

TI_GERICHTE 52.2000.194 vom 16. Juli 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-07-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.194

FR: TI_GERICHTE 52.2000.194 du 16 juillet 2001

IT: TI_GERICHTE 52.2000.194 del 16 luglio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

LDFR è un concetto giuridico indefinito che dev'essere concretizzato prendendo in esame il singolo caso e tenendo conto degli obiettivi di politica agraria perseguiti dalla LDFR (DTF 122 III 287). L'autorità dovrà quindi soppesare accuratamente gli interessi in gioco (Bandli/Stalder, Kommentar BGG, N. 4 ad art. 64) e negare l'autorizzazione qualora l'interesse del compratore non dovesse prevalere nettamente su quello pubblico volto alla salvaguardia della coltivazione diretta. Per contro, dovrà accordare il permesso se una rigida applicazione dell'art. 63 cpv. 1 lett. a LDFR dovesse rivelarsi eccessivamente gravosa e produrre risultati inutilmente iniqui (Donzallaz, Commentarie, N. 577). 3. Posto che le part. _____ RF di _____ e _____ RF di _____ si configurano alla stregua di fondi agricoli il cui acquisto soggiace ad autorizzazione e che la Fondazione _____ non è un coltivatore diretto, ai fini del giudizio occorre quindi esaminare se nella fattispecie sussiste un grave motivo tale da giustificare il rilascio di un'autorizzazione eccezionale ex art. 64 LDFR. Per ragioni facilmente intuibili sulle quali non occorre soffermarsi, la Fondazione ha infatti rinunciato al pubblico bando, procedura che in mancanza di offerte da parte coltivatori diretti le avrebbe permesso di ottenere subito, ex lege (vedi art. 64 cpv. 1 lett. f LDFR), l'autorizzazione desiderata. Nella missiva 19 ottobre 1999 indirizzata alla Sezione dell'agricoltura onde ottenere l'autorizzazione all'acquisto senza procedere alla pubblicazione di un bando per raccogliere eventuali offerte di coltivatori diretti al prezzo di fr. 800'000.-, la Fondazione ha annotato di volersi adoperare per inserire il monastero in modo armonioso nel contesto particolare, tenendo conto sia dell'aspetto paesaggistico, sia di quello ambientale. Ha aggiunto che l'operazione era indispensabile per concretizzare le indicazioni pianificatorie con la costruzione del monastero nel suo concetto globale, incluso quindi l'insediamento di un'azienda agricola sui terreni circostanti. In quest'ottica è stato reperito un nuovo affittuario, d'intesa con il quale sarebbe stato possibile effettuare una gestione più incisiva e regolare dei fondi, oltre che investimenti atti a migliorare le strutture esistenti destinate all'agricoltura. Preso atto di queste argomentazioni, l'autorità cantonale ha autorizzato l'esercizio del diritto di compera ritenendo che l'interesse privato della Fondazione al trapasso di proprietà prevalesse sull'interesse pubblico alla coltivazione diretta tutelato dalla LDFR. Questa conclusione non può essere condivisa per cause che fanno completamente astrazione dalla tesi dottrinale secondo cui, alla luce degli scopi perseguiti dalla legge e dei principi che essa pone, in pratica è pressoché impossibile reperire altri motivi legittimanti il rilascio di un'autorizzazione eccezionale al di fuori di quelli previsti dall'art. 64 cpv. 1 lett. a-g LDFR

(Donzallaz, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, N. 497). Intanto, occorre osservare che in buona sostanza la Fondazione identifica il "grave motivo" di cui all'art. 64 nella necessità di costituire una zona di protezione attorno al futuro monastero. Orbene, per quanto comprensibile, tale esigenza non può giustificare l'acquisto in deroga di una superficie agricola vasta oltre 150'000 mq da parte di un ente che non presenta alcun legame con il settore primario. Non tanto perché in sede pianificatoria è già stata definita chiaramente, anche in ampiezza, l'area indispensabile alla corretta realizzazione del complesso monastico, compresa dunque la fascia di rispetto da disporre attorno all'edificio ecclesiastico ed alle sue immediate adiacenze, ma soprattutto perché il mancato trapasso di proprietà della vasta regione circostante il perimetro del convento non è oggettivamente suscettibile di compromettere la quiete del previsto luogo di culto, assicurata dalla stessa destinazione agricola che le è stata da tempo attribuita. E' proprio questa particolare utilizzazione che garantisce pace e tranquillità al sito, indipendentemente dai rapporti di proprietà sui terreni. Nulla muterebbe se proprietario della parte agricola dei fondi restasse _____.

Tanto meno se un coltivatore diretto riuscisse ad accaparrarsela per svolgere la propria attività. Quella zona è e resterà utilizzata a fini agricoli anche se la Fondazione non dovesse acquistarla, atteso che l'assetto pianificatorio in vigore (PUC- _____) salvaguarda il mantenimento dello sfruttamento attuale e di certo impedisce quelli speculativi, o comunque di altra natura, paventati dalla potenziale compratrice per giustificare la propria iniziativa. Ferme queste premesse, nel desiderio della Fondazione di dotarsi in regime di proprietà esclusiva degli ampi terreni agricoli circostanti il futuro complesso monastico non è ravvisabile un grave motivo legittimante il rilascio di un permesso eccezionale ai sensi dell'art. 64 cpv.1 LDFR. L'interesse pubblico alla protezione del principio della coltivazione diretta, proprio della LDFR, prevale in effetti nettamente sull'interesse privato dell'ente ecclesiastico all'acquisto di un enorme appezzamento agricolo la cui sola presenza basta già a soddisfare le esigenze di quiete e riservatezza poste a fondamento della domanda di autorizzazione in deroga. Tanto più che la resistente può comunque ottenere il risultato divisato previo accertamento dell'inesistenza di coltivatori diretti interessati all'acquisto dei poderi in oggetto ad un prezzo non esorbitante fissato in conformità dell'art. 66 LDFR. A quest'ultimo proposito è appena il caso di rilevare che la superficie assegnata alla zona edificabile di _____ (ZE 15) dovrà essere in ogni modo esclusa dall'operazione ed il suo valore dedotto dal prezzo concordato, cosicché in caso di pubblico bando la mera porzione agricola dei fondi sarà posta in vendita a condizioni veramente interessanti.

4. Sulla scorta di quanto precede, il ricorso va accolto, con il conseguente annullamento della decisione impugnata e della controversa autorizzazione che essa ha tutelato. La tassa di giudizio e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 28 e 31 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 1, 9, 62, 64, 66, 83, 88 LDFR; 13 LALDFR; 18, 28 e 31 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza sono annullate: 1.1. la decisione 21 giugno 2000 (no. 2579) del Consiglio di Stato; 1.2. la risoluzione 22 ottobre 1999 con la quale la Sezione dell'agricoltura ha autorizzato la Fondazione _____ di _____ ad esercitare un diritto di compera sulle part. _____ RF di _____ e _____ RF di _____ di proprietà di _____.

2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico della Fondazione _____, con l'ulteriore obbligo di rifondere a _____ fr. 600.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario

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