

## TI\_GERICHTE 52.1997.143 vom 28. Januar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-01-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.1997.143](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1997.143)

FR: TI\_GERICHTE 52.1997.143 du 28 janvier 1998

IT: TI\_GERICHTE 52.1997.143 del 28 gennaio 1998

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Erwägungen

#### E. 25

are ma paragonabili all'immobile per il quale è stata chiesta l'autorizzazione di vendita. Ammettere il contrario significherebbe riconoscere alla LDFR una sorta di effetto retroattivo che il legislatore federale non le ha affatto voluto conferire, nonché introdurre a posteriori una distinzione del tutto estranea alla realtà di mercato dell'epoca. 3.4. La LDFR funge da calmiera sul costo dei fondi agricoli (cfr. FF 1988 III p. 823) e mira unicamente a contenere il rialzo dei prezzi dei terreni che per natura e ampiezza di superficie meglio si prestano alla coltivazione. Non tende ad abbattere le quotazioni commerciali di quelle aree. L'art. 66 LDFR si limita infatti a fissare un tetto massimo (non superabile) al di sotto del quale le parti (venditore e acquirente) possono muoversi liberamente nella determinazione del prezzo. Se il mercato stagna o non subisce un crollo generalizzato, applicando correttamente le modalità di calcolo previste dalla norma in oggetto non si dovrebbero pertanto registrare vistose differenze verso il basso tra i prezzi applicati prima e dopo l'entrata in vigore della legge. Stando ai dati statistici prodotti dalla ASN sembrerebbe invece che a partire dal 1994 le quotazioni dei terreni agricoli assoggettati alla LDFR sono crollate, mentre il mercato libero si è sostanzialmente mantenuto sui livelli precedenti. La tesi della resistente, secondo cui la Sezione dell'agricoltura è intervenuta artificiosamente sul "mercato LDFR" per comprimere il costo dei fondi agricoli, pare fondata. A mo' di compensazione l'ASN non può tuttavia pretendere che nella media di cui all'art. 66 LDFR vengano inserite le compravendite realizzate sul mercato libero dopo il 1993; le ragioni che ostano all'adozione del modus operandi proposto dalla resistente sono già state illustrate al considerando 3.2. 4. Si tratta ora di applicare alla fattispecie la teoria sin qui esposta. 4.1. Nella decisione impugnata il Consiglio di Stato è giunto a determinare un prezzo di vendita medio di fr. 23.52 al mq, prendendo come riferimento cinque transazioni immobiliari avvenute tra il 1993 e il 1996 nei comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, e meglio: anno part. no. sup. (mq) fr./mq 1993 \_\_\_\_\_ 1'380 22.-- 1995 \_\_\_\_\_ 4'447 9.-- 1996 \_\_\_\_\_ 1'139 35.50 1996 \_\_\_\_\_ 1'316 30.50 1996 \_\_\_\_\_ 2'430 20.60 Partendo dalla suddetta media e aggiungendovi il 5% prescritto dalla legge, il Governo è giunto a fissare il limite massimo del prezzo di vendita in fr. 24.69 al mq. In linea con tutto quanto illustrato ai considerandi precedenti, è evidente che il calcolo effettuato dall'autorità di ricorso di prime cure non può trovare conferma in questa sede, poiché tiene conto di alcune transazioni immobiliari successive all'entrata in vigore della LDFR relative a fondi (part. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_) non assoggettati alle limitazioni sancite dalla LDFR in materia di prezzi. Il che - come si è visto - non è

conciliabile con quanto disposto dall'art. 66 LDFR. 4.2. Per ovviare al problema indicato sub consid. 3.4 in fine e ottenere un risultato affidabile, bisognerebbe invero riconsiderare tutte le transazioni soggette alla LDFR posteriori al 1993 (segnatamente quelle realizzate nel biennio 1994-1995), analizzando caso per caso se il relativo prezzo è stato fissato correttamente. Ai fini del presente giudizio questo Tribunale ritiene tuttavia sufficiente accertare il prezzo pagato in media per fondi paragonabili negli anni 1989-1993. Questo approccio non è esente da pecche nella misura in cui disattende - anticipandolo nel tempo - il criterio "degli ultimi cinque anni" prescritto dall'art. 66 LDFR, ma permette perlomeno di ottenere una cifra estranea agli interventi della Sezione dell'agricoltura e come tale certamente indicativa dell'effettivo livello del mercato dei terreni agricoli ante LDFR; in fin dei conti - lo si è detto più volte - la legge mira solo a contenere eventuali spinte al rialzo del mercato, non a distanziarsene mortificando le sue quotazioni reali. Il Tribunale ha verificato d'ufficio i dati raccolti ed esibiti dalla ASN (tabella 1, p. 8 del ricorso 27.8.1996 inoltrato al CdS) individuando le operazioni che in quel di \_\_\_\_\_ hanno coinvolto terreni inclusi nella zona agricola del PD: anno part. no. sup. (mq) fr./mq 1989 \_\_\_\_\_  
 391 15.-- 1989 \_\_\_\_\_ 806 37.-- 1989 \_\_\_\_\_ 410 22.-- 1992 \_\_\_\_\_ 728  
 21.-- 1992 \_\_\_\_\_ 936 16.-- 1993 \_\_\_\_\_ 1'380 22.-- 1993 \_\_\_\_\_ 322 30.--

Dalla tabella si può desumere che a \_\_\_\_\_, tra il 1989 ed il 1993, il prezzo medio soluto per l'acquisto di terreni di ogni dimensione e morfologia posti in zona agricola e quindi di per sé idonei alla coltura (cfr. art. 5 della legge sulla conservazione del territorio agricolo) è stato di fr. 23.30 circa il mq. Estrapolando dalla lista i tre fondi di maggior dimensione (mapp. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), si ottiene un risultato di 25.-- fr. il mq. Prendendo in considerazione solo il terreno che più degli altri si avvicina alle caratteristiche dei mappali oggetto di controversia (la part. \_\_\_\_\_, ampia 1'380 mq, pianeggiante e dotata di accesso stradale; cfr. verbale di sopralluogo 11.3.1997 inc. 8431 CdS), la cifra di riferimento si riduce a fr. 22.-- il mq. Se ne deve concludere che laddove dispone la restituzione degli atti alla Sezione dell'agricoltura affinché rilasci all'ASN l'autorizzazione di alienare i mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ al prezzo massimo di fr. 20.-- il mq, il giudizio prolatato dal Consiglio di Stato resiste alle critiche dell'insorgente; la somma indicata si avvera infatti congrua e non sconfinava certamente nell'esorbitanza bandita dall'art. 66 LDFR. 5. Sulla scorta di quanto precede, il ricorso va respinto integralmente, con la conseguente conferma della decisione impugnata. Date le circostanze, si prescinde dal prelievo di spese e tassa di giudizio. Per questi motivi, visti gli art. 2 ss., 61, 63, 66, 80, 88 LDFR; 13 LALDFR; 3 DELDFR; 5 LTagr; 18 e 28 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano né tasse, né spese. 3. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il  
 presidente Il segretario