

TI_GERICHTE 52.2002.382 vom 14. Mai 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-05-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.382

FR: TI_GERICHTE 52.2002.382 du 14 mai 2003

IT: TI_GERICHTE 52.2002.382 del 14 maggio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 14.05.2003 52.2002.382 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 14.05.2003 52.2002.382 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 14.05.2003 52.2002.382

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.382 Lugano 14 maggio 2003 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Stefano Bernasconi, Werner Walser segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 3 ottobre 2002 della _____ c/o avv. _____ contro la decisione 3 settembre 2002 (no. 4200) del Consiglio di Stato, che ha respinto l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la risoluzione 12 marzo 2002 con la quale la Sezione dell'agricoltura ha autorizzato _____ di _____ ad acquistare la part. _____ RFD di _____; viste le risposte: - 15 ottobre 2002 della Sezione dell'agricoltura; - 15 ottobre 2002 del Consiglio di Stato; - 22 ottobre 2002 di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il mapp. _____ RF di _____ è un terreno di 8421 mq in declivio e parzialmente edificato sito ad _____, in località _____, al di fuori della zona edificabile. Nel novembre del 2000 _____ ha chiesto alla Sezione dell'agricoltura (SAgr) se l'eventuale acquisto del fondo fosse soggetto ad autorizzazione giusta l'art. 61 LDFR. Esperiti alcuni accertamenti, con scritto 24 novembre 2000 la predetta autorità ha dapprima risposto che l'operazione poteva avvenire solo se rientrava nelle eccezioni dell'art. 62 LDFR e l'acquirente era un coltivatore diretto o dimostrava, tramite pubblico bando, che non vi erano coltivatori diretti interessati all'acquisto ad un prezzo non esorbitante. Il 22 dicembre seguente ha poi comunicato al richiedente che il mapp. _____ non era sottoposto ai vincoli sanciti dalla LDFR. Adito dalla Commissione di vigilanza in materia di diritto fondiario rurale (CV-LDFR), con pronuncia 5 dicembre 2001 il Consiglio di Stato ha tuttavia annullato tale decisione, stabilendo che il fondo si prestava alla gestione agricola e quindi soggiaceva al regime autorizzativo istituito dalla LDFR. B. Il 17 gennaio 2002 _____ ha inviato alla SAgr alcuni documenti relativi alle sue proprietà ed all'attività agricola ivi svolta, domandando implicitamente di poter comperare il mapp. _____. Con risoluzione 12 marzo 2002 l'autorità cantonale ha autorizzato l'operazione, atteso che essa avveniva nell'ambito di un incanto forzato ed il richiedente, già proprietario di due fondi agricoli analoghi (mapp. _____ e _____ RFD di _____) era un coltivatore diretto. C. La CV-LDFR ha impugnato questa decisione davanti al Consiglio di Stato, che con giudizio 3 settembre 2002 ha respinto il gravame. L'autorità di ricorso di prime cure ha ritenuto in sostanza che

_____ potesse essere considerato un coltivatore diretto nell'ottica dell'acquisto prospettato siccome di giovane età, residente nei pressi del mapp. _____ e già da anni attivo con debita competenza nello sfruttamento agricolo di terreni analoghi. Donde la legittimità della risoluzione con la quale la SAgr gli ha concesso in via ordinaria il permesso di comperare il terreno in discussione. D. Avverso la predetta sentenza la CV-LDFR è insorta davanti al Tribunale cantonale amministrativo, postulandone l'annullamento. Secondo l'insorgente, a _____, piastrellista di professione, non poteva essere riconosciuto lo statuto di coltivatore diretto. Egli stesso ha ammesso di non essere agricoltore e di non esercitare attività agricola nel corso di un sopralluogo esperito il 9 novembre 2001 in seno alla procedura di accertamento del carattere agricolo del mapp. _____. A distanza di soli due mesi non poteva quindi sostenere l'esatto contrario per ottenere l'autorizzazione di acquistare il fondo. Né la SAgr poteva concedergliela senza accertare compiutamente che negli anni il richiedente si fosse effettivamente occupato di agricoltura, segnatamente della cura e della gestione agricola dei mapp. _____ e _____. Tanto più che contrariamente a quanto addotto dal Consiglio di Stato la gestione frutticola e/o vinicola di una proprietà di complessivi 14'847 mq necessita di conoscenze specialistiche approfondite e di un dispendio di tempo rilevante. La commissione ricorrente ha infine contestato le ripetibili che il Governo ha posto direttamente a suo carico disattendendo la giurisprudenza resa in materia dal Tribunale cantonale amministrativo. E. All'accoglimento dell'impugnativa si è opposto il Consiglio di Stato, il quale ha sollecitato la conferma del giudizio impugnato senza presentare particolari osservazioni. _____ è pervenuto ad identica conclusione, avversando partitamente le tesi dell'insorgente con argomentazioni che saranno riprese - ove occorresse - nel seguito. La SAgr si è rimessa al contenuto dei rilievi formulati davanti alla precedente istanza, esimendosi dall'esprimere proposte di giudizio. F. In fase istruttoria il Tribunale cantonale amministrativo ha richiamato d'ufficio dal Consiglio di Stato l'intero incarto relativo alla procedura di accertamento del carattere agricolo del mapp. _____ di _____ (DIP.2001.30). Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo discende dall'art. 13 cpv. 2 della legge di applicazione alla legge federale sul diritto fondiario rurale del 2 dicembre 1996 (LALDFR). Il ricorso, inoltrato entro il termine di 30 giorni previsto dagli art. 88 cpv. 1 LDFR e 13 cpv. 3 LALDFR, è tempestivo. La Commissione di vigilanza in materia di diritto fondiario rurale trae la propria potestà ricorsuale direttamente dal diritto federale e segnatamente dall'art. 83 cpv. 3 seconda frase LDFR, norma che le attribuisce facoltà di ricorrere contro il rilascio delle autorizzazioni. Il gravame è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, integrati dalle risultanze degli accertamenti esperiti d'ufficio dal Tribunale (art. 18 cpv. 1 PAmm). L'ampia documentazione fotografica contenuta nelle tavole processuali consente senz'altro di rinunciare al sopralluogo sollecitato dal resistente _____. 2. La legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR) del 4 ottobre 1991 è entrata in vigore il 1. gennaio 1994. Essa ha lo scopo dichiarato, tra l'altro, di rafforzare la posizione del coltivatore diretto, inclusa quella dell'affittuario, in caso di vendita di aziende o fondi agricoli (art. 1 cpv. 1 lett. b LDFR) e di combattere contro prezzi esorbitanti per il suolo agricolo (art. 1 cpv. 1 lett. c LDFR). Per favorire la figura del coltivatore diretto, ovvero di colui che coltiva di persona il suolo agricolo o, se si tratta di un'azienda agricola, la dirige personalmente (cfr. art. 9 LDFR), la legge sottopone a vincoli di diritto pubblico i trasferimenti di proprietà dei terreni agricoli. Chiunque intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve infatti ottenere un'autorizzazione da parte della

competente autorità cantonale (art. 61 cpv. 1, 80 LDFR), autorizzazione che viene rilasciata solo se, cumulativamente, il prezzo pattuito non è esorbitante e l'acquirente è un coltivatore diretto (cfr. art. 63 LDFR). Questi principi non sono tuttavia assoluti. Il prezzo si avvera infatti irrilevante se l'azienda o il fondo agricolo viene acquistato nell'ambito di una procedura di aggiudicazione forzata (cfr. art. 63 cpv. 2 LDFR entrato in vigore il 1° gennaio 1999). D'altro canto, se non vi è coltivazione diretta l'autorizzazione deve essere comunque concessa in via eccezionale se l'acquirente prova che sussiste un grave motivo ai sensi dell'art. 64 cpv.1 LDFR.

3. La LDFR si applica di principio ai fondi agricoli isolati o facenti parte di un'azienda agricola, che si situano al di fuori della zona edificabile ai sensi della LPT e di cui sia lecita un'utilizzazione agricola (art. 2 cpv. 1 LDFR). È qualificato come "agricolo" il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola (cfr. art. 6 cpv. 1 LDFR, il quale riprende con ogni evidenza il concetto racchiuso nell'art. 16 cpv. 1 lett. a LPT). Il mapp. _____ di _____, ampio 8421 mq, è collocato all'esterno della zona edificabile del locale PR. Soggiace quindi alla LDFR ed alle sue restrizioni in quanto idoneo all'utilizzazione agricola, come accertato dal Consiglio di Stato con giudizio 5 dicembre 2001 passato in giudicato.

4. Posta questa premessa, ai fini del giudizio occorre sottolineare inoltre che a RF il mapp. _____ di _____ è tuttora intestato a _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno e che _____ si è aggiudicato una prima quota di comproprietà del fondo nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata, mentre ha comperato la seconda mediante contratto di compravendita immobiliare (cfr. risposta 30 maggio 2001 di _____ al Consiglio di Stato in re DIP.2001.30). A norma di legge (art. 61 LDFR) gli necessita però un'autorizzazione per poter acquisire entrambe le quote, permesso che gli può essere rilasciato in via ordinaria solo se prova di essere un coltivatore diretto e, per la quota oggetto di compravendita, se il prezzo non è esorbitante. Per la quota ottenuta a seguito di aggiudicazione quest'ultimo requisito non è infatti necessario in forza dell'eccezione prevista all'art. 63 cpv. 2 LDFR. La SAgr, al pari del Consiglio di Stato, ha tuttavia trascurato di operare la predetta distinzione e non si è pronunciata sulla congruità del prezzo stipulato dalle parti nel contesto del contratto di compravendita della quota B di comproprietà sul fondo. Nella misura in cui la competente autorità cantonale ha ommesso di accertare che il prezzo pattuito in quel negozio non fosse esorbitante, la decisione 12 marzo 2002 con la quale la SAgr ha autorizzato il trapasso di proprietà dell'intera particella e il giudizio 3 settembre 2002 con il quale il Governo ha tutelato siffatta, carente risoluzione vanno annullati siccome lesivi del diritto (art. 61 PAmM). Il ricorso va dunque accolto già per questo motivo.

5. 5.1. Come ha ricordato il Consiglio di Stato riproducendo alla lettera una recente sentenza inedita di questo Tribunale (STA 5 aprile 2002 in re R.), l'art. 9 cpv. 1 LDFR, nella versione entrata in vigore il 1° gennaio 1999, definisce il coltivatore diretto come colui che coltiva di persona il suolo agricolo o, se si tratta di un'azienda agricola, la dirige personalmente (cfr. art. 9 LDFR). La novella legislativa, si legge nel messaggio 26 giugno 1996 del Consiglio federale (FF 1996 IV p. 312), è stata voluta per ovviare alle divergenze e disparità di trattamento originate dall'applicazione del testo previgente ("è coltivatore diretto chi coltiva lui stesso il suolo agricolo e dirige personalmente l'azienda agricola"), che in diversi cantoni aveva indotto l'autorità competente a riconoscere lo statuto di coltivatore diretto soltanto a chi già dirigeva personalmente un'azienda agricola. In realtà - precisa il Consiglio federale - per ottenere la qualifica di coltivatore diretto basta dimostrare di aver di aver già esercitato sino a quel momento un'attività agricola o perlomeno di essersi preparato intensivamente a tale scopo. Donde la modifica legislativa, volta a permettere anche a chi esercita la professione

d'agricoltore come occupazione del tempo libero d'acquistare un pezzo di terra per allevare, ad esempio, pecore (FF 1996 IV p. 312). Come spiega _____ nel suo recente manuale di diritto fondiario rurale (Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, N. 227), non bisogna però pensare che la nuova norma abbia introdotto una nozione meno rigida di coltivatore diretto; ancora oggi la qualità di coltivatore diretto va valutata e riconosciuta con i criteri severi del passato per evitare elusioni della legge. In effetti, la coltivazione diretta può essere ammessa soltanto quando la persona che intende coltivare il fondo agricolo prova di avere una formazione agricola adeguata o di aver già coltivato in modo corretto fondi agricoli comparabili. Più la superficie del fondo da acquistare è grande e il suolo di buona qualità, più le esigenze per ammettere la coltivazione diretta saranno elevate. In questo contesto, si dovrà pure tener conto della distanza tra il luogo di domicilio dell'acquirente e il fondo agricolo che intende comperare (Müller/Schmid-Tschirren, Kommentar BGG, ad art. 9 N. 49 dedicata alla revisione del 26 giugno 1998). 5.2.

_____ è amministratore unico della _____, una ditta attiva a _____ nel commercio e la posa di pavimenti e rivestimenti. In quel di _____ è comproprietario dal 1989 del mapp. _____, un fondo edificato di mq 3044 che accoglie un piccolo vigneto e una ventina di alberi da frutta impiantati di recente. Nel 1998 è inoltre diventato proprietario unico del mapp. _____, un terreno prativo di 3382 mq parzialmente utilizzato per la pastorizia (3 pecore) sul quale esistono già alberi da frutta e vigna. Stando alla documentazione prodotta, negli ultimi anni ha distillato regolarmente il prodotto del vigneto (da un minimo di 80 ad un massimo di 150 kg di vinacce, con una resa di 4-15 l di grappa) ed ha frequentato a _____ un corso di viticoltura (2000) e frutticoltura (2001) per amatori. Diversi elementi, nell'evenienza concreta, portano tuttavia ad escludere che egli possa essere considerato un coltivatore diretto nell'ottica dell'acquisto della part.

_____ per fini che a ben guardare non sono mai stati specificati. Innanzi tutto la sua preparazione agricola per rapporto all'impegno imposto dalla gestione di una tenuta che con la compera del mapp. _____ raggiungerebbe una superficie complessiva di circa 15'000 mq. Un conto è infatti occuparsi nel tempo libero di tre pecore, di alcuni alberi da frutta e di un piccolo vigneto al fine di produrre qualche bottiglia di grappa, un conto è portare avanti con professionalità una non meglio precisata attività agricola su un insieme di fondi di dimensioni doppie rispetto alla situazione odierna. Sotto questo profilo, le lezioni destinate ad un pubblico casalingo seguite presso l'istituto agrario cantonale di _____ (corso viticoltura per amatori, corso frutteto familiare) potrebbero risultare insufficienti ai fini della corretta coltivazione di un complesso fondiario di un ettaro e mezzo. In casu mancano inoltre prove di sorta circa la sua intenzione di esercitare, oltre alla frutticoltura e alla viticoltura di stampo domestico asseritamente praticate sui mapp. _____ e _____, una qualsiasi attività agricola sul mappale dedotto in autorizzazione, attualmente incolto e da anni impiegato in parte quale deposito a beneficio dell'impresa di costruzione dei suoi comproprietari e in parte quale fonte di foraggio per cavalli (vedi inc. DP.2001.30). Il che lascia planare perlomeno qualche dubbio sulla sua reale volontà di attribuire il terreno allo sfruttamento agricolo cui è destinato. Se ne deve dedurre, dissentendo dalla precedente istanza, che laddove riconosce al resistente lo statuto di coltivatore diretto la controversa decisione della SAgr non resiste alle critiche sollevate nel gravame. La giovane età dell'interessato e la sua residenza nei pressi del terreno agricolo di cui trattasi non consentono di pervenire a conclusione diversa. 6. Sulla scorta di quanto precede, il ricorso va accolto, con il conseguente annullamento della decisione governativa impugnata e della contrastata autorizzazione che essa ha protetto. La tassa di giudizio segue

la soccombenza (art. 28 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 1, 9, 48, 58, 61, 63, 64, 66, 83, 88 LDFR; 13 LALDFR; 18 e 28 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza sono annullate: 1.1. la decisione 3 settembre 2002 (no. 4200) del Consiglio di Stato; 1.2. la risoluzione 12 marzo 2002 con la quale la Sezione dell'agricoltura ha autorizzato _____ ad acquistare il mapp. _____ RFD di _____. 2. La tassa di giudizio di fr. 800.- è posta a carico del resistente _____. 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.