

## **TI\_GERICHTE 52.2008.178 vom 20. März 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-03-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2008.178](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2008.178)

FR: TI\_GERICHTE 52.2008.178 du 20 mars 2009

IT: TI\_GERICHTE 52.2008.178 del 20 marzo 2009

### **Regeste**

In caso di incanto forzato di un fondo agricolo, l'aggiudicatario, in quanto figlio del fallito, non necessita di un'autorizzazione LDFR

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il 23 marzo 2007 è entrata in vigore la nuova legge cantonale sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo del 30 gennaio 2007 (LCDFRAA; RL 8.1.3.1). La competenza del Tribunale cantonale amministrativo a statuire in merito all'impugnativa si fonda quindi sull'art. 20 cpv. 2 LCDFRAA. La legittimazione attiva dell'insorgente, destinatario della decisione impugnata, è certa (art. 43 legge di procedura sulle cause amministrative del 19 aprile 1966, LPamm, RL 3.3.1.1, per il rinvio dato dall'art. 20 cpv. 4 LCDFRAA). Il gravame, inoltrato entro il termine di 30 giorni previsto dagli art. 88 cpv. 1 LDFR e 20 cpv. 3 LCDFRAA, è tempestivo. Esso è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza procedere ad accertamenti istruttori (art. 18 cpv. 1 LPamm).

#### **E. 2.1**

La legge federale sul diritto fondiario rurale ha lo scopo dichiarato, tra l'altro, di promuovere la proprietà fondiaria rurale e segnatamente di conservare, migliorandone le strutture, le aziende familiari, fondamento di un ceto rurale sano e di un'agricoltura efficiente, orientata verso uno sfruttamento duraturo del suolo (art. 1 cpv. 1 lett. a LDFR). Essa 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 legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700) 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. 6 cpv. 1 LDFR e art. 16 cpv. 1 lett. a LPT). Il mappale \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, ampio 4'228 mq, è collocato all'esterno della zona edificabile del locale piano regolatore. Soggiace quindi alla LDFR ed alle sue restrizioni, essendo idoneo all'utilizzazione agricola.

#### **E. 2.2**

Di regola, l'acquisto di un'azienda agricola o di un fondo agricolo necessita di un'autorizzazione da parte della competente autorità cantonale (art. 61 cpv. 1, 80 LDFR). È considerato quale "acquisto" il trasferimento della proprietà (compravendita, permuta, donazione), così come ogni altro negozio giuridico che equivalga economicamente ad un trasferimento della proprietà (art. 61 cpv. 3 LDFR). Secondo l'art. 63 cpv. 1 LDFR, l'autorizzazione è per principio rilasciata soltanto se, cumulativamente, l'acquirente è un coltivatore diretto (lett. a), il prezzo pattuito non è esorbitante (lett. b) e il fondo da acquistare non è ubicato fuori del raggio d'esercizio dell'azienda dell'acquirente secondo

l'uso locale (lett. d). Giusta l'art. 62 LDFR, l'autorizzazione non è per contro necessaria in caso di acquisto per successione e attribuzione ereditaria (lett. a), da parte di un discendente, del coniuge, dei genitori o di un fratello o sorella, o di un figlio loro, dell'alienante (lett. b), da parte di un comproprietario o di un proprietario in comune (lett. c), mediante esercizio di un diritto legale di compera o di ricupera (lett. d), nell'ambito di un'espropriazione o di un miglioramento del suolo operato con il concorso dell'autorità (lett. e), allo scopo di rettificare o di migliorare i confini (lett. f) o per trapasso di proprietà mediante fusione o scissione (lett. g). La legge sottopone così a vincoli di diritto pubblico i rapporti giuridici concernenti le aziende e i fondi agricoli, garantendo agevolazioni all'accesso al suolo agricolo per i gestori in proprio e per i membri della famiglia del proprietario e rendendolo invece più arduo o impedito per coloro che perseguono prevalentemente scopi diversi da quelli agricoli (cfr. messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 1988, FF 1988, vol. 3, pag. 865). Il catalogo delle eccezioni previste dall'art. 62 LDFR dipende da scelte e riflessioni ben precise. Si è voluto innanzi tutto dispensare da un'autorizzazione tutte le acquisizioni che dal profilo degli obiettivi divisati dalla LDFR (soprattutto quelli di politica familiare) risultano già tutelate dalle norme civilistiche contenute nella legge stessa (cfr. titolo secondo, art. 11 segg.), le quali garantiscono il diritto all'attribuzione in materia successorale, così come il diritto di compera, di prelazione e di recupera, ripresi all'art. 62 lett. a-d LDFR. Sono poi stati esclusi dalla procedura autorizzativa, per ragioni di economia processuale, i trapassi consecutivi ad espropri, raggruppamenti terreni, rettifiche di confine ed altre operazioni di questo genere, che vengono già gestiti con il concorso delle autorità (vedi in tal senso Beat Stalder, Kommentar BGG, Brugg 1995, n. 1 e 2 ad art. 62).

3. In concreto, il mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ è stato aggiudicato a RI 1 nell'ambito della realizzazione forzata dei beni appartenenti al padre \_\_\_\_\_. La SAgr ed il Consiglio di Stato hanno ritenuto che tale acquisto da parte del ricorrente non potesse essere posto al beneficio dell'eccezione all'obbligo autorizzativo di cui all'art. 62 lett. b LDFR, in quanto tale deroga troverebbe applicazione unicamente nei casi di trasferimento di proprietà all'interno della famiglia, alla condizione che la persona dell'alienante e quella dell'acquirente siano legate da uno dei vincoli di parentela espressamente contemplati nella legge. Tale presupposto non sarebbe adempiuto nel caso di specie, giacché nella procedura di esecuzione in via di fallimento il patrimonio del debitore viene confiscato ed entra a far parte della massa fallimentare, che non ha alcun legame di parentela con RI 1. Di conseguenza, il ricorrente non potrebbe prevalersi dell'eccezione di cui all'art. 62 lett. b LDFR e l'acquisto del mappale in oggetto necessiterebbe dunque di un'autorizzazione ai sensi dell'art. 61 cpv. 1 LDFR. Questa tesi non può essere condivisa. Le precedenti istanze dimenticano infatti che giusta la legge federale sull'esecuzione e sul fallimento dell'11 aprile 1889 (LEF; RS 281.1) all'apertura del fallimento il fallito perde per legge (art. 204 LEF) il potere di esercitare i suoi diritti patrimoniali e di disporre. Attraverso lo spossessamento del fallito (dessaisissement, Konkursbeschlagn), il potere di disporre dei beni facenti parte della massa attiva passa all'amministratore del fallimento, ma non influisce sulla titolarità di tali beni, segnatamente sulla loro proprietà. Quest'ultima rimane al fallito (cfr. Isabelle Romy, Commentaire romand de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 1 ad art. 204 LEF; Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 1658, pag. 316). Ne segue che benché dichiarato in fallimento \_\_\_\_\_ è rimasto proprietario del mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ fino al momento in cui il figlio \_\_\_\_\_ se l'è aggiudicato all'incanto. Siamo dunque in presenza di un acquisto diretto tra familiari ai sensi dell'art. 62

lett. b LDFR.

#### **E. 4**

Chiarito questo aspetto della fattispecie afferente alla LEF, resta da valutare se l'art. 67 cpv. 1 LDFR, secondo il quale in caso di incanto forzato l'aggiudicatario deve produrre l'autorizzazione o depositare i costi per un nuovo incanto e richiedere l'autorizzazione entro dieci giorni dall'aggiudicazione, è preminente per rapporto all'art. 62 lett. b LDFR, che in caso di acquisto di un fondo soggetto alla LDFR esenta i familiari dell'alienante dalla necessità di ottenere l'autorizzazione. A mente di questo Tribunale, la risposta al quesito non può che essere negativa.

#### **E. 4.1**

Per cominciare, mette conto di ricordare che scopo della procedura di autorizzazione è quello di verificare e garantire che un determinato trasferimento di proprietà, rispettivamente un atto giuridico economicamente equivalente ad un tale trasferimento, sia conforme agli obiettivi di politica della proprietà, di politica strutturale o di politica familiare propri del diritto fondiario rurale (vedi Beat Stalder, op. cit., n. 8 segg. ad art. 61-69). Le cessioni di fondi agricoli tra parenti, indipendentemente dal titolo di trasferimento della proprietà, rispondono per principio agli scopi perseguiti dalla LDFR, tant'è vero che per volontà del legislatore sono stati espressamente esentati dalla procedura autorizzativa.

#### **E. 4.2**

Le vendite a pubblico incanto mirano a conseguire il maggior ricavo possibile. Sotto questo aspetto, si pongono in contrasto con la finalità della LDFR di contenere il rialzo delle quotazioni dei terreni che meglio si prestano allo svolgimento di attività rurali, onde prevenire l'eccessivo indebitamento del suolo agricolo e favorire il ceto contadino nell'acquisto di aziende e poderi agricoli, escludendo dal mercato gli investitori di capitali e gli speculatori. A protezione degli interessi dei creditori, l'incanto forzato di aziende e fondi agricoli deve tuttavia essere possibile. L'aggiudicatario non deve però godere di una posizione migliore di quella che avrebbe nell'acquisto del bene sul libero mercato. Di conseguenza, il legislatore ha voluto sottoporre l'acquisto nell'ambito di un incanto forzato ad autorizzazione e, di riflesso, ai requisiti per la sua concessione previsti dall'art. 63 LDFR (cfr. messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 1988, FF 1988, vol. 3, pag. 873; Beat Stalder, op. cit., n. 1 segg. ad art. 67-69). Tali esigenze non hanno tuttavia ragione d'essere nel contesto del trasferimento di un fondo agricolo o di un'azienda agricola tra parenti, operazione che per ragioni di politica familiare è stata scientemente esonerata dall'obbligo autorizzativo. Altrimenti detto, l'art. 67 LDFR non costituisce una *lex specialis* per rapporto all'art. 62 LDFR e pertanto l'acquisto del fondo di cui trattasi non necessita di un'autorizzazione giusta l'art. 61 LDFR.

#### **E. 5**

Sulla scorta di quanto precede l'impugnativa di RI 1 deve essere accolta. Non si preleva tassa di giudizio (art. 28 LPamm). All'insorgente, assistito da un legale iscritto nell'apposito registro, sono tuttavia dovute congrue ripetibili a valere per entrambe le sedi ricorsuali (art. 31 LPamm). Per questi motivi, visti gli art. 1, 2, 6, 43, 47, 61, 62, 63, 67, 88 LDFR, 204 LEF, 20 LCDFRAA, 18, 28, 31, 43 LPamm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 8 aprile 2008 (n. \_\_\_\_\_) del Consiglio di Stato e la risoluzione 22 gennaio 2008 della Sezione dell'agricoltura (n. \_\_\_\_\_) sono

annullate; 1.2. è accertato che RI 1 può acquistare il mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ senza necessità di un'autorizzazione giusta l'art. 61 LDFR. 2. Non si preleva tassa di giudizio. Lo Stato verserà al ricorrente fr. 1'200.- a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). Qualora non sia proponibile il ricorso in materia di diritto pubblico, entro il medesimo termine è ammesso il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale (art. 113 segg. LTF). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II  
presidente La segretaria

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