

TI_GERICHTE 40.2015.1 vom 30. April 2004

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2015.1

FR: TI_GERICHTE 40.2015.1 du 30 avril 2004

IT: TI_GERICHTE 40.2015.1 del 30 aprile 2004

Volltext

Incarto n.40.2015.1

Lugano

2 novembre 2015

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Brenno Borradori

arch. Bruno Buzzini

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo sul ricorso presentato in data 15 luglio 2015 da

RI 1

rappr. dall'RA 1

contro

la decisione su reclamo emanata il 16 giugno 2015 dall'Ufficio cantonale di stima

nell'ambito della procedura di aggiornamento particolare della stima,

relativamente ai mapp. no. 1688, 4246 e 4252 RFD _____,,

letti ed esaminati gli atti,

considerato - che 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 (FU 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 la data di entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima sul territorio del Cantone.

- che per la part. no. 1688 RFD di _____, edificata, con decisione del 1° febbraio 2004 (Revisione generale 2004), l'UCS ha esposto un valore ufficiale di stima di fr. 2'904'844.--. Tale decisione è cresciuta incontestata in giudicato;
- che predetto valore ufficiale di stima è stato confermato dall'UCS con decisione per l'aggiornamento particolare 2008, resasi necessaria in seguito alla modifica del piano regolatore (PR) di _____, che ha determinato per il mappale no. 1688 una nuova zona d'ubicazione (da R5-1 a RI-1). Il proprietario non ha sollevato obiezioni;
- che successivamente, nel 2014, il mapp. no. 1688 è stato frazionato ed è andato a costituire le tre nuove particelle no. 1688, 4246 e 4252 (iscr. RF dg. _____). Pertanto, con nuova decisione per l'aggiornamento particolare 2014 l'UCS ha ricalcolato il valore di stima ufficiale per i nuovi fondi in fr. 1'690'640. per il mappale no. 1688, fr. 858'811. per il mappale no. 4246 e fr. 21'360. per il mappale no. 4252;
- che non condividendo tale valutazione, in data 28 gennaio 2015, RI 1 è insorto mediante reclamo, che l'UCS ha accolto con decisione del 16 giugno 2015. L'autorità di prima istanza ha ritenuto che Le varie osservazioni citate nel reclamo si riferiscono a delle servitù di diritti e oneri non considerati e a travasi di indici e servitù di posteggio non calcolati. A seguito del sopralluogo esperito in data 12 marzo 2015 alla presenza delle parti e da ulteriore documentazione presentataci, tutte le argomentazioni citate dal reclamante vengono accolte e confermate. Il nuovo calcolo di stima considera inoltre la mutata situazione del grado di vetustà che dalla percentuale di riduzione del 18% viene adeguata al 29%. Essa ha quindi fissato il valore ufficiale di stima a fr. 667'200. per il mappale no. 1688, fr. 2'004'459. per il mappale no. 4246 e fr. 44. per il mappale no. 4252. Da qui il ricorso in esame;
- che il Tribunale ha rinunciato ad esperire il sopralluogo in quanto ininfluenza ai fini del giudizio;
- che la competenza del Tribunale di espropriazione a statuire sui ricorsi in tema di stime immobiliari è data dai combinati disposti di cui agli art. 37 cpv. 1 e 39 cpv. 1 Lst. Il ricorso in esame, interposto tempestivamente dal proprietario dei mapp. no. 1688, 4246 e 4252 RFD di _____, destinatario della decisione dell'UCS, è ricevibile in ordine;
- che la presente procedura si inserisce nel quadro di un aggiornamento particolare della stima ai sensi dell'art. 8 Lst determinato dal frazionamento della vecchia particella no. 1688 nei tre nuovi mappali no. 1688, 4246 e 4252 RFD di _____. Un tale aggiornamento particolare si impone infatti quando, dopo la revisione generale (art. 6 Lst) o successivi aggiornamenti intermedi (art. 7 Lst), sopravvengono mutamenti di fatto o di diritto dello stato dei fondi atti ad influire sulla stima, specie nel caso sorgano nuove costruzioni o siano eseguiti riattamenti o ampliamenti, oppure qualora intervengano modifiche del piano regolatore (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato no. 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto della nuova Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 8). L'UCS, ricevuta dal Municipio comunicazione della modifica, procede all'aggiornamento della stima fondandosi sui fattori generali d'incidenza di cui

all'art. 19 Lst, vigenti al momento dell'ultima revisione generale o dell'ultimo aggiornamento intermedio, e cioè sui prezzi medi dei terreni, il tasso ipotecario, il costo medio delle pigioni, il costo medio delle costruzioni ed il costo medio dell'energia, quest'ultimo per i relativi impianti di produzione (cfr. Messaggio cit., ad art. 7 e 20);

- che a norma dell'art. 46 cpv. 1 LPAm ogni decisione deve essere motivata per iscritto. Scopo dell'obbligo della motivazione, componente essenziale del diritto di essere sentito ancorato all'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), è di permettere al destinatario di afferrare le ragioni che stanno alla base della decisione e se del caso di deferirla con piena cognizione di causa ad una giurisdizione superiore, la quale possa a sua volta esercitare un suo controllo effettivo (DTF 136 I 229 consid. 5.2; RDAT 1988 n. 45, consid. 2a.; Adelio Scolari, Diritto amministrativo, parte generale, II edizione, Cadenazzo 2002, n. 528 segg.; Borghi/Corti, op. cit., ad art. 26 n. 2c; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht, tesi, Berna 1998, pag. 29 segg.). Una motivazione può essere ritenuta sufficiente e adempiere pertanto al citato scopo quando l'autorità menziona, almeno brevemente, i motivi che l'hanno spinta a decidere in un senso piuttosto che in un altro; l'autorità non è inoltre tenuta a pronunciarsi in modo esplicito ed esaustivo su tutti gli argomenti che le vengono sottoposti: può limitarsi ad affrontare le sole allegazioni rilevanti, in quanto atte ad influire sulla decisione, e passare invece sotto silenzio, ad esempio, quelle che manifestamente non reggono o appaiono ininfluenti (DTF cit., ibidem, inoltre 130 II 530 consid. 4.3, con rinvii; sentenze del Tribunale federale 1C_615/2012 del 12 aprile 2013 consid. 2.2, 1C_287/2007 del 17 marzo 2008 consid. 2.2, entrambe con rinvii; Scolari, op. cit., n. 532 con rinvii, tra l'altro a RDAT I-1999 n. 27 consid. 3b; Borghi/Corti, op. cit., ad art. 26 n. 2a, pure con rinvii);

- che non occorre dilungarsi molto per ritenere la decisione impugnata insufficientemente motivata. Infatti nella stessa non sono menzionate, anche solo brevemente, le ragioni che hanno spinto l'autorità di prima sede, da una parte ad accogliere tutte le censure sollevate dal proprietario con il reclamo e a modificare d'ufficio il correttivo di vetustà dell'edificio principale del fmn 1688, dall'altra parte ad incrementare comunque di fr. 100'892. il valore di stima complessivo dei tre fondi (da fr. 2'570'811.-- a fr. 2'671'703.--);

- che nemmeno dalla documentazione agli atti è possibile dedurre le motivazioni che hanno originato di fatto l'aumento della stima;

- che, del resto, non spetta a questo Tribunale ricercare le cause che hanno indotto l'UCS a modificare le stime dei fondi in esame, ma dev'essere quest'ultima autorità ad argomentarne convenientemente i motivi che stanno alla base della decisione, a maggior ragione se si considera il consistente aumento, così da permettere al ricorrente di comprenderne le ragioni e di determinarsi in merito con piena cognizione di causa;

- che è pur vero che il ricorrente ha impugnato la decisione avversata, ma egli stesso procede per ipotesi ed in conclusione afferma chiaramente di essere nell'incapacità di decifrare il metodo di calcolo della stima;

- che la lacuna rilevata non è sanabile in questa sede, per cui la decisione impugnata dev'essere annullata e gli atti rinviati all'UCS per nuovo giudizio;

- che, stante il rinvio degli atti all'UCS, non occorre chinarsi sulle censure di merito sollevate dal ricorrente;

- che la tassa di giustizia di fr. 450.■ e le spese di fr. 50.■ sono poste a carico dell'■ UCS in quanto parte soccombente. Il ricorrente non si è avvalso della consulenza di un legale e pertanto non si assegnano 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 è accolto. La decisione impugnata è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio cantonale di stima per nuovo giudizio così come indicato nei considerandi.

2. La tassa di giustizia di fr. 450.-- e le spese di fr. 50.-- è posta a carico dell'Ufficio cantonale di stima. 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:

-

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

Il segretario giudiziario

Enzo Barenco

Distinta delle spese

Tassa di giustizia fr. 450.■

Spese diverse fr. 50.■

Totale fr. 500.■

=====

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