

# **TI\_GERICHTE 52.2016.307 vom 15. Dezember 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-12-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2016.307](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.307)

FR: TI\_GERICHTE 52.2016.307 du 15 décembre 2017

IT: TI\_GERICHTE 52.2016.307 del 15 dicembre 2017

## **Regeste**

Istanza di revisione della stima di un fondo. Negate le condizioni per una revisione eccezionale della stima, così come per un aggiornamento particolare o una modifica straordinaria

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 38 LSt. Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1, per rinvio dell'art. 39 cpv. 1 LSt). Il ricorso, tempestivo (art. 38 LSt), è pertanto ricevibile in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione del fondo, per quanto necessario, emerge con sufficiente chiarezza dalle planimetrie agli atti. Ad una valutazione anticipata delle prove offerte (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3 e rinvii), il sopralluogo chiesto dal ricorrente, in particolare per accertare l'avvenuto taglio della vegetazione sulla scarpata a margine dell'autostrada, non è idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio; tale circostanza, come si vedrà ancora in appresso, non è atta a sovvertire l'esito della causa.

### **E. 2**

Per i medesimi motivi di cui si è appena detto, da respingere è il rimprovero che l'insorgente muove alla precedente istanza di non aver esperito una visita dei luoghi. Nella misura in cui è volta a lamentare una violazione del diritto di essere sentito, va ricordato che questa garanzia procedurale non impedisce di procedere a un apprezzamento anticipato delle prove richieste e - come essenzialmente indicato dal Tribunale di espropriazione nel giudizio impugnato - di rinunciare ad assumerle, se è convinta che non possono condurla a modificare il suo giudizio (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3 e rinvii). 3.3.1. In Ticino, la procedura di valutazione della sostanza immobiliare è retta dalla LSt ed è indipendente da quelle di prelievo di pubblici tributi (quali imposte, tasse di iscrizione a registro fondiario) fondate, per il calcolo, proprio sui valori di stima (cfr. STF 2P.220/2003 del 28 maggio 2004 consid. 1; cfr. anche Rocco Filippini, I valori di stima nella giurisprudenza federale e cantonale, in: *Novità fiscali del Centro di competenze tributarie della SUPSI*, n. 9, settembre 2014, pag. 18 seg.). La LSt stabilisce che i valori di stima sono calcolati in base al valore venale dei fondi, definito quale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione (art. 16 cpv. 1 LSt). Il valore venale di un fondo edificato (fabbricato più terreno annesso che formano un'unità economica, cfr. art. 15 cpv. 2

LSt) è il frutto di una specifica ponderazione fra valore metrico e valore di reddito (cfr. art. 16 cpv. 2 LSt e 7 regolamento di applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 19 dicembre 1997; RSt; RL 10.2.9.1.1). Il valore metrico comprende quello del fabbricato, oltre al valore metrico del terreno (risultante dal confronto di prezzi medi di oggetti analoghi, in zone paragonabili, cfr. art. 17 LSt). Quest'ultimo è in pratica determinato da un valore unitario di base della zona di appartenenza, adeguato, se del caso, secondo correttivi che tengono conto della reale situazione del fondo (ad es. di eventuali immissioni moleste permanenti [rumori, esalazioni, vibrazioni], del grado d'urbanizzazione, eventuali oneri o limitazioni di costruzione, ecc.; cfr. Prontuario "Le stime cambiano" del Dipartimento delle finanze e dell'economia, dicembre 2003, pag. 10 e pag. 20 e 21). Il valore di reddito è dato invece dalla capitalizzazione dell'affitto annuo (reddito presunto o dichiarato, cfr. art. 18 LSt). La stima è improntata su criteri di schematicità e di prudenzialità (cfr. art. 20 LSt; cfr. Prontuario citato, pag. 9).

3.2. Il valore di stima viene determinato ogni vent'anni nel quadro di una revisione generale (cfr. art. 6 LSt; la prima, entrata in vigore il 1° gennaio 2005 per tutti gli immobili siti nel Cantone, cfr. supra, consid. A). Tra due revisioni generali sono possibili aggiornamenti intermedi, limitati anche a singoli comprensori e operati secondo cicli quadriennali, se i fattori generali d'incidenza sulla stima di cui all'art. 19 LSt (valore dei terreni, tassi ipotecari, costo medio delle pigioni e delle costruzioni) registrino una variazione di almeno  $\pm 25\%$  (cfr. art. 7 LSt e 24 RSt). Vi possono poi essere circostanze che determinano un aggiornamento particolare delle stime, quali una nuova costruzione o un riattamento o delle modifiche di PR (cfr. art. 8 LSt; cfr. anche Prontuario citato, pag. 15), o - come si vedrà meglio qui di seguito (considerando 4) - una revisione eccezionale (art. 9 LSt). Al Consiglio di Stato è infine data facoltà di fare procedere in ogni momento (su istanza di parte o d'ufficio) a una modifica straordinaria delle stime definitive, che si rivelassero manifestamente inattendibili (cfr. art. 42 LSt; cfr. anche Filippini, op. cit., pag. 19).

4.4.1. Secondo l'art. 9 cpv. 1 LSt, se le condizioni di base per la valutazione dei beni immobili dovessero subire dei mutamenti essenziali e permanenti, tali da rendere i valori ufficiali di stima manifestamente infondati, si procede d'ufficio, su istanza di parte o del municipio, ad una loro revisione eccezionale. La modifica di valore provocata dai fattori che concorrono alla variazione generale delle stime, precisa la norma (cfr. cpv. 2), non dà luogo a revisioni eccezionali. Le istanze di revisione, accompagnate dal preavviso del municipio, sono da presentare per decisione al Consiglio di Stato (cpv. 3), il quale in caso di accoglimento fa ordinare una nuova stima (cpv. 4).

4.2. La revisione eccezionale, come ha già avuto modo di chiarire il Tribunale federale, va interpretata in modo assolutamente restrittivo (cfr. STF 2P.220/2003 citata, consid. 3.3; 2P.151/2006 dell'11 ottobre 2006 consid. 4.4). Secondo i materiali legislativi, tale mezzo è stato concepito in particolare per i casi di fenomeni o catastrofi naturali (quali inondazioni, smottamenti di terreno, frane, valanghe, ecc.), atti a mutare permanentemente ed in modo del tutto imprevedibile lo stato dei luoghi (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato n. 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 9). Il rimedio previsto dall'art. 9 LSt è riservato dunque a situazioni del tutto eccezionali, in cui subentrano delle trasformazioni fondamentali e durevoli dei luoghi, tali da rendere i valori di stima manifestamente inadeguati (cfr. Messaggio citato, ad art. 9). L'estremo riserbo che impone la revisione eccezionale, come si deduce dalla giurisprudenza del Tribunale federale, si giustifica non da ultimo con i criteri di schematicità e prudenzialità, che contraddistinguono la procedura di stima. Il ricorso a determinati parametri forfettari è infatti imprescindibile nell'ambito di una procedura su larga scala, in

cui occorre tener conto anche di aspetti di praticabilità e di economicità dell'attività amministrativa. In questo senso, spiega l'Alta Corte, per semplificare il procedimento, sono ammesse soluzioni schematiche, anche se in tal modo vengono forzatamente trascurate alcune specificità dei singoli casi e non viene perfettamente garantita la parità di trattamento (cfr. STF 2P.151/2006 citata, consid. 4.4 e rimandi). 1.5. 5.1. In concreto, dagli atti risulta che il valore di stima del fondo qui controverso (part. \_\_\_\_\_) è stato determinato in occasione della revisione generale del 2004, successivamente adattato all'aggiornamento particolare del 2009 e alla nuova misurazione catastale (MU 93), nel 2011. All'immobile, situato in zona residenziale R2, ad oltre 50 m dal ciglio dell'autostrada, è stato attribuito un valore unitario di zona prudenziale di fr. 120.- al mq, tenuto anche conto dei fattori che incidono negativamente sulla regione (il passaggio dell'autostrada, la strada cantonale \_\_\_\_\_ e la linea ferroviaria), così come spiegato dall'UCS (cfr. osservazioni 24 novembre 2015). La stima del fondo ha inoltre beneficiato, parzialmente, del correttivo per carico ambientale (fino al 30% sul valore del terreno), che l'UCS ha applicato in modo uniforme per i fondi ubicati entro una fascia di 50 m (misurata dal ciglio dell'autostrada; riduzione massima del 30% sul valore dei terreni e del 10% sul reddito degli edifici). Questa stima, improntata su criteri schematici e prudenziali, è cresciuta in giudicato incontestata. 5.2. Chiamato a pronunciarsi sulla domanda di revisione eccezionale presentata dal ricorrente il 30 luglio 2015, il Consiglio di Stato, dopo aver ricordato le suddette circostanze, ha negato che fosse intervenuto un mutamento essenziale e permanente delle condizioni alla base del calcolo della stima, tale da rendere manifestamente infondato il valore ufficiale. Ad identica conclusione è pervenuto il Tribunale di espropriazione, precisando in particolare che il taglio di vegetazione sulla scarpata a margine dell'autostrada, che separa la zona R2 dall'\_\_\_\_\_, non può essere ritenuto un accadimento eccezionale tale da giustificare una revisione eccezionale ai sensi dell'art. 9 LSt. Il giudizio resiste alle critiche dell'insorgente, che in questa sede afferma in sostanza il contrario. 5.3. Anzitutto va ricordato che la presenza dell'autostrada e i disagi che ne derivano ai fondi situati nelle vicinanze, soprattutto in termini di carico ambientale (fonico e atmosferico), non sono circostanze nuove ma aspetti noti da anni, come del resto ammette lo stesso ricorrente. Tant'è che questi fattori, come visto, sono pure stati considerati in modo uniforme in occasione della revisione generale del 2004, sia nell'individuazione del valore unitario di base (fr. 120.- al mq), sia dei relativi correttivi (per i fondi più esposti). Altrettanto incontestabile è che nel corso degli ultimi anni, dal 2004, vi sia stato un aumento di traffico sulle autostrade. Questa circostanza, per nulla straordinaria e imprevedibile, ancorché possa richiamare la necessità di eseguire degli interventi di risanamento fonico laddove i valori di immissione prescritti dall'OIF sono superati (cfr. anche infra), non è idonea a giustificare una revisione eccezionale della stima di un fondo. Non lo pretende alla fin fine neppure il ricorrente, che fonda invece la sua richiesta sul deliberato taglio della vegetazione da parte dell'USTRA agli inizi del 2014, che a suo dire avrebbe comportato un imprevisto aumento delle immissioni pari a ca. 4 dB(A). Sennonché neppure tale singolare circostanza è tale da imporre in via eccezionale una revisione, così come concluso dalle precedenti istanze. Quand'anche fosse dimostrato, l'incremento d'immissioni derivante dall'eliminazione delle piante - che l'insorgente sostanzia sulla base di un parere dell'Ufficio di consulenza dell'energia Sagl (doc. D), ma che l'USTRA nega (cfr. suo scritto 23 gennaio 2015 agli atti) - non può in ogni caso essere considerato un evento tale da mutare in modo essenziale le caratteristiche del fondo, così come esige il quadro legale e della giurisprudenza in materia sopraesposta; quadro che, come visto

(consid. 4.2), impone un'interpretazione estremamente restrittiva di tale rimedio, limitato in pratica a ipotesi - qui non date - in cui interviene inaspettatamente uno snaturamento o un'alterazione profonda della topografia e configurazione dei luoghi. D'altra parte, come osservato dalle precedenti istanze, dagli atti risulta che la tratta autostradale del comune di \_\_\_\_\_, nel corso del 2013, prima del taglio delle piante, aveva beneficiato di provvedimenti (sostituzione della pavimentazione con miscele bituminose fonoassorbenti) che ne avevano migliorato sensibilmente le ripercussioni foniche (cfr. scritto USTRA 23 gennaio 2015), ciò che pure il ricorrente ammette. Ora, considerato che un rivestimento fonoassorbente consente di regola di diminuire di almeno 3 dB il rumore (cfr. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/it/home/temi/rumore/info-specialisti/misure-contro-il-rumore/misure-contro-il-rumore-stradale/pavimentazioni-stradali-fonoassorbenti.html> ; cfr. anche citato scritto USTRA), appare lecito ritenere che l'impatto fonico dell'\_\_\_\_\_ dopo il taglio delle piante, pur con un certo grado di approssimazione, andrebbe alla fin fine ritenuto più o meno equivalente alla situazione precedente al 2013; non potrebbe pertanto - a maggior ragione - determinare una revisione eccezionale della stima. Il contestato aumento di immissioni foniche non è poi assimilabile a un mutamento permanente, così come esige l'art. 9 LSt: proprio l'insorgente osserva infatti che l'USTRA ha avviato nel 2015 la procedura ordinaria di approvazione dei piani (retta dalla legge federale sulle strade nazionali; RS 725.11), la quale prevede tra l'altro la posa di ripari fonici lungo la strada nazionale \_\_\_\_\_, anche in corrispondenza del comparto in questione (cfr. avviso e piani di cui ai doc. F e G). Risanamento, al quale il ricorrente si è invero apparentemente opposto, ma che dal profilo dell'impatto ambientale porterà verosimilmente - a breve o medio termine - una sensibile riduzione delle immissioni foniche (fino a ca. 6 decibel), una volta realizzato (intorno al 2020, secondo le previsioni indicative dell'USTRA, cfr. il suo scritto dell'11 marzo 2016, doc. C). A fronte di tutto ciò, con le precedenti istanze occorre concludere che non sono dati gli estremi per una revisione eccezionale della stima ufficiale ai sensi dell'art. 9 LSt. Su questo punto, il ricorso deve pertanto essere respinto. 5.4. Parimenti da rigettare sono le domande di riduzione dei valori ufficiali formulate in via subordinata dall'insorgente. Nella misura in cui non sono adempiuti i presupposti per procedere a una revisione eccezionale (e imporre quindi al Consiglio di Stato di dare avvio a una nuova stima, cfr. art. 9 cpv.

#### **E. 4**

LSt), non è dato di vedere come questo Tribunale potrebbe correggere direttamente al ribasso il valore metrico del fondo o il valore di reddito. Ammettere il contrario significherebbe rimettere in discussione la stima del fondo del 2004 (adattata l'ultima volta, nel 2011, alla nuova situazione catastale), cresciuta in giudicato, a prescindere dal carattere straordinario del rimedio di cui all'art.

#### **E. 9**

LSt. Ciò che il Tribunale di espropriazione, con considerazioni che vanno intese più che altro a titolo abbondanziale, ha comunque negato (cfr. giudizio impugnato, pag. 3). 6. Da ultimo, il ricorrente non contesta in questa sede le considerazioni aggiuntive espresse nel giudizio impugnato, secondo cui alla fattispecie non potrebbe tornare applicabili neppure gli art. 8 e 42 LSt. Né potrebbe farlo con successo, non essendo all'evidenza date le condizioni per un aggiornamento particolare (art. 8 LSt; quali la costruzione di un nuovo edificio o la modifica del PR) o per una modifica straordinaria (art. 42 LSt). Rimedio, quest'ultimo, che già il Governo aveva invero escluso: di portata assai limitata, lo stesso è in

effetti riservato alla correzione di determinati parametri di computo (piuttosto che a un riesame materiale dell'estimo) e può dunque intervenire solo a seguito dell'individuazione di errori manifesti nei dati raccolti per il calcolo della stima (cfr. STF 2P.220/2003 citata, consid. 3.3 e giudizio impugnato, pag. 4); ciò che all'evidenza non si verifica nella fattispecie. Neppure l'insorgente, come detto, pretende il contrario. 7.7.1. Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere respinto. 7.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico del ricorrente, secondo soccombenza. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è posta a carico del ricorrente, al quale va restituito l'importo di fr. 500.- versato in eccesso a titolo di anticipo delle presunte spese processuali. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: ; ; ; . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente La vicecancelliera

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