito che il nuovo art. 16c OPC (in vigore dal 1° gennaio 1998) è conforme alla legge e persegue lo scopo di evitare il finanziamento indiretto di persone che non beneficiano delle prestazioni complementari. Va dunque confermata la regola generale per cui, di norma, la pigione complessiva deve essere ripartita per le persone che abitano nella stessa economia domestica (RCC 1977 pag. 567, RCC 1974 pag. 512 consid. 2; STCA dell'11 novembre 1991 nella causa A.T., STCA del 21 febbraio 1992 nella causa A.T.), anche nel caso in cui il contratto di locazione è intestato ad una sola persona (ZAK 1974 pag. 556). Lo stesso vale per i figli a beneficio di una prestazione complementare che vivono con i genitori (ZAK 1977 pag. 245). Secondo l'Alta Corte, infatti, ai fini della ripartizione del canone locativo è determinante l'occupazione comune dei locali e non tanto la questione di sapere chi ha versato la pigione o ha sottoscritto il contratto (cfr. DTF 105 V 272 consid. 1). Questa giurisprudenza è stata ribadita dal TFA in una sentenza non pubblicata del 30 marzo 2001 (P 2/01). La regola generale soffre tuttavia di eccezioni, che vanno però concesse solo entro ristretti limiti e devono essere ammesse con prudenza, ad esempio se uno degli inquilini occupa da solo gran parte dell'abitazione oppure quando una persona accoglie gratuitamente nell'abitazione un'altra, poiché vi è obbligata moralmente o giuridicamente (DTF 105 V 272). In quest'ultimo caso, l'allora TFA ha ammesso l'eccezione alla suddivisione in parti uguali del canone di locazione, in quanto la titolare del contratto di locazione, affetta da disturbi fisici e psichici, necessitava forzatamente delle cure erogate dalla persona che divideva con lei l'appartamento; in caso contrario avrebbe dovuto essere ricoverata in istituto. Tali cure risultavano quindi di grande importanza per l'assicurata, che aveva un grosso debito di riconoscenza nei confronti dell'amico (DTF 105 V 272; Carigiet/Koch, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, Supplemento, Zurigo 2000, pag. 86; Rumo-Jungo, *Bundes-gesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassen- und Invalidenversicherung* in: e. Murer und h-u. Stauffer, *Rechts-prechung des Bundesgerichts zum Socialversicherungsrecht*, Zurigo 1994, pag. 80). Nella sentenza del 9 gennaio 2003 (P 76/01), in un caso ticinese, l'allora Tribunale federale delle assicurazioni ha stabilito quanto segue: " (...)

### **E. 3**

3600 franchi in più se è necessaria la locazione di un appartamento in cui è possibile spostarsi con una carrozzella.". L'art. 1 dell' Ordinanza 09 sull' adeguamento delle prestazioni complementari all' AVS/AI del 26 settembre 2008, valida anche per l' anno 2010, prevede l'importo di Fr. 18'720.- per le persone sole. Con il Decreto esecutivo del 9 dicembre 2009 concernente la LPC (pubblicato il 22 gennaio 2010 nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi n. 4/2010, RL 6.4.5.3.2), valido per l' anno 2010, il Cantone Ticino ha ribadito i limiti di reddito fissati dall' Ordinanza federale. Per l' anno 2011, il limite di reddito per le persone sole è stato fissato in Fr. 19'050.- (cfr. l'art. 1 lett. a dell'Ordinanza 11 sull' adeguamento delle prestazioni complementari all' AVS/AI del 24 settembre 2010 e l'art. 1 lett. a del Decreto esecutivo del 9 novembre 2010 concernente la LPC, pubblicato il 17 dicembre 2010 nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi n. 64/2010). Inoltre, giusta l' art. 10 cpv. 3 LPC, sia per le persone che vivono che per quelle che non vivono durevolmente o per un lungo periodo in un istituto o in un ospedale, sono 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 o regionale per l'assicurazione obbligatoria delle cure medico-sanitarie (compresa la copertura infortuni); e. pensioni alimentari versate in virtù del diritto di famiglia." L'art. 11 cpv. 1 LPC enumera esaustivamente i redditi computabili, fra i quali vi sono: " a. due terzi dei proventi in denaro o in natura dall'esercizio di un'attività lucrativa per quanto superino annualmente 1000 franchi per le persone sole e 1500 franchi per i coniugi e le persone con orfani che hanno diritto a una rendita o con figli che danno diritto a una rendita per figli dell'AVS o dell'AI; per gli invalidi aventi diritto a un'indennità giornaliera dell'AI, il reddito dell'attività lucrativa è computato interamente; b. i proventi della sostanza mobile e immobile; c. un quindicesimo della sostanza netta, oppure un decimo per i beneficiari di rendite di vecchiaia, per quanto superi 25 000 franchi per le persone sole, 40 000 franchi per i coniugi e 15 000 franchi per gli orfani che hanno diritto a una rendita e i figli che danno diritto a una rendita per figli dell'AVS o dell'AI; 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 112 500 franchi è preso in considerazione quale sostanza; d. le rendite, le pensioni e le altre prestazioni periodiche, comprese le rendite dell'AVS e dell'AI; (...)" Dal 1° gennaio 2011 l'art. 11 cpv. 1 lett. c LPC, modificato dalla LF del 13 giugno 2008 concernente il nuovo ordinamento del finanziamento delle cure, ha un nuovo tenore: " c. un quindicesimo della sostanza netta, oppure un decimo per i beneficiari di rendite di vecchiaia, per quanto superi 37 500 franchi per le persone sole, 60 000 franchi per i coniugi e 15 000 franchi per gli orfani che hanno diritto a una rendita e i figli che danno diritto a una rendita per figli dell'AVS o dell'AI; 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 112 500 franchi è preso in considerazione quale sostanza;". Inoltre, sempre dal 1° gennaio 2011 è stato aggiunto il cpv. 1bis: " In deroga al capoverso 1 lettera c va preso in considerazione solo il valore dell'immobile eccedente 300 000 franchi se: a. una coppia possiede un immobile che serve quale abitazione ad almeno un coniuge, mentre l'altro vive in un istituto o in un ospedale; o b. una persona è beneficiaria di un assegno per grandi invalidi dell'AVS/AI, dell'assicurazione infortuni o dell'assicurazione militare e abita in un immobile di sua proprietà o del suo coniuge." 2.3. Oggetto del contendere è il diritto di RI 1 di percepire delle prestazioni complementari dal 1° luglio 2010. Il ricorrente ha contestato in particolare il computo della sua proprietà fondiaria al valore di Fr. 210'000.-, giacché si tratta di un locale adibito a negozio di alimentari con annesso servizio, piccolo retrobottega e locale deposito che, al momento della sua acquisizione nel 2009 nell'ambito del divorzio, è stato pagato Fr. 112'000.-. Egli ritiene che questo valore sia tuttora attuale. 2.4. Occorre dunque esaminare la sostanza del ricorrente e le altre voci ad essa legate, quali il consumo di sostanza che va inserito, nella misura di 1/15, nei suoi redditi (art. 11 cpv. 1 lett. c LPC). Anche il provento della sostanza immobile (art. 11 cpv. 1 lett. b LPC), quale il valore locativo - da cui dipendono le spese di manutenzione dei fabbricati (art. 10 cpv. 3 lett. b LPC) e, in caso di abitazione nel proprio immobile, anche la pigione lorda (art. 10 cpv. 1 lett. b LPC e art. 16a OPC-AVS/AI) -, e/o l'affitto, vanno conteggiati nei redditi computabili dell'assicurato. Dagli atti risulta che nell'ambito della domanda di prestazioni complementari formulata nel giugno 2010, la Cassa di compensazione ha disposto la perizia

tecnica del bene immobile detenuto dal ricorrente. Il 21 ottobre 2010 (doc. 71) l'Amministrazione ha infatti invitato l'Ufficio cantonale di stima a valutare al valore commerciale, stato nel 2010, il mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ di proprietà dell'assicurato. Il 7 febbraio 2011 (doc. 72) il perito arch. \_\_\_\_\_ dell'Ufficio cantonale di stima, in virtù dell'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, ha valutato in Fr. 210'000.- il valore commerciale del foglio PPP \_\_\_\_\_ al fondo base n. \_\_\_\_\_. Partendo da questi dati l'Amministrazione, ritenute le cifre stabilite dall'Ufficio stima, con le decisioni formali del 17 febbraio 2011 riferite al periodo da luglio a dicembre 2010 e dal 1° gennaio 2011, ha considerato la citata PPP \_\_\_\_\_ al valore venale peritato a titolo di sostanza dell'assicurato. 2.5. Per quanto attiene innanzitutto la modalità di calcolo della sostanza si rileva che, ai sensi dell'art. 9 cpv. 5 lett. b LPC, il Consiglio federale disciplina la valutazione dei redditi computabili, delle spese riconosciute nonché della sostanza. Per 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. Per il Cantone Ticino si applica l'art. 42 cpv. 1 LT che, nel nuovo tenore in vigore dal 1° gennaio 2009, prevede che gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. Secondo l'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, la sostanza immobiliare che non serve da abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle PC deve essere computata al valore corrente. Dagli atti risulta innanzitutto che il 2 novembre 2009 (doc. 12) l'assicurato ha divorziato dalla moglie e che (già) dal 2006/2007 i coniugi erano separati di fatto (cfr. sentenza di divorzio, pag. 2). Inoltre, al momento dell'introduzione della domanda di prestazioni complementari, l'interessato ha indicato di abitare in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il mese successivo, egli ha trasmesso alla Cassa di compensazione copia della ricevuta di pagamento di Fr. 300.- per l'affitto di una camera in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per il mese di luglio 2010 (doc. 27), che egli ha definito quale "residenza provvisoria in attesa di una nuova ubicazione". Con l'opposizione, il rappresentante dell'assicurato ha affermato che la proprietà di Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ è un locale adibito a negozio di alimentari e che la Polizia comunale e l'Ufficio controllo abitanti di \_\_\_\_\_ non ne hanno permesso l'utilizzo quale dimora personale (doc. 94). In uno scritto del 28 aprile 2011 (doc. 107) alla Cassa di compensazione, il rappresentante dell'interessato l'ha informata sulla destinazione dell'immobile sito in Via \_\_\_\_\_ e le ha comunicato che il ricorrente è domiciliato presso una conoscente in Via \_\_\_\_\_ sempre a \_\_\_\_\_. Alla luce del periodo temporale considerato dalla decisione impugnata, in questa sede va esaminata la situazione del ricorrente nei mesi dal luglio 2010 in poi. Dalle emergenze istruttorie questo Tribunale ritiene di potere affermare, con il grado della verosimiglianza preponderante valido nelle assicurazioni sociali (DTF 129 V 56 consid. 2.4; DTF 126 V 353 consid. 5b; DTF 125 V 195 consid. 2), che la proprietà immobiliare di Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ non costituisce l'abitazione del ricorrente certamente dal luglio 2010, sia per il divieto di polizia, trattandosi di un fondo a carattere commerciale, sia per il soggiorno prima a \_\_\_\_\_, poi in Via \_\_\_\_\_. In merito alla destinazione della proprietà dell'assicurato, questo Tribunale evidenzia che ad esplicita richiesta del 13 ottobre 2010 (doc. 68) della Cassa di compensazione a sapere se il valore di Fr. 110'909.- esposto nella IC/IFD 2009 del ricorrente alla voce "immobile nel comune" si riferisse a locali commerciali utilizzati dall'assicurato per l'esercizio della sua attività indipendente, l'Ufficio di tassazione di \_\_\_\_\_ ha risposto che "da quanto ci risulta l'immobile di sua proprietà non è utilizzato per la sua attività commerciale. Per il 2009 è stato esposto un affitto pagato dalla

\_\_\_\_\_ (di proprietà della ex moglie \_\_\_\_\_) e in parte come valore locativo. " (doc. 69). Successivamente, il 13 aprile 2011 (doc. A3), la stessa autorità fiscale ha comunicato alla Cassa cantonale di compensazione che " la decisione di tassazione 2009 del sig. RI 1 è stata rettificata in seguito a nuova documentazione e informazioni. Nella nuova decisione l'immobile ed il relativo valore locativo sono considerati aziendali. ". Alla luce della natura commerciale dell'immobile e visto il cambiamento della sua qualifica fiscale, il Tribunale ha interpellato la Cassa cantonale di compensazione (doc. XII) e l'Ufficio federale delle assicurazioni sociali (doc. XIII), per sapere se, secondo la prassi amministrativa, per il computo della sostanza di un assicurato che richiede le prestazioni complementari venga operata una distinzione fra immobili adibiti ad attività commerciale ed immobili abitativi, eventualmente quale essa sia. L'UFAS (doc. XIV) e la Cassa (doc. XV), alla luce del fatto che l'immobile del ricorrente è utilizzato quale commercio di alimentari, ha concluso che solo il valore venale torna applicabile per la valutazione, indipendentemente dall'opinione dell'autorità fiscale che, conformemente alla giurisprudenza (DTF 114 V 75 consid. 2), non vincola le casse di compensazione. Queste argomentazioni, a prescindere quindi dalle valutazioni operate a livello fiscale, vanno condivise. Va ritenuto fondante infatti il criterio dell'uso abitativo (o meno) dello stabile, e ciò a prescindere da eventuali usi commerciali e valori di bilancio commerciale degli stessi. Quindi il TCA si attiene al principio secondo cui ciò che è determinante sapere, per il diritto alle prestazioni complementari, è se " La sostanza immobiliare ... serve di abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle PC (...) " (art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI). In concreto, ritenuto che la PPP \_\_\_\_\_ al fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ non serve, come visto, da abitazione al ricorrente, è a giusta ragione che, in virtù dell'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, la Cassa cantonale di compensazione ha computato la proprietà immobiliare dell'insorgente al valore venale. Nella fattispecie, quindi, ci si deve scostare dalle comunicazioni dell'autorità fiscale iniziali sulla destinazione della proprietà del ricorrente e ritenere invece pertanto il valore venale dei locali commerciali del ricorrente.

2.6. Secondo la prassi dell' allora TFA (dal 1° gennaio 2007: Tribunale federale), 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.). L' Alta Corte ritiene che per la determinazione del valore corrente degli immobili, l' ufficio cantonale deve sempre far capo allo stesso servizio (STFA P 9/04 del 7 aprile 2004; SVR 1998 EL Nr. 5). Secondo la Massima Istanza, sarebbe infatti inammissibile calcolare l' importo delle prestazioni complementari in base a stime elaborate da autorità differenti (Pratique VSI 1993 pag. 137). Nel Cantone Ticino, la Cassa cantonale di compensazione affida detto compito all' Ufficio cantonale di stima. In merito a ciò si osserva ancora che in un caso riguardante il nostro Cantone in cui il ricorrente aveva contestato la valutazione immobiliare operata dall'Ufficio cantonale di stima, il TF(A) ha confermato l'operato dei periti (STFA P 10/06 del 13 aprile 2007; STFA P 38/96 del 27 febbraio 1998).

2.7. Nel caso di specie, il 21 ottobre 2010 (doc. 71) la Cassa di compensazione ha così chiesto all' Ufficio cantonale di stima di valutare al valore venale il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, foglio PPP \_\_\_\_\_ di proprietà dell'assicurato. Il 7 febbraio 2011 (doc. 72) l'arch. \_\_\_\_\_, come visto, ha reso la propria valutazione, peritando la summenzionata comproprietà in Fr. 210'000.-. L'Ufficio stima ha però prodotto solo

l'importo finale del valore commerciale, senza dettagliare le caratteristiche dell'immobile. Dal registro fondiario risulta comunque che si tratta di una proprietà per piani avente diritto esclusivo sul negozio composto di deposito, wc e box al piano terra. Con il ricorso l'assicurato si è lamentato della valutazione eccessiva, ritenendo invece che il prezzo di vendita di Fr. 112'000.- pagato nel 2009 fosse ancora attuale, siccome non esiste un posto macchina e dunque l'immobile perde di valore. Il 22 aprile 2011 (doc. 98) la Cassa cantonale di compensazione ha quindi nuovamente interpellato l'Ufficio stima, chiedendo di prendere posizione su questa censura. Pertanto, come d'uso, il 16 maggio 2011 (doc. 122) l'ing. \_\_\_\_\_ dell'Ufficio stima ha esperito un sopralluogo insieme al ricorrente. In quell'occasione l'esperto ha fornito spiegazioni sulla metodologia adottata, osservando che in occasione del sopralluogo ha sia analizzato le valutazioni eseguite dal precedente perito, sia si è confrontato con le lamentele espresse dall'assicurato in loco e nella fase ricorsuale. Ha inoltre spiegato la differenza tra le valutazioni al valore di stima e quelle al valore venale, fornendo le necessarie informazioni all'interessato. Nel suo referto del 24 maggio 2011 (doc. 12) il perito ha poi precisato quanto segue: "(...) 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 d'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 topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.". Riesaminata l'intera situazione alla luce di questi fattori, lo specialista ha modificato alcuni parametri per meglio adattarli alla situazione reale. La cubatura degli edifici, verificata in quell'occasione, è stata rettificata. Inoltre, i costi secondari e di sistemazione esterna sono risultati troppo elevati in considerazione della situazione reale. Anche il reddito è risultato elevato in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, del genere della costruzione ed in confronto con casi simili. Infine, il tasso di capitalizzazione è risultato troppo prudentiale visto lo stato dell'immobile ed in confronto con casi simili. Dal dettaglio della nuova perizia si rileva dunque che il foglio PPP \_\_\_\_\_ al fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ è un negozio situato al piano terra dell'edificio principale. È composto di un locale vendita, di un deposito-ufficio-cucinetta, del wc e di un box. È rivolto ad est, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I serramenti di metallo hanno i vetri doppi, le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in pietra naturale, in piastrelle e in linoleum. I soffitti sono intonacati e pitturati. La cucina è arredata con elementi normalizzati, il wc con apparecchi normali corrispondenti alle esigenze odierne. Il riscaldamento dei locali avviene con radiatori. Lo stato di manutenzione e le rifiniture sono normali. L'esperto ha dapprima calcolato il valore reale delle parti comuni, stabilendo la cubatura (2'140 mc) e la valutazione (Fr. 310.-/mc) dell'edificio principale (sub. A) e quindi il valore di Fr. 663'400.-. I costi secondari e di sistemazione esterna sono stati valutati in Fr. 500'000.-. Il valore del terreno di mq 1'307 è

stato fissato in Fr. 2'614'000.-, ritenuto un valore di Fr. 2'000.-/mq. Pertanto, il valore del mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ è di Fr. 3'777'400.-. La ripartizione delle parti comuni, nella misura dei 36/1000 della PPP \_\_\_\_\_ di proprietà del ricorrente, dà un ammontare di Fr. 135'986.-, a cui si deve aggiungere il valore reale del suo diritto esclusivo su questa PPP. Ritenuta una cubatura di 343 mc ed un prezzo al mc di Fr. 280.-, aggiungendo l'importo di Fr. 96'040.- si ottiene quindi un valore reale della PPP \_\_\_\_\_ di Fr. 232'026.-. Tenuto infine conto di un reddito di Fr. 10'200.- (Fr. 850.-/mese) e di un valore di reddito di Fr. 90'566.- (tasso di capitalizzazione: 6,4%), il valore venale del fondo appartenente all'assicurato è stato stabilito in Fr. 180'000.- (doc. 108). Il ricorrente non si è più pronunciato su questo nuovo valore, che la Cassa ha inserito nel nuovo calcolo delle PC (doc. VI). 2.8. Questo Tribunale evidenzia che nella sua valutazione del 24 maggio 2011 (doc. 124) il perito ha esposto per la particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ i criteri di valutazione generali e particolari, la situazione catastale, le servitù e oneri fondiari, le menzioni, il piano regolatore comunale, la descrizione del fondo, le caratteristiche dei fabbricati descrivendoli indicando gli elementi costruttivi, le installazioni e gli arredamenti nonché la suddivisione interna. Tenuto conto di queste caratteristiche, l'ingegnere incaricato dall'Ufficio stima ha poi calcolato il valore reale del fabbricato e del terreno, i costi secondari e di sistemazione esterna, il reddito annuale ed il valore di reddito, tutti elementi che hanno contribuito a definire il valore venale del fabbricato e del terreno, quindi il valore venale totale della particella edificata. Più dettagliatamente, come visto, per valutare il valore venale l'ingegner \_\_\_\_\_ ha applicato il metodo tradizionale, che consiste nel ponderare il valore reale (che si compone del valore dei fabbricati principali e accessori, dei costi secondari, della sistemazione esterna e del valore del terreno) con il valore di reddito. La cubatura dell'edificio è stata determinata sulla base del piano catastale e del rilievo eseguito in loco. I valori cubimetrici unitari (Fr. 310.-/mc) tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso. Vanno inoltre aggiunti i costi secondari e di sistemazione esterna (Fr. 500'000.-), ossia tutti quei costi che non sono compresi nei fabbricati tra i quali i lavori preparatori, i permessi, le tasse, i costi di finanziamento, le opere esterne (allacciamenti, muri di sostegno, accessi, piazzali, giardino). Il valore del terreno su cui è edificato il subalterno A (abitazione) è stato determinato adottando il criterio del confronto delle compravendite ed il criterio delle classi di situazione, poiché il criterio della parità del prezzo di acquisto non ha potuto essere applicato. Esaminando le compravendite nelle zone limitrofe, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e basandosi sulle proprie conoscenze ed esperienze, il perito ha fissato in Fr. 2'000.-/mq il valore del terreno del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. La somma del valore del fabbricato e del terreno è stata ripartita sulla quota di comproprietà del ricorrente (36/1000), perciò le parti comuni attribuibili all'assicurato valgono Fr. 135'986.-. Il perito ha valutato la cubatura (Fr. 280.-/mc) del diritto esclusivo dell'assicurato (343 mc), per ottenere, sommata al valore di ripartizione delle parti comuni, il valore reale della sua quota di PPP. Il reddito è di regola determinato sulla parità del reddito percepito e sulla scorta dei contratti di locazione esistenti, siccome corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili. L'esperto ha esaminato la situazione e dei tre criteri adottabili ha optato per il criterio del confronto dei contratti d'affitto esistenti per oggetti paragonabili (Fr. 850.- x 12 mesi). Ritenuto un tasso di capitalizzazione del 6,40% (tasso ipotecario aumentato dei tassi aggiuntivi a seconda del genere di costruzione), lo specialista ha determinato in Fr.

159'375.- il valore di reddito. Tenuto quindi conto del valore reale e del valore di reddito, l'Ufficio stima ha ottenuto il valore venale della quota parte del fondo appartenente al ricorrente, arrotondandolo in Fr. 180 '000.-. 2.9. Quanto alla valenza probante di un rapporto medico, determinante è che i punti litigiosi importanti siano stati oggetto di uno studio approfondito, che il rapporto si fondi su esami completi, che consideri parimenti le censure espresse dal paziente, che sia stato approntato in piena conoscenza dell'incarto (anamnesi), che la descrizione del contesto medico sia chiara e che le conclusioni del perito siano ben motivate. Determinante quindi per stabilire se un rapporto medico ha valore di prova non è né l'origine del mezzo di prova, né la denominazione, ad esempio quale perizia o rapporto (STF 8C\_828/2007 del 23 aprile 2008; STFA I 462/05 del 25 aprile 2007; STFA U 329/01 e U 330/01 del 25 febbraio 2003; DTF 125 V 352 consid. 3a; DTF 122 V 160 consid. 1c; Meyer-Blaser, Die Rechtspflege in der Sozialversicherung, BJM 1989 pag. 31; Pratique VSI 3/1997 pag. 123), bensì il suo contenuto (DTF 122 V 160 in fine con rinvii). A proposito delle perizie mediche eseguite nell'ambito della procedura amministrativa, il TFA ha già avuto modo di evidenziare che, nell'ipotesi in cui sono state eseguite da medici specializzati riconosciuti, hanno forza probatoria piena se giungono a conclusioni logiche e sono state realizzate sulla base di accertamenti approfonditi, fintanto che indizi concreti non inducono a ritenerle inaffidabili (DTF 123 V 176; DTF 122 V 161, DTF 104 V 212; SVR 1998 IV Nr. 1 pag. 2; SZS 1988 pagg. 329 e 332; ZAK 1986 pag. 189; Locher, Grundriss des Sozial-versicherungsrechts, Berna 1994, pag. 332). In una sentenza pubblicata nella Pratique VSI 2001 pag. 106 segg., il TFA ha però ritenuto conforme al principio del libero apprezzamento delle prove definire delle direttive per la valutazione di determinate forme di rapporti e perizie. In particolare per quanto concerne le perizie giudiziarie, la giurisprudenza ha statuito che il giudice non si scosta senza motivi imperativi dalla valutazione degli esperti, il cui compito è quello di mettere a disposizione del tribunale le loro conoscenze specifiche e di valutare da un punto di vista medico una certa fattispecie. Ragioni che possono indurre a non fondarsi su un tale referto sono ad esempio la presenza di affermazioni contraddittorie, il contenuto di una superperizia, altri rapporti contenenti validi motivi per farlo (Pratique VSI 2001 pag. 108 consid. 3b)aa; STFA I 462/05 del 25 aprile 2007; STFA U 329/01, U 330/01 del 25 febbraio 2003). Lo stesso vale per le perizie fatte esperire da medici esterni (DTF 104 V 31; RAMI 1993 pag. 95). Le perizie affidate dagli organi dell'AI o dagli assicuratori privati, in sede di istruttoria amministrativa, a medici esterni o a servizi specializzati indipendenti, i quali fondano le proprie conclusioni su indagini approfondite e giungono a risultati concludenti, dispongono di forza probatoria piena, a meno che non sussistano indizi concreti a mettere in causa la loro credibilità (Pratique VSI 2001 pag. 109 consid. 3b)bb; STF 8C\_535/2007 del 25 aprile 2008; STFA I 462/05 del 25 aprile 2007). 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 a quelle esperite in ambito immobiliare (STCA del 6 giugno 2011, 33.2011.2; STCA del 3 marzo 2011, 33.2010.6; STCA del 21 febbraio 2011, 33.2010.18; STCA del 7 febbraio 2011, 33.2010.16; STCA del 4 marzo 2009, 33.2008.6; STCA del 24 febbraio 1997, 33.1996.75). 2.10. A mente della scrivente Corte, chiamata ora a pronunciarsi, i summenzionati referti peritali del 7 febbraio 2011 e del 24 maggio 2011 dell'Ufficio cantonale di stima 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 del fabbricato e le norme pianificatorie dettate dal piano

regolatore. Queste perizie, ed in particolare la seconda dell'ing. \_\_\_\_\_, appaiono chiare, complete ed esaurienti sia nell' esame generale dei fondi sia nella descrizione del fabbricato, come pure nella calcolazione aritmetica dei valori determinanti. A questo proposito, il Tribunale rileva che le argomentazioni sollevate dall' assicurato non sono in grado di contrastare i dati esibiti dall'Ufficio stima con la seconda perizia, in cui l' esperto ha fornito minuziose spiegazioni. Soprattutto, non va dimenticato che il contenuto del referto del 7 febbraio 2011 è stato in parte modificato il 24 maggio 2011 dall' Ufficio stima medesimo, nuovamente interpellato dalla Cassa di compensazione sulla valutazione della particella in questione e meglio sulla quota parte di proprietà dell'assicurato. Inoltre, va evidenziato che l' Ufficio stima si è comunque pronunciato sulle censure del ricorrente spiegandogli - anche personalmente, in loco - nel dettaglio i calcoli e le metodologie adottate per valutare la sua quota di comproprietà. D'avviso del TCA, quindi, le motivazioni addotte dall'insorgente non sono atte a contrastare con certezza le chiare, dettagliate e soprattutto concrete spiegazioni fornite dall' ingegnere che, va ricordato, si è pure personalmente recato sul posto per valutare l' immobile sia esternamente che internamente. Il suo apprezzamento si è pertanto basato su circostanze reali. Ritenuto, inoltre, come nelle sue valutazioni il perito abbia considerato tutte le peculiarità rilevanti (in parte anche sollevate dal ricorrente) quali gli accessi al fondo, l' insolazione, la vista e l' orientamento, la sistemazione, le condizioni di manutenzione, gli elementi costruttivi, le diverse installazioni e gli arredamenti, occorre dunque concludere che le perizie dell' Ufficio stima - in specie la seconda - sono corrette. Oltre a ciò, dagli atti formanti l' incarto non si evincono elementi tali da mettere in discussione la correttezza delle predette perizie, che si basano su accertamenti approfonditi, esperiti da specialisti nel ramo, i quali si sono fondati su criteri generalmente applicabili in questo ambito, ponderando tutti gli usuali parametri. I referti peritali giungono inoltre a conclusioni logiche, conformemente a quanto stabilito dai succitati criteri giurisprudenziali. Per queste ragioni, il TCA non ha motivo per scostarsi da queste conclusioni peritali, che risultano pienamente affidabili dato che, va qui ancora ribadito, la Cassa cantonale di compensazione affida detto compito all' Ufficio cantonale di stima e quindi a persone competenti ed il Tribunale federale (delle assicurazioni) ha confermato l'operato dei periti e la loro indipendenza (STFA P 10/06 del 13 aprile 2007; STFA P 38/96 del 27 febbraio 1998). Questo Tribunale può pertanto considerare affidabile la perizia del 24 maggio 2011 allestita dall' ing. \_\_\_\_\_ dell'Ufficio stima il quale, dopo sopralluogo, ha modificato i referti approntati dal collega arch. \_\_\_\_\_ il 7 febbraio 2011 per quanto concerne il foglio PPP \_\_\_\_\_ al fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Ne discende che le lamentele dell'assicurato sull'eccessiva valutazione di questo immobile - acquistato nel 2009, a dire del ricorrente, a Fr. 112'000.-, sebbene nella convenzione matrimoniale rogata il 17 febbraio 2009 (doc. 6) dal notaio \_\_\_\_\_ non vi sia alcuna indicazione del prezzo della predetta PPP, ma soltanto degli indennizzi per la cessione al ricorrente, da parte della moglie, di tale immobile (doc. 4), in contropartita della cessione a quest'ultima, da parte dell'assicurato, di 100 azioni al portatore della società \_\_\_\_\_. Soltanto nell'istanza di iscrizione del trapasso immobiliare (doc. 7) e nella decisione di tassazione per l'imposta sugli utili immobiliari (doc. A2) figura questo importo - sono state accolte solo parzialmente dalla Cassa cantonale di compensazione. Infatti, il valore venale della sua PPP è stato sì corretto da Fr. 210'000.- a Fr. 180'000.- ma, per i motivi appena esposti, la sua richiesta di riduzione a Fr. 112'000.- deve tuttavia essere respinta. Visto quanto precede, il valore venale della sostanza immobiliare dell'assicurato deve essere fissato nell'importo di Fr. 180'000.- .

#### **E. 4**

ottobre 2011 (doc. XIX) che dal 1° novembre 2011 dovrà far fronte, unitamente alla compagna, che sarà co-intestataria del nuovo contratto di locazione e quindi co-conduttrice ed anche co-responsabile, del pagamento dell'affitto dell'appartamento che locheranno insieme in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. In tale evenienza, spetterà alla Cassa di compensazione ricalcolare il diritto alle PC dell'assicurato dal 1° novembre 2011 tenendo conto di questo nuovo importo, sempre riportato però sulla sola testa del ricorrente. 2.14.5. Infine, v'è da computare ancora il fabbisogno vitale che, come indicato in precedenza, nell'anno 2010 ammontava a Fr. 18'720.- mentre nel 2011 è pari a Fr. 19'050.-. 2.15. Stanti le considerazioni che precedono, le spese riconosciute dell'assicurato assommano dunque dal luglio 2010 al dicembre 2010 a Fr. 39'414.- (Fr. 4'692.- [contributo cassa malati] + Fr. 7'200.- [pensioni alimentari] + Fr. 2'202.- [spese di manutenzione]) + Fr. 6'600.- [½ pigione lorda] + Fr. 18'720.- [fabbisogno vitale per persona sola]). Dal 1° gennaio 2011 dette spese sono invece pari a Fr. 40'044.- (Fr. 4'992.- [contributo cassa malati] + Fr. 7'200.- [pensioni alimentari per la ex moglie] + Fr. 2'202.- [spese di manutenzione]) + Fr. 6'600.- [½ pigione lorda] + Fr. 19'050.- [fabbisogno vitale per persona sola]). 2.16. Come visto in ingresso, la prestazione complementare annua a cui il ricorrente ha diritto è pari alla quota delle spese riconosciute che eccede i redditi computabili (art.

#### **E. 9**

cpv. 1 LPC). In concreto, deducendo dai redditi computabili di Fr. 33'775.- le spese riconosciute ammontanti a Fr. 39'414.-, si ottiene per l'anno 2010 ( da luglio a dicembre ) un'eccedenza di spese riconosciute di Fr. 5'639.-, alla quale va però ancora dedotto il contributo fisso di Fr. 4'692.- per l'assicurazione malattia (art. 54a cpv. 1 OPC-AVS/AI). L'insorgente ha così diritto ad una prestazione complementare annua di Fr. 947.-, corrispondente a Fr. 79.- mensili. Per il 2011, ritenute delle spese riconosciute di Fr. 40'044.- e dei redditi computabili di Fr. 33'038.-, si ha un'eccedenza di spese riconosciute ammontante a Fr. 7'006.-. Dedotto il contributo fisso di Fr. 4'992.- per l'assicurazione malattia, l'assicurato ha diritto ad una prestazione complementare annua di Fr. 2'014.-, pari a Fr. 168.- al mese. 2.17. Viste le considerazioni esposte, la decisione impugnata va annullata ed il ricorso deve essere accolto. Gli atti vanno pertanto rinviati all'amministrazione per la resa di una nuova decisione che tenga conto del nuovo importo sia della sostanza computabile sia della pigione lorda e che attribuisca conseguentemente all'assicurato la prestazione complementare mensile che ne deriva a dipendenza del periodo in oggetto. Al ricorrente, rappresentato e vincente in causa, vanno attribuite delle ripetibili (art. 61 lett. g LPGa).

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