

TI_GERICHTE 40.2009.4 vom 15. März 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-03-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2009.4

FR: TI_GERICHTE 40.2009.4 du 15 mars 2011

IT: TI_GERICHTE 40.2009.4 del 15 marzo 2011

Volltext

Incarto n.40.2009.4

Lugano

15 marzo 2011

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Claudio Morandi

arch. Lucia Montorfani Giovanzana

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo sul ricorso presentato in data 3 dicembre 2009/31 marzo 2010 da

RI 1

rappr. dall'RA 1

contro

la decisione su reclamo emanata il 6 novembre 2009 dall'Ufficio cantonale di stima nell'ambito della procedura di valutazione/calcolo del nuovo valore di stima determinato da aggiornamenti particolari,

relativamente al mapp. no. 14 RFD di _____

esperito il sopralluogo in data 9 dicembre 2010,

letti ed esaminati gli atti,

considerato in fatto e in diritto

1.

1.1. Con decreto esecutivo 19 dicembre 1997, sulla base della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (Lst), entrata in vigore il 1. gennaio 1997, il Consiglio di Stato ha ordinato la revisione generale dei valori ufficiali di stima dei fondi e delle forze idriche di tutti i comuni del Cantone.

1.2. Con decisione 30 aprile 2004, pubblicata sul Foglio ufficiale del 7 maggio 2004, l'Ufficio cantone di stima (UCS) ha disposto la pubblicazione dei valori ufficiali di stima nei Municipi per un periodo di 30 giorni consecutivi a partire dal 1. giugno 2004, indicando che il termine per presentare eventuali reclami scadeva il 2 settembre 2004.

1.3. Con decreto esecutivo 7 dicembre 2004 (BU 2004, 443) il Consiglio di Stato ha stabilito l'entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima sul territorio del Cantone Ticino a decorrere dal 1. gennaio 2005.

1.4. RI 1 è proprietaria del mapp. no. 14 RFD di _____. Per tale particella, con la notifica di decisione 1° febbraio 2004 (Revisione generale 2004), l'UCS ha esposto un valore ufficiale di stima di fr. 148'540.--. La decisione è cresciuta incontestata in giudicato.

2. In seguito a nuova edificazione, con avviso di decisione per l'aggiornamento particolare 2006, l'UCS ha fissato il valore ufficiale di stima della part. no. 14 in fr. 440'037.--. La decisione è divenuta esecutiva.

3. Successivamente e per motivi di modifica del Piano regolatore del Comune di _____, con decisione per l'aggiornamento particolare 2008 l'UCS ha ricalcolato in fr. 441'236.-- il valore di stima ufficiale del mapp. no. 14. Contro tale decisione RI 1 ha presentato reclamo pretendendo chiarimenti circa la superficie ed il valore attribuito al terreno eccedente. La reclamante ha inoltre contestato le modifiche operate senza preavviso con il nuovo PR in relazione sia al mapp. no. 14 sia ai mapp. no. 998 e 1138, questi ultimi di proprietà del padre e del fratello, _____ e _____, chiedendo il ripristino dello stato pregresso e sollecitando informazioni in merito agli indici di edificabilità. Infine essa ha sollevato una questione di natura espropriativa connessa con la strada al mapp. no. 25. L'UCS ha respinto il reclamo con decisione 6 novembre 2009 adducendo sostanzialmente che i parametri applicati al mapp. no. 14 sono giustificati dalle circostanze oggettive e determinati vista la nuova situazione pianificatoria stabilita dal PR con la revisione approvata dal Consiglio di Stato con ris.no. 4739 del 4 ottobre 2006. Per quanto riguarda invece le problematiche pianificatorie ed espropriative ha dichiarato di non potersi esprimere in quanto esulano dalla sua competenza.

4. Con atto del 3.12.2009 RI 1 ha interposto ricorso innanzi al Tribunale di espropriazione indicando quali co-ricorrenti anche il padre ed il fratello, _____ e _____, e riproponendo le critiche di natura pianificatoria ed espropriativa già sollevate in prima sede. Con una memoria integrativa del 31 marzo 2010, RI 1 si è inoltre detta perplessa per essere stata unica destinataria della decisione dell'UCS ritenuto che il reclamo era stato sottoscritto anche dai suoi famigliari, ed ha contestato la stima della part. no. 14, come anche quella delle part. no. 998 e 1138, in quanto non terrebbe conto dei limiti edilizi introdotti con la revisione del PR. In sostanza la ricorrente postula: a) che per la part. no. 14 la procedura sia sospesa in attesa dell'emanazione da parte dell'UCS delle decisioni riguardanti i mapp. no. 1138 e 998 di proprietà del padre e del fratello; b) che le stime ufficiali riguardanti le part. no. 14, 1138 e 998 siano annullate e in quanto edificabili i terreni residui di tali fondi siano calcolati secondo le effettive possibilità edificatorie alla luce degli arretramenti e degli indici edilizi/pianificatori effettivi.

5. In sede di sopralluogo, esperito il 9 dicembre 2010, il Tribunale ha constatato che il mapp. no. 14 è delimitato a valle dalla strada comunale con un muro di sostegno di ca. 2 ml. di altezza sovrastato da un pendio ripido fino in prossimità della casa. In corrispondenza di quest'ultima e del piazzale di accesso il terreno è pianeggiante mentre è di nuovo in forte pendenza verso il sovrastante bosco e verso il mapp. no. 1143. Ad eccezione della parte boschiva il resto del mappale è sistemato a giardino. Il piazzale di accesso è pavimentato in sagomati di cemento mentre la strada privata è asfaltata.

6. Come già indicato, l'emissione, da parte dell'UCS, di una decisione con oggetto il solo mapp. no. 14 ha suscitato le perplessità della ricorrente poiché il pregresso reclamo era stato firmato anche dal padre e dal fratello quali proprietari dei mapp. no. 998 e 1138. Da ciò la sua richiesta di sospensione dell'estimo del mapp. no. 14, rispettivamente di annullamento della stima dei tre mapp. no. 14, 998 e 1138. I dubbi della ricorrente sono tuttavia privi di fondamento per i seguenti motivi. Il reclamo contro una stima dev'essere debitamente motivato (art. 34 cpv. 2 Lst; cfr. anche art. 46 cpv. 2 LPamm). Ciò significa che il reclamante è tenuto ad esprimere in modo riconoscibile l'intenzione di ottenere la modifica di un atto e della sua portata giuridica (Borghi/Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 46 no. 3). Il reclamo del 21 novembre 2008 è stato formulato succintamente ed in termini manifestamente generici. Ciò nonostante, prescindendo da formalismi e tenuto conto che la reclamante non era patrocinata da un legale, è possibile intravedere una protesta riguardante i criteri estimatori applicati al mapp. no. 14, specie alla parte di terreno eccedente (cfr. pto 1 del reclamo). Viceversa in relazione ai mapp. no. 998 e 1138 non risulta, neppure in forma implicita, una qualsiasi obiezione alla loro stima, né una richiesta di riesame e di modifica della stessa; le due particelle sono menzionate unicamente nel vago contesto di censure di natura pianificatoria ed espropriativa essenzialmente rivolte al Municipio di _____ (cfr. pti 2 e 3 nonché ultimo capoverso del reclamo). Di conseguenza l'UCS non ha fatto altro (né poteva far altro) che pronunciarsi sulle critiche identificabili e soggette al suo sindacato: in particolare ha fornito le dovute spiegazioni in merito alla valutazione del mapp. no. 14 e ne ha confermato la stima. Per quanto riguarda invece le restanti censure pianificatorie ed espropriative, che chiaramente esulano dal contesto estimatorio, si è giustamente dichiarato non competente. Infatti, lo stato di fatto e di diritto di un fondo sul quale è basata la stima (art. 5 Lst), specie lo stato pianificatorio, va contestato tempestivamente nella sede opportuna e non nell'ambito della procedura di stima. In definitiva la stima dei mapp. no. 998 e 1138 non è stata riesaminata in quanto non contestata; poco importa quindi che il reclamo sia stato sottoscritto anche da _____ e _____. Il ricorso in esame del 3 dicembre 2009 è, anch'esso, incentrato sulla situazione pianificatoria e l'espropriazione connessa con la strada comunale al mapp. no. 25, argomenti che, come già evidenziato, anche in questa sede sono irricevibili. Solo nel memoriale integrativo del 31 marzo 2010 è stata espressamente rimessa in discussione la stima dei mapp. no. 998 e 1138; critica che tuttavia giunge tardivamente non essendo proponibili nuove domande con il ricorso (art. 57 cpv. 2 LPamm applicabile in virtù del rinvio di cui all'art. 39 cpv. 1 Lst). Nella misura in cui pretende l'annullamento della stima dei mapp. no. 998 e 1138 il ricorso è dunque irricevibile. In conclusione, oggetto di riesame in questa sede è unicamente la stima del mapp. no. 14 e, viste le considerazioni di cui sopra, non vi è alcun motivo per disporre la sospensione. A tal fine il Tribunale dispone di tutti gli elementi richiesti dalla legge per una corretta valutazione del fondo, della documentazione che ne riporta lo stato pianificatorio sancito con il nuovo PR e di un piano di dettaglio rilasciato dal geometra revisore con le misure

della superficie edificabile, di quella computabile ai fini degli indici e di quella boschiva.

7. Ai sensi dell'art. 39 cpv. 2 Lst la procedura innanzi al Tribunale di espropriazione é retta dalla massima ufficiale secondo la quale spetta di principio all'autorità di accertare d'ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa (RDAT II-1999, no. 10, pag. 42). Il Tribunale non é vincolato dalle domande del ricorrente e può riformare la decisione anche a suo danno (art. 39 cpv 5 Lst).

8.

8.1. L'art. 8 Lst stabilisce che i Municipi sono tenuti a dare tempestiva comunicazione all'Autorità cantonale competente, di ogni costruzione nuova o riattata in seguito a notifica di domanda di costruzione nonché di ogni modifica del piano regolatore e di altri cambiamenti atti a determinare un aggiornamento particolare del valore ufficiale di stima. Nel messaggio 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto della nuova Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, il Consiglio di Stato ha avuto modo di precisare che trattasi di aggiornamenti causati da mutamenti di fatto o di diritto dello stato dei fondi, intervenuti dopo la revisione generale o i successivi aggiornamenti intermedi, come ad esempio nuove costruzioni, riattamenti, ampliamenti, modifiche di PR ecc.. L'esecutivo cantonale ha inoltre puntualizzato che la nuova stima sarà eseguita fondandosi sui fattori d'incidenza generali (prezzi medi dei terreni, tasso ipotecario, costo medio delle pigioni, costo medio delle costruzioni e costo medio dell'energia per gli impianti di produzione d'energia) vigenti al momento dell'ultima revisione generale o aggiornamento intermedio. Da parte sua la Commissione speciale in materia tributaria si é limitata ad apportare modifiche redazionali all'articolo con l'inserimento di rimandi ad altri articoli di legge.

8.2. Nella sua notifica per aggiornamento particolare dipendente dalle modifiche apportate con il nuovo PR, poi confermata con decisione su reclamo 6 novembre 2009, per il mapp. no. 14 l'UCS ha fissato in fr. 0.10 il mq il valore dell'area forestale ed in fr. 120. il mq quello del terreno rimanente (complementare ed eccedente). In particolare al valore di zona di fr. 160. l'autorità di prima istanza ha applicato un correttivo del -25% giustificandolo con gli oneri di passo iscritti a carico del fondo (-10%, già ammesso nell'ambito della Revisione generale delle stime 2004) e con il vincolo di PR per la zona con esclusione delle costruzioni (-15%). In effetti il vigente PR, approvato dal Consiglio di Stato il 4 ottobre 2006, attribuisce il mapp. no. 14 in parte all'area forestale e in parte alla zona residenziale estensiva R2. Quest'ultima è parzialmente colpita da un vincolo di esclusione dell'edificazione, così detto "spazi liberi", che non ammette costruzioni ma prevede la possibilità di computare la superficie ai fini del calcolo degli indici. Per il mapp. no. 14 il calcolo esatto della superficie delle diverse zone è indicato nella planimetria del geometra revisore _____, acquisita agli atti dal Tribunale, che stabilisce in mq 324 il bosco, in mq 585 l'area edificabile (sulla quale è del resto ubicata l'abitazione) ed infine in mq 556 la superficie vincolata computabile per gli indici. Quest'ultima è formata da due aree di mq 512 e mq 44: la prima confina con l'area forestale e con la casa sul lato nord-ovest del mappale, la seconda di forma triangolare è posta a valle sul confine sud-est del medesimo. Per quanto concerne la parte di terreno vincolata più a valle (ovvero quella a forma triangolare), essa non ha nessuna incidenza sul posizionamento di un edificio poiché sarebbe di per sé esclusa già solo per l'obbligo di rispettare la distanza di m 3 rispettivamente m 4 dai confini (art. 13 cpv. 1 lett. b, art. 19 cpv. 2 lett. b NAPR). Per la superficie di mq. 512 posta tra la casa esistente e il bosco si rileva che un'edificazione

sarebbe comunque preclusa entro una fascia di 10 m dal limite del bosco (art. 21 cpv. 1 NAPR) e di 3 m dal confine con la strada (art. 19 cpv. 2 lett. b NAPR). L'influenza del vincolo di esclusione delle costruzioni riguarda pertanto unicamente un triangolo stimato dal Tribunale in ca mq. 120 adiacente al limite della zona dove l'edificazione è permessa. Se ne conclude che il suddetto vincolo è circoscritto e non pregiudica o ostacola in modo sostanziale l'edificazione del fondo, che è già condizionata da altri elementi limitativi quali, in particolare, la presenza del bosco, la forma del fondo stesso, la discontinuità della pendenza e gli oneri di passo. L'UCS ha quindi correttamente considerato nella sua decisione la superficie del fondo colpita dal vincolo di esclusione dell'edificazione (art. 39bis NAPR) applicando al valore del terreno un'ulteriore riduzione del 15%, che il Tribunale ritiene adeguata alle circostanze concrete.

8.3. Per il resto le valutazioni effettuate dall'UCS non prestano il fianco ad alcuna critica, sono ossequiose dei canoni di estimo sanciti dalla legge e riflettono in modo prudentiale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

9.

9.1. Di conseguenza, il ricorso è respinto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 14 RFD di _____ è confermato in fr. 441'236.--.

9.2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.-- sono poste a carico della ricorrente in quanto soccombente (art. 39 cpv. 6 Lst). Per lo stesso motivo non si assegna ripetibili.

Per questi motivi

richiamati i disposti della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare (Lst) e il relativo regolamento, nonché la Legge di procedura per le cause amministrative (LPamm),

dichiara

e pronuncia 1. Il ricorso di RI 1, per quanto ricevibile, è respinto ed il valore ufficiale di stima del mapp. no. 14 RFD di _____ confermato in fr. 441'236.--.

2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.-- sono poste a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili.

3. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.

4. Intimazione a:

RA 1- Ufficio cantonale di stima, Via Portone 12, Bellinzona

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giudiziario

Margherita De Morpurgo

Il segretario

Enzo Barengo

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