

# **TI\_GERICHTE 52.2018.227 vom 26. März 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-03-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2018.227](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2018.227)

FR: TI\_GERICHTE 52.2018.227 du 26 mars 2018

IT: TI\_GERICHTE 52.2018.227 del 26 marzo 2018

## **Regeste**

Stima ufficiale della sostanza immobiliare. Aggiornamento intermedio

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 38 LSt. Certa è la legittimazione attiva degli insorgenti, personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato di cui sono destinatari (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100, 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). Neppure le parti sollecitano l'assunzione di particolari prove.

### **E. 2**

Gli insorgenti lamentano anzitutto una violazione del loro diritto di essere sentiti, per il fatto che il Tribunale di espropriazione non si sarebbe chinato sull'eccezione di scarsa motivazione della decisione da parte dell'UCS.

### **E. 2.1**

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La citata disposizione legale si limita a stabilire il principio della motivazione scritta e non precisa altrimenti il contenuto e l'estensione della motivazione, cosicché valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101). Il diritto di essere sentito ancorato in quest'ultima norma assicura al cittadino la facoltà di esprimersi prima che sia presa una decisione che lo tocca nella sua situazione giuridica e comprende tutte quelle facoltà che devono essergli riconosciute affinché possa far valere efficacemente la sua posizione nella procedura (cfr. DTF 135 II 286 consid. 5.1, 133 I 270 consid. 3.1). Tra queste, anche il diritto ad una motivazione sufficiente. Tale diritto non impone tuttavia di esporre e discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure proposti; è infatti sufficiente che dalla decisione impugnata emergano in maniera chiara i motivi su cui l'autorità fonda il suo ragionamento (cfr. DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 138 IV 81 consid. 2.2, 137 II 266 consid. 3.2 e riferimenti). Dal punto di vista formale, il diritto ad una motivazione è rispettato anche se la motivazione è implicita, risulta dai diversi considerandi componenti la decisione (STF 2C\_505/2009 del 29 marzo 2010 consid. 3.1), oppure da rinvii ad altri atti (cfr. STF 2C\_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2 e rimandi).

### **E. 2.2**

Nella sua decisione del 19 settembre 2016, l'UCS ha esposto, seppur succintamente, i motivi per cui ha respinto il reclamo degli insorgenti. Ha in particolare ricordato i criteri dell'aggiornamento intermedio indicando pure come tale procedura, indipendente, si riferisca all'adeguamento dei valori di stima in base alla sola evoluzione dei fattori generali d'incidenza (art. 19 LSt). Ha inoltre ricordato che gli argomenti addotti erano già stati esaminati nelle passate procedure (con l'applicazione di una riduzione del 20% al valore di stima della part. \_\_\_\_\_). Certo, così facendo l'UCS non si è puntualmente soffermato su tutti i pretesi errori già contenuti nella stima attualmente in vigore (cfr. reclamo), e segnatamente su ogni elemento che secondo i ricorrenti imporrebbe una riduzione (limitazioni derivanti da servitù, topografia del fondo, ecc.). Ciò non bastava tuttavia per ammettere una violazione del loro diritto di essere sentiti. Dalla motivazione del provvedimento emergeva infatti in modo tutto sommato sufficientemente chiaro che l'UCS ha anzitutto considerato prive di rilievo, ai fini della procedura di aggiornamento intermedio, tutte le eccezioni sollevate dagli insorgenti. Tesi, questa, poi ripresa e sviluppata dal Tribunale di espropriazione, il quale ha anche rigettato, seppur solo implicitamente, il rimprovero formale mosso all'Ufficio, che era in definitiva ingiustificato. Ora, se le argomentazioni delle autorità inferiori siano corrette o meno è questione di merito. Qui basta rilevare che anche i ricorrenti hanno per finire ben compreso le ragioni alla base del rigetto delle loro domande, riproponendo in questa sede tutte le loro eccezioni. Ne discende che, tutto sommato, non vi è stata alcuna violazione del loro diritto di essere sentiti. Anche se vi fosse stata una simile lesione, la stessa andrebbe comunque considerata sanata, atteso che, come detto, gli insorgenti hanno potuto difendersi compiutamente dinnanzi a questo Tribunale; oltretutto, in concreto, un rinvio degli atti all'istanza inferiore costituirebbe una sterile *for malità*, in un'ottica di economia processuale (cfr. DTF 137 I 195 consid. 2.3.2 e rinvii, 135 I 279 consid. 2.6.1).

### **E. 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. 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*, n. 9, settembre 2014, pag. 18 seg.). In questo ambito il diritto federale, in particolare la legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990 (LAID; RS 642.14), lascia ai Cantoni un'ampia libertà, che a fini fiscali impone solo di tener conto della regola generale secondo cui la sostanza dev'essere stimata al suo valore venale; in questo contesto, il valore reddituale può essere preso in considerazione in modo appropriato (art. 14 cpv. 1 LAID). Dal profilo del metodo di valutazione specifica, come pure della procedura applicabile per stabilire il valore di stima, la LAID non prescrive invece alcunché al legislatore cantonale, che dispone quindi di un importante margine di manovra. Per giurisprudenza, ai Cantoni è tuttavia impedito di prevedere regolamentazioni che abbiano quale conseguenza una sistematica sovra- o sottostima degli immobili (cfr. DTF 134 II 207 consid. 3.6, 131 I 291 consid. 3.2.2; STF 2C\_422/2016 del 13 settembre 2017 consid. 5 e 6.3 con rimandi; Daniel Dzamko-Locher/Hannes Teuscher, in: *Martin Zweifel/Michael Beusch, Kommentar StHG*, III ed., Basilea 2017, n. 1 segg. ad art. 14 LAID).

### **E. 3.2**

Secondo la LSt, i fondi edificabili sono valutati secondo il valore venale, a dipendenza del grado di urbanizzazione; i fondi edificati devono essere valutati come un'unità economica comprendente fabbricati e relativo terreno annesso (art. 15 cpv. 1 e 2 LSt). I fondi che pur essendo esterni alla zona edificabile si presentano già edificati sono da considerare come fondi edificabili almeno per quanto concerne l'area complementare agli edifici (cfr. art. 10 lett. b LSt). È considerato valore venale di un fondo 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) è determinato tenendo conto del valore metrico e di quello di reddito secondo una media ponderata (cfr. art. 16 cpv. 2 LStr e 7 del regolamento di applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 19 dicembre 1997 [RSt; RL 215.610]). La stima è improntata su criteri di schematicità e di prudenzialità (cfr. art. 20 LSt).

### **E. 3.3**

Dal profilo procedurale, la LSt stabilisce che 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). Tra due revisioni generali sono possibili aggiornamenti intermedi, secondo cicli quadriennali, se i fattori generali d'incidenza sulla stima di cui all'art. 19 LSt registrano una determinata variazione (cfr. art. 7 LSt), come si vedrà meglio di seguito (consid. 4). Vi possono poi essere circostanze che determinano un aggiornamento particolare delle stime, quali la nuova costruzione o riattazione o le modifiche di PR (cfr. art. 8 LSt). Revisioni eccezionali possono essere invece intraprese quando le condizioni di base per la valutazione dei beni immobili dovessero subire dei mutamenti essenziali e permanenti (cfr. art. 9 LSt; cfr. al riguardo: STA 52.2016.300 del 15 dicembre 2017, in: RtiD II-2018 n. 9 consid. 4). Infine, al Consiglio di Stato è data facoltà di 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).

### **E. 4.1**

Secondo l'art.

### **E. 4.2**

Gli aggiornamenti intermedi, come ben si evince dalle suddette norme, non interessano i fattori individuali, ma solo i fattori generali di cui all'art. 19 LSt che influiscono sul valore di stima dei fondi (e meglio, come detto, i prezzi medi pagati per i terreni in analoghe situazioni, il livello medio delle pigioni praticate nelle diverse zone del Cantone, il costo delle costruzioni e gli interessi ipotecari, che corrispondono alla media di quelli praticati dalla Banca dello Stato e dai maggiori istituti di credito per le ipoteche di primo rango). Questi elementi "di base", che vengono fissati all'inizio della stima, vanno in seguito tenuti aggiornati, qualora su tutto il territorio cantonale o solo su una parte si registrino mutamenti superiori alla soglia del  $\pm 25\%$  (cfr. Messaggio n. 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 7; cfr. inoltre il relativo Rapporto della Commissione speciale in materia tributaria del 20 settembre 1996, ad art. 7). Secondo i materiali legislativi, gli aggiornamenti intermedi perseguono il duplice obiettivo di permettere un più regolare e costante adeguamento (verso il basso o l'alto) dei valori di stima alle condizioni di mercato, nonché di evitare quei consistenti e improvvisi cambiamenti di valori dovuti al solo fatto che le revisioni generali

intervengono a scadenze relativamente lunghe (cfr. Messaggio citato, ad art. 7). A tal fine il legislatore ha quindi optato per la metodologia più celere - da effettuare a seguito delle risultanze di verifiche sistematiche estese a tutto il territorio cantonale - di un incremento o di una riduzione percentuale dei valori precedentemente accertati con la revisione generale, sulla base di semplici indici matematici di rivalutazione o di svalutazione, applicati tramite supporto informatico (senza pertanto procedere a sopralluoghi o a una nuova raccolta di dati, come avviene nel quadro della revisione generale; cfr. Messaggio citato, ad A punto II.b e ad art. 7; Rapporto citato, ad B punto 3). Il procedimento d'informatizzazione consente in effetti di adottare metodi di calcolo schematici, ma pur sempre atti a garantire risultati sufficientemente rappresentativi e qualitativamente soddisfacenti, così come ricordato dal Tribunale di espropriazione (cfr. Rapporto citato, ad B punto 6). Il principio di schematicità ancorato all'art. 20 LSt (nella raccolta, nell'elaborazione dei dati e nel metodo adottato per determinare la stima) mira del resto proprio a consentire una combinazione ottimale fra qualità (rappresentatività ed affidabilità della stima ed equità di trattamento) della valutazione e risorse necessarie per la sua determinazione (onere amministrativo dell'autorità e dei privati, cfr. Rapporto citato, ad art. 20).

### **E. 4.3**

Da tutto ciò discende che nell'ambito di un aggiornamento intermedio, in sintonia con il suo scopo e la metodologia adottata, possono essere esaminati solo aspetti che attengono alla corretta applicazione della crescita o riduzione percentuale stabilita dal Governo in base all'evoluzione media dei fattori generali d'incidenza. Non possono invece essere modificati anche altri elementi del calcolo della stima (quali ad es. i correttivi per eventuali limitazioni o oneri che gravano il fondo, ecc.), che non sono in alcun modo toccati da questo specifico aggiornamento; diversamente, la procedura si tradurrebbe - nel risultato - in un riesame totale della stima, ovvero in una revisione generale (cfr. per analogia BVR 2014 pag. 523 consid. 4.1, BVR 2007 pag. 553 consid. 4.2.2 e rimandi; AGVE 2005 pag. 129 consid. 3.3 e 4.2; Martin Plüss, in: Marianne Klöti-Weber/Dave Siegrist/Dieter Weber, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Muri/Berna 2015, n. 13a ad § 218). 5. 5.1. In concreto, come accennato in narrativa, dopo aver decretato che i valori di stima non avrebbero subito modifiche nell'ambito dei primi due aggiornamenti quadriennali (cfr. risoluzioni n. 1146 del 17 marzo 2009 e n. 5206 del 26 settembre 2012), il Consiglio di Stato ha preso atto del rapporto sul terzo ciclo quadriennale sottopostogli dall'UCS, che ha accertato un aumento globale medio dei valori di stima - tra il 1° gennaio 2003 e il 31 dicembre 2014 - del 27.4%, ovvero superiore alla soglia ( $\pm 25\%$ ) fissata dall'art. 24 cpv. 1 RSt. E ciò procedendo essenzialmente a un'analisi dell'evoluzione dei quattro parametri di cui all'art. 19 LSt, a una simulazione a livello di singoli fondi (con introduzione dei valori dei quattro parametri, compreso un adeguamento della vetustà) e a un raffronto tra valore simulato e valore stabilito con la prima revisione generale delle stime (cfr. anche, riassuntivamente, le Spiegazioni per i proprietari immobiliari ticinesi, "Aggiornamento intermedio dei valori di stima - Terzo ciclo quadriennale" sub. [www.ti.ch/stimaufficiale](http://www.ti.ch/stimaufficiale)). Con decreto esecutivo del 31 maggio 2016 (BU 25/2016) ha quindi risolto di applicare un aumento medio dei valori di stima del 18.03%, precisando l'incremento percentuale per i singoli fondi in base al polo (Mendrisio, Lugano, Locarno e valli, Bellinzona e valli) e alla fascia territoriale del Comune di appartenenza (cfr. art. 2 e allegato al decreto). Per \_\_\_\_\_, ha in particolare stabilito una percentuale d'incremento pari al 17.60% (polo B, fascia 2; cfr. tabelle di cui all'allegato citato). Questa percentuale, applicabile all'intera fascia di appartenenza del Comune, è come visto rimasta incontestata (cfr. supra, consid. Ca). A ben vedere, non

potrebbe quindi neppure essere rimessa in discussione in questa sede. Neppure i ricorrenti del resto lo pretendono. Ne discende che la stima ufficiale dei fondi (part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) in questione, a cui l'UCS ha applicato, in modo corretto, il predetto aumento percentuale, non può che essere tutelata anche da questo Tribunale, siccome immune da violazione del diritto. 5.2. A ragione le precedenti istanze hanno invece respinto le censure sollevate dai ricorrenti - riproposte in questa sede - finalizzate alla correzione di errori già contenuti nei valori di stima (cfr. reclamo) rispettivamente a una loro rivalutazione in funzione di determinati elementi che a loro dire ne imporrebbero una riduzione: correttivi per servitù, limitazioni delle possibilità edificatorie derivanti dal bosco, topografia del fondo, applicazione delle deduzioni per vetustà delle costruzioni. Al di là del fatto che quest'ultima è stata considerata generalmente a livello di simulazione (consid. 5.1), va infatti ritenuto che questi diversi aspetti, conformemente a quanto sopraesposto (consid. 4.3), esulano dal procedimento di aggiornamento intermedio, volto solo a permettere un adattamento schematico delle stime in base all'evoluzione dei fattori d'incidenza generale; non anche un riesame di tutti gli elementi individuali considerati nelle schede di calcolo. In che misura le predette obiezioni degli insorgenti possano semmai essere fatte valere nel quadro di altre procedure di aggiornamento, così come indicato dal Tribunale di espropriazione, o possano dar luogo a una modifica straordinaria delle stime ex art. 42 LSt, è invece questione che trascende il presente procedimento. 6. 6.1. Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso deve dunque essere respinto. 6.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dei ricorrenti, secondo soccombenza. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata dai ricorrenti, resta a loro carico. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente La vicecancelliera

## **E. 7**

cpv. 1 LSt, nel periodo che intercorre tra due revisioni generali, i valori ufficiali di stima sono oggetto di aggiornamenti intermedi con l'adozione di percentuali d'incremento o di diminuzione se, secondo il Consiglio di Stato, i fattori influenti sulla valutazione dei fondi, di cui all'art. 19, registrano mutamenti rilevanti. Si tratta segnatamente dei seguenti fattori di carattere generale: (a) i prezzi medi dei terreni, (b) il tasso ipotecario, (c) il costo medio delle pigioni e (d) il costo medio delle costruzioni (cfr. art. 19 LSt). Gli aggiornamenti intermedi avvengono secondo cicli quadriennali e possono concernere anche solo singoli comprensori, come pure determinate zone di un Comune con caratteristiche analoghe (art. 7 cpv. 2 LSt). Il Consiglio di Stato decide gli aggiornamenti intermedi sulla base del preavviso del Servizio competente allestito dopo una verifica estesa a tutto il Cantone (cpv. 3). In tal senso l'art. 24 cpv. 1 RSt precisa che l'Ufficio cantonale di stima sottopone al Consiglio di Stato, ogni 4 anni, un rapporto sull'evoluzione dei fattori influenti sulla stima. Di regola, soggiunge la norma, gli aggiornamenti intermedi sono decisi quando questa evoluzione determina una variazione dei valori di stima vigenti almeno del  $\pm 25\%$  rispetto all'ultimo aggiornamento.