

TI_GERICHTE 33.2014.2 vom 26. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2014.2

FR: TI_GERICHTE 33.2014.2 du 26 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 33.2014.2 del 26 maggio 2014

Regeste

Rifiuto delle PC causa eccedenza di redditi. L'Iniziativa Weber ha avuto effetti sulla valutazione dei fondi? L'Ufficio stima, competente a valutare i fondi, ha qui ritenuto di non avere sufficienti elementi (mercato delle transazioni) a giustificare una modifica dei valori. TCA si attiene alle perizie

Erwägungen

E. 1

19 210 franchi per le persone sole,

E. 2

28 815 franchi per i coniugi,

E. 3

3600 franchi in più se è necessaria la locazione di un appartamento in cui è possibile spostarsi con una carrozzella." 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 tali spese: " 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: " 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 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; d. le rendite, le pensioni e le altre prestazioni periodiche, comprese le rendite dell'AVS e dell'AI;". Quali redditi non computabili l'art. 11 cpv. 3 LPC enumera: " a. le prestazioni dei parenti giusta gli articoli 328-330 del Codice civile; b. le prestazioni dell'aiuto pubblico sociale; c. le prestazioni pubbliche o private di natura manifestamente assistenziale; d. gli assegni per grandi invalidi delle assicurazioni sociali; e. le borse di studio e altri aiuti all'istruzione; f. i contributi per l'assistenza versati dall'AVS o dall'AI. "

2.4. Oggetto del contendere è il diritto di RI 1 di percepire le prestazioni complementari dal 1° giugno 2013. La ricorrente ha impugnato la decisione della Cassa di compensazione, che nel calcolo delle PC le ha imputato della sostanza immobiliare al valore venale, senza però tenere in considerazione, a suo dire, che in realtà il valore commerciale di questi fondi è di gran lunga inferiore a quello determinato dall'Ufficio stima a causa degli effetti dell'iniziativa Weber votata dal popolo svizzero nel 2012. Pertanto, l'importo totale della sua sostanza va adeguatamente diminuito di Fr. 50'000.-/Fr. 100'000.-, con conseguente ricalcolo del suo diritto alle prestazioni complementari. L'amministrazione si è affidata agli specialisti dell'Ufficio stima per determinare il valore della part. n. 40 RFD di _____, i quali hanno considerato tutti i fattori rilevanti nella loro perizia.

2.5. Occorre dunque esaminare la sostanza della ricorrente e le altre voci ad essa legate, quali il consumo di sostanza che va inserito, nella misura di 1/10, 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) -, va conteggiato nei redditi computabili dell'assicurata. Dagli atti risulta che nell'ambito della domanda di prestazioni complementari formulata nel giugno 2013, la Cassa cantonale di compensazione ha disposto la perizia tecnica dei beni immobili detenuti dalla ricorrente. L'11 luglio 2013 (doc. 24) la Cassa ha infatti invitato l'Ufficio cantonale di stima a valutare la dozzina di fondi siti nel Comune di _____ ed il fondo di _____. Il 20 settembre 2013 (doc. 43) il perito ing. _____ dell'Ufficio cantonale di stima, in virtù dell'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, ha valutato in Fr. 514'980.- (docc. 30-42) le 13 particelle detenute dalla ricorrente in proprietà in ragione di un mezzo, eccetto una su cui essa beneficia solo di un diritto di usufrutto (n. 376) ed un'altra che detiene in proprietà assoluta (n. 40). Partendo da questi dati l'amministrazione, ritenute le cifre stabilite dall'Ufficio stima, con la decisione formale del 1° ottobre 2013 (doc. 49) ha considerato che gli immobili imputabili alla ricorrente abbiano un valore venale peritato di Fr. 225'390.-.

2.6. 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 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. La Cassa ha accertato che l'assicurata vive nell'abitazione sita sulla part. n. 311 RFD di _____ (doc. 28), perciò è a giusta ragione che l'Ufficio stima ha valutato al valore venale, in virtù dell'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, le altre proprietà immobiliari.

2.7. Già in occasione della precedente richiesta (1997) di prestazioni complementari, la Cassa di compensazione ha interpellato l'Ufficio stima per valutare i fondi di proprietà della ricorrente (doc. 99). Con la domanda del 2013, la Cassa ha nuovamente consultato l'Ufficio stima che, per mezzo dell'ing. _____, ha eseguito una nuova valutazione delle particelle dell'assicurata. A seguito dell'opposizione del 28 ottobre 2013 (doc. A3), il 18 novembre 2013 il perito dell'Ufficio stima ha avuto un colloquio telefonico con il rappresentante dell'insorgente. In quell'occasione le parti si sono confrontate con le valutazioni espresse nelle precedenti perizie e con le contestazioni sollevate dall'interessata sia con l'opposizione sia durante il sopralluogo. L'esperto ha spiegato la differenza tra le

valutazioni al valore di stima e quelle al valore venale, fornendo le necessarie informazioni all'interessata. Nel suo referto del 21 novembre 2013 (doc. 104) il perito ha 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) 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.". Nel merito, lo specialista ha concluso che le osservazioni presentate dall'assicurata non apportavano argomentazioni nuove che non fossero già state considerate nella perizia e quindi non v'era motivo di distanziarsi dalla valutazione eseguita. I dettagli delle valutazioni al 2013 dei mappali nn. 40, 311, 371, 373, 376, 577, 937, 948, 954, 966, 1006 e 1015 RFD di _____ e n. 682 RFD di _____ sono stati prodotti per esteso dal perito (docc. 52-98). In particolare, il fondo n. 40 è costituito da una superficie non edificata di 3707 mq, in parte iscritta nel piano regolatore in zona edificabile ed in parte situata fuori zona edificabile. Il valore complessivo del fondo stabilito dal perito ammonta, arrotondato, a Fr. 200'000.- (Fr. 55.-/mq x 3707mq). La ricorrente ha contestato il valore venale di questo fondo, mentre la valutazione esperita sugli altri mappali non è stata impugnata. L'insorgente ha soltanto evidenziato che la somma di questi valori ad essa ascrivibili dà un importo di Fr. 217'390.-, contro i Fr. 225'390.- computati dalla Cassa di compensazione. Il valore venale stabilito dal perito sui seguenti immobili va così conteggiato all'assicurata: - n. 40 RFD _____ Fr. 200'000.- Fr. 200'000.- - n. 371 RFD _____ Fr. 100.- x ½ Fr. 50.- - n. 373 RFD _____ Fr. 20'000.- x ½ Fr. 10'000.- - n. 376 RFD _____ Fr. 70'000.- usufrutto Fr. 0.- - n. 577 RFD _____ Fr. 8'600.- x ½ Fr. 4'300.- - n. 937 RFD _____ Fr. 400.- x ½ Fr. 200.- - n. 948 RFD _____ Fr. 800.- x ½ Fr. 400.- - n. 954 RFD _____ Fr. 360.- x ½ Fr. 180.- - n. 966 RFD _____ Fr. 440.- x ½ Fr. 220.- - n. 1006 RFD _____ Fr. 40.- x ½ Fr. 20.- - n. 1015 RFD _____ Fr. 240.- x ½ Fr. 120.- - n. 682 RFD _____ Fr. 4'000.- x ½ Fr. 2'000.- Fr. 304'980.- Fr. 217'390.- Il valore venale dei citati fondi ascrivibile alla ricorrente ammonta quindi a Fr. 217'390.-, così come da essa rettamente rilevato. Per l'abitazione primaria, la Cassa ha a buon diritto computato, in virtù dell'art. 17 cpv. 1 OPC-AVS/AI, il valore di stima del fondo n. 311 RFD di _____, riportato sulla quota di comproprietà dell'assicurata, per ottenere così l'importo di Fr. 37'390.-. 2.8. Con il ricorso l'assicurata ha contestato la valutazione riferita alla part. n. 40 RFD di _____, evidenziando che già nel 1998 (doc. 99) lo stesso Ufficio stima, in occasione di una precedente domanda di prestazioni complementari, aveva valutato questa particella al 1° gennaio 1997, fissandone il valore a Fr. 210'000.-. Essa ha rilevato che considerato che nel 2012 il Popolo svizzero ha accettato in votazione federale la modifica costituzionale denominata "iniziativa Weber" sulla limitazione delle costruzioni delle residenze secondarie, il valore venale di questo mappale è ora forzatamente diminuito e quindi l'amministrazione deve tenere in considerazione questa rilevante modifica della sua sostanza che incide sul suo diritto alle

PC. La ricorrente ha stimato che il fondo n. 40 attualmente vale tra i Fr. 100'000.- ed i Fr. 150'000.- " e, forse, anche meno " (doc. I). 2.9. Su queste critiche ha preso posizione il 27 febbraio 2014 (doc. VIII/1) l'Ufficio stima con parere dell'arch. _____, interpellato espressamente dalla Cassa di compensazione (doc. V): " Per la determinazione dei valori peritali che perseguono l'obiettivo del valore venale, utilizziamo parametri di calcolo che, specialmente per quanto riguarda i terreni, tengono conto dei valori espressi dal mercato immobiliare, siano essi reperibili nel Comune interessato dalla perizia o, nel caso fossero in numero ridotto, nei Comuni aventi caratteristiche paragonabili. Nel caso in oggetto si fa riferimento all'iniziativa Weber, che limita le residenze secondarie, da considerare per procedere ad una diminuzione del valore del terreno proposto in sede peritale, per la particella no. 40 di _____. Va detto che il valore medio di stima della particella in questione, entrata in vigore con procedura di revisione generale il 1.1.2005, corrisponde a CHF 35.- il mq, mentre il valore medio attribuito nella perizia eseguita il 20 settembre 2013 su richiesta dello IAS, ammonta a CHF 55.-. I ricorrenti, valutano la limitazione sulle residenze secondarie nel Comune di _____ quale potenziale elemento da considerare per postulare una diminuzione dei valori proposti in ambito peritale. Va comunque evidenziato che il nostro Ufficio, negli ambiti della propria competenza, deve poter garantire un utilizzo di dati solidi e sostenibili che abbiano un provato riscontro sul territorio comunale o eventualmente regionale. Ragione per cui per le perizie richieste, in questo caso dall'Istituto delle assicurazioni sociali (IAS) utilizziamo i parametri di calcolo aggiornati al momento richiesto della perizia in quanto lo scopo è quello di definire il valore commerciale dell'oggetto valutato. Per fare ciò, il nostro Ufficio tiene sotto osservazione tutte le contrattazioni che intervengono in tutti i Comuni del Cantone. Per questo motivo, pur riconoscendo che a _____ la possibilità di ottenere residenze secondarie è preclusa avendo raggiunto e superato la soglia del 20%, non abbiamo sufficienti elementi (mercato delle transazioni) per poter giustificare una modifica dei valori siano questi di stima ufficiale che peritali. D'altronde, come precedentemente indicato, va sottolineato che i valori, sia di stima che peritali, attribuiti alla particella oggetto di questo ricorso, sono a nostro giudizio ancora sostenibili e sensibilmente inferiori ai valori di mercato. Pertanto, sulla base della nostra conoscenza, non abbiamo elementi sufficienti per rivedere il valore contestato. In questo caso anche la mancanza della Legge d'applicazione che il Parlamento federale deve ancora adottare, contribuisce a rendere difficoltosa qualsiasi adozione di misure concrete. Pertanto, sulla base delle presenti argomentazioni, confermiamo integralmente i valori proposti nella perizia del 20 settembre 2013.". Pronunciandosi in merito a queste spiegazioni, l'assicurata ha rilevato come sì il perito accenni all'iniziativa Weber, ma in realtà egli non tenga in considerazione le conseguenze della stessa, " lasciando così irrisolta la questione dell'effettiva applicazione di questo fattore al fine della determinazione del valore di un fondo soggetto alla restrizione di cui alla citata iniziativa. " (doc. X). Inoltre, secondo l'interessata, i valori indicati di Fr. 35.- e di Fr. 55.- potrebbero apparire bassi, ma ciò è dovuto alla presenza di una grande superficie di terreno non edificabile, mentre nel 2005 la parte edificabile era stata valutata Fr. 70.-/mq per un totale di Fr. 131'127.- (come risulta dal catastrino fiscale), quando invece nella perizia del 20 settembre 2013 tale valore è di Fr. 107.-/mq visto il valore complessivo di Fr. 200'000.-. Questo valore è peraltro simile a quello stabilito nella perizia del 1998 e dunque le conseguenze dell'iniziativa Weber, pure confermate dall'Ufficio stima, non trovano tuttavia conferma nella determinazione del valore venale. Anche l'affermazione del perito sulla comparazione del mercato delle transazioni non è corretta, visto che dopo l'iniziativa Weber

non vi sono più state compravendite e quindi i terreni hanno perso il loro valore. Infine, la conclusione dell'Ufficio stima sull'assenza di una legge federale di applicazione non vuole ancora dire, secondo la ricorrente, che le difficoltà ad adottare misure concrete in linea con l'iniziativa Weber debbano " essere motivo sufficiente per mantenere nell'indigenza chi, come la sottoscritta, si trova a dover vivere con una rendita di CHF 1170.- mensili. Non chinarsi seriamente sulla questione vuol semplicemente e assurdamente dire di privare l'avente diritto del fabbisogno vitale garantito dalla vigente legislazione, violando non di meno, il principio della parità di trattamento, anch'esso costituzionalmente garantito, in primis rispetto a coloro che sono domiciliati in comuni non toccati dall'Iniziativa Weber. " (doc. X). Chiamato nuovamente a pronunciarsi su queste osservazioni, l'Ufficio stima ha ribadito integralmente il suo parere (doc. XIII/1). 2.10. Secondo la giurisprudenza dell' allora TFA (dal 1° gennaio 2007: Tribunale federale), per determinare il valore commerciale di un immobile 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 pag. 203 seg.). 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 casi riguardanti 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 (STF P 10/06 del 13 aprile 2007; STFA P 38/96 del 27 febbraio 1998). 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 TF(A) 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 33.2013.8-9 del 9 aprile 2014; STCA 33.2011.6 del 19 ottobre 2011; STCA 33.2011.2 del 6 giugno 2011; STCA 33.2010.6 del 3 marzo 2011; STCA 33.2010.18 del 21 febbraio 2011; STCA 33.2010.16 del 7 febbraio 2011; STCA 33.2008.6 del 4 marzo 2009; STCA 33.1996.75 del 24 febbraio 1997). 2.11. A mente della scrivente Corte, chiamata ora a pronunciarsi, i summenzionati referti peritali del 20 settembre 2013, del 21 novembre 2013 e del 27 febbraio 2014 dell ' Ufficio cantonale di stima hanno tenuto in considerazione tutti i fattori, positivi e negativi, 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. L'ing. _____, che ha valutato le particelle della ricorrente, ha esposto i criteri di valutazione generali e particolari, la situazione catastale, le servitù e oneri fondiari, le menzioni, il piano regolatore comunale e la descrizione del fondo. Per quanto concerne in particolare la part. n. 40 RFD di _____, tenuto conto di queste caratteristiche, l'ingegnere ha calcolato il valore del terreno, cifrandolo in Fr. 55.-/mq, per un totale, arrotondato, di Fr. 200'000.- per gli oltre 3'000 mq di superficie. Queste perizie appaiono chiare, complete ed esaurienti, sia nell ' esame generale dei fondi sia nella descrizione dei fabbricati, come pure nella calcolazione aritmetica dei valori determinanti. Soprattutto, non va dimenticato che il contenuto dei referti del 20 settembre 2013 è stato ribadito il 18 novembre 2013 dall'ing. _____, interpellato dalla Cassa di compensazione sulla valutazione delle particelle in questione, durante una lunga conversazione telefonica con il rappresentante della ricorrente. Inoltre, va evidenziato che l ' Ufficio stima si è ulteriormente pronunciato sulle censure della ricorrente rendendo, tramite l'arch. _____, il parere del 27 febbraio 2014, che spiega nel dettaglio le metodologie adottate per valutare le sue proprietà. Questo scritto fa seguito al precedente del 21 giugno 2013 (doc. A7) in cui lo stesso architetto ha preso posizione sulle specifiche domande sottoposte il 6 maggio 2013 dal rappresentante dell'assicurata, con particolare attinenza all'iniziativa Weber, al Dipartimento delle finanze e dell'economia, trasmesse poi per competenza all'Ufficio cantonale di stima, che ha così risposto: " Nel suo scritto lei pone due domande rilevanti che toccano direttamente la situazione patrimoniale di migliaia di cittadini e fondi. In concreto, lei chiede che quando il nostro Ufficio è chiamato a calcolare il valore commerciale dei terreni (es: per la determinazione del diritto al beneficio di aiuto sociali) tenga conto degli effetti dell'iniziativa Weber e - più in generale - che siano rivisti i valori di stima di tutti i terreni

edificabili situati nei Comuni toccati dalla novella costituzionale. Nel merito, possiamo comunicarle che l'Ufficio stima, per le perizie richieste - ad esempio - dall'Istituto delle assicurazioni sociali (IAS) utilizza normalmente i parametri di calcolo aggiornati al momento richiesto della perizia e questo perché lo scopo della richiesta è di definire il valore commerciale dell'oggetto valutato. Di conseguenza, le perizie che interesseranno - ad esempio - terreni edificabili destinati a residenze secondarie, in comuni che superano la nota soglia del 20%, terranno conto dell'influenza che la citata iniziativa Weber avrà sul valore di mercato. Per contro, la questione legata alla stima, intesa nel senso voluto dalla legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996, è più delicata e complessa e, recentemente, è stata anche oggetto, da parte del Gruppo PLR, di una mozione rivolta al Consiglio di Stato in cui si ripropongono gli aspetti da lei sollevati. Visto l'accoglimento dell'iniziativa Weber, è palese che la situazione di parecchi fondi/immobili possa cambiare e il mercato immobiliare risentirne e dare i primi importanti segnali ai quali il nostro Ufficio presterà la massima attenzione. Comunque, allo stato attuale delle cose non siamo in grado di ricalcolare i valori delle migliaia di fondi e edifici toccati e questo già solo per il fatto che il Parlamento federale non ha ancora adottato la legge d'applicazione indispensabile per rendere concreta la citata iniziativa. (...)" 2.12. L'11 marzo 2012 Popolo e Cantoni hanno accettato l'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», denominata iniziativa Weber dal nome del suo promotore, depositata dalla fondazione Helvetia Nostra. La Costituzione federale sancisce che la "quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento" (art. 75b cpv. 1 Cost. fed.). Le disposizioni transitorie dell'art. 75b (art. 197 n. 9 cpv. 1 Cost. fed.) prevedono un termine di due anni per l'emanazione delle necessarie disposizioni d'esecuzione, che sono state concretizzate dal disegno di legge federale sulle abitazioni secondarie del 19 febbraio 2014 (FF 2014 2103). Il disegno di legge del Consiglio federale concretizza per l'appunto l'art. 75b Cost. fed., in primo luogo vietando nuove abitazioni secondarie nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20%. Continua però ad essere ammessa la costruzione di abitazioni primarie, di abitazioni ad esse equiparate, come per esempio le abitazioni occupate per scopi di lavoro o di formazione, e di abitazioni sfruttate a scopi turistici. Le abitazioni sfruttate a scopi turistici possono essere create nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata, categoria che comprende alberghi e residenze alberghiere. Inoltre, al momento della costruzione di un'abitazione primaria per uso proprio la popolazione locale può realizzare un'abitazione supplementare nello stesso edificio. Il disegno di legge prevede una terza categoria di abitazioni sfruttate a scopi turistici, riservata ad abitazioni che devono essere messe a disposizione su piattaforme di vendita commerciale. Queste abitazioni sono ammesse esclusivamente nei comprensori designati a questo scopo nel piano direttore. In casi speciali possono essere autorizzate nuove abitazioni anche senza limitazione d'uso, vale a dire utilizzabili anche come abitazioni secondarie. Rientrano in questa categoria le abitazioni realizzate nell'ambito di strutture ricettive organizzate, le abitazioni in edifici protetti nonché le abitazioni che sono oggetto di un piano regolatore speciale. Le abitazioni costruite secondo il diritto anteriore, vale a dire le abitazioni che l'11 marzo 2012 esistevano già o beneficiavano di un'autorizzazione con decisione passata in giudicato, sono libere nell'uso abitativo, ma possono essere ampliate soltanto se sono dichiarate come abitazioni primarie o come abitazioni sfruttate a scopi turistici (Messaggio del Consiglio federale concernente la legge federale sulle abitazioni secondarie del 19 febbraio 2014, FF 2014 2065). Essendo

competente per l'esecuzione della legislazione (art. 182 cpv. 2 Cost. fed.), il 22 agosto 2012 il Consiglio federale ha emanato l'ordinanza sulle abitazioni secondarie (RS 702), entrata in vigore il 1° gennaio 2013. L'ordinanza si prefigge in particolare di chiarire, a titolo provvisorio, il campo di applicazione dell'art. 75b Cost. fed. Secondo l'art. 9 cpv. 2, l'ordinanza ha effetto fino all'entrata in vigore della legislazione d'esecuzione relativa all'art. 75b Cost. fed. Nel dettaglio, dal Messaggio si evince che la legge concretizza le disposizioni dell'art. 75b Cost. fed., prevedendo sostanzialmente che nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% non possano essere autorizzate nuove abitazioni secondarie. Per determinare quali Comuni entrano in linea di conto, ogni Comune deve allestire una volta all'anno un «inventario delle abitazioni», in cui devono figurare per lo meno il numero complessivo delle abitazioni e il numero delle abitazioni primarie. I Comuni possono inoltre indicare separatamente categorie di abitazioni equiparate alle abitazioni primarie, e dunque a esse imputabili. Spetta alla Confederazione determinare la quota di abitazioni secondarie per ciascun Comune sulla base dell'inventario delle abitazioni. La legge precisa i tipi di abitazioni ammessi anche con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento: si tratta delle abitazioni primarie, delle abitazioni equiparate alle abitazioni primarie e delle abitazioni sfruttate a scopi turistici. D'ora in avanti, queste abitazioni potranno essere autorizzate soltanto con una limitazione d'uso, che deve essere menzionata nel registro fondiario in riferimento al fondo in questione. Le abitazioni sfruttate a scopi turistici sono abitazioni create nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata, vale a dire nell'ambito di alberghi e residenze alberghiere. Inoltre, quando costruisce una nuova abitazione primaria, la popolazione locale può creare anche un'abitazione supplementare. Quali abitazioni sfruttate a scopi turistici vi sono le abitazioni che devono essere offerte su piattaforme di vendita commerciale. Esse sono ammesse esclusivamente nei comprensori designati a tale scopo nel piano direttore. In casi speciali si possono autorizzare nuove abitazioni senza limitazione d'uso, dunque utilizzabili anche come abitazioni secondarie: è il caso delle abitazioni che sorgono nel quadro di strutture ricettive organizzate, delle abitazioni in edifici protetti e delle abitazioni oggetto di un piano regolatore speciale inerente a un progetto destinato alla costruzione di abitazioni secondarie (FF 2014 2069). Più specificatamente, l'art. 6 del progetto di legge attua il contenuto dell'articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost. fed.), secondo cui nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento non si possono autorizzare nuove abitazioni secondarie. Questo divieto si applica sia alla costruzione ex novo di un'abitazione secondaria sia al cambiamento di destinazione di un edificio esistente nel quale non vi erano fino a quel momento abitazioni ai sensi dell'articolo 2 capoverso 1 (p. es. un edificio di economia rurale o commerciale). La conseguenza di questo divieto è che nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento si possono di principio autorizzare solamente abitazioni nuove con una specifica limitazione d'uso, per impedire che queste abitazioni siano usate come abitazioni secondarie. Il divieto di costruire nuove abitazioni secondarie non si applica alle abitazioni primarie e alle abitazioni equiparate a quelle primarie conformemente all'articolo 2 capoverso 3 della legge (FF 2014 2080). L'art. 6 cpv. 2 regola dei casi speciali in cui è possibile realizzare nuove abitazioni in Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie è superiore al 20%, senza che venga imposta alcuna limitazione d'uso ai sensi dell'art. 7 cpv. 1. Queste abitazioni possono quindi essere usate anche come abitazioni secondarie. Si annoverano le abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate (art. 9) e le nuove abitazioni in edifici protetti (art. 10) L'art. 7 prevede che nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% si può

continuare ad autorizzare la costruzione di nuove abitazioni che rientrano nelle categorie indicate (abitazioni primarie, abitazioni sfruttate a scopi turistici, strutture ricettive organizzate). Nel quadro dell'autorizzazione edilizia l'autorità preposta deve però disporre una limitazione d'uso (cpv. 3) volta a garantire che queste nuove abitazioni siano utilizzate esclusivamente per gli scopi indicati. In merito alle norme d'esecuzione della nuova legge, il diritto edilizio dei Cantoni e dei Comuni contiene essenzialmente disposizioni sulla costruzione, più che sull'uso degli edifici o sul controllo del loro utilizzo. L'esecuzione della regolamentazione in materia di abitazioni secondarie riguarda fundamentalmente l'uso concreto delle abitazioni. Nell'interesse della leggibilità del testo, il disegno di legge non disciplina in modo dettagliato le modalità esecutive. Tuttavia, affinché la normativa sulle abitazioni secondarie produca gli effetti auspicati, questo aspetto non va trascurato. Per garantire uno standard minimo comune sono indicati gli obblighi minimi in materia di esecuzione da parte delle competenti autorità cantonali e comunali. Tra gli strumenti complementari ipotizzabili entrano in linea di conto l'obbligo di presentare i contratti di locazione per poter verificare, all'occorrenza, se l'uso è conforme al diritto, o l'obbligo, per la persona che lascia l'abitazione, di annunciare l'uso attuale e futuro. I Cantoni e Comuni sono liberi di emanare, se necessario, disposizioni d'esecuzione più restrittive (FF 2014 2089). Quanto alle ripercussioni della nuova legge, il Messaggio (FF 2014 2095) indica che anche la popolazione delle regioni di montagna sarà direttamente interessata dalla legislazione sulle abitazioni secondarie: i Comuni e i Cantoni di queste regioni registreranno una contrazione dell'attività economica, ma trarranno anche i massimi benefici sul piano della preservazione dei valori paesaggistici. L'ampiezza delle ripercussioni sui singoli Comuni delle regioni di montagna dipenderà da svariati fattori, per esempio dalla loro struttura economica, dal loro ruolo nel settore del turismo e dalla loro posizione. La legislazione sulle abitazioni secondarie toccherà quindi principalmente le regioni di montagna. Sul piano istituzionale, nei Comuni e nei Cantoni di queste regioni le ripercussioni si faranno sentire soprattutto in materia fiscale e sotto forma di onere per l'attuazione della legislazione. Anche il Tribunale federale ha avuto modo di pronunciarsi sulle conseguenze dell'esito della citata votazione federale. In particolare, nella DTF 139 II 243 (del 22 maggio 2013 e quindi antecedente il suesposto Messaggio) vertente sulla limitazione delle abitazioni secondarie (art. 75b e 197 n. 9 Cost. fed.) e sull'applicabilità immediata delle nuove disposizioni costituzionali dall'11 marzo 2012, l'Alta Corte ha esposto la panoramica dei diversi pareri sulla questione (consid. 2-7) e ha sancito l'entrata in vigore delle nuove disposizioni costituzionali l'11 marzo 2012 (consid. 8). Il Tribunale federale ha chiarito che l'art. 75b cpv. 1 in relazione con l'art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost. fed. contiene un divieto di rilasciare licenze edilizie immediatamente applicabile per le residenze secondarie nei Comuni in cui la quota del 20% è già raggiunta o superata (consid. 9 e 10). Questo divieto vale per tutte le licenze edilizie rilasciate in prima istanza nei Comuni interessati a partire dall'11 marzo 2012: i permessi di costruzione rilasciati prima del 1° gennaio 2013 sono annullabili su ricorso, mentre quelli concessi dopo questa data sono nulli in virtù dell'art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost. fed. (consid. 11). 2.13. Nell'evenienza concreta, il mappale n. 40 RFD di _____, la cui valutazione peritale è qui contestata dalla ricorrente, è costituito di una superficie non edificata di 3707 mq, di cui la metà è sita in zona edificabile (R2) e l'altra metà è fuori zona edificabile. Nella sua valutazione, l'ing. _____ ha stabilito in Fr. 55.-/mq il valore di questo fondo ed il collega ing. _____ ha confermato tale valore, non essendovi motivi per scostarsi da questo valore. Anche l'arch. _____ ha confermato che il valore venale di questo fondo va fissato in

Fr. 55.-/mq, risultando dalle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, che sono intervenute nella località negli ultimi anni. Inoltre, il perito ha affrontato la questione dell'iniziativa Weber riconoscendo, da un lato, che nel Comune di _____ la soglia limite del 20% di residenze secondarie è già stata raggiunta e, dall'altro lato, evidenziando che il mercato delle transazioni non offre sufficienti elementi per giustificare una modifica dei valori dei fondi dell'assicurata, sia di stima ufficiale sia peritali. In altre parole, in assenza di dati certi su una diminuzione (o aumento) del valore degli immobili a _____ a seguito dell'entrata in vigore dell'iniziativa Weber che, come visto, ha esplicitato effetto sin dall'11 marzo 2012 (DTF 139 II 243), l'Ufficio stima ha confermato la sua iniziale valutazione di Fr. 200'000.-. D'avviso di questo Tribunale, tutto ben considerato l'operato dei periti deve essere confermato. In primo luogo, va evidenziato che tre sono gli esperti che si sono pronunciati su questa questione e che tutti e tre sono giunti al medesimo risultato. Inoltre, non va dimenticato che l'Ufficio stima esegue le sue valutazioni in base allo stato di diritto e di fatto degli immobili in funzione delle indicazioni chieste dalla Cassa di compensazione. Ovvero, i tecnici si pongono, per determinare il valore venale dei fondi da peritare, al momento indicato dalla Cassa cantonale di compensazione. In specie, la valutazione è correttamente avvenuta considerando il valore venale delle proprietà della ricorrente nel 2013, visto che la stessa ha postulato quell'anno le prestazioni complementari. Come visto, quando nel settembre 2013 il primo perito, nel mese di novembre 2013 il secondo esperto e nel febbraio 2014 il terzo tecnico hanno esaminato gli immobili dell'assicurata, stato 2013, essi hanno tenuto conto dei prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute in quella località negli ultimi anni, dell'importanza della località in cui sono situate le proprietà da valutare in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione, così pure le norme pianificatorie, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù ed i fattori positivi o negativi che incidono sul valore commerciale. Nel considerare tutti questi fattori, gli esperti hanno quindi tenuto anche conto (forzatamente) dell'esito dell'iniziativa Weber, nel senso che, come da prassi, hanno monitorato il mercato delle transazioni immobiliari e, sulla scorta dei dati a loro disposizione e di quelli raccolti di recente, hanno determinato in Fr. 55.-/mq il valore del fondo n. 40 RFD di _____.

Alla luce di ciò, non si può dunque concludere nel senso voluto dalla ricorrente, ossia non è vero che l'Ufficio stima non ha tratto le debite conclusioni dall'applicazione dell'iniziativa Weber. Nei rispettivi rapporti i periti hanno chiaramente indicato di avere considerato tutti i fattori positivi e negativi che incidono sul valore commerciale di un immobile e quindi, implicitamente, anche degli esiti della votazione popolare federale che, come detto, è stata di immediata applicazione. Se, in concreto, nella località in oggetto, dall'11 marzo 2012 non vi sono state delle transazioni che hanno portato i compratori immobiliari a pagare un prezzo inferiore ai Fr. 55.-/mq stabiliti dall'Ufficio stima per fondi simili a quello in oggetto e quindi non vi sono sufficienti elementi per gli specialisti per cambiare le precedenti perizie, neppure il TCA ha motivo di scostarsi dalla valutazione peritale totale di Fr. 200'000.-. Va al riguardo infatti ricordato che le perizie affidate in sede di istruttoria amministrativa ad esperti 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. Stanti dunque le convincenti motivazioni fornite - a più riprese - dagli esperti dell'Ufficio cantonale di stima, ente a cui la Cassa di compensazione si affida per

determinare il valore venale degli immobili degli assicurati, anche questo Tribunale deve quindi fare proprie le conclusioni dei periti interpellati e tutelare il valore venale da essi individuato. A titolo abbondanziale, la scrivente Corte osserva, d'altronde, che la modifica costituzionale apportata nel 2012, e la relativa Legge federale sulle abitazioni secondarie di prossima entrata in vigore in luogo e vece dell'attuale Ordinanza sulle abitazioni secondarie varata dal Consiglio federale, permette comunque ai proprietari di fondi ubicati in Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo eccede il 20%, di continuare a costruire abitazioni primarie, abitazioni ad esse equiparate, come per esempio le abitazioni occupate per scopi di lavoro o di formazione, ed abitazioni sfruttate a scopi turistici. Queste ultime possono essere create nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata, categoria che comprende alberghi e residenze alberghiere. Inoltre, in casi speciali possono essere autorizzate nuove abitazioni anche senza limitazione d'uso, vale a dire utilizzabili anche come abitazioni secondarie. Alla luce di ciò, numerose sono ancora comunque le possibilità edilizie di utilizzazione di un fondo anche dopo l'introduzione dell'art. 75b Cost. fed. 2.14. Stanti le considerazioni esposte, la valutazione di Fr. 200'000.- della part. n. 40 RFD di _____ determinata dell'Ufficio cantonale di stima deve essere confermata. Su questo punto, quindi, la decisione impugnata deve essere confermata. Essa va invece modificata nella determinazione del valore venale degli altri fondi della ricorrente, ammontante, infatti, a Fr. 217'390.-. 2.15. Tutto ben considerato, il ricorso deve essere parzialmente accolto e la decisione impugnata annullata, con rinvio degli atti alla Cassa affinché essa proceda con l'emanazione di una nuova decisione che tenga conto della correzione del valore venale dei fondi peritati dall'Ufficio stima. Malgrado sia parzialmente vincente in causa, siccome non è patrocinata da un legale (art. 61 lett. g LPG) alla ricorrente non vanno assegnate delle ripetibili.

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