

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
2P.220/2003 /bom

Sentenza del 28 maggio 2004  
Il Corte di diritto pubblico

Composizione  
Giudici federali Wurzburger, presidente,  
Müller, Merkli,  
cancelliere Bianchi.

Parti  
A. \_\_\_\_\_ SA,  
ricorrente,

contro

Consiglio di Stato del Cantone Ticino,  
Residenza governativa, 6500 Bellinzona,  
Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino,  
via F. Pelli 14, 6901 Lugano.

Oggetto  
art. 9 Cost. (revisione stima immobiliare),

ricorso di diritto pubblico contro la sentenza  
del 27 giugno 2003 del Tribunale di espropriazione  
del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Nell'ambito della revisione generale delle stime immobiliari del Comune di B. \_\_\_\_\_, il 1° gennaio 1993 sono tra l'altro entrate in vigore, incontestate, le stime ufficiali delle part. no. xxx e yyy RFD. Il valore di questi sedimi, di complessivi mq 3'145 e inseriti dal piano regolatore comunale in zona R7, è stato valutato in fr. 4'245'750.--, importo ridotto del 30%, ossia a fr. 2'972'025.--, ai fini impositivi.

Il 30 settembre 2002 la A. \_\_\_\_\_ SA, ha acquistato i suddetti immobili al prezzo totale di fr. 1'400'000.--. Considerando il valore di stima dei medesimi palesemente sopravvalutato per rapporto alle mutate condizioni del mercato immobiliare, il 24 ottobre seguente la nuova proprietaria ha presentato un'istanza di revisione della stima.

B.

Con decisione del 18 marzo 2003 il Consiglio di Stato del Cantone Ticino ha respinto l'istanza. In sostanza, il Governo ha ritenuto che non fossero intervenuti mutamenti essenziali e permanenti dei parametri alla base dell'estimo, tali da imporre un riesame di stime cresciute in giudicato. La decisione è stata confermata, su ricorso, dal Tribunale di espropriazione ticinese il 27 giugno 2003.

C.

Il 21 agosto 2003 la A. \_\_\_\_\_ SA ha inoltrato un ricorso di diritto pubblico al Tribunale federale, con cui chiede l'annullamento del giudizio cantonale, censurando la violazione dell'art. 9 Cost. (divieto d'arbitrio).

Chiamati ad esprimersi, il Tribunale di espropriazione e il Consiglio di Stato ticinesi postulano la conferma della pronuncia impugnata.

Diritto:

1.

Fondato sulla pretesa violazione di diritti costituzionali dei cittadini (art. 84 cpv. 1 lett. a OG), il gravame è rivolto contro una sentenza del Tribunale di espropriazione ticinese che, in materia di stima immobiliare, funge da ultima istanza cantonale (art. 86 cpv. 1 OG; art. 39 cpv. 2 della legge ticinese sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, del 13 novembre 1996 [Lst]).

Nell'ordinamento del Cantone Ticino, la procedura di stima è indipendente da quelle di prelievo di pubblici tributi - ad esempio imposte o tasse di iscrizione a registro fondiario - fondate, per il calcolo, proprio sui valori di stima (art. 1 Lst). Le decisioni che, come in concreto, pongono termine al procedimento in quest'ambito hanno pertanto carattere finale, ai sensi dell'art. 87 OG (sentenza 2P.297/1989 del 26 gennaio 1990, in: RDAT 1990 n. 71, consid. 2b). La legittimazione attiva della ricorrente, colpita nei suoi interessi giuridicamente protetti, è pacifica (art. 88 OG). Sotto questi aspetti l'impugnativa, tempestiva (art. 89 cpv. 1 OG), è quindi ammissibile.

2.

2.1 In virtù dell'art. 90 cpv. 1 lett. b OG, l'atto di ricorso deve contenere l'esposizione dei fatti essenziali e quella concisa dei diritti costituzionali o delle norme giuridiche che si pretendono violati, specificando in cosa consista la violazione. Nell'ambito di un ricorso di diritto pubblico, il Tribunale federale non applica d'ufficio il diritto, ma statuisce unicamente sulle censure sollevate dai ricorrenti e solo se le stesse sono sufficientemente motivate: il ricorso deve quindi contenere un'esauriente motivazione giuridica, dalla quale si possa dedurre se e perché, ed eventualmente in quale misura, la decisione impugnata leda i ricorrenti nei loro diritti costituzionali (DTF 129 I 185 consid. 1.6; 128 III 50 consid. 1c; 127 III 279 consid. 1c). È dunque anche alla luce di questi principi che dev'essere esaminata la ricevibilità dell'impugnativa.

2.2 Nella specie, la ricorrente motiva in maniera alquanto succinta il proprio gravame. In sostanza contesta il diniego di un adeguamento del valore di stima adducendo semplicemente di aver acquistato i fondi ad un prezzo addirittura inferiore alla metà della loro stima ufficiale. Per questo motivo, la decisione impugnata applicherebbe in maniera arbitraria gli art. 9, 15 e 42 Lst. L'insorgente cita testualmente tali norme, senza tuttavia confrontarsi ulteriormente con l'interpretazione che ne ha dedotto la Corte cantonale, in particolare riguardo alle restrittive condizioni a cui ha ritenuto assoggettata la revisione di stime cresciute in giudicato. Sennonché, nell'ambito di un ricorso di diritto pubblico per violazione del divieto d'arbitrio, non è sufficiente riferirsi genericamente all'art. 9 Cost. e criticare la decisione impugnata come se il Tribunale federale fosse un'istanza d'appello a cui compete di rivedere liberamente il fatto e il diritto e di ricercare la corretta applicazione ed interpretazione delle normative cantonali o comunali. È per contro necessario illustrare con un'argomentazione esaustiva e puntuale quali norme giuridiche l'istanza cantonale avrebbe violato in modo contrario alla Costituzione, ma anche in

cosa consista una simile violazione (DTF 125 I 492 consid. 1b; 117 Ia 10 consid. 4b). Appare quindi assai dubbio che il ricorso adempia pienamente i requisiti di motivazione posti dall'art. 90 cpv. 1 lett. b OG. La questione può ad ogni modo rimanere indecisa, poiché il gravame risulta comunque infondato.

3.

3.1 Nel merito, controversa è essenzialmente l'interpretazione delle condizioni stabilite dagli art. 9 e 42 Lst per una revisione eccezionale, rispettivamente una modifica straordinaria di stime, quali quelle avverse, cresciute in giudicato. Il primo rimedio presuppone il verificarsi di mutamenti essenziali e permanenti delle condizioni di base per la valutazione dei beni immobili, tali da rendere i valori di stima manifestamente infondati; la modifica di valore provocata dai fattori che concorrono alla variazione generale delle stime non dà comunque luogo a revisioni eccezionali (art. 9 cpv. 1 e 2 Lst). Il mezzo d'impugnazione della modifica straordinaria consente invece la rettifica di stime definitive che si rivelano manifestamente inattendibili (art. 42 cpv. 1 Lst).

3.2 Rilevato come le censure ricorsuali siano basate sulle risultanze di un'unica transazione, la Corte cantonale ha in ogni caso escluso che l'oscillazione dei prezzi del mercato immobiliare costituisca un motivo sufficiente per ritenere proponibili i suddetti rimedi straordinari. Di conseguenza ha confermato il rifiuto di procedere ad una revisione del valore di stima pronunciato dal Consiglio di Stato. Secondo la giurisprudenza, perché questa decisione risulti arbitraria non basta che una soluzione diversa sia immaginabile o addirittura preferibile; occorre, per contro, che tale giudizio sia manifestamente insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, gravemente lesivo di una norma o di un chiaro principio giuridico o in contrasto intollerabile con il sentimento di giustizia e di equità. Il Tribunale federale si scosta dalla soluzione scelta dall'ultima istanza cantonale solo se questa risulta del tutto insostenibile o destituita di qualsiasi fondamento serio e oggettivo ed inoltre quando il giudizio impugnato è arbitrario nel suo risultato e non solo nella sua motivazione (DTF 129 I 8 consid. 2.1, 49 consid. 4).

3.3 In base al tenore letterale degli art. 9 e 42 Lst, ai materiali legislativi che vi si rapportano e al complesso della regolamentazione ticinese concernente le stime immobiliari, non appare invero fuori luogo attribuire una portata assai limitata ai citati mezzi di impugnazione straordinari.

In effetti, già solo considerando il testo degli art. 9 cpv. 2 e 19 lett. a Lst, è tutt'altro che arbitrario annoverare le variazioni dei prezzi dei terreni tra i fattori che non comportano una revisione eccezionale. Anche nelle intenzioni del legislatore tale rimedio dovrebbe peraltro trovare applicazione

soltanto in casi particolari, segnatamente a seguito di fenomeni o catastrofi naturali che mutano in maniera essenziale lo stato dei luoghi (Messaggio del Consiglio di Stato no. 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 9). D'altro canto, l'art. 42 Lst si riferisce alla rettifica di stime, espressione che non è errato associare alla correzione di determinati parametri di computo, piuttosto che ad un riesame materiale dell'estimo. Il relativo rapporto commissionale sottolinea del resto che i termini di "stime ... manifestamente inattendibili" devono essere interpretati in maniera restrittiva (Rapporto no. 4375R del 20 settembre 1996 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ad art. 41-44). Di conseguenza, è certamente quantomeno sostenibile considerare - come le istanze cantonali - che la modifica straordinaria di cui all'art. 42 Lst possa intervenire unicamente a seguito dell'individuazione di errori manifesti nei dati raccolti per il calcolo della stima.

I rimedi in esame vanno inoltre contestualizzati nell'ambito del regime generale introdotto dalla Lst. Tale regolamentazione prevede infatti una prima revisione generale delle stime per tutto il Cantone ed in seguito un riesame complessivo ogni venti anni (art. 6 Lst). Tra due revisioni generali sono possibili aggiornamenti intermedi, limitati anche a singoli comprensori e operati secondo cicli quadriennali, se la valutazione dei fattori influenti sulla stima determina una variazione della stessa di almeno il 25% (art. 7 Lst e art. 24 del relativo regolamento di applicazione, del 19 dicembre 1997). Vi sono infine circostanze che determinano un aggiornamento particolare delle stime, quali la costruzione e la riattazione di edifici o le modifiche del piano regolatore (art. 8 Lst). Ora, in base a tale disciplina è lecito supporre che i valori di stima risultino di norma sufficientemente aderenti al valore venale dei fondi (art. 15 e 16 Lst), tenuto conto dei principi di schematicità e di prudenzialità che s'impongono nella materia (art. 20 Lst; DTF 124 I 159 consid. 2h). Anche per questo non è pertanto inammissibile riservare l'applicazione degli art. 9 e 42 Lst a situazioni del tutto eccezionali, che non contemplan semplici

oscillazioni dei valori del mercato immobiliare, pur se rilevanti e durevoli.

3.4 Nel caso specifico, anche volendo accreditare l'interpretazione addotta della ricorrente, la decisione impugnata non risulterebbe ad ogni modo arbitraria nel suo esito. In effetti, l'insorgente fonda le sue deduzioni unicamente sulla transazione che l'ha interessata, vale a dire l'acquisto di due fondi connessi al prezzo di fr. 1'400'000.-- a fronte di un valore di stima di fr. 4'245'750.--, che, in pratica, è comunque considerato solo nella misura del 70% (pari a fr. 2'972'025.--; art. 47 cpv. 1 Lst). Essa non precisa peraltro appieno i presupposti e le modalità di detta transazione; le scarse indicazioni agli atti a tale riguardo, ad esempio già il fatto che la vendita sia stata gestita direttamente dalla creditrice ipotecaria, non depongono in ogni caso necessariamente a favore di una contrattazione del tutto libera da condizionamenti. In tali circostanze, non sarebbe pertanto insostenibile rifiutare un riesame delle stime già per mancanza di riscontri sufficienti a sostegno di una sensibile e generalizzata riduzione del valore venale degli immobili nel comprensorio interessato, e più specificatamente dei fondi in esame. Nemmeno in tale ipotesi occorrerebbe quindi chiedersi se la discrepanza tra il valore di mercato e il valore di stima rimarrebbe entro limiti ammissibili, rispettivamente se eventuali difformità dovrebbero comunque venir tollerate fino all'entrata in vigore delle nuove stime, come ha osservato il Tribunale di espropriazione in relazione alla disparità di trattamento derivante dall'attuale diversità dei tempi di revisione (RDAT I-2000 n. 2t, consid. 6.3; RDAT II-1998 n. 17t, consid. 6.4).

4.

In considerazione dei motivi che precedono, il ricorso, nella misura in cui è ammissibile, va pertanto respinto e la decisione impugnata confermata.

Le spese seguono la soccombenza (art. 153 cpv. 1, 153a e 156 cpv. 1 OG). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti (art. 159 cpv. 2 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

La tassa di giustizia di fr. 2'000.-- è posta a carico della ricorrente.

3.

Comunicazione alla ricorrente, al Consiglio di Stato e al Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino.

Losanna, 28 maggio 2004

In nome della II Corte di diritto pubblico  
del Tribunale federale svizzero

Il presidente: Il cancelliere: