

# **TI\_GERICHTE 52.2020.382 vom 15. Juni 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-06-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2020.382](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.382)

FR: TI\_GERICHTE 52.2020.382 du 15 juin 2020

IT: TI\_GERICHTE 52.2020.382 del 15 giugno 2020

## **Regeste**

Stima ufficiale della sostanza immobiliare. Aggiornamento particolare. Proprietà per piani

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

la decisione del 15 giugno 2020 (n. 40.2019.3) del Tribunale di espropriazione e le risoluzioni del 20 settembre 2018 e 9 maggio 2019 dell'Ufficio stima sono annullate;

### **E. 1.2**

gli atti sono retrocessi all'Ufficio stima per nuova decisione ai sensi dei considerandi. 2. Non si preleva tassa di giustizia, né si assegnano ripetibili. Alla parte ricorrente è restituito l'importo versato a titolo di anticipo. 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. 2.1**

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. art. 1 LSt; STF 2P.220/2003 del 28 maggio 2004 consid. 1; 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\_119/2020 del 24 settembre 2020 consid. 2.1, 2C\_422/2016 del 13 settembre 2017 consid. 5 e 6.3 e rimandi; Hannes Teuscher/Frank Lobsiger, in: *Martin Zweifel/Michael Beusch, Kommentar StHG*, IV ed., Basilea 2022, n. 2 e n. 29 ad art. 14 LAID).

### **E. 2.2**

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.

### **E. 2.3.1**

Per quanto riguarda l'operazione di stima della sostanza immobiliare (fondi; cfr. art. 2 cpv. 1), il cpv. 2 dell'art. 2 LSt stabilisce che sono considerati fondi ai sensi di questa 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. Per la definizione del concetto di fondi, il legislatore si è dunque riallacciato alla nozione del diritto civile, cioè all'art. 655 cpv. 2 del codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CC; RS 210; 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. 2).

### **E. 2.3.2**

La proprietà per piani, come ricordato dalla precedente istanza, rappresenta una forma di comproprietà sui generis, che si distingue per il fatto che ogni comproprietario ha il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio (art. 712 a CC). Il diritto del proprietario per piani si compone di due elementi indissolubili: da un lato, di un diritto di comproprietà che verte sull'intero immobile e, d'altro, di un diritto d'uso esclusivo di una sua parte determinata (cfr. DTF 132 III 9 consid. 3.1). L'atto costitutivo deve in particolare indicare con chiarezza e precisione la posizione, la delimitazione e la composizione delle unità di piano (art. 68 cpv. 1 dell'ordinanza sul registro fondiario del 23 settembre 2011; ORF; RS 211.432.1), ovvero dei piani o parti di piano oggetto di diritto esclusivo (art. 712 e CC). Deve inoltre indicare, in centesimi o in millesimi, il valore di ogni singola unità come quota del valore dell'immobile (art. 712 e cpv. 1 CC) che determina la misura della partecipazione di ogni proprietario per piano rispetto alla comproprietà (cfr. DTF 132 III 9 consid. 3.2.2). In mancanza di norme specifiche, i comproprietari sono liberi di fissare le quote di valore delle singole unità: a seconda dei criteri scelti dai condomini, queste possono dipendere da fattori oggettivi, quali l'estensione delle superfici in uso esclusivo o l'assegnazione in uso di parti comuni, così come da fattori soggettivi, quali la posizione, la vista, l'accessibilità, le immissioni (cfr. DTF 127 III 142 consid. 2, 116 II 55 consid. 5). Le singole quote di comproprietà sono considerate quali fondi (art. 655 cpv. 2 cifra 4 CC) e intavolate come tali a registro fondiario (art. 943 cpv. 1 cifra 4 CC; art. 23 cpv. 1 lett. b ORF). In particolare, l'intavolazione delle proprietà per piani avviene iscrivendo i dati nel foglio mastro relativo al fondo base e aprendo per ogni unità di piano un foglio del libro mastro con la descrizione dell'unità (cfr. art. 23 cpv. 3 ORF).

### **E. 2.3.3**

Tornando all'operazione di stima, dal chiaro testo dell'art. 2 cpv. 2 LSt - al quale occorre anzitutto riferirsi (cfr. DTF 146 V 129 consid. 5.5.1, 145 II 270 consid. 4.1; STF 8C\_43/2012 del 7 settembre 2012 consid. 12.1) - risulta quindi che, in caso di proprietà per piani, ciascuna quota di comproprietà, in quanto fondo, deve essere oggetto di stima (cfr. pure titolo a margine). Ne dà palesemente atto anche il citato Messaggio accompagnante la LSt, laddove sottolinea che la legge menziona ora anche le quote di proprietà per piani

(PPP), che sono veri e propri fondi e come tali vanno stimati (ad art. 2) . Certo, lo stesso Messaggio aggiunge che per motivi pratici i fabbricati relativi a PPP verranno stimati nel loro complesso; i valori delle singole quote verranno poi calcolati sulla base dei relativi millesimi di proprietà. In un tale appunto, in mancanza di una diversa chiara esplicitazione a livello di legge, non è tuttavia ravvisabile alcuna deroga al principio secondo cui ogni proprietario ha diritto a una valutazione distinta della propria quota di comproprietà. Lo stesso non permette in particolare di scostarsi dal chiaro senso letterale dell'art. 2 cpv. 2 LSt, che considera e impone di valutare i fondi ai sensi dell'art. 655 cpv. 2 CC, e in particolare ogni singola quota di una PPP. Regola che appare del resto del tutto coerente con il senso e lo scopo della procedura di stima ufficiale, volta a individuare tutti i valori della sostanza immobiliare che servono da base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi (art. 1 LSt).

#### **E. 2.4**

In concreto, a seguito del riattamento parziale dell'edificio, e meglio dell'unità a pian terreno (PPP \_\_\_\_\_), l'US ha rideterminato con una sola stima globale il valore ufficiale della part. \_\_\_\_\_ RFD. In particolare, l'ha incrementato da fr. 35'684.- a fr. 88'500.-senza valutare le singole unità di PPP. E ciò in linea con la sua prassi (già sviluppata sotto la vecchia legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 25 novembre 1936) consistente nell'effettuare solo una stima complessiva del fondo, che in una seconda fase sarà poi ripartita dall'autorità fiscale in base alle quote millesimali o centesimali, secondo le risultanze catastali (cfr. pure RDAT II-2000 n. 59 consid. 2.1). Il Tribunale di espropriazione ha tutelato tale decisione. Ha in particolare considerato che, seppur le singole PPP siano da considerare come fondi secondo il diritto privato, nulla imporrebbe di individuare la loro stima separatamente. Ha osservato che le prassi cantonali in materia non sarebbero uniformi: alcuni Cantoni (ad es. Sciaffusa e Appenzello Interno) - rinviando ai criteri di valutazione delle associazioni di categoria ( Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [SVKG] e Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/ Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [SEK/SVIT] , Das Schweizerische Schätzerhandbuch) - suddividerebbero il valore reale globale secondo le singole quote, procedendo poi a una verifica dei risultati ottenuti per ogni unità (considerando il valore locativo, la superficie o il volume e le possibilità d'uso). Altrove, come nel Canton Grigioni, la legge imporrebbe invece, per ogni fondo - inteso nell'accezione dell'art. 655 CC - una singola valutazione (da notificare singolarmente). Altri Cantoni ancora, come Zurigo e Vaud, ha aggiunto, avrebbero invece adottato il metodo della stima globale ripartita secondo le singole quote. Posto che la LSt non fisserebbe alcun criterio specifico per la stima delle PPP, il Tribunale ha quindi avallato il modo di procedere dell'US, già tutelato dalla giurisprudenza (RDAT II-2000 n. 59), che anche il legislatore avrebbe voluto mantenere per motivi pratici (secondo l'annotazione contenuta nel citato Messaggio di legge). Metodo, ha concluso, che risponderebbe a precise necessità d'ordine pratico e sarebbe conforme ai criteri di schematicità e prudenzialità.

#### **E. 2.5**

Tale motivazione non può essere condivisa. Essa parte infatti dall'assunto - errato - che la legge non prescriva nulla in merito alla stima di una proprietà per piani, mentre invece, come visto, l'art. 2 cpv. 2 LSt prescrive chiaramente che ogni quota di comproprietà, in quanto fondo, deve essere oggetto di stima (cfr. supra , consid. 2.3). Già solo perché diverge in modo manifesto dal tenore della norma applicabile, che conferisce a ogni proprietario il diritto a una valutazione distinta della propria quota di comproprietà, la controversa prassi

dell'US non può quindi essere tutelata, come del resto già rilevato a due riprese anche dalla Camera di diritto tributario (cfr. CDT 80.2014.192 del 20 maggio 2015, 80.2009.36 del 2 giugno 2010, in: RtiD II-2010 n. 9t). Nelle sue pronunce, quest'ultima ha giustamente stigmatizzato anche la richiamata giurisprudenza del Tribunale di espropriazione sopracenerino, che aveva difeso tale prassi fondandosi sul tenore dell' art. 712h cpv. 2 n. 3 CCS e sul suo risultato pratico (cfr. RDAT II-2000 n. 59 consid. 4.2). La Corte fiscale ha in particolare criticato l'argomento ispirato all'art. 712 h cpv. 2 n. 3 CC, non essendo in particolare dato di vedere come dal fatto che il diritto condominiale preveda la ripartizione proporzionale di quelle imposte che eccezionalmente dovessero colpire non il singolo proprietario ma collettivamente i comproprietari, si possa trarre la conclusione che il Cantone sia libero... di adottare il procedimento di stima che ritiene più opportuno . Dato che le imposte prevedono generalmente l'assoggettamento del singolo comproprietario e non dell'insieme dei comproprietari, anche la stima dovrebbe infatti avere per oggetto la quota di comproprietà e non il fondo base (cfr. CDT 80.2014.192 citata consid. 3.4 con rimandi). La Camera di diritto tributario ha inoltre osservato che, se è vero che il risultato della stima delle singole PPP dovrebbe rispecchiare nel loro complesso, il valore totale del fondo base , al contrario, la suddivisione del valore totale fra le singole quote in funzione dei millesimi non rispecchia necessariamente il valore di ogni unità. Non si può del resto escludere che un singolo comproprietario abbia apportato delle migliorie particolari al suo appartamento, incrementandone in tal modo il valore rispetto alle altre quote e anche nei confronti dell'insieme della proprietà (cfr. CDT 80.2014.192 citata consid. 3.4). Ipotesi, questa, che è proprio quella che si verifica in concreto, laddove il massiccio incremento (+ 150%) della stima globale del fondo part. \_\_\_\_\_ appare interamente da ricondurre a lavori che hanno interessato l'unità a pian terreno (PPP \_\_\_\_\_), mentre quella al piano superiore (PPP \_\_\_\_\_) è rimasta una vecchia cantina (cfr. relazione tecnica doc. C e verbali del 24 gennaio 2019 e del 27 maggio 2020 con foto agli atti). In simili costellazioni, forza è constatare che il metodo regolarmente applicato dall'US è inammissibile poiché, non solo priva i singoli comproprietari del diritto a una stima della rispettiva quota, ma conduce anche - a livello fiscale - a una loro sistematica sovrastima rispettivamente sottostima, per principio vietata dal diritto federale (cfr. supra , consid. 2.1). Non porta ad altra conclusione il richiamo della precedente istanza alle prassi non uniformi di altri Cantoni, e in particolare di quelle di Vaud e Zurigo, che avrebbero apparentemente un metodo analogo a quello ticinese. In realtà, a Vaud è prevista una valutazione indipendente delle singole unità di piano a ogni aggiornamento periodico (cfr. art. 6 cpv. 2 arrêé relatif à la propriété par étages du 18 juin 1965 [ACE-PPE; BLV 211.43.1]; cfr. ad es. STF 2C\_38/2007 del

## **E. 7**

LSt). 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). Restano infine riservati i casi di una revisione eccezionale (cfr. art. 9 LSt; STA 52.2016.300 del 15 dicembre 2017, in: RtiD II-2018 n. 9 consid. 4) e di una modifica straordinaria (art. 42 LSt).

## **E. 9**

luglio 2007; cfr. pure sentenza del 30 luglio 1997 del Tribunale amministrativo del Canton Vaud, laddove ribadisce il principio di una stima fiscale differenziata per ogni quota di comproprietà, ammettendo nondimeno che la stessa possa essere determinata partendo dalla stima globale dell'intero immobile, ripartita tra i comproprietari in funzione della loro quota parte, purché successivamente adattata in base alle caratteristiche specifiche delle singole

unità). Nel Canton Zurigo la stima è invece determinata secondo una formula schematica e, per le proprietà per piani, suddivisa in funzione delle quote millesimali, ritenuto che qualora il risultato superi il 100% del valore venale della quota o sia inferiore al 70% dello stesso, occorre procedere a una valutazione individuale (che può rifarsi al recente prezzo d'acquisto, a una perizia privata allestita secondo criteri di valutazione riconosciuti, ecc.; cfr. Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 [Weisung 2009; LS 631.32], n. 20-22 e 79 segg.; cfr. pure STF 2C\_194/2021 del 23 dicembre 2021, in: StR 77/2022 pag. 856 segg.; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Tobias F. Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Zurigo 2021, n. 51 segg. ad § 39). Nemmeno in questi Cantoni sussiste quindi una prassi che, in caso di proprietà per piani, priva sistematicamente il proprietario del diritto a una valutazione differenziata della propria quota, lasciando che a livello fiscale la stessa sia sempre dedotta solo con un calcolo matematico, mediante ripartizione millesimale del valore globale di stima. Modo di procedere, questo, che come visto non solo è contrario al chiaro testo dell'art. 2 cpv. 2 LSt, ma anche al diritto federale, che pone comunque dei limiti anche a soluzioni schematiche, dettate da ragioni di praticità ed economicità dell'attività amministrativa (cfr. pure risposta US, pag. 2). In conclusione, la decisione impugnata, al pari di quelle dell'US, non può essere confermata, in quanto lesiva del diritto. Gli atti sono rinviati all'autorità di prima istanza perché proceda a determinare, in modo differenziato, il valore di stima delle quote di comproprietà della part. \_\_\_\_\_ (PPP \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). 3. 3.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso è accolto. Di conseguenza, il giudizio impugnato è annullato, unitamente alle decisioni del 20 settembre 2018 e 9 maggio 2019 dell'US, al quale sono retrocessi gli atti affinché proceda come indicato nei precedenti considerandi. 3.2. Dato l'esito, non si preleva tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAmM). Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAmM) alla parte ricorrente, ritenuto che non ne ha per principio diritto l'avvocato che agisce in causa propria, e ciò sia che agisca personalmente, sia che si faccia patrocinare dallo studio legale di cui è titolare, come nel caso di specie (cfr. STA 52.2020.322 del 22 febbraio 2021 consid. 4.3, 52.2012.406 del 2 gennaio 2013, 90.2011.15 del 7 febbraio 2012 e rimandi). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza:

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