

## TI\_GERICHTE 80.2002.86 vom 15. Oktober 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2002.86](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.86)

FR: TI\_GERICHTE 80.2002.86 du 15 octobre 2002

IT: TI\_GERICHTE 80.2002.86 del 15 ottobre 2002

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 15.10.2002 80.2002.86 Tessin Camera di diritto tributario 15.10.2002 80.2002.86 Ticino Camera di diritto tributario 15.10.2002 80.2002.86

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.00086 Lugano 15 ottobre 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Ivo Eusebio segretario: Andrea Pedroli, vicecancelliere statuendo sul ricorso del 21 maggio 2002 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: 1. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappresentate \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 24 ottobre 1984, \_\_\_\_\_ donava alle tre figlie \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ le part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Il 7 maggio 2000, \_\_\_\_\_ moriva, lasciando eredi la vedova \_\_\_\_\_ e le tre figlie. La comunione ereditaria formata dalla vedova e dalle figlie subentrava pertanto nella proprietà degli immobili appartenenti al de cuius: ½ della part. n. \_\_\_\_\_, ½ della part. n. \_\_\_\_\_, la part. n. \_\_\_\_\_, la part. n. \_\_\_\_\_ e le PPP n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, tutte situate a \_\_\_\_\_; inoltre, la PPP n. \_\_\_\_\_ RF di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), con relativo posteggio. 2. Le coeredi sottoscrivevano, in data 24 novembre 2000, un contratto di divisione ereditaria parziale, in virtù del quale: Ø le part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ e la PPP n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ venivano lasciate nella comunione ereditaria; Ø le quote di un mezzo delle part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ venivano attribuite in proprietà esclusiva a \_\_\_\_\_; Ø le PPP n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_ venivano attribuite in proprietà esclusiva alla vedova \_\_\_\_\_. Con atto pubblico del 24 novembre 2000, inoltre, le sorelle \_\_\_\_\_ scioglievano la comproprietà delle part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, le quali venivano attribuite in proprietà esclusiva, rispettivamente, a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. 3. Con decisioni del 26 settembre 2001, l'Ufficio di tassazione di Locarno notificava alle sorelle \_\_\_\_\_ le tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari, relative alla cessione dei due terzi delle part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. L'utile imponibile veniva commisurato, rispettivamente, in fr. 1'014'885 per la part. n. \_\_\_\_\_ e in fr. 836'966 per la part. n. \_\_\_\_\_. In entrambi i casi, veniva applicata l'aliquota del 3%, con la conseguenza che l'imposta

ammontava, rispettivamente, a fr. 30'446.55 (divisi fra le due cedenti) ed a fr. 25'109 (sempre divise in due). Le interessate impugnavano le suddette decisioni con reclamo del 18 ottobre 2001, chiedendo di essere convocate. All'udienza del 7 novembre 2001, le reclamanti invocavano il differimento dell'imposizione, in base all'art. 125 LT, e, in subordine, una riduzione del valore di alienazione in base ad una stima da loro commissionata. I reclami venivano respinti dall'autorità di tassazione, con decisioni del 25 aprile 2002, con la seguente motivazione: Per quanto concerne il principio d'imposizione del presente scioglimento di comunione, l'ufficio di tassazione riconferma la propria posizione già motivata in sede di tassazione base. Viene pure confermata la perizia effettuata dal perito dell'ufficio cantonale di stima. 4. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ripropongono la richiesta, in via principale, di differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare, secondo l'art. 125 lett. c LT, e, in via subordinata, di riduzione dell'imponibile. Quanto alla richiesta principale, le ricorrenti sostengono che la cessione è avvenuta nell'ambito di un semplice scioglimento della comunione ereditaria, nel quale è stato conglobato quanto già precedentemente ricevuto dalle sorelle, sicché lo scioglimento di comunione non è stato altro che "la completazione e la concretizzazione di una ripartizione successoria finalizzata all'attribuzione ad ogni figlia di un bene immobile in esclusiva proprietà". Quanto invece alla richiesta subordinata, allegano un calcolo dal quale risulta un valore nettamente inferiore. 5. 5.1. Lo Stato preleva un'imposta sugli utili immobiliari, il cui oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso (art. 123 LT). Il tributo sugli utili immobiliari rientra pertanto nella categoria delle imposte sul reddito; non si tratta tuttavia di un'imposta generale sul reddito bensì di una speciale, poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata. Per il fatto che l'imposta grava sull'immobile trasferito, senza che entri in considerazione la complessiva capacità contributiva del soggetto dell'imposta, il tributo in esame si configura come imposta reale ( Soldini/Pedroli , L'imposizione degli utili immobiliari – Commentario degli articoli da 123 a 140 LT con un'appendice sulle norme di procedura e transitorie, Lugano 1996, p. 59). 5.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Tuttavia, se l'alienante è stato proprietario dell'immobile per più di venti anni, può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data (art. 129 cpv. 2 LT). 6. In sostanza, la controversia alla base del presente ricorso verte intorno alla qualifica del contratto di "scioglimento di comunione" sottoscritto fra le ricorrenti il 24 novembre 2001. L'autorità di tassazione lo ha considerato uno scioglimento di proprietà collettive, imponibile secondo l'art. 124 cpv. 2 lett. c LT, mentre le ricorrenti ritengono si tratti di uno scioglimento di comunione ereditaria, al beneficio del differimento dell'imposizione secondo l'art. 125 lett. c LT. 6.1. Per l'art. 125 lett. c LT, l'imposizione degli utili immobiliari è differita, fra l'altro, in caso di scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro. Mentre l'art. 124 lett. c LT dichiara imponibili, in linea di principio, tutti i casi di scioglimento di proprietà collettive, la lett. c dell' art. 125 ne limita invece la portata, introducendo due importanti eccezioni. Una prima eccezione è rappresentata dal differimento dell'imposizione in caso di scioglimento delle comunioni ereditarie, indipendentemente dal fatto che esso comporti o meno il versamento di conguagli in

denaro. In secondo luogo, l'imposizione viene differita in tutti i casi di scioglimento di comproprietà e di proprietà comuni in cui vi è mera divisione in natura priva di conguagli in denaro ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 122-123). 6.2. Deve dunque essere sottolineato il fatto che la fattispecie di differimento dell'imposizione rappresenta un'eccezione al principio dell'imponibilità dello scioglimento delle proprietà collettive, affermato all'art. 124 LT. L'inserimento dello scioglimento delle proprietà collettive fra i negozi imponibili è opera della Commissione speciale in materia tributaria, che ha voluto aggiungere all'elenco esemplificativo anche questa importante fattispecie, in seguito ad una sentenza della Camera di diritto tributario ( Rapporto di maggioranza della Commissione speciale in materia tributaria sul messaggio 13 ottobre 1993 concernente il progetto di nuova legge tributaria, n. \_\_\_\_\_ R1 del 26 aprile 1994, p. 48). Con quest'ultima decisione, infatti, l'autorità giudiziaria cantonale aveva stabilito che, per la LIMVI, erano imponibili, dato il mero carattere esemplificativo all'elenco dei negozi imponibili, da un lato, e la portata generale della nozione di alienazione, dall'altro, anche tutti i trasferimenti di proprietà che avvengono nel quadro dello scioglimento delle proprietà collettive (proprietà comuni e comproprietà). Le sole eccezioni all'imponibilità vanno dunque ricercate nella tassativa enumerazione dei casi di esenzione e differimento dell'imposizione, contenuta nella stessa legge ( CDT n. 29 del 9 marzo 1994). Affermato, in modo generale, il principio dell'imponibilità, la Camera ha poi risolto anche l'ulteriore questione delle modalità di imposizione. I modelli cui si può ispirare la tassazione della fattispecie in esame sono due: uno è quello della permuta e consiste nel considerare lo scioglimento della comproprietà come una doppia alienazione, ove entrambi i trasferimenti sono soggetti all'imposta; l'altro pone invece l'accento sull'elemento della realizzazione e consiste nell'imporre solo la cessione della parte che eccede la quota di un contraente, contro pagamento di un conguaglio. In altri Cantoni si è adottato il primo modello, assimilando lo scioglimento di ogni proprietà collettiva ad una permuta; in tal modo, divengono imponibili anche i casi di Realteilung , cioè di divisione reale, salvi soltanto i motivi di differimento espressamente formulati dal legislatore (così nel Canton Zurigo e nel Canton Argovia; cfr. Soldini/Pedroli , op. cit., 86 e dottrina e giurisprudenza citate; inoltre, AGVE 1996 p. 430 ss.; Richner/Frei/Kaufmann , Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurigo 1999, § 216 LT-ZH, nn. 48-51, pp. 1330-1331). La giustificazione di tale prassi è che, nel caso di uno scioglimento senza conguagli manca sì l'elemento della realizzazione, tanto che dal punto di vista economico si parla di una semplice ristrutturazione della proprietà; tuttavia, si tratterebbe di un trasferimento imponibile, per il fatto che ognuno dei contraenti acquista in proprietà esclusiva la metà della quota di partecipazione alla proprietà collettiva dell'altro. La Camera di diritto tributario, nella già citata decisione, ha ritenuto di non aderire alla concezione fatta propria dalla giurisprudenza di altri Cantoni, considerando invece centrale la nozione di realizzazione. Tale conclusione è stata fatta propria dal legislatore, che, all'art. 125 LT, ha stabilito che l'imposizione è differita nei casi di "scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro". Vi sono cioè due importanti limiti al principio, affermato dall'art. 124 LT: in primo luogo, vi è differimento ogniqualvolta la proprietà collettiva che viene sciolta si presenti sotto forma di comunione ereditaria, a prescindere dal fatto che vi sia una semplice divisione in natura oppure il versamento di un conguaglio; in secondo luogo, anche l'imposizione dello scioglimento di tutte le altre forme di proprietà collettiva è differito nel caso in cui vi sia una semplice Realteilung , senza cioè che vi sia il trasferimento di una parte eccedente la

quota di un contraente, con conseguente versamento di un conguaglio in denaro o in altra forma ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 86). 6.3. In una recente sentenza, questa Camera ha avuto modo di decidere che, se due persone sono comproprietarie di due distinti fondi, in entrambi i casi nella misura di un mezzo ciascuno, e stipulano un contratto mediante il quale permutano le quote di comproprietà in modo tale da diventare proprietari esclusivi ognuno di un immobile, la transazione deve essere imposta come una permuta, cioè come una doppia compravendita avente per oggetto le due metà dei fondi. Non può cioè essere invocato il differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare, previsto dall'art. 125 lett . c LT, per il fatto che esso si riferisce esclusivamente agli scioglimenti di proprietà collettive che avvengono in natura, cioè in forma di divisione di un unico immobile fra i comproprietari. In quel caso si trattava dello scioglimento di due comproprietà mediante cessione della cosa ad uno dei comproprietari – un immobile ad ognuno – compensando l'altro comproprietario mediante cessione della metà dell'altro immobile (CDT n. \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ del 6 giugno 2000, in RDAT II-2000 p. 407). In quest'ultima sentenza, la Camera si è anche chiesta se tale interpretazione restrittiva non introduca una disparità di trattamento fra i coeredi che sciogliono la comunione ereditaria – i quali beneficiano del differimento dell'imposizione in ogni caso – ed i comproprietari che sciogliono più comproprietà. Infatti, il principio di specialità vale anche per gli oggetti in proprietà comune (cfr. Rey , Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, tomo I, Berna 1991, n. 983, p. 216). Tuttavia, il patrimonio in proprietà comune costituisce una "universitas iuris", cioè un insieme giuridico, composto non solo di cose ma anche di altri diritti; tale insieme può essere oggetto di un unico negozio giuridico di carattere obbligatorio (può cioè essere venduto, affittato, donato), anche se, proprio perché continua a vigere il principio di specialità, non può essere oggetto di un unico diritto reale ( Meier-Hayoz , Berner Kommentar, Das Sachenrecht, Art. 641-654 CC, 5a ediz., Berna 1981, Syst. Teil, n. 149, p. 77 e n. 160 p. 80). Sebbene, concettualmente, lo scioglimento di una comunione ereditaria debba dunque essere considerato come lo scioglimento della proprietà comune di diversi beni, ciò non toglie che goda di un privilegio fiscale, giustificato anche dalla particolare connessione esistente fra i beni rientranti nella massa appartenente alla comunione ereditaria. È d'altronde comprensibile che il legislatore abbia esteso il differimento, previsto per il caso della successione come tale, anche alla seguente divisione, perché altrimenti l'imposizione che fosse avvenuta a tale momento avrebbe di fatto reso priva di senso la rinuncia ad imporre la devoluzione mortis causa , che quasi sempre precede la divisione e ne costituisce la necessaria premessa ( RDAT II-2000 p. 407).

6.4. La Camera di diritto tributario ha introdotto, nella sentenza poc'anzi citata, un'ulteriore considerazione. Il differimento nel caso della divisione ereditaria è previsto anche dalla legge sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei comuni (LAID), precisamente alla lettera a del capoverso 3 dell'art. 12, che si riferisce al trapasso di proprietà in seguito a cessione. Ogni altra fattispecie di scioglimento di proprietà collettive è dunque considerata imponibile. Ora, la dottrina ritiene che i casi di differimento dell'imposizione degli utili immobiliari non rientranti nell'elenco tassativo contenuto nella LAID, ma tuttora esistenti nelle legislazioni cantonali, siano in contrasto con l'armonizzazione fiscale ( Zwahlen , in: Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Basilea/Francoforte 1997, vol. I, tomo I, n. 61 all'art. 12 LAID, p. 198). È pertanto dubbio che le leggi cantonali che differiscono l'imposizione in caso di scioglimento di proprietà collettive possano mantenere tali disposizioni anche dopo la scadenza del termine di adeguamento alla LAID (sulla questione, dal punto di vista della

legge del Canton Basilea Campagna, cfr. Christen , Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Basilea/Liestal 1998, p. 136). Senza che dovesse risolvere in quella sede il problema della compatibilità dell'art. 125 lett . c LT con l'art. 12 LAID, la Camera ha tuttavia definito perlomeno poco opportuna, proprio nella prospettiva dell'armonizzazione fiscale, un'interpretazione estensiva di tale disposizione. Se, cioè, è già discutibile che possa essere mantenuto il differimento nei casi di divisione in natura senza conguagli in denaro, riferiti al singolo bene in comproprietà o in proprietà comune, non è comunque il caso di ampliare ulteriormente il campo di applicazione di tale norma eccezionale.

6.5. Circa i presupposti per il differimento dell'imposizione nel caso dello scioglimento di una comunione ereditaria, la giurisprudenza del Tribunale amministrativo del Canton Zurigo ha avuto occasione di precisarne meglio i contorni. In una sentenza del 1989, ha deciso che alienazioni, aventi per oggetto immobili che sono stati donati a titolo di anticipo ereditario, fra donatari che hanno in comune un'aspettativa ereditaria, si devono considerare come trasferimenti tra eredi, che fanno seguito ad una divisione ereditaria già precedentemente eseguita; è pertanto escluso il differimento dell'imposizione ( StE 1989 B 42.32 n. 3). In un'altra occasione, il Tribunale zurighese ha stabilito che costituiscono trasferimenti fiscalmente privilegiati – nel senso che beneficiano del differimento per divisione ereditaria – il conferimento alla successione di immobili, a suo tempo donati dal defunto, allo scopo di compensare pretese ereditarie, e la successiva attribuzione in proprietà esclusiva ad un erede. Due sorelle, che avevano ricevuto dal padre un immobile in proprietà comune a titolo di anticipo ereditario, avevano sottoscritto una transazione giudiziaria, dopo che il fratello aveva promosso una causa civile nei loro confronti, ed avevano acconsentito al conferimento dell'immobile nella successione ed al seguente trasferimento in proprietà esclusiva al fratello. I giudici hanno precisato anche che tale decisione non è in contrasto con quella precedente del 1989, per il fatto che l'obbligo di collazione rappresenta semplicemente un'obbligazione condizionata, che al momento dell'anticipo ereditario non è ancora certo che venga fatta valere. Se, dunque, chi è tenuto alla collazione, viene chiamato a procedervi dopo l'apertura della successione e decide per il conferimento dell'immobile in natura, allora si verifica una sorta di revisione della divisione ereditaria anticipata e il procedimento di divisione viene riavviato, per concludersi definitivamente con la divisione dell'eredità ( ZStP 1995 p. 229). In un'altra sentenza, il Tribunale amministrativo del Canton Zurigo ha introdotto un'ulteriore distinzione. Quando più eredi insieme beneficiano di un anticipo ereditario, si devono trattare diversamente i casi in cui i diversi beneficiari acquistano immobili in proprietà esclusiva o in comproprietà e quelli in cui acquistano gli immobili in proprietà comune. La prima ipotesi si assimila alla successione seguita dalla divisione ereditaria, con la conseguenza che ogni eventuale ulteriore trasferimento immobiliare fra gli eredi non può più beneficiare del differimento dell'imposizione per scioglimento della comunione ereditaria. Invece, la seconda ipotesi corrisponde semplicemente all'acquisto dei beni in comunione, sicché il successivo scioglimento della comunione fra i beneficiari dell'anticipo ereditario può ancora godere del privilegio fiscale previsto per il caso della divisione ereditaria ( ZStP 1995 p. 233 = StE 1995 B 42.32 n. 4; v. anche Richner/Frei/Kaufmann , Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz , Zurigo 1999, § 216, n. 156, p. 1360).

6.6. Venendo all'esame della fattispecie, l'Ufficio di tassazione ha correttamente concesso il differimento dell'imposizione in relazione allo scioglimento parziale della comunione ereditaria. Ha per contro assoggettato all'imposta la plusvalenza relativa ai due immobili che erano stati oggetto della donazione intervenuta nel 1984, per il fatto che nel 2000 vi è stato lo

scioglimento delle rispettive comproprietà. È infatti necessario, se si vogliono delimitare fra loro i campi di applicazione dell'art. 124 cpv. 2 lett. c e dell'art. 125 lett. c LT, tenere distinti fra loro i due trasferimenti intervenuti fra le parti: da un lato, lo scioglimento parziale della comunione ereditaria, che rientra indiscutibilmente nel campo di applicazione della fattispecie di differimento; dall'altro, lo scioglimento della comproprietà delle due case precedentemente ricevute in donazione dalle ricorrenti, che invece potrebbe, a prima vista, essere sussunto in entrambe le fattispecie. La particolarità del caso in esame è costituita dal chiaro legame, stabilito dalle parti contraenti, fra le due operazioni in questione: come segnalano le stesse ricorrenti, sebbene nessuno dei due contratti fra loro conclusi prevedesse il pagamento di somme di denaro, nessuno di essi era però neppure un negozio gratuito. In altri termini, il fatto che la divisione parziale escludesse due sorelle non significa che esse avessero donato qualcosa alla terza e alla madre; analogamente, il fatto che lo scioglimento delle comproprietà abbia comportato la rinuncia di una sorella alla quota che le sarebbe spettata non significa che ella abbia fatto un regalo alle sue due sorelle. Al contrario, la rinuncia di due sorelle a partecipare alla divisione parziale della comunione ereditaria era compensata con la rinuncia della terza sorella a partecipare allo scioglimento delle comproprietà. In tal modo, è chiaro che la soluzione adottata dall'autorità fiscale, con la decisione impugnata, è la sola che sia compatibile con le disposizioni legali. Da un lato, tiene conto del fatto che il legislatore ha voluto privilegiare, in ogni caso, lo scioglimento della comunione ereditaria, quindi anche quando esso comporta il versamento di eventuali conguagli. Così, nel caso in esame, tale operazione è stata messa al beneficio del differimento dell'imposizione, sebbene vi sia stata una forma di conguaglio, rappresentata dalla rinuncia della sorella favorita a partecipare allo scioglimento delle comproprietà; al contrario, lo stesso privilegio non è stato concesso nel caso dello scioglimento delle comproprietà, perché l'art. 125 lett. c LT richiede in tal caso che divisione avvenga "in natura e senza conguaglio in denaro", mentre non solo non vi è stata una divisione in natura ma vi è stato anche un conguaglio, seppure non in denaro.

6.7. Il ricorso deve pertanto essere respinto, quanto al petitum principale. Lo scioglimento delle comproprietà non può infatti beneficiare del differimento dell'imposizione, per il fatto che non si è trattato di una semplice divisione in natura.

7. In via subordinata, le ricorrenti contestano il calcolo dell'utile imponibile. Propongono una valutazione fondata sulle stesse volumetrie e superfici della perizia del fisco, ma applicano parametri diversi da quelli previsti dalla legge cantonale sulla stima. Pervengono in tal modo ad un valore di fr. 1'045'000 per il mapp. \_\_\_\_\_ e di fr. 1'010'000 per il mapp. \_\_\_\_\_. 7.1. La censura relativa al calcolo dell'utile imponibile era già stata sottoposta all'Ufficio di tassazione con il reclamo, cui era stato allegato un calcolo alternativo. Le ricorrenti erano allora state convocate, insieme all'estensore della perizia dell'Ufficio di stima, ad un'udienza dinanzi all'Ufficio di tassazione. In quell'occasione, ci si era limitati a sottoscrivere un verbale, nel quale si dice che "le parti si riconfermano nelle proprie posizioni sia per quanto riguarda il principio dell'imposizione che per i rispettivi valori" (cfr. verbale di audizione del 27 marzo 2002). Non risultando che l'Ufficio di stima avesse esplicitamente preso posizione sul calcolo proposto dalle ricorrenti, questa Camera, in sede di istruzione del ricorso, gli ha chiesto di esprimersi al riguardo. Le perizie dell'Ufficio di stima, con le osservazioni aggiuntive del 13 settembre 2002, sono state sottoposte alle ricorrenti, che hanno potuto presentare le proprie considerazioni.

7.2. Le ricorrenti dichiarano di non contestare le volumetrie su cui si fonda la stima commissionata dall'autorità di tassazione. La divergenza fra le parti si riduce quindi solo al metodo applicato dall'Ufficio di stima per ricavare i valori determinanti. Nelle

perizie e nelle osservazioni trasmesse a questa Camera, l'Ufficio cantonale di stima ha spiegato di avere applicato i criteri di estimo adottati da tutti i periti immobiliari, in particolare conformandosi al manuale dell'estimatore dell'Unione svizzera degli esperti cantonali in materia di valutazione degli immobili e della Camera degli esperti in stime immobiliari. Ciò comporta che il valore reale degli edifici sia ricavato deducendo dal valore cubimetrico a nuovo la vetustà in base alla formula " \_\_\_\_\_ " o " \_\_\_\_\_ ". Le osservazioni dell'Ufficio di stima contestano, a tale proposito, il valore a nuovo e il coefficiente di vetustà applicati nella stima delle ricorrenti, le quali, da parte loro, si sono limitate a confermare tali valori. Quanto, in particolare, al valore venale, le ricorrenti si limitano a manifestare la propria preferenza per la formula " \_\_\_\_\_ ". Nelle proprie osservazioni, il perito dell'Ufficio di stima ha spiegato di avere applicato, anche a tale riguardo, i fattori di ponderazione del valore reale e del valore di reddito, ricavati dal già citato manuale dell'estimatore. A suo avviso, tale sistema, che comporta una diversa ponderazione dei due valori, a dipendenza del genere della costruzione, delle caratteristiche dell'immobile, del volume, ecc., meglio rispecchia la realtà economica del metodo \_\_\_\_\_, che definisce la ponderazione unicamente in funzione della differenza percentuale fra valore di reddito e valore reale.

7.3. Di fronte alle circostanziate argomentazioni su cui si fondano le perizie dell'Ufficio di stima, da una parte, ed alle generiche censure delle ricorrenti, dall'altra, questa Camera non vede alcuna ragione per discostarsi dai valori stabiliti dall'autorità di tassazione. Anche la stima proposta dalle contribuenti appare più una rielaborazione di quella dell'Ufficio di stima, con l'adozione di qualche correttivo, che non una vera e propria perizia immobiliare alternativa. Il perito cantonale non ha inoltre mancato di sottolineare la posizione pregiata in cui si trovano entrambi gli immobili in questione, con vista sul \_\_\_\_\_ e grandi potenzialità edificatorie. Tanto è vero che le nuove perizie trasmesse alla Camera giungono a risultati addirittura lievemente superiori a quelli delle perizie su cui si è fondata l'autorità di tassazione.

7.4. Questa Camera ritiene pertanto di poter confermare anche il valore di alienazione delle tassazioni impugnate.

8. Ne consegue che il ricorso è integralmente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico delle ricorrenti, soccombenti. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di \_\_\_\_\_ fr. 1'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi \_\_\_\_\_ fr. 80.– per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 1'080.– sono a carico delle ricorrenti.

3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

presidente: \_\_\_\_\_ Il segretario: \_\_\_\_\_