

# **TI\_GERICHTE 52.2004.201 vom 23. November 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-11-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2004.201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2004.201)

FR: TI\_GERICHTE 52.2004.201 du 23 novembre 2004

IT: TI\_GERICHTE 52.2004.201 del 23 novembre 2004

## **Regeste**

acquisto di fondi agricoli di esigua estensione giusta l'art. 2 cpv. 3 LDFR

## **Erwägungen**

### **E. 2**

CO 2

#### **E. 2.1**

La LDFR si applica di principio ai fondi agricoli isolati o facenti parte di un'azienda agricola che si situano fuori della zona edificabile ai sensi della LPT e di cui sia lecita un'utilizzazione agricola (Art. 2 cpv. 1 LDFR). Alla legge soggiacciono inoltre i fondi ubicati parzialmente in una zona edificabile, fintanto che non sono suddivisi secondo le zone di utilizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. c LDFR). Giusta l'art. 2 cpv. 3 LDFR sono tuttavia esclusi dal campo di applicazione della legge i fondi di meno di 15 are se si tratta di vigne e di meno di 25 are se si tratta di altri terreni, non facenti parte di un'azienda agricola .

#### **E. 2.2**

Secondo la definizione legale data dall'art. 7 cpv. 1 primo periodo LDFR, è azienda agricola un insieme di fondi, costruzioni e impianti agricoli che serve da base alla produzione agricola e la cui gestione secondo gli usi del Paese necessita di almeno tre quarti di un'unità standard di manodopera (USM). Per principio, l'infrastruttura agricola dev'essere detenuta in proprietà dal titolare dell'azienda (Hofer, Kommentar BGG, n. 1 e 21 ad art. 7). Giusta l'art. 7 cpv. 4 lett. c LDFR, per valutare l'esistenza di un'azienda agricola intesa come unità economica, vanno tuttavia presi in considerazione anche i fondi affittati per lunga durata. Come il Tribunale federale ha avuto modo di rilevare nella recente sentenza a più riprese citata dalle ricorrenti (DTF 129 III 693 ss), tale disposto non era previsto nel messaggio 19 ottobre 1986 del Consiglio federale concernente la LDFR (messaggio; FF 1988 III pag. 821 ss); esso è stato successivamente introdotto dall'Assemblea federale quale normativa specifica in relazione all'ampio dibattito parlamentare attorno all'art. 7 cpv. 1 LDFR, in particolare circa le dimensioni minime necessarie per ammettere l'esistenza di un'azienda agricola. In altri termini, l'art. 7 cpv. 4 lett. c LDFR è stato adottato essenzialmente allo scopo di stabilire se un'azienda agricola, compresi i fondi affittati per lunga durata, è considerata tale in funzione del quantitativo minimo di USM richiesto dalla legge. L'Alta corte ha altresì rilevato che l'ulteriore applicabilità di tale disposto nell'ambito della LDFR è strettamente legata ai singoli istituti giuridici che formano la legge e non entra in linea di conto se ne vengono disattese le finalità (DTF 129 III 699 s, consid. 5.3 e 5.4.).

#### **E. 2.3**

In quest'ordine di idee, una parte della dottrina ritiene che soltanto i fondi detenuti in proprietà farebbero parte dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 2 cpv. 3 LDFR. ( Schmid-Tschirren , Das bäuerliche Bodenrecht im Härtefall der Realität, in BIAR 2-3/1997, pag. 143, nota 20 a piè di pagina; Donzallaz , Pratique et jurisprudence de droit foncier rural (1994-1998), n. 39 pag. 43; cfr. anche Hofer , op. cit., n. 1 ad art. 7). Secondo Bandli apparterrebbero invece all'azienda agricola, intesa come unità economica, tutti i fondi gestiti a partire da un comune centro di produzione, siano essi detenuti in proprietà o gestiti in affitto (Kommentar BGBB, n. 5 ed in particolare n. 31 ad art. 2).

#### **E. 2.4**

Quest'ultima tesi, posta a fondamento del giudizio impugnato, non può essere accreditata. Scopo dell'art. 2 cpv. 3 LDFR è quello di non limitare eccessivamente i proprietari di fondi di piccole dimensioni nella loro facoltà di disporre (messaggio, FF 1988 III pag. 835), come pure di ridurre l'aggravio dell'autorità amministrativa preposta all'applicazione della legge (Koller, Amtl. Bull. NR 1991, pag. 98). Soltanto nella misura in cui fanno parte di un'azienda agricola, i fondi di esigue dimensioni ricadono eccezionalmente nel campo di applicazione della legge (cfr. art. 2 cpv. 3 LDFR in fine ). Nel solco delle finalità perseguite dalla legge (cfr. art. 1 cpv. 1 lett. a LDFR), il legislatore federale ha così inteso tutelare in ogni caso le esistenti strutture agricole detenute in proprietà , sottoponendole in particolare al divieto di divisione materiale (cfr. art. 58 cpv. 1 LDFR). Estendere il campo d'applicazione della legge, rispettivamente le restrizioni di diritto pubblico in essa previste (art. 58 ss. LDFR), alle transazioni concernenti i fondi di esigua estensione affittati ad un'azienda agricola per lunga durata giusta l'art. 7 cpv. 4 lett. c LDFR, significherebbe per contro privilegiare oltremodo la posizione del coltivatore diretto a scapito di quella del proprietario. Gli interessi del coltivatore diretto sono peraltro sufficientemente tutelati dalla legislazione federale in materia di affitto agricolo (cfr. in proposito, seppure in relazione al divieto di divisione materiale, Bandli, op. cit., n. 3 ad art. 58). Infatti, secondo l'art. 14 LAAgr (RS 221.213.2) l'eventuale acquirente di un fondo agricolo subentra in ogni caso nel contratto d'affitto, che può essere rescisso soltanto in casi del tutto eccezionali (15 LAAgr). Alla luce della giurisprudenza federale illustrata (v. consid. 2.2.), rispettivamente delle finalità perseguite dall'art. 2 cpv. 3 LDFR, i fondi di esigue dimensioni affittati per lunga durata ad un'azienda agricola non ricadono quindi nel campo di applicazione della legge. D'altra parte, lo stesso Bandli ritiene che i fondi affittati ad un'azienda agricola debbano essere esclusi dal divieto di divisione materiale sancito dall'art. 58 LDFR. (Bandli, op. cit. n. 3 ad art. 58). Poiché questa norma dispone che nessun fondo o parte di fondo può essere sottratto ad un'azienda agricola (cpv. 1), ciò equivale giuridicamente ad affermare che i fondi ad essa affittati devono essere considerati, seppure in via eccezionale, come non facenti parte della stessa. 3. Nell'evenienza concreta, il mapp. \_\_\_\_\_ misura 1748 mq, ossia 17.48 are. Esso è di proprietà dei membri della comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_, che non è in tutta evidenza titolare di alcuna azienda agricola. In base alle considerazioni che precedono, possono perciò rimanere inevase le censure delle ricorrenti illustrate in narrativa (v. consid. C). Ritenuto che la superficie del fondo non raggiunge le 25 are, esso non soggiace alla LDFR ed alle restrizioni di diritto pubblico ivi previste (art. 58 ss LDFR). Di conseguenza, il suo acquisto non necessita nemmeno di un'autorizzazione ai sensi dell'art. 61 cpv. 1 LDFR. 4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso deve dunque essere accolto, annullando il giudizio governativo impugnato e ripristinando la decisione resa dalla SAgr. La tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza (art. 28 PAmM). CO 1 verserà alle ricorrenti, patrocinate da un avvocato

iscritto all'albo, un adeguato importo a titolo di ripetibili (art. 31 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 2 cpv. 1-3, 3 cpv. 4, 7 cpv. 1 e cpv. 4 lett. c, 58, 61, 83, 84, 88 LDFR; 13 LALDFR; 18, 28, 31 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto . §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 4 maggio 2004 del Consiglio di Stato (n. 1848) è annullata. 1.2. la risoluzione 30 settembre 2003 con cui la Sezione dell'agricoltura accerta che il fondo n. \_\_\_\_\_ non soggiace ad autorizzazione di acquisto siccome fondo di esigue dimensioni escluso dal campo di applicazione della LDFR è confermata. 2. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 800.– sono a carico del resistente CO 1, che verserà alle ricorrenti fr. 1'200.– a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: ; ; ; terzi implicati 1. CO 1 1 patrocinato da: PA 2

**E. 3**

CO 3

**E. 4**

CO 4 Per il Tribunale cantonale amministrativo II

presidente

Il segretario

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