

# **TI\_GERICHTE 52.2004.332 vom 5. Januar 2005**

TI Tribunale d'appello, 2005-01-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2004.332](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2004.332)

FR: TI\_GERICHTE 52.2004.332 du 5 janvier 2005

IT: TI\_GERICHTE 52.2004.332 del 5 gennaio 2005

## **Regeste**

Concorso per la vendita di fondi patriziali

## **Erwägungen**

### **E. 2**

patrocinata da: PA 3

#### **E. 2.1**

Come esposto in narrativa, i ricorrenti lamentano innanzitutto la disattenzione dei loro diritti di parte per non avere avuto modo di esaminare gli atti del concorso e di esprimersi al riguardo prima che l'ufficio patriziale procedesse all'aggiudicazione dei fondi. Rilevano che, considerata la portata costituzionale della garanzia procedurale da loro invocata, il fatto che la LOP non preveda nulla in proposito non significa ancora che in questo ambito l'autorità patriziale possa deliberare senza aver preventivamente sentito le parti interessate.

#### **E. 2.2**

Il diritto di consultare gli atti rappresenta un particolare aspetto del diritto di essere sentiti, in quanto costituisce la premessa necessaria del diritto di esprimersi e di esporre i propri argomenti prima che una decisione sia presa (RDAT II-2002 n. 4 consid. 2b; DTF 113 Ia 1 consid. 4a; Michele Albertini, *Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates*, Berna 2000, pag. 225). In concreto tale garanzia non è stata affatto disattesa. Da un esame delle tavole processuali non risulta che i ricorrenti abbiano mai chiesto all'ufficio patriziale di poter prendere visione degli atti del concorso. Essi si sono infatti rivolti più volte a quest'ultimo organismo per promuovere la loro candidatura o per sollecitare una decisione in merito all'aggiudicazione dei fondi in parola, senza tuttavia mai chiedere che fosse loro concessa la facoltà di consultare l'incarto inerente alla gara. Da questo profilo non può dunque essere rimproverato all'autorità di prime cure di avere impedito agli insorgenti di accedere agli atti del procedimento. Già per questo motivo la censura dev'essere quindi respinta, in quanto manifestamente infondata.

3. 3.1. I ricorrenti ravvisano un'ulteriore violazione del loro diritto di essere sentiti nel fatto che, a loro dire, né l'ufficio patriziale né il Consiglio di Stato avrebbero provveduto a motivare sufficientemente le loro rispettive decisioni. Affermano dunque di non essere stati posti nelle condizioni di poter comprendere fino in fondo le ragioni che hanno spinto il patriziato a preferire l'offerta inoltrata da CO 1. 3.2. Giusta l'art. 26 cpv. 1 PAmM, ogni decisione dev'essere motivata per iscritto. Per costante giurisprudenza, una decisione risulta essere sufficientemente motivata, allorquando la parte interessata è messa nelle condizioni di rendersi conto della sua portata e di poter far uso con piena cognizione di causa dei rimedi di diritto a sua disposizione per impugnare la medesima dinanzi ad un'istanza di giudizio superiore. In questo modo è sufficiente che l'autorità menzioni, almeno

brevemente, i motivi che l'hanno spinto a decidere in un senso piuttosto che in un altro. Essa non deve per contro pronunciarsi su tutti gli argomenti sottoposti, ma può occuparsi delle sole circostanze rilevanti per il giudizio, atte ad influire sulla decisione di merito (DTF 129 I 232 consid. 3.2., 126 I 97 consid. 2b, 124 II 146 consid. 2a, 123 I 31 consid. 2c; RDAT 1988 n. 45).

3.3. Nella fattispecie in esame, questi requisiti minimi di motivazione sono stati pienamente ossequiati sia in prima che in seconda istanza. Per quanto riguarda innanzitutto la decisione dell'ufficio patriziale, essa indicava in maniera sufficientemente chiara che, in applicazione di quanto prescritto dall'art. 14 LOP, la scelta di aggiudicare i due terreni ad CO 1 era stata sostanzialmente determinata dal prezzo più elevato offerto da quest'ultimo, ritenuto che entrambe le offerte pervenute adempivano le condizioni fissate dall'art. 4 del regolamento per l'assegnazione dei lotti di proprietà patriziale inseriti in zona RP di \_\_\_\_\_.

Ora, detta motivazione, ancorché succinta, ha consentito agli insorgenti di rendersi conto delle ragioni poste a fondamento dell'avversata pronuncia e di impugnare la medesima davanti al Consiglio di Stato con la dovuta cognizione di causa. Questa conclusione è suffragata dall'ampiezza (9 pagine) della memoria ricorsuale inoltrata davanti alla precedente istanza di giudizio e soprattutto dalle precise e argomentate censure in essa sollevate. In ogni caso, qualora ce ne fosse stato ancora bisogno, il doppio scambio di allegati ordinato dal Consiglio di Stato ha permesso al patriziato di ulteriormente specificare le ragioni della sua scelta e agli insorgenti di prendere posizione sulle medesime, sanando così un eventuale difetto di motivazione iniziale (Borghi/Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, n. 2c ad art 26 PAmM; Kneubühler, Die Begründungspflicht, tesi, Berna 1998, pag. 36 e seg.).

In merito poi al giudizio qui impugnato, dal medesimo emergono in maniera lineare e circostanziata le ragioni che hanno condotto l'Esecutivo cantonale a confermare la decisione emanata dall'autorità di prime cure. Il Consiglio di Stato non si è peraltro limitato ad formulare le proprie conclusioni, ma si è pure puntualmente confrontato con le principali doglianze sollevate – e perlomeno minimamente sostanziate – dai ricorrenti, rispettando in questo modo l'obbligo di motivazione che gli incombeva. Ne discende che anche questa censura dev'essere respinta.

4. 4.1. Giusta l'art. 12 cpv. 1 e 2 LOP, le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni di proprietà del patriziato devono essere fatti tramite un concorso pubblico, aperto a chiunque e annunciato all'albo per un periodo di almeno 15 giorni. La norma persegue un duplice scopo: da un lato mira a salvaguardare l'interesse della comunità, permettendo all'ente pubblico di scegliere l'offerta più vantaggiosa, dall'altro tende invece ad assicurare a tutti i concorrenti le stesse possibilità di riuscita (STA 22 gennaio 2003 in re O. SA consid. 2.1.). Un'eccezione a questo principio è data, previa autorizzazione del Dipartimento delle istituzioni, quando al patriziato non ne può derivare un danno e quando l'interesse generale lo giustifica (art. 13 cpv. 1 LOP). In caso di concorso, di principio, l'aggiudicazione deve essere fatta a favore del miglior offerente (art. 14 cpv. 1 LOP), a meno che questi non presenti, a giudizio dell'ufficio patriziale, sufficienti garanzie (art. 14 cpv. 2 LOP). Spetta poi al patriziato stabilire tramite regolamento la procedura per i concorsi pubblici e le aggiudicazioni (art. 15 LOP).

4.2. Come rilevato dal Consiglio di Stato, da un esame degli atti non risulta che il patriziato di CO 2 abbia mai chiesto al Dipartimento di poter procedere all'alienazione dei mappali n. \_\_\_\_\_ RFP tramite licitazione o a trattative private. D'altro canto neppure i ricorrenti hanno mai sostenuto una simile tesi. Il fatto dunque che l'ufficio patriziale abbia indetto un pubblico concorso per la vendita dei citati fondi sfugge a qualsiasi critica. Anzi, tale decisione, oltre che ad essere rispettosa della regola sancita dall'art. 12 cpv. 1 LOP, tiene correttamente conto da un lato della delibera 9 dicembre 1998 con cui l'assemblea

patriziale aveva autorizzato l'ufficio patriziale ad indire una simile procedura per la vendita dei mappali in questione e dall'altro lato del chiaro tenore dell'art. 6 del regolamento per l'assegnazione dei lotti di proprietà patriziale inseriti in zona RP di \_\_\_\_\_, giusta il quale l'alienazione dei terreni di proprietà del patriziato deve avvenire, per l'appunto, al termine di una gara aperta al pubblico. Nulla muta a questo proposito che, secondo quanto affermato dai ricorrenti, il patriziato di CO 2 avesse fornito loro in un primo tempo delle assicurazioni in merito all'assegnazione dei citati fondi. In effetti, a prescindere dalle garanzie effettivamente ricevute in quell'occasione, non risulta che gli insorgenti abbiano adottato, in funzione di ciò, delle disposizioni che ora non sono in grado di modificare senza subire un pregiudizio. In ogni caso, quand'anche si volesse ammettere che l'ufficio patriziale si era impegnato nei loro confronti per la vendita a trattative private dei fondi in parola, ai ricorrenti non poteva oggettivamente sfuggire la manifesta illegalità di un simile modo di procedere. Di conseguenza, già per questi motivi, essi non possono dedurre alcunché a loro favore dal principio della buona fede a cui si appellano in questa sede. D'altro canto va ancora rilevato come, al momento della pubblicazione del bando di concorso, i ricorrenti non abbiano eccepiuto alcunché in merito alla procedura avviata dall'ufficio patriziale, ma anzi hanno accettato per atti concludenti la medesima, inoltrando la loro offerta.

5. 5.1. In merito allo svolgimento della gara, gli insorgenti si lamentano per il fatto che la superficie dei fondi messi a concorso sarebbe stata modificata tra la pubblicazione del bando (luglio 2003) e la loro contestata assegnazione al resistente CO 1 (marzo 2004), come emerge dal piano di mutazione del 12 settembre 2003 prodotto agli atti dal patriziato. A questo proposito rilevano che, in seguito allo smembramento della part. 728 RFP, vi sarebbe stato un aumento di superficie da mq 299 a mq 350 per la part. n. \_\_\_\_\_ RFP e da mq 377 a mq 437 per la part. \_\_\_\_\_, circostanza questa che avrebbe modificato pendente procedura l'oggetto del concorso.

5.2. La critica non può essere condivisa. Corrisponde al vero che il bando di concorso indicava unicamente la vendita dei mappali n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFP, senza specificare che gli stessi sarebbero stati oggetto di una nuova parcellizzazione, la quale avrebbe comportato un aumento delle loro rispettive superfici. Malgrado ciò, quest'ultima circostanza doveva per forza di cose essere nota ai ricorrenti, altrimenti non si spiegherebbe la ragione per la quale essi hanno offerto due prezzi unitari diversi, uno riferito alle superfici incluse nei mappali n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFP (fr 70.- al mq) e l'altro per la porzione di terreno appartenente al mappale n. \_\_\_\_\_ RFP (fr. 40.- al mq). A prescindere da quanto appena esposto, i ricorrenti non hanno comunque alcun motivo per lamentarsi dell'accaduto, poiché dalla riparcellizzazione dei fondi in parola non è derivato loro alcun pregiudizio. Anzi, se l'aggiudicazione avesse riguardato le part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFP nella loro situazione di fatto iniziale, la loro offerta sarebbe risultata nel suo complesso ancora più bassa (fr. 47'320.- contro fr. 51'760.- considerati dal patriziato): l'accorpamento a questi due fondi di complessivi mq 111 provenienti dalla part. n. \_\_\_\_\_ ha in effetti permesso agli insorgenti di ridurre il divario di prezzo che separava la loro offerta da quella del resistente, il quale aveva esposto un prezzo a corpo.

6. 6.1. Da ultimo, i ricorrenti contestano la scelta effettuata dall'ufficio patriziale di aggiudicare i mappali n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFP ad CO 1. A tale proposito sostengono che quest'ultimo non adempirebbe le condizioni poste dall'art. 4 del regolamento per l'assegnazione dei lotti di proprietà patriziale inseriti in zona RP di \_\_\_\_\_ e che, in ogni caso, la loro offerta sarebbe stata da preferire a quella del resistente, in quanto essi dispongono di un interesse maggiore a quello manifestato da

quest'ultimo all'acquisto dei citati fondi. 6.2. Come già esposto in precedenza (consid. 4.1), l'art. 12 cpv. 1 LOP impone che le alienazioni, gli affitti e le locazioni dei beni di proprietà del patriziato devono essere fatti per pubblico concorso. La legge si limita ad indicare che l'aggiudicazione deve essere fatta al miglior offerente (art. 14 cpv. 1 LOP), senza alcun accenno ai criteri applicabili per la valutazione delle offerte. Il patriziato è quindi libero di prestabilire i criteri di aggiudicazione nel bando di concorso o di rinunciare a qualsiasi predeterminazione in tal senso. 6.3. 6.3.1. Nell'evenienza concreta, il bando pubblicato dall'amministrazione patriziale non contemplava alcun criterio di aggiudicazione. Tuttavia, come già accennato in precedenza, il patriziato di CO 2 si è dotato il 6 dicembre 1998 di un regolamento per l'assegnazione dei lotti di proprietà patriziale inseriti in zona RP di \_\_\_\_\_, applicabile alla fattispecie in esame. Giusta l'art. 6 di detto regolamento, l'alienazione dei fondi avviene tramite pubblico concorso "partendo dall'importo base unitario stabilito dall'assemblea". Ora, benché non lo indichi esplicitamente, la norma, se interpretata nell'ottica di quanto sancito dall'art. 14 cpv. 1 LOP, sottintende, a non averne dubbio, che la preferenza dev'essere data all'offerta che contempla il prezzo d'acquisto più elevato. 6.3.2. L'art. 4 del suddetto regolamento pone poi una serie di condizioni che devono essere adempiute dai concorrenti per poter acquistare la proprietà dei beni messi a concorso. In particolare la disposizione prevede che essi debbano essere stati domiciliati nel comune per almeno 5 anni o ne siano originari (lett. a), che abbiano l'intenzione di rimanere domiciliati nel comune a tempo indeterminato (lett. b), che si impegnino a costruire entro un periodo di tre anni una propria casa d'abitazione (lett. c), che non abbiano già altra abitazione o terreno edificabile nel comune stesso o in quelli vicini (lett. d) e che dimostrino un fabbisogno proprio. Contrariamente a quanto sembrano sostenere i ricorrenti, dette condizioni, poiché riferite alle persone degli offerenti e non all'offerta in quanto tale, non costituiscono dei criteri di aggiudicazione, ma servono unicamente a fissare dei parametri di idoneità intesi a delimitare la cerchia dei potenziali acquirenti dei fondi a concorso. Per questo motivo, bene ha fatto l'ufficio patriziale a non esprimere su questo punto alcun genere di valutazione, limitandosi per contro a verificare l'adempimento o meno dei citati requisiti da parte dei singoli concorrenti. Non giova dunque alle tesi degli insorgenti affermare che nel complesso la loro situazione personale sarebbe assai migliore rispetto a quella dell'altro concorrente. Determinante è per contro unicamente sapere se il resistente rispetti effettivamente tali condizioni. 6.3.3. A questo proposito gli insorgenti sostengono che il resistente disporrebbe già in territorio del comune di \_\_\_\_\_ di una casa d'abitazione intestata alla moglie, con cui vive in comunione domestica, ragione per la quale egli non rispetterebbe il requisito di cui all'art. 4 lett. d del regolamento per l'assegnazione dei lotti di proprietà patriziale inseriti in zona RP di \_\_\_\_\_. Allorquando – come nel caso di specie - sono chiamati nell'ambito di una procedura ricorsuale a pronunciarsi sulla legalità di una decisione emanata da un ente minore (comune, patriziato, ecc.) in applicazione del suo diritto autonomo, sia il Consiglio di Stato che il Tribunale cantonale amministrativo si impongono un certo riserbo, nel senso che entrambe queste istanze di giudizio evitano di sostituire il loro apprezzamento a quello dell'autorità di prime cure, limitandosi, per rispetto al margine di autonomia di cui godono questi enti pubblici, ad esaminare se la decisione litigiosa non configuri una violazione del diritto applicabile sotto il profilo dell'abuso o dell'eccesso di potere (Borghi/Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, n. 3 ad art. 56, Scolari, Diritto amministrativo – parte generale -, 2a ed., n. 1206 e segg. con numerosi riferimenti giurisprudenziali). Ferma questa premessa di carattere generale, nella fattispecie concreta

va detto che la conclusione alla quale è pervenuto l'ufficio patriziale, secondo cui CO 1 adempirebbe anche la condizione contemplata dall'art. 4 lett. d del citato regolamento, per quanto opinabile, non può essere considerata completamente destituita di fondamento e, soprattutto, non procede da un esercizio abusivo del potere discrezionale di cui fruisce l'esecutivo patriziale nell'interpretazione e applicazione del diritto patriziale. È vero che la situazione dei ricorrenti, i quali abitano attualmente nella casa dei loro genitori, non può essere ritenuta del tutto analoga a quella del resistente, che per contro vive con la moglie in un immobile intestato a quest'ultima; è però altresì vero che, nella misura in cui CO 1 non è proprietario a titolo personale di immobile abitativo, l'ufficio patriziale poteva considerare, senza con questo incorrere nell'arbitrio, che egli, alla stessa stregua degli altri concorrenti, non avesse "già altra abitazione o terreno edificabile nel comune stesso o in quelli vicini", come prescritto dalla disposizione in parola. 6.3.4. Viste le circostanze, e tenuto conto del maggior prezzo offerto, la scelta del patriziato di aggiudicare le part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_ ad CO 1 resiste dunque alle critiche sollevate dagli insorgenti. 7. Avuto riguardo di tutto quanto precede il gravame dev'essere respinto. La tassa di giustizia e le spese seguono l'integrale soccombenza dei ricorrenti (art. 28 Pamm), i quali rifonderanno sia ad CO 1, che al patriziato di CO 2, entrambi patrocinati da dei legali iscritti nel registro degli avvocati del Cantone Ticino, una congrua indennità a titolo di ripetibili (art. 31 Pamm). Per questi motivi, visti gli art. 12, 13, 14, 15, 146 e 147 LOP; 3, 18, 28, 31, 60, 61 Pamm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese di fr. 1'000.- sono poste in parti uguali a carico dei ricorrenti, in solido, i quali rifonderanno sia al patriziato di CO 2 che ad CO 1 la somma di fr. 1'000.- 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.