

TI_GERICHTE 40.2011.3 vom 30. April 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2011.3

FR: TI_GERICHTE 40.2011.3 du 30 avril 2004

IT: TI_GERICHTE 40.2011.3 del 30 aprile 2004

Volltext

Incarto n.40.2011.3

Lugano

1. giugno 2012

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

ing. Gianfranco Sciarini

arch. Bruno Buzzini

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo sul ricorso presentato in data 3 giugno 2011 da

RI 1

rappr. dall'■ RA 1

contro

la decisione su reclamo emanata il 3 maggio 2011 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. 782 (PPP) RFD di _____,

esperito il sopralluogo in data 27 gennaio 2012,

letti ed esaminati gli atti,

considerato in fatto e in diritto

1. 1.1. Con decreto esecutivo del 19 dicembre 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 a norma dell'■art. 6 cpv. 1 della Legge sulla stima ufficiale della sostanza

immobiliare del 13 novembre 1996 (Lst) entrata in vigore il 1. gennaio 1997. Eseguita la procedura di revisione, l'Ufficio cantonale di stima (UCS, con decisione del 30 aprile 2004, divulgata sul Foglio ufficiale del 7 maggio 2004, ha disposto il deposito in pubblicazione dei valori ufficiali di stima presso le cancellerie comunali, per il tramite dei rispettivi Municipi, per un periodo di 30 giorni consecutivi a partire dal 1. giugno 2004. Con decreto esecutivo del 7 dicembre 2004 (BU 2004, 443) il Consiglio di Stato ha fissato al 1. gennaio 2005 l'entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima su tutto il territorio del Cantone.

1.2. Per la part. no. 782, RFD di _____, edificata e costituita in proprietà per piani (PPP), con la notifica di decisione 1. febbraio 2004 (Revisione generale 2004), l'UCS ha esposto un valore ufficiale di stima di fr. 319'986.-. Tale decisione è cresciuta incontestata in giudicato.

2. Nel 2007 l'immobile è stato parzialmente riattato. Pertanto, con decisione per l'aggiornamento particolare, l'UCS ha ricalcolato in fr. 441'919.- il valore di stima ufficiale del mapp. no. 782. La società RI 1, proprietaria della PPP 2372 di 17/100, ha impugnato il predetto aggiornamento con reclamo del 9 febbraio 2011, che l'UCS ha respinto con decisione 3 maggio 2011. Posto che la reclamante aveva contestato solo il valore di stima della propria quota di PPP ma non quello complessivo dell'immobile, l'autorità di prima istanza ha rifiutato di ricalcolare la stima per tale sola unità condominiale, confermando la prassi da sempre adottata che consiste nell'estimo dell'intero fondo costituito in PPP e nella successiva ripartizione proporzionale sulle singole quote.

3. Con ricorso 3 giugno 2011 la società RI 1 è insorta innanzi a questo Tribunale, postulando, in via principale, l'annullamento della decisione dell'UCS e la conferma del valore di stima precedente a quello attribuito con l'aggiornamento particolare, rispettivamente, in via subordinata, l'annullamento della decisione ed il rinvio degli atti all'UCS affinché abbia nuovamente a pronunciarsi sulla fattispecie. A mente della ricorrente la decisione dell'UCS dovrebbe essere annullata già solo per carenza di motivazione, in particolare per essersi limitata a ritenere che oggetto di contestazione non è la stima attribuita all'intero fondo ma solo quella relativa alla sua quota parte quando invece era insito nella contestazione stessa come il calcolo del valore attribuito al fondo fosse conseguentemente inammissibile; ciò violerebbe il diritto di essere sentito. Sempre secondo la ricorrente, l'UCS avrebbe inoltre trascurato completamente di considerare nel calcolo del valore di stima complessivo del fondo l'incidenza del fattore di correzione della vetustà per la parte di immobile non toccata dalla riattazione.

4. Il Tribunale ha esperito un sopralluogo il 27 gennaio 2012 che ha permesso le seguenti constatazioni (cfr. verbale). Il mapp. no. 782 è interamente edificato. A nord lo stabile si affaccia su _____ mentre ad est e ad ovest è contiguo agli edifici costruiti sulle part. no. 1664 e 1552. L'immobile consta di 3 unità abitative e di uno scantinato intavolato a RF con altrettanti fogli di PPP (da no. 2369 a no. 2372). La PPP no. 2372 di 17/100, di proprietà della ricorrente, è costituita da un edificio retrostante di 2 piani fuori terra, contiguo su tre lati, con accesso da _____ garantito da un diritto di passo attraverso un portico e un cortile interno. Trattasi di un fabbricato vetusto recentemente sistemato esternamente (tinteggiato) e internamente, con copertura in eternit che la proprietaria presume risalente agli anni '50. Esso si compone di due locali e di un servizio con doccia; al piano terreno vi è la predisposizione per installare una cucina. L'acqua calda e il riscaldamento sono forniti

attraverso l'impianto esistente al contiguo mapp. no. 774 ove è posto anche il contatore dell'elettricità. La proprietà è priva di posteggio.

5. La competenza del Tribunale di espropriazione a statuire in tema di stime immobiliari è data dai combinati disposti di cui agli art. 37 cpv. 1 e 39 cpv. 1 Lst. In questa sede la procedura è retta dalla massima ufficiale (art. 39 cpv. 2 Lst), secondo la quale spetta di principio all'autorità di accertare d'ufficio i fatti determinanti per la causa. Con il ricorso possono essere adottati fatti nuovi e proposti nuovi mezzi di prova (art. 39 cpv. 3 Lst). Il Tribunale giudica con pieno potere cognitivo (art. 18 cpv. 1 LPamm per il rinvio di cui all'art. 39 cpv. 1 Lst), senza essere vincolato dalle domande del ricorrente e può riformare la decisione anche a suo danno (art. 39 cpv. 5 Lst).

6. 6.1. Appurato che il ricorso in esame è tempestivo, in via preliminare occorre verificare la legittimazione ricorsuale della ricorrente trattandosi di presupposto processuale che il giudice esamina d'ufficio in ogni stadio del procedimento. 6.2. Giusta l'art. 70 cpv. 1 CPC (applicabile in virtù dei rinvii disposti dagli art. 39 cpv. 1 Lst e 24 LPamm), più persone devono agire o essere convenute congiuntamente se sono parte di un rapporto giuridico sul quale può essere deciso solo con unico effetto per tutte. La norma cristallizza l'istituto del litisconsorzio necessario la cui sussistenza in un caso di specie è determinata dal diritto sostanziale, non da quello processuale (DTF 113 II 450 c. 3a). 6.3. In virtù dell'art. 2 cpv. 2 Lst sono considerati fondi ai sensi della legge i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario, le miniere e le quote di comproprietà di un fondo. La norma riprende così testualmente la definizione della proprietà fondiaria cristallizzata nel codice civile (art. 655 cpv. 2 CC). Come già rilevato in passato dal Tribunale di espropriazione (RDAT II-2000 no. 59), il fatto che, dal profilo del diritto privato, le singole quote di una PPP siano considerate quali fondi, non permette di concludere che esse debbano necessariamente essere individuate, in ogni ambito giuridico, come oggetti distinti. In tema di estimo in particolare, non esiste una prassi uniforme. Nel Cantone Ticino la Legge sulla stima ufficiale non fissa alcun criterio specifico per stimare le PPP: valgono dunque le disposizioni generali per l'estimo dei fondi edificabili ed edificati giusta gli art. 15 ss Lst. Dal canto suo la Legge tributaria si limita a stabilire che gli immobili non agricoli e i loro accessori siano imposti per il loro valore di stima (art. 42 cpv. 1 LT). La prassi estimatoria invalsa, creatasi vigente la decaduta Legge sulla stima ufficiale del 25.11.1936, consiste nel determinare la stima globale della particella ■ comprese dunque sia le parti comuni sia quelle oggetto di un diritto esclusivo (art. 712b CC) ■ che sarà poi suddivisa, a fini fiscali, in base alle risultanze catastali, ossia in base alle quote (centesimi o millesimi) stabilite nell'atto di costituzione della PPP. Metodo che la giurisprudenza in relazione alla nuova Legge sulla stima del 13.11.1996 non ritiene contrario al diritto (RDAT II-2000 no. 59) e che il legislatore ha chiaramente dimostrato di voler mantenere. In effetti nell'atto di presentazione del progetto di legge è menzionato esplicitamente, in relazione all'art. 2 Lst, che ■ per motivi pratici i fabbricati relativi a PPP verranno stimati nel loro complesso ■ e che ■ i valori delle singole quote verranno poi calcolati sulla base dei relativi millesimi di proprietà ■ (cfr. Messaggio no. 4375 del 21.2.1995 del Consiglio di Stato concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 2). Il principio è stato approvato senza discussioni e dunque rappresenta l'espressione della volontà del legislatore (cfr. Racc. VGC seduta del 13.11.1996, p. 413 ss, 478). Tale modo di procedere coinvolge l'intero immobile e di riflesso non soltanto il singolo condomino, bensì l'insieme dei comproprietari che solo

congiuntamente, ovvero riuniti in litisconsorzio necessario, sono legittimati a contestare la stima (RDAT II-2000 no. 59). Questo è il caso anche nella fattispecie in esame ove RI 1 pretende di rimettere in discussione il valore assegnato alla sua quota così come il valore di tutta la PPP. Pertanto non disponendo essa, individualmente, della legittimazione attiva, il suo ricorso va dichiarato irricevibile senza che sia necessario esaminare le censure di merito sollevate.

7. Visto l'esito del ricorso la tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono poste a carico della ricorrente in quanto soccombente; per lo stesso motivo non si assegnano ripetibili (art. 39 cpv. 1 e 6 Lst, art. 31 LPamm).

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 è irricevibile.

2. La tassa di giustizia di fr. 500.- è a carico della RI 1. 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, 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.