

TI_GERICHTE 52.2001.350 vom 5. April 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-04-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2001.350

FR: TI_GERICHTE 52.2001.350 du 5 avril 2002

IT: TI_GERICHTE 52.2001.350 del 5 aprile 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.350 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.350 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.350

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2001.00350 Lugano 5 aprile 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Raffaello Balerna, Stefano Bernasconi segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 1° ottobre 2001 di _____ patr. da: avv. _____ contro la decisione 11 settembre 2001 (no. 4310) del Consiglio di Stato, che ha respinto l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la risoluzione 9 febbraio 2001 con la quale il municipio di _____ le ha richiesto la restituzione del mapp. _____ RT e ingiunto di ripristinare il fondo allo stato primitivo entro il termine di 3 mesi; viste le risposte: - 16 ottobre 2001 del comune di _____; - 16 ottobre 2001 del Consiglio di Stato; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Mediante contratto di compravendita rogato il 14 dicembre 1994 e iscritto a RF il 22 febbraio dell'anno seguente il comune di _____ ha ceduto a _____ la part. _____ RT, un fondo di 488 mq appartenente alla zona edificabile di interesse comunale (_____) istituita dal PR in località _____. Secondo l'apposito regolamento approvato il 25 marzo 1994 dal Consiglio di Stato, i fondi della predetta _____ sarebbero stati assegnati, tra l'altro, a chi si fosse impegnato a costruire la propria casa d'abitazione primaria entro due anni dall'entrata in possesso del terreno (art. 4 lett. b), fermo restando un diritto di recupero del comune in caso di mancata utilizzazione per l'edificazione entro due anni o di alienazione sulla base di informazioni inveritiere (art. 8). B. Il 28 marzo 1997 _____ ha chiesto al municipio di _____ il permesso di costruire sul suo fondo una casa unifamiliare. A seguito dell'opposizione di un vicino e della susseguente procedura ricorsuale sfociata davanti a questo Tribunale (STA 12 agosto 1998 in re _____), l'iter di rilascio della licenza edilizia si è protratto sino al mese di settembre del 1998. La beneficiaria del permesso non ha mai dato avvio ai lavori. Dopo vari tentativi di trovare uno sbocco alla situazione di stallo venutasi a creare, con scritto 9 febbraio 2001 il municipio ha comunicato ad _____ di aver deciso di: · richiederle la restituzione del mapp. _____; · avviare le pratiche relative all'operazione di ricupera; · invitarla a voler ripristinare il fondo, così come allo stato primitivo, entro un termine di tre mesi; · accollarle le spese di trapasso del fondo. Mediante ricorso 23 febbraio 2001 la destinataria della missiva ha adito il Consiglio di Stato, contestandone i contenuti siccome lesivi del principio della legalità e della

proporzionalità. C. Con giudizio 11 settembre 2001 il Consiglio di Stato ha respinto il gravame. Qualificata la lettera municipale del 9 febbraio 2001 alla stregua di una decisione impugnabile ex art. 208 cpv. 1 LOC, l'autorità di ricorso di prime cure ha ritenuto in sostanza che il lungo tempo trascorso dall'acquisto del mapp. _____ e la sua mancata edificazione consentissero al municipio di esercitare il diritto di ricupera garantitogli dalla legge. L'ordine di ripristino dello stato quo ante ovvero l'eliminazione della pista di cantiere creata nell'ambito dell'edificazione della confinante part. _____ - ha soggiunto il Governo - appare unicamente quale logica conseguenza del diritto di ricupera che il comune intende far valere. D. Avverso il predetto giudizio governativo _____ è insorta innanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulandone in via principale l'annullamento unitamente alla controversa risoluzione municipale; in via subordinata la ricorrente ha chiesto di annullare perlomeno l'ordine di ripristino del fondo e di accertare che la proponibilità del diritto di ricupera, nonché le condizioni e conseguenze del suo esercizio, sono di competenza del giudice civile. L'insorgente ha ricordato le ingenti spese sopportate in vista dell'edificazione del fondo ed ha confermato di voler dar avvio ai previsti lavori di costruzione, sin qui rinviati per gravi motivi identificabili nella morte del progettista e nelle procedure ricorsuali affrontate in ambito edilizio. D'altra parte, secondo la ricorrente le norme del regolamento comunale relative ai termini del diritto di ricupera sarebbero invalide siccome divergenti da quelle sancite a livello cantonale dalla LALPT. La ricupera stessa sarebbe peraltro inammissibile in funzione delle spese sostenute per edificare e mantenere con cura il fondo, che sarebbe stato quindi utilizzato ai sensi della generica formulazione di questo concetto contenuta nel regolamento comunale. In coda al suo gravame, la ricorrente ha sottolineato che l'esercizio del diritto di ricupera riveste carattere eminentemente civilistico; la vertenza è quindi di competenza del giudice civile, al quale va sottoposta pure la questione del ripristino del fondo. E. All'accoglimento del gravame si è opposto il Consiglio di Stato, che ha sollecitato la conferma della decisione impugnata senza formulare particolari osservazioni. Ad identica conclusione è pervenuto il comune di Iragna, il quale ha avversato partitamente le tesi della ricorrente con argomentazioni che saranno riprese, per quanto necessario, in appresso. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo, la legittimazione attiva dell'insorgente e la tempestività dell'impugnativa sono incontestabilmente date dagli art. 208 cpv. 1 LOC, nonché 43 e 46 PAm. In questa sede il sapere se l'atto contro il quale la ricorrente si è aggravata davanti al Consiglio di Stato era una decisione impugnabile è questione di merito. Il ricorso è dunque ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza procedere ad accertamenti istruttori (art. 18 cpv. 1 PAm). 2. 2.1. Il ricorso al Consiglio di Stato è dato contro decisioni degli organi comunali (art. 55 cpv. 2 PAm e 208 cpv. 1 LOC), ossia contro provvedimenti fondati sul diritto pubblico, adottati iure imperii da queste autorità in un caso concreto, per costituire, modificare o annullare diritti od obblighi o per constatarne l'esistenza, l'inesistenza o l'estensione oppure per respingere o dichiarare inammissibili domande volte a costituire, modificare, annullare od accertare diritti od obblighi (cfr. art. 5 PA; RDAT II-1994 N. 8; Borghi Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 1 N. 4 a; Imboden Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, V. ed., n. 35 B I; Knapp, Précis de droit administratif, IV. ed., N. 958). 2.2. La ricupera è un diritto personale in virtù del quale il venditore, mediante dichiarazione unilaterale soggetta a ricezione, può esigere dall'acquirente che gli retroceda la proprietà della cosa venduta. L'istituto della ricupera conferisce quindi al venditore una facoltà di riacquisto, segnatamente un diritto di compera sull'oggetto ceduto. Al pari del

diritto di compera, quello di ricupera è un diritto d'acquisizione subordinato alla realizzazione di una condizione potestativa, ossia la dichiarazione d'esercizio del diritto. A seguito dell'esercizio del diritto da parte del suo titolare la vendita condizionale insita nel patto di ricupera diventa perfetta ed esplica i suoi effetti: il compratore, ovvero il titolare del diritto di ricupera, ha diritto al trasferimento della proprietà della cosa, mentre il venditore ha diritto al pagamento del prezzo. Il titolare di un diritto di ricupera esercitato validamente viene così a trovarsi nella stessa situazione della parte compratrice in seno ad un normale contratto di compravendita. In virtù dell'art. 665 CCS può quindi chiedere al giudice di farsi riconoscere la proprietà dell'immobile se il venditore rifiuta di richiederne il trasferimento a RF (DTF 109 II 219 e rinvii; Engel, Contrats de droit suisse, p. 101; Koller, Der Grundstückkauf, N. 1396). 2.3. In concreto, nello scritto 9 febbraio 2001 indirizzato ad _____ il municipio di _____ ha richiesto la restituzione del mapp. _____.

Su questo punto la missiva si configura indubitabilmente alla stregua di una dichiarazione d'esercizio del diritto di recupero sul fondo che trova il suo fondamento nella legge cantonale (art. 91 LALPT) e nel regolamento comunale concernente la _____ in località _____ (art. 8), parte integrante dello stesso contratto di compravendita stipulato con l'acquirente nel 1994. Nella misura in cui tale esternazione dell'esecutivo comunale si fonda sul diritto pubblico ed esplica effetti vincolanti sulla sua destinataria, obbligandola alla restituzione del mapp. _____ in forza del perfezionamento del contratto di compravendita immobiliare sino a quel momento in essere tra le parti solo condizionalmente, non v'è motivo per negarle il carattere di decisione impugnabile ai sensi dell'art. 208 cpv. 1 LOC. 3. Giusta l'art. 91 LALPT il comune ha un diritto di recupero sui fondi delle _____ in quanto siano stati attribuiti sulla base di informazioni inveritiere o siano usati in modo non conforme alle condizioni di assegnazione. L'art. 8 del regolamento comunale di Iragna concernente la _____ in località _____ precisa che il comune ha un diritto di recupero sui terreni che non sono stati utilizzati per l'edificazione entro due anni (dall'entrata in possesso; cfr. art. 4 dello stesso regolamento). Laddove stabilisce un termine di due anni per edificare, la norma comunale relativa alle condizioni di assegnazione dei fondi disattende invero il diritto cantonale, che all'art. 87 cpv. 1 lett. c LALPT fissa in tre anni il periodo entro il quale l'acquirente deve realizzare la propria abitazione. Di riflesso, anche il termine per l'esercizio del diritto di recupero si appalesa più corto rispetto a quello previsto dalla legge cantonale (due al posto di tre). Nel caso di specie questa differenza non gioca tuttavia alcun ruolo, poiché la ricorrente ha avuto oltre sette anni di tempo per erigere la sua casa e al momento in cui il comune di Iragna ha esercitato il diritto di recupero di cui fruisce ex lege non aveva ancora iniziato i lavori di costruzione. Considerata l'ampiezza del tempo trascorso dall'acquisizione del mapp. 240, la ricorrente non può trarre alcun giovamento dalle scuse addotte per giustificare la mancata realizzazione della costruzione progettata. Tanto più che la proprietaria ha dato avvio alla procedura di rilascio del permesso di costruzione solo nel marzo del 1997 e una volta ottenuta la licenza non l'ha utilizzata entro due anni dalla sua crescita in giudicato, lasciandola così decadere (cfr. art. 14 cpv. 1 LE). Se avesse avuto realmente l'intenzione di edificare la ricorrente avrebbe senz'altro iniziato i lavori subito dopo l'ottenimento del permesso e comunque prima della tragica morte del progettista, avvenuta soltanto il 3 settembre 2000 a mora già da tempo avveratasi. Se ne deve concludere che chiedendo la restituzione del mapp. 240 per mancata edificazione del fondo a distanza di oltre sette anni dal suo acquisto il comune di Iragna ha esercitato in modo del tutto legittimo il diritto di recupero garantitogli dal diritto pubblico cantonale. Resta inteso che eventuali contestazioni

sull'esecuzione del contratto di compravendita perfezionatosi a seguito della dichiarazione di ricupera dovranno essere sottoposte al competente giudice civile (cfr. DTF 109 II 219), segnatamente qualora la parte venditrice _____ dovesse sottrarsi al suo obbligo contrattuale di trasferire al comune la proprietà della part. _____. Lo stesso dicasi per l'assunzione delle spese del futuro trapasso, questione di diritto privato legata all'esecuzione del contratto di compravendita che esula dal presente contenzioso di mera natura pubblicistica. 4. Nel suo scritto del 9 febbraio 2001 il municipio ha invitato la ricorrente a ripristinare la situazione originaria del mapp. _____ entro un termine di tre mesi. Non ha però indicato la base legale del provvedimento, né ha specificato la natura degli interventi eseguiti sul fondo. Soltanto in sede di osservazioni al ricorso l'autorità comunale ha spiegato che la morfologia della particella era stata modificata al momento della costruzione del confinante e sottostante mapp. _____, al fine di permettere agli autocarri di raggiungere il cantiere. Inquadrate in questo contesto, l'invito a sistemare il fondo formulato dal municipio non può essere configurato alla stregua di una misura di ripristino fondata sulla LE e volta a ripristinare una situazione di legalità in conseguenza di un abuso edilizio consistente in una violazione materiale della legge (cfr. art. 43 LE). A ben guardare, si tratta più semplicemente della pretesa di un venditore che ha esercitato il proprio diritto di ricupera e che in veste di odierno acquirente esige la retrocessione dell'oggetto comperato nello stato in cui l'aveva alienato a suo tempo. Se ne deve dedurre che visto sotto questa luce anche tale aspetto della fattispecie ricade nel novero delle questioni di diritto privato connesse all'esecuzione del contratto di compravendita di competenza del giudice civile. 5. In esito alle considerazioni che precedono il ricorso va parzialmente accolto, annullando il giudizio governativo impugnato e confermando la decisione municipale del 9 febbraio 2001 unicamente in punto all'esercizio del diritto legale di recupera sul mapp. _____. Comparso in causa per tutelare interessi propri, il comune resistente non può essere esentato dal pagamento di una parte della tassa di giustizia e di ripetibili commisurate in funzione dell'esito del gravame (art. 28 e 31 PAmm; RDAT I-1993 N. 19). Per questi motivi, visti gli art. 208 LOC; 85 ss. LALPT; 43 LE; 3, 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza: 1.1. la decisione 11 settembre 2001 (no. 4310) del Consiglio di Stato è annullata e riformata nel senso che: 1.2. la risoluzione 9 febbraio 2001 del municipio di _____ è confermata unicamente in punto all'esercizio del diritto legale di recupera sul mapp. _____. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.- è a carico della ricorrente nella misura di fr. 400.- e del comune di Iragna per la differenza. Il comune di Iragna verserà alla ricorrente fr. 600.- a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
II
segretario