

Sulla domanda di costituzione di un maso chiuso

Cons. Stato, Sez. VI 6 febbraio 2024, n. 1218 - Montedoro, pres.; Lobis, est. - Perathoner (avv.ti Mazzeo e Reichhalter) c. Provincia Autonoma di Bolzano (avv.ti Segna, Von Guggenberg e Graziani) ed a.

Maso chiuso - Impresa agricola - Allevamento - Domanda di costituzione di un maso chiuso - Diniego.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

1. Con l'appello in esame, il ricorrente ha impugnato la sentenza del TRGA Bolzano n. 325/2018 con la quale è stato respinto il ricorso avverso la delibera della Commissione Masi Chiusi di Lajon del 18.12.2017, notificata l'8.1.2018, con la quale veniva nuovamente esaminata e respinta la domanda del 2.9.2015 di costituzione di un maso chiuso.

1.1. La vicenda che fa da sfondo al presente contenzioso in grado di appello può essere ricostruita sulla scorta dei documenti e degli atti prodotti dalle parti controvertenti nei due gradi di giudizio, come segue:

L'appellante, coltivatore diretto e proprietario catastalmente registrato della p.ed 1223 P.T. 1457/II nonché della p.f. 2367 e della p.f. 2390 P.T. 1283/II, tutte in C.C. Laion e conduttore d'impresa agricola individuale con sede in Laion, Tanirz 2/F, che si occupa dell'allevamento di capre, utilizza, per esercitare la propria attività, 13 ettari di prato. I prati sono in parte di proprietà del ricorrente (p.f. 2367 di 13.077 m2 e p.f. 2390 di 7.272 m2) ed in parte presi in locazione o in prestito (circa 8,4 ettari) per utilizzarli a scopo agricolo. Le varie superfici a prato si trovano nei comuni di Laion e Santa Cristina e, secondo quanto affermato dal ricorrente, vengono mietute tre volte l'anno. Il fieno serve esclusivamente per l'alimentazione delle capre, viene essiccato e stoccato nel fienile dell'edificio rurale.

Il sig. Perathoner possiede attualmente solo un fabbricato rustico di cui alla concessione edilizia n. 9/2011, realizzato sulla p.ed. 1223 per l'allevamento di capre. Il fabbricato aziendale rurale è dotato di una stalla con annessa zona recintata di 420 m2, di locali per il trattamento e il deposito del latte, per il confezionamento, il deposito e la vendita dei prodotti dell'azienda nonché di locale dedicato alle degustazioni e le celle frigorifere. Al piano superiore si trovano il deposito del fieno ed altri vani per il deposito e la manutenzione dei macchinari.

Con le concessioni edilizie n. 28/2016 del 14.6.2016 e n. 17/2017 del 27.3.2017 il Comune di Laion rilasciò a David Perathoner inoltre il permesso di realizzare sulla p.ed. 1223 un proprio negozio ed ulteriori rimesse per macchine agricole. In conformità a tali concessioni edilizie vennero realizzati al primo piano il locale vendite ed il locale per le degustazioni ed al piano terra due rimesse per macchinari agricoli, un trattore, una mietitrice ed un furgone.

Il 28.8.-2.9.2015 David Perathoner presentò alla locale commissione masi chiusi di Laion la richiesta di costituzione di maso chiuso ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3 della legge provinciale 28.11.2001 n. 17. In tale richiesta David Perathoner esponeva tra l'altro che il gran numero di animali e la quotidiana lavorazione del latte richiedevano la sua costante presenza per una migliore cura del bestiame ed una produzione più efficiente. Il suo scopo era pertanto quello di costituire il maso chiuso, costruire in adiacenza alla sede aziendale un appartamento ovvero un edificio residenziale per concentrare la vita familiare e l'attività economica nel maso.

Nelle settimane successive l'azienda agricola di David Perathoner veniva visitata da quasi tutti i membri della locale commissione masi chiusi di Laion. David Perathoner afferma che i membri della commissione, in particolare il presidente, in quell'occasione avrebbero espresso parere favorevole all'accoglimento della sua istanza. Nella seduta del 16.10.2015 l'istanza di David Perathoner veniva tuttavia respinta dalla locale commissione masi chiusi di Laion con la seguente motivazione: La domanda di costituzione di un maso chiuso sulla P.T. 1457/II CC Laion viene respinta, non sussistendo le condizioni dettate dall'articolo 2 della legge sui masi chiusi. Avverso questo provvedimento di diniego David Perathoner presentò ricorso presso il TRGA di Bolzano che lo accolse con sentenza n. 328/2017 per difetto di motivazione. A seguito dell'annullamento della delibera del 16.10.2015 della locale commissione masi chiusi di Laion la domanda di David Perathoner di costituzione di maso chiuso del 28.8.-2.9.2015 veniva trattata nuovamente in data 18.12.2017. La locale commissione masi chiusi respinse nuovamente l'istanza all'unanimità con la seguente motivazione: *L'istante è proprietario del fabbricato rurale (p.ed. 1223) e di una superficie catastale complessivi 2,0 ha di prato (pp.ff. 2367 e 2390). Nella scheda di rilevazione del Sistema informativo agricolo forestale della Provincia autonoma di Bolzano (SIAGF) risulta persino che la superficie di prato di proprietà iscritta sia di soli 1,9 ha. L'art. 2, comma 1 della legge provinciale sui masi chiusi n. 17/2001 prevede che gli immobili agricoli possano essere costituiti in maso chiuso, se dispongono di un edificio abitativo e di un fabbricato rustico. Il fabbricato rustico è presente, ma è privo di edificio abitativo in cui alloggiare la famiglia conduttrice dell'azienda agricola, mancando così una parte essenziale del maso. Non si tratta quindi della costituzione di un maso chiuso ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 della legge sui masi chiusi. Per la costituzione di un maso chiuso in assenza di un edificio abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge sui masi chiusi sono necessari almeno sei ettari di arativo o prato. Non possono essere considerate ai fini della costituzione le superfici in*



affitto. Non essendoci quindi la superficie minima, non sussistono nemmeno i presupposti per la costituzione del maso chiuso senza fabbricato rustico ai sensi di tale norma.

1.2. Avverso il diniego è stato proposto ricorso, chiedendone l'annullamento dinanzi al TRGA di Bolzano, basato su due motivi:

(1.) Violazione di legge per omessa applicazione ovvero falsa applicazione dell'art. 2 (Costituzione di un maso chiuso) e dell'art. 3 (Istanza di costituzione di un maso chiuso) della legge n. 17/2001 – Legge provinciale sui masi chiusi, sostenendo

- che intende realizzare l'abitazione ovvero un edificio abitativo in aderenza all'annesso rustico non appena costituito il maso chiuso; la mancanza dell'edificio abitativo non poteva essere preclusiva all'applicazione dell'art. 2, comma 1, della legge sui masi chiusi n. 17/2001. La decisione della locale commissione masi chiusi di Laion del 18.12.2017 si sarebbe fondata su una falsa interpretazione dell'art. 2 della legge provinciale sui masi chiusi, non essendo stata data debita considerazione al comma 1 ed avendo presupposto erroneamente che, in mancanza dell'edificio abitativo, dovesse trovare applicazione l'art. 2 comma 3 della legge sui masi chiusi, che consente la costituzione di un maso chiuso in presenza di una determinata superficie aziendale di arativo e prato. L'istanza del ricorrente avrebbe dovuto essere tuttavia trattata ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge provinciale masi chiusi

- che risulterebbe dall'art. 2 della legge provinciale sui masi chiusi che il comma 1 contenesse la norma generale, universale ed astratta, mentre i commi successivi conterrebbero deroghe alla predetta norma generale, che disciplinerebbero fatti specifici. Su questa base apparirebbe ragionevole e conforme alla legge che l'ambito di applicazione del comma 1 fosse ampliato ed ai commi successivi fosse data una lettura più restrittiva con un'applicazione più rigida e limitata. Questa interpretazione della legge deriverebbe dall'art. 12 delle disposizioni del codice civile sulla legge in generale.

(2). Eccesso di potere per insufficiente istruttoria e difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti e motivazione insufficiente, fatti valere anche sotto il profilo della violazione dell'art. 7, legge provinciale n. 17/1993, sostenendo che

- la decisione della locale commissione masi chiusi di Laion non avrebbe tenuto conto di alcuni elementi fondamentali, per cui la delibera di diniego sarebbe da annullare in particolare sotto il profilo dell'eccesso di potere per insufficiente ed errata istruttoria

- la locale commissione masi chiusi di Laion avrebbe dovuto valutare, indipendentemente dall'esistenza della superficie minima ex art. 2, comma 3, della legge sui masi chiusi, la sufficienza della redditività del maso/dell'azienda agricola ad assicurare il decoroso mantenimento della famiglia di agricoltori, e tener conto del fatto che David Perathoner fosse coltivatore diretto ed in possesso di annosa esperienza nell'allevamento di capre e nella trasformazione dei loro prodotti nonché esercitasse presso la propria azienda già da diverso tempo un'attività agricola di successo.

1.3. Il TRGA ha respinto il ricorso in quanto ha ritenuto che:

- la tesi del ricorrente sull'interpretazione dell'art. 2 della legge sui masi chiusi non può essere condivisa in quanto la domanda di costituzione di un maso chiuso del 28.8.-2.9.2015 – contrariamente a quanto affermato dal ricorrente – non è stata presentata ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge sui masi chiusi, bensì del tutto genericamente ai sensi di tutte le disposizioni dell'art. 2 e dell'art. 3 della legge sui masi chiusi, che disciplina la costituzione di un maso chiuso

- risulta dall'art. 2, comma 1, della legge sui masi chiusi (*"Affinchè fondi rustici possano essere costituiti in maso chiuso, nella costituzione del maso stesso deve essere compresa una casa di abitazione con relativi annessi rustici"*) che un'azienda agricola, per costituire un maso chiuso, oltre al reddito medio annuo previsto, deve disporre obbligatoriamente di una sede aziendale comprendente una casa d'abitazione e di annessi rustici. Una deroga alla disposizione che consente la costituzione di un maso chiuso solo in presenza di un edificio abitativo e di un rustico, è contenuta nel successivo comma 3 dell'art. 2

- ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge sui masi chiusi, che prevede la sussistenza delle condizioni prescritte dall'art. 2 per la costituzione dei masi chiusi, è necessaria la sussistenza di tutte le condizioni prescritte dall'art. 2, comma 3, la carenza di una soltanto di tali condizioni comporta il rigetto della domanda di costituzione del maso chiuso. In tal caso, contrariamente all'opinione del ricorrente, non è affatto necessario che la locale commissione masi chiusi accerti e valuti la sussistenza delle altre condizioni.

- la locale commissione masi chiusi di Laion, con la constatazione che nella fattispecie in esame sarebbero necessari almeno 6 ettari di campo o prato, ma che il ricorrente dispone soltanto di una superficie complessiva di circa 2 ettari di prato, risulta aver esercitato in modo esaustivo l'attività istruttoria di sua competenza.

2. Avverso la decisione del TRGA il ricorrente ha proposto appello basato su due motivi:

(1). Error in iudicando in punto di merito con riferimento al primo motivo d'impugnazione di primo grado: violazione di legge per mancata ovvero falsa applicazione dell'art. 2 (costituzione di un maso chiuso) nonché dell'art. 3 (istanza di costituzione di un maso chiuso) della L.P. n. 17/2001- legge sui masi chiusi.

(2). Error in iudicando in punto di merito con riferimento al secondo motivo d'impugnazione di primo grado: eccesso di potere per carente ed errata istruttoria, travisamento di fatti e motivazione carente, fatto valere anche sotto l'aspetto della violazione dell'art. 7, L.P. n. 17/1993,

2.1. La Provincia autonoma di Bolzano si è costituita in giudizio con atto depositato il 3.5.2019, chiedendo il rigetto

dell'appello.

2.2. In vista dell'udienza di discussione del merito parte appellante ha depositato documenti, la Provincia autonoma di Bolzano ha depositato memoria difensiva e l'appellante ha depositato memoria di replica.

2.3. Alla pubblica udienza del 27.6.2023 la causa è stata trattenuta in decisione.

3. L'appello è infondato.

Con il primo motivo di appello (rubricato: *Error in iudicando in punto di merito con riferimento al primo motivo d'impugnazione di primo grado: violazione di legge per mancata ovvero falsa applicazione dell'art. 2 (costituzione di un maso chiuso) nonché dell'art. 3 (istanza di costituzione di un maso chiuso) della L.P. n. 17/2001- legge sui masi chiusi*), l'appellante deduce l'erroneità della sentenza in qu, ritenendo

- che si debba fare una diversa lettura, interpretazione e, pertanto, anche applicazione dell'art. 2 della legge provinciale sui masi chiusi: L'art. 2, comma 1, l.p. n. 17/2001 prevedrebbe espressamente che per la costituzione di un maso chiuso, vanno compresi sia una casa di abitazione, sia un fabbricato agricolo, ossia, annessi rustici. Non dice espressamente che questi devono già esistere. Ai sensi dell'art. 107, comma 7, l.p. n. 13/1997 – legge urbanistica provinciale – per il maso chiuso è permesso costruire una casa di abitazione nell'estensione pari a 1.000 m3. Da ciò sarebbe legittimo dedurre, che dopo la formazione del maso chiuso, sarebbe possibile, nel caso de quo integrare la sede masale già costituita dal fabbricato agricolo, nel quale si esercita l'attività agricola, con una casa di abitazione, ottenendo quanto prescritto dall'art. 2, comma 1 l.p. n. 17/2001 sul maso chiuso

- che, siccome ai sensi del comma 5 della stessa norma il maso chiuso non perde inoltre la sua qualifica se vengono a mancare, per qualsiasi causa, tutti o una parte dei fabbricati di cui al comma 1, non si vede per quale motivo non dovrebbe essere possibile costituire un maso chiuso senza casa di abitazione, se il proprietario è nella condizione di costruirla; cosa che sarebbe la ferma volontà del proprietario ed attuale appellante

- che, essendo i presupposti richiesti nell'art. 2, comma 3 alternativi (o quelli elencati nella lettera a) o quelli elencati nella lettera b), il comma 3 dell'art. 2 andrebbe letto nel senso che sarebbe permesso formare un maso chiuso sub lett. a) in assenza della casa di abitazione “e” (e non “o”) degli annessi rustici, il richiedente sia essere proprietario di almeno l'estensione indicata in ettari di prati sub lett. a), o in alternativa sub lett. b), sempre dell'art. 2, comma 3, se per il richiedente non proprietario di una casa di abitazione negli ultimi cinque anni sussistano esigenze per l'azienda agricola di costruzione di una nuova sede aziendale (a prescindere , nella lettura della parte appellante dalla superficie di cui alla lettera a) .

Con il secondo motivo di appello (rubricato: *Error in iudicando in punto di merito con riferimento al secondo motivo d'impugnazione di primo grado: eccesso di potere per carente ed errata istruttoria, travisamento di fatti e motivazione carente, fatto valere anche sotto l'aspetto della violazione dell'art. 7, L.P. n. 17/1993*), l'appellante asserisce l'erroneità della sentenza, sostenendo:

- che il Giudice di primo grado avrebbe dato una lettura troppo restrittiva e in parte omissiva di quanto contenuto nell'art. 2, comma 3, lettera b), della l.p. n. 17/2001. Emergerebbe dall'atto impugnato e dalla sentenza di primo grado che la commissione per i masi chiusi, una volta accertata la mancanza di almeno sei ettari di prati di cui all'art. 2, comma 3 lettera a), avrebbe interrotto in maniera prematura la sua attività istruttoria, che in realtà avrebbe dovuto essere proseguita e valutata attentamente con riferimento alla sussistenza per l'azienda agricola di oggettive esigenze che giustificerebbero la costituzione di un maso chiuso che la conseguente costruzione di una casa di abitazione;

- che il TRGA non avrebbe considerato il fatto che si tratta di un'azienda agricola vera e propria con annessi rustici che ha bisogno una casa di abitazione, sia per motivi di sicurezza, sia per facilitare l'attività agricola imprenditoriale.

3.1. I due motivi di impugnazione, che si prestano ad un esame congiunto, sono infondati.

La legge provinciale sui masi chiusi (n. 17/2001) dispone all'art. 2 “(1) *Affinché fondi rustici possano essere costituiti in maso chiuso, nella costituzione del maso stesso deve essere compresa una casa di abitazione con relativi annessi rustici e il reddito medio annuo del maso deve essere sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, senza tuttavia superare il triplo di tale reddito.*

(2) *È considerata casa d'abitazione ai sensi del comma 1 ogni edificio, vano o gruppo di vani, destinato alle esigenze abitative del proprietario o della proprietaria e dei suoi congiunti viventi nel maso, compreso il cedente o la cedente e il suo coniuge, e dei lavoratori agricoli o delle lavoratrici agricole abitualmente in servizio presso il maso, nonché alle attività agrituristiche. È considerato annesso rustico, ai sensi del comma 1, ogni edificio, vano o gruppo di vani, anche se inclusi nella casa di abitazione o con essa comunque collegati, destinato alle scorte vive e morte, nonché al deposito, alla lavorazione e alla commercializzazione dei prodotti del maso.*

(3) *In mancanza di una casa di abitazione con relativi annessi rustici può essere costituito un maso chiuso, qualora vengano incorporate tutte le superfici agricole utilizzabili di proprietà della persona richiedente idonee alla costituzione del maso chiuso e se:*

- a) *la superficie aziendale ha un'estensione di almeno tre ettari di vigneto o frutteto ovvero sei ettari di arativo o prato e la persona richiedente è coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e si dedica all'attività agricola da almeno cinque anni oppure comprovi di avere un'esperienza professionale in agricoltura almeno quinquennale; se la persona richiedente è un giovane agricoltore o una giovane agricoltrice ai sensi delle norme vigenti,*

è in possesso di uno dei titoli di studio o di un diploma fissati con regolamento di esecuzione di cui all'articolo 49 e si dedica all'attività agricola, oppure si dedica all'attività agricola da almeno dieci anni, la superficie aziendale non deve essere inferiore a quella di un compendio unico come determinato dalla Giunta provinciale;

b) la persona richiedente o il suo coniuge non sono o non sono stati negli ultimi cinque anni proprietari di un alloggio idoneo per una famiglia coltivatrice, sia come proprietari o comproprietari, sia come soci di una società, e sussistono per l'azienda agricola oggettive esigenze che giustificano la costruzione di una nuova sede aziendale.

(4) Il maso chiuso non perde la sua qualifica se il suo reddito medio annuo supera il reddito massimo di cui al comma 1. In tal caso la commissione locale per i masi chiusi, su istanza del proprietario o della proprietaria, di un comproprietario o di una comproprietaria o di un/una coerede, adegua la consistenza del maso chiuso alle condizioni previste dal comma 1, determinando i terreni da escorporare dal maso. Le relative istanze devono essere presentate, a pena di inammissibilità, entro e non oltre la data di notifica del decreto con il quale il/la giudice, nella procedura per la determinazione dell'assuntore o dell'assuntrice e del prezzo di assunzione del maso, fissa l'udienza per la discussione.

(5) Il maso chiuso non perde inoltre la sua qualifica se vengono a mancare, per qualsiasi causa, tutti o una parte dei fabbricati di cui al comma 1. La commissione locale per i masi chiusi può tuttavia disporre, su istanza del proprietario o della proprietaria, di un comproprietario o di una comproprietaria o di un/una coerede, la revoca della qualifica di maso chiuso, qualora sussistano gravi ragioni che escludano in modo permanente la ricostruzione dei fabbricati stessi”.

3.2. Da quanto riprodotto emerge che la lettura della disposizione dell'articolo 2 della legge provinciale n. 17/2001 come proposta dalla parte appellante non è corretta; infatti, si ricava chiaramente (ai sensi del comma 1) che ai fini della costituzione di un maso chiuso, sui fondi rustici che andranno a fare parte del costituendo maso chiuso (e che devono produrre un *reddito medio annuo del maso sufficiente per assicurare un adeguato mantenimento ad almeno quattro persone, senza tuttavia superare il triplo di tale reddito*) deve preesistere una casa di abitazione *con relativi annessi rustici* e che tali manufatti devono avere i connotati descritti al comma 2.

3.3. Il comma 3 dell'art. 2 costituisce una deroga alle prescrizioni dei precedenti due commi, in quanto ammette, alle condizioni ivi elencate da intendersi in senso cumulativo e non alternativo (tra cui che *la superficie aziendale ha un'estensione di almeno tre ettari di vigneto o frutteto ovvero sei ettari di arativo o prato e la persona richiedente è coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 31 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e si dedica all'attività agricola da almeno cinque anni oppure comprovi di avere un'esperienza professionale in agricoltura almeno quinquennale*) la possibilità di costituire un maso chiuso anche se i fondi rustici non dispongono di una casa di abitazione con relativi annessi rustici.

3.4. Le condizioni contenute nel predetto comma 3 sono tassative e non possono essere derogate, stante l'imperatività delle norme della legge sui masi chiusi (cfr. sent. Cons. Stato Sez. VI, 13 maggio 2020 n. 3021), le quali sono strumentali *“alla tutela del principio della connessione dell'azienda agricola costituita in maso chiuso con la compagine familiare ed è, in primis, caratterizzato dalla indivisibilità dell'azienda per atti negoziali sia inter vivos che mortis causa, al fine di evitare la parcellizzazione dei fondi e lo snaturamento della funzione economico-sociale assegnata all'azienda agricola”* (cfr. Cons. Stato Sez. VI, 13 maggio 2020 n. 3021).

3.5. Pertanto, la tesi della parte appellante, secondo la quale il primo comma sarebbe da intendersi nel senso che potrebbe trovare applicazione anche quando la casa di abitazione sia ancora da costruire, non trova alcun riscontro nella formulazione chiara della disposizione; nemmeno si presta ad aiutare la tesi della parte appellante l'art. 107, c. 7 della l.p. n. 13/1997 – legge urbanistica provinciale – secondo il quale *“I proprietari di masi chiusi effettivamente coltivati possono realizzare nella sede dell'azienda agricola, come precisato nel regolamento di esecuzione, volume residenziale fino alla misura massima di 1.000 metri cubi. La cubatura complessivamente realizzata forma parte inscindibile del maso chiuso (...)”* in quanto la previsione ivi contenuta riguarda proprietari di masi chiusi e quindi presuppone che il maso chiuso sia già esistente, circostanza non presente nel caso concreto. Neppure assurge a conferma della tesi della parte appellante il disposto contenuto nell'invocato art. 20 del DPGP n. 5/1998 sulla sede aziendale.

3.6. In base a quanto appena considerato si rivela pure infondata la tesi della parte appellante che la commissione masi chiusi nel caso concreto, *“ove il richiedente la formazione del maso chiuso dispone solo del fabbricato agricolo, potrebbe prescrivere ai sensi dell'art. 2, comma 5 la costruzione di una casa di abitazione entro un determinato termine con l'avvertimento che in mancanza di adempimento perderà nuovamente la qualifica di maso chiuso, in quanto la combinazione dell'art. 2, comma 1 e comma 5, l.p. n. 17/2001 ammetterebbe senz'altro questa possibilità, purtroppo negata dalla commissione masi chiusi”*.

Infatti, come sopra rilevato, la disposizione dell'art. 2, comma 3 è una norma di eccezione che prevede la possibilità di costituire un maso chiuso nel caso di mancanza di una casa di abitazione con relativi annessi rustici (unità inscindibile in base al disposto dell'art. 2, comma 1), qualora sussistono tutti i presupposti previsti per tale caso; inoltre non è possibile applicare, al fine di omettere la mancanza dei presupposti dell'art. 2, comma 3, lettera a (superficie aziendale), il comma 5, dello stesso articolo 2, il quale regola una fattispecie totalmente diversa e presuppone che il maso chiuso sia già costituito e che la casa sia venuta a mancare.

3.7. E' priva di fondamento logico-giuridico e contraria alla ratio della legge sui masi chiusi la tesi della parte appellante secondo la quale i presupposti richiesti nell'art. 2, comma 3 alle lettere a) e b) sarebbero alternativi, nel senso che il comma 3 andrebbe applicato se sussistono in capo al richiedente o i presupposti elencati nella lettera a) oppure quelli

elencati nella lettera b), per cui il comma 3 dell'art. 2 andrebbe letto nel senso che *“sarebbe permesso formare un maso chiuso se sub lett. a) in assenza della casa di abitazione “e” (e non “o”) degli annessi rustici, il richiedente debba essere proprietario di almeno 6 ettari di prati sub lett. a), o in alternativa sub lett. b), sempre dell'art. 2, comma 3, al richiedente manca soltanto la casa di abitazione, incluso il caso, nel quale negli ultimi 5 anni non abbia ceduto una tale casa di abitazione”*.

Infatti, se si volesse applicare la tesi dell'appellante dell'alternatività delle condizioni contenute alle lettere a) e b) del comma 3, si arriverebbe - nel caso della sola sussistenza del presupposto di cui alla lettera b), come auspicata dalla parte appellante - alla situazione assurda che in tale caso verrebbe costituito un maso chiuso a prescindere dall'applicazione delle prescrizioni sulla estensione minima della superficie aziendale e delle prescrizioni sul possesso dei presupposti dell'esperienza professionale del richiedente, situazione in palese contrasto con la *ratio* della legge sui masi chiusi in ordine alla capacità reddituale del maso chiuso connessa alla estensione della superficie aziendale.

3.8. Per le considerazioni svolte va respinto il primo motivo di appello in quanto infondato.

4. Anche le doglianze svolte con il secondo motivo di appello, le quali censurano in sostanza la valutazione da parte del Giudice di prime cure dell'operato della commissione locale per i masi chiusi, è infondato per le ragioni esposte ai punti precedenti in ordine all'applicazione della disposizione dell'art. 2, comma 3 al caso concreto, in cui mancano in capo al richiedente i presupposti in ordine all'estensione aziendale prescritti per il caso della mancanza di una casa di abitazione con relativi annessi rustici.

4.1. Infatti, la commissione locale per i masi chiusi nell'applicare la disposizione dell'art. 2, comma 3, la quale costituisce, come sopra detto, una deroga alle prescrizioni dei precedenti due commi, non era autorizzata e tantomeno obbligata a valutare se - nonostante l'accertata mancanza in capo al ricorrente del presupposto della superficie aziendale minima di sei ettari di arativo o prato - sarebbero sussistite per l'azienda agricola esigenze di natura diverse da quelle regolate dalla norma che avrebbero giustificato, nonostante l'oggettiva mancanza del presupposto della superficie aziendale minima, la costituzione di un maso chiuso con la conseguente costruzione di una casa di abitazione.

4.2. Infine, non coglie nel segno la censura che il TRGA non avrebbe considerato il fatto che si tratta di un'azienda agricola vera e propria con annessi rustici la quale, sia per motivi di sicurezza, sia per facilitare l'attività agricola imprenditoriale, ha bisogno di una casa di abitazione, in quanto tali condizioni, più di natura soggettiva che oggettiva - non sono previste nella norma la cui corretta applicazione da parte della commissione locale per i masi chiusi è sottoposta al esame del Giudice.

4.3. Pertanto non sussistono i vizi della sentenza invocati con il secondo motivo, con conseguente rigetto del motivo per infondatezza.

4.4. Per quanto esposto e ritenendo assorbiti tutti gli ulteriori argomenti di doglianza non espressamente esaminati, che il Collegio ha ritenuto irrilevanti ai fini della decisione o comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso da quella assunta, dalla reiezione dei motivi di impugnazione deriva la conferma dell'infondatezza degli originari motivi dedotti con il ricorso di primo grado.

5. Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza, in virtù del principio di cui all'art. 91 c.p.c., per come richiamato espressamente dall'art. 26, comma 1, c.p.a., di talché l'appellante va condannata al rimborso delle spese di lite alla Provincia autonoma di Bolzano, liquidate per il presente grado in € 4.000,00 (quattromila/00) oltre accessori come per legge.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante a rimborsare alla Provincia autonoma di Bolzano le spese del presente grado, liquidate in € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

(Omissis)