

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

2C\_539/2014

Sentenza del 23 ottobre 2014

Il Corte di diritto pubblico

Composizione  
Giudici federali Zünd, Presidente,  
Aubry Girardin, Kneubühler,  
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

A. \_\_\_\_\_,  
patrocinato dall'avv. Paolo Tamagni,  
ricorrente,

contro

B. \_\_\_\_\_,  
opponente,

Sezione dell'agricoltura,  
Dipartimento delle finanze e dell'economia,  
Palazzo amministrativo 1, 6501 Bellinzona,  
Consiglio di Stato del Cantone Ticino,  
Residenza Governativa, 6501 Bellinzona,  
Commissione di vigilanza LDFR, c/o avv. Daniela Regazzi-Fornera,

C. \_\_\_\_\_.

Oggetto

Diritto fondiario rurale,

ricorso in materia di diritto pubblico contro la sentenza emanata il 23 aprile 2014 dal Tribunale amministrativo del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Il 22 maggio 2006, A. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ hanno sottoscritto un atto pubblico di permuta con il quale il primo cedeva alla seconda la particella www del Comune di X. \_\_\_\_\_ (...) in cambio delle particelle yyy (...) e zzz (...) del medesimo Comune e del versamento di fr. 2'000.--. Al momento dell'iscrizione della permuta dei tre fondi, ubicati fuori zona edificabile e non facenti parte di un'azienda agricola, l'Ufficio dei registri ha tuttavia chiesto che la Sezione dell'agricoltura si pronunciasse sulla conformità del prospettato trapasso alla legislazione in materia di diritto fondiario rurale.

Con decisione del 2 agosto 2006, la Sezione dell'agricoltura ha constatato che il fondo www aveva un'estensione esigua e che la legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11) non gli era applicabile. Già con scritto del 26 giugno 2006, ha invece comunicato al notaio rogante che, siccome non sussistevano eccezioni ex art. 62 LDFR all'obbligo di autorizzazione e A. \_\_\_\_\_ non poteva essere considerato coltivatore diretto, per le particelle yyy e zzz era necessario procedere a un pubblico bando ai sensi dell'art. 64 cpv. 1 lett. f LDFR.

B.

Con lettera del 21 settembre 2006, B. \_\_\_\_\_, ingegnere agronomo ETHZ, ha presentato la propria

offerta di acquisto delle particelle yyy e zzz alle condizioni indicate nel bando.

Rilevato che l'offerente andava considerato un coltivatore diretto, con decisione del 29 gennaio 2008 la Sezione dell'agricoltura ha di conseguenza negato a A. \_\_\_\_\_ l'autorizzazione all'acquisto dei fondi in questione. La decisione della Sezione dell'agricoltura è stata poi però annullata dal Consiglio di Stato, dopo che lo stesso aveva constatato la necessità di svolgere nuovi accertamenti sia riguardo al carattere boschivo dei fondi in discussione, sia in merito alla qualifica di coltivatore diretto di B. \_\_\_\_\_.

C.

Il 14 settembre 2009, la Sezione forestale del Dipartimento del territorio del Cantone Ticino ha accertato che la particella yyy non aveva natura boschiva e che la superficie libera da bosco della particella zzz era di poco superiore a 400 mq. Il 13 ottobre 2009, la Sezione dell'agricoltura ha da parte sua confermato la natura agricola del fondo yyy (art. 6 LDFR) e considerato la porzione non coperta da bosco della particella zzz quale fondo di superficie esigua, che non necessitava di autorizzazione alcuna. Nel medesimo tempo, ha scartato l'offerta di B. \_\_\_\_\_ e autorizzato A. \_\_\_\_\_ all'acquisto del fondo yyy.

Intervenendo questa volta in qualità di autorità di vigilanza sui Dipartimenti, il Consiglio di Stato ha tuttavia deciso che, nella misura in cui si riferiva alla particella yyy, la pronuncia della Sezione dell'agricoltura andasse annullata e che gli atti fossero da retrocedere alla Sezione dell'agricoltura, affinché esperisse nuovi approfondimenti in merito alla qualifica di coltivatore diretto dell'offerente. Proceduto in questo senso, con decisione del 10 maggio 2011 la Sezione dell'agricoltura ha quindi autorizzato B. \_\_\_\_\_ all'acquisto del fondo yyy di X. \_\_\_\_\_. Sennonché, tale decisione è stata nuovamente annullata dal Consiglio di Stato, siccome la Sezione dell'agricoltura avrebbe in realtà potuto pronunciarsi solo sull'istanza di autorizzazione all'acquisto formulata da A. \_\_\_\_\_, ciò che la stessa ha in seguito fatto, con decisione del 27 settembre 2011.

D.

Preso atto di quest'ultima decisione, con cui la Sezione dell'agricoltura gli negava un'altra volta la facoltà di acquistare la particella yyy a causa della presenza dell'offerta di B. \_\_\_\_\_, considerato un coltivatore diretto, A. \_\_\_\_\_ è allora anch'egli di nuovo insorto dinanzi al Consiglio di Stato, formulando nel contempo istanza di ricusa dell'intera Sezione dell'agricoltura, della quale B. \_\_\_\_\_ era collaboratore.

Sia l'impugnativa, sia l'istanza di ricusa sono state respinte dal Governo ticinese con giudizio 28 novembre 2012. Un ricorso al Tribunale cantonale amministrativo contro la pronuncia del Consiglio di Stato è stato parimenti respinto, con sentenza del 23 aprile 2014.

E.

Contro il giudizio del Tribunale cantonale amministrativo del 23 aprile 2014, A. \_\_\_\_\_ insorge ora davanti al Tribunale federale. Con ricorso in materia di diritto pubblico del 28 maggio 2014, postula infatti: in via principale, l'annullamento della sentenza impugnata e la concessione dell'autorizzazione all'acquisto del fondo yyy; in via subordinata, l'annullamento della sentenza impugnata e il rinvio della causa alla Corte cantonale, affinché si pronunci nuovamente sulla fattispecie.

In corso di procedura, il Tribunale cantonale amministrativo si è riconfermato nelle motivazioni e nelle conclusioni della propria sentenza. La convalida di tale pronuncia è stata domandata anche dalla Sezione dell'agricoltura e da B. \_\_\_\_\_. Il Consiglio di Stato e la Commissione di vigilanza LDFR si sono rimessi al giudizio di questa Corte, mentre C. \_\_\_\_\_ non si è manifestata. Per mezzo di una breve replica, il ricorrente ha infine comunicato di mantenere le proprie posizioni.

Diritto:

1.

Diretto contro una decisione finale di un'autorità cantonale di ultima istanza con carattere di tribunale superiore (art. 86 e art. 90 LTF), il gravame concerne una causa di diritto pubblico che non ricade sotto nessuna delle eccezioni previste dall'art. 83 LTF.

Esso è stato presentato in tempo utile (art. 100 cpv. 1 LTF) dal destinatario della pronuncia contestata, con interesse al suo annullamento (art. 89 cpv. 1 LTF), ed è quindi di principio ammissibile quale ricorso ordinario ex art. 82 segg. LTF. Nella fattispecie, la facoltà di fare capo a tale rimedio risulta del resto espressamente anche dall'art. 89 LDFR.

2.

2.1. Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF); nondimeno, tenuto

conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dalla legge (art. 42 cpv. 1 e 2 LTF), si confronta di regola solo con le censure sollevate. Nell'atto di ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso in cosa consiste la lesione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1 pag. 245 seg.).

Esigenze più severe valgono inoltre in relazione alla violazione di diritti fondamentali; simili critiche vengono in effetti trattate solo se sono state motivate in modo chiaro, circostanziato ed esaustivo (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 133 II 249 consid. 1.4.2 pag. 254).

2.2. Per quanto riguarda i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento che è stato svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Esso può scostarsene unicamente quando è stato eseguito in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto, ovvero arbitrario, profilo sotto il quale viene esaminato anche l'apprezzamento delle prove agli atti (DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560; sentenza 2C\_959/2010 del 24 maggio 2011 consid. 2.2).

A meno che non ne dia motivo la decisione impugnata, condizione il cui adempimento dev'essere dimostrato, il Tribunale federale non tiene nemmeno conto di fatti o mezzi di prova nuovi, i quali non possono in ogni caso essere posteriori al giudizio impugnato (art. 99 cpv. 1 LTF; DTF 133 IV 343 consid. 2.1 pag. 343 seg.).

2.3. In relazione all'apprezzamento delle prove e all'accertamento dei fatti, il Tribunale federale riconosce al Giudice del merito un ampio potere. Ammette cioè una violazione dell'art. 9 Cost. solo qualora l'istanza inferiore non abbia manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbia ommesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, oppure se, sulla base dei fatti raccolti, abbia tratto delle deduzioni insostenibili (sentenza 2C\_892/2010 del 26 aprile 2011 consid. 1.4).

In conformità a quanto previsto dall'art. 106 cpv. 2 LTF, spetta al ricorrente argomentare con precisione, e per ogni accertamento di fatto censurato, in che modo le prove avrebbero dovuto essere valutate, per quale ragione l'apprezzamento dell'autorità adita sia insostenibile e in che misura la violazione invocata sarebbe suscettibile d'avere un'influenza sull'esito del litigio (DTF 133 IV 286 consid. 1.4 pag. 287 seg.; 128 I 295 consid. 7a pag. 312).

2.4. L'impugnativa adempie solo parzialmente ai requisiti di motivazione esposti. Come ancora verrà precisato, nella misura in cui non li rispetta, essa è pertanto inammissibile.

Dimostrato non è neanche il sussistere degli estremi per produrre rispettivamente per chiedere l'assunzione di nuove prove davanti al Tribunale federale (art. 99 cpv. 1 LTF). Anche per questa Corte, determinanti sono quindi solo gli atti su cui si è espresso il Tribunale cantonale amministrativo.

### 3.

3.1. La LDFR si applica in via principale ai fondi agricoli isolati o facenti parte di un'azienda agricola, che sono ubicati al di fuori della zona edificabile ai sensi della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700) e di cui è lecita un'utilizzazione agricola (art. 2 cpv. 1 lett. a e b LDFR). Sono soggetti alla LDFR unicamente i fondi superiori alle 15 are se si tratta di vigne o superiori alle 25 are se si tratta di altri terreni, non facenti parte di un'azienda agricola (art. 2 cpv. 3 LDFR). Agricolo è il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola (art. 6 cpv. 1 LDFR; sentenza 2C\_562/2009 del 23 aprile 2010 consid. 2.2.1 con ulteriori rinvii, anche alla dottrina); è invece definito quale 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 un'unità standard di manodopera (art. 6 cpv. 2 LDFR).

3.2. Chi intende acquistare un fondo agricolo o un'azienda agricola deve ottenere un'autorizzazione; è considerato acquisto il trasferimento della proprietà, come ogni altro negozio giuridico che equivalga economicamente a una tale operazione (art. 61 cpv. 1 e 3 LDFR). L'autorizzazione può essere, tra l'altro, rifiutata se l'acquirente non è coltivatore diretto. Secondo la legge, è coltivatore diretto chi coltiva lui stesso il suolo agricolo e, se si tratta di un'azienda agricola, la dirige personalmente; d'altra parte, idoneo alla coltivazione diretta è chi ha le capacità, necessarie secondo la concezione usuale nel Paese, per coltivare lui stesso il suolo agricolo e per dirigere personalmente un'azienda agricola (art. 9 LDFR; sentenza 2C\_855/2008 dell'11 dicembre 2009 consid. 2.1 sempre con rinvii alla dottrina). Il principio della coltivazione diretta conosce tuttavia delle eccezioni e tra esse ricade la fattispecie in cui, nonostante si sia proceduto ad un pubblico bando, non sia giunta nessuna offerta da parte di coltivatori diretti (art. 64 cpv. 1 lett. f in relazione con l'art. 66 LDFR; DTF 135 II 123 consid. 4.2 pag. 125; sentenza 2C\_562/2009 del 23 aprile 2010 consid. 2.3.1).

4.

4.1. Anche la procedura che ci occupa riguarda il diniego dell'autorizzazione all'acquisto di un fondo ritenuto agricolo ad una persona che non è un coltivatore diretto, in presenza di un'offerta presentata da un'altra persona, cui tale qualità viene invece riconosciuta. Dopo una serie di antefatti, di cui si è dato conto in precedenza, con decisione del 27 settembre 2011 la Sezione dell'agricoltura ha in effetti negato un'ultima volta al ricorrente l'autorizzazione all'acquisto della particella yyy del Comune di X. \_\_\_\_\_, in ragione dell'interesse dimostrato nei confronti della stessa dall'opponente.

4.2. Statuendo sul gravame davanti ad esso interposto, il Consiglio di Stato ha constatato l'assenza degli estremi per una ricusa dell'intera Sezione dell'agricoltura. Nel merito, ha confermato sia la classificazione quale fondo agricolo della particella in questione, sia la classificazione di coltivatore diretto dell'opponente, giungendo a concludere che il diniego dell'autorizzazione d'acquisto al ricorrente meritava conferma. Dovendosi esprimere solo su quest'ultimo aspetto - non invece sulla richiesta di ricusa, che è stata ritirata - e presentato il quadro legale, il Tribunale cantonale amministrativo ha condiviso la conclusione del Governo ticinese. Anch'esso ha in effetti considerato dati sia gli estremi per ritenere la particella yyy un "fondo agricolo" ai sensi dell'art. 6 LDFR, sia per riconoscere all'opponente la qualità di "coltivatore diretto" ai sensi dell'art. 9 LDFR.

4.3. Non concordando con tale pronuncia, che giudica il risultato di un accertamento rispettivamente di un apprezzamento manifestamente inesatto dei fatti e della violazione delle citate norme della legge sul diritto fondiario rurale, il ricorrente insorge ora davanti al Tribunale federale. In parallelo, lamenta una serie di altre lesioni, che hanno natura formale e al cui esame occorre pertanto accordare la precedenza.

5.

5.1. Con una prima critica di natura formale, presentata richiamandosi al diritto di essere sentito e al divieto d'arbitrio, l'insorgente si lamenta del fatto che la Corte cantonale: non abbia dato risposta alla denuncia della vacuità e dell'ermeticità degli accertamenti della Sezione dell'agricoltura o del Consiglio di Stato; non abbia constatato il mancato rispetto, da parte della Sezione medesima o del Consiglio di Stato, del suo diritto a partecipare all'assunzione delle prove; abbia essa stessa violato tale diritto.

5.1.1. Il diritto di essere sentito ancorato nell'art. 29 cpv. 2 Cost. - quale garanzia minima che può essere concretizzata dal diritto cantonale, qui non invocato (DTF 135 I 279 consid. 2.2 pag. 281 seg.) -, comprende più aspetti. Tra questi, il diritto ad offrire prove pertinenti e ad ottenerne l'assunzione, il diritto a partecipare all'istruzione, così come il diritto ad una decisione motivata (sul diritto ad offrire prove pertinenti, ad ottenerne l'assunzione e a partecipare all'istruzione: DTF 134 I 140 consid. 5.3 pag. 148; 130 II 425 consid. 2.1 pag. 428; 117 la 262 consid. 4b pag. 268; sul diritto ad una decisione motivata: DTF 134 I 83 consid. 4.1 pag. 88; 129 I 232 consid. 3.2 pag. 236 seg.).

5.1.2. Per quanto davvero tesa a denunciare una violazione dell'art. 29 cpv. 2 Cost. - sia esso nella forma del diritto ad una decisione motivata, del diritto a presentare prove e ad ottenerne l'assunzione o, più in generale, del diritto a partecipare all'istruzione della causa - l'impugnativa si esaurisce tuttavia in semplici affermazioni rispettivamente in considerazioni e rimproveri che non sono affatto circostanziati e precisi ed è quindi sostanzialmente inammissibile (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 134 II 244 consid. 2.2 pag. 246 e 133 II 249 consid. 1.4.2 pag. 254). Nella misura in cui, con particolare richiamo al divieto d'arbitrio, il discorso svolto dal ricorrente risulti sfociare nella critica all'accertamento rispettivamente all'apprezzamento dei fatti da parte della Corte cantonale, la sua censura andrà semmai considerata più oltre, con le critiche mosse proprio in tal senso al giudizio impugnato.

5.2. Un'altra violazione del diritto ad una motivazione sufficiente viene poi formulata in relazione ai contenuti dei considerandi in cui la Corte cantonale giunge a concludere che la particella yyy del Comune di X. \_\_\_\_\_ è un "fondo agricolo" e che, viste le sue dimensioni, soggiace pertanto alla legge federale sul diritto fondiario rurale, così come che l'opponente dev'essere considerato un "coltivatore diretto".

5.2.1. Manifestamente, anche questa critica è più volta a denunciare l'apprezzamento delle prove che una violazione del diritto ad una motivazione sufficiente; non a caso, viene presentata nei capitoli dedicati alla censura dell'accertamento dei fatti e dell'apprezzamento delle prove. Per quanto davvero

sia tesa a lamentare una lesione del diritto ad una motivazione sufficiente essa risulta ad ogni modo infondata.

5.2.2. Per considerare rispettato il diritto ad una motivazione sufficiente garantito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., la giurisprudenza richiede che dalla decisione impugnata emergano in modo chiaro i motivi su cui l'autorità fonda il suo ragionamento (DTF 134 I 83 consid. 4.1 pag. 88; 133 III 439 consid. 3.3 pag. 445; 129 I 232 consid. 3.2 pag. 236 seg.; 126 I 97 consid. 2b pag. 102 seg.). Proprio così è però anche nella fattispecie che ci occupa. Ancorché stringata, l'argomentazione addotta dal Tribunale cantonale amministrativo non contiene infatti solo un generico rinvio agli atti, ma anche lo specifico riferimento alle risultanze di sopralluoghi e accertamenti esperiti dal Consiglio di Stato e dalla Sezione dell'agricoltura. Rinviando a dette risultanze, evidenzia inoltre quegli aspetti ritenuti determinanti sia al riconoscimento quale "fondo agricolo" della particella in questione sia al riconoscimento della natura di "coltivatore diretto" dell'opponente, permettendo quindi di comprendere le ragioni che hanno portato la Corte cantonale alla sua conclusione. La migliore prova di questo fatto è d'altronde data dall'impugnativa, in cui tali motivi vengono menzionati, per poi essere contestati (sentenza 2C\_484/2008 del 9 gennaio 2009 consid. 2.1 non pubblicata in DTF 135 II 49; sentenza 2C\_876/2012 del 3 aprile 2014 consid. 4.2).

5.3. Altre critiche alla procedura seguita, che vengono presentate nella forma di liberi commenti e semplici appunti a passaggi del querelato giudizio o sono motivate con la sola citazione di norme costituzionali o convenzionali devono infine essere di nuovo giudicate inammissibili, poiché in contrasto con l'art. 106 cpv. 2 LTF.

6.

Nel merito, il ricorrente sostiene innanzitutto che sia il riconoscimento della natura agricola del fondo in questione sia l'ammissione della natura di coltivatore diretto dell'opponente sarebbero il risultato di un accertamento rispettivamente di un apprezzamento dei fatti manifestamente inesatto. Anche queste ulteriori censure sono però destinate all'insuccesso.

6.1. Come visto, critiche fondate sulla violazione dell'art. 9 Cost. - quali quella in esame (precedenti consid. 2.2 e 2.3) - necessitano di una motivazione da cui emerga in che misura i giudici cantonali non abbiano compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbiano ommesso senza seria ragione di tenere conto di un mezzo di prova importante o abbiano proceduto a deduzioni insostenibili (DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1 pag. 9; 127 I 38 consid. 2a pag. 40 seg.).

6.2. Nella fattispecie in esame, una simile, qualificata, motivazione non viene però formulata.

6.2.1. Nelle prime venti pagine del suo ricorso, l'insorgente presenta in effetti un lungo riassunto delle varie tappe della procedura, che non è per sua natura idoneo a correggere o a precisare le constatazioni di fatto contenute nel giudizio impugnato (Claude-Emmanuel Dubey, *La procédure de recours devant le Tribunal fédéral*, in François Bellanger/Thierry Tanquerel [ed.], *Le contentieux administratif*, 2013, 137 segg., 159 segg.). Anche nel resto dell'impugnativa, egli si limita poi a far valere una differente lettura di taluni atti - come davanti a un'istanza che li rivede tutti liberamente -, quindi a formulare ripetute lapidarie denunce dell'inconsistenza, della superficialità e della parzialità degli accertamenti svolti dalle varie autorità nei differenti stadi della lunga procedura: omettendo così di sostanziare l'asserita arbitrarietà del querelato giudizio con dei riscontri concreti, precisi e chiaramente verificabili (sentenze 2C\_121/2012 del 2 luglio 2012 consid. 2 e 2C\_855/2008 dell'11 dicembre 2009 consid. 1.2 e 2.3, riguardanti entrambe dei casi d'applicazione della LDFR).

6.2.2. Benché ciò sia richiesto dall'art. 97 cpv. 1 LTF, l'insorgente non dimostra nel contempo nemmeno, con riferimento ai principi applicabili in materia, che la correzione degli accertamenti da lui denunciati siccome errati - ad esempio, in relazione ai verbali di sopralluogo del Consiglio di Stato e della Sezione dell'agricoltura, di cui verrà detto ancora più oltre - possa concretamente mutare il giudizio in merito al carattere di fondo agricolo della particella in questione rispettivamente a quello di coltivatore diretto riconosciuto all'opponente ed ambire così ad avere un rilievo determinante sull'esito della causa (DTF 133 IV 286 consid. 1.4 pag. 287 seg.; 128 I 295 consid. 7a pag. 312).

6.3. In base alle censure espresse nel ricorso interposto davanti al Tribunale federale così come ai fatti che risultano dal querelato giudizio, che non sono stati messi validamente in discussione e che vincolano pertanto anche questa Corte (art. 105 cpv. 1 LTF), resta quindi da verificare la correttezza dell'applicazione della legge sul diritto fondiario rurale e segnatamente degli art. 6 e 9 LDFR.

7.

Il giudizio impugnato non offre tuttavia il fianco a critiche nemmeno da questo ulteriore punto di vista.

7.1. Secondo giurisprudenza e dottrina, che sottolineano il carattere innanzitutto oggettivo dell'approccio adottato dal legislatore, si prestano alla gestione agricola ai sensi dell'art. 6 LDFR tutte le superfici di terreno che non siano coperte da bosco e che dispongano di sufficiente strato di humus per la vegetazione; tra esse ricadono in particolare prati, campi, terreni coltivabili, frutteti e pascoli (DTF 139 III 327 consid. 2.1 pag. 329; Eduard Hofer, in *Das bäuerliche Bodenrecht - Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991*, 2a ed. 2011, ad art. 6 n. 6a; Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit-privé*, Tome 2, 2006, n. 2043).

7.1.1. Come rilevato anche nel giudizio impugnato, nel caso in esame la natura non boschiva del fondo in discussione, che è situato fuori dalla zona edificabile e ha una superficie superiore alle 25 are, risulta inequivocabilmente dalla decisione del 14 settembre 2009 della Sezione forestale del Cantone Ticino: cresciuta in giudicato e che vincolava pertanto sia la Sezione dell'agricoltura sia le istanze successivamente adite dal qui ricorrente (sentenza 2C\_450/2009 del 10 febbraio 2011 consid. 3.7.3, in cui viene sottolineato come la natura boschiva di un terreno è questione di diritto e non di fatto; Eduard Hofer, op. cit., ad. art. 7 n. 110 d).

7.1.2. Per quanto riguarda l'effettiva possibilità di utilizzare anche in futuro il sedime a scopi agricoli, essa è invece attestata dai verbali agli atti e in particolare da quelli allestiti dalla Sezione dell'agricoltura, il 2 marzo e il 12 ottobre 2010. Nonostante dagli stessi e dalle fotografie accluse, cui vanno ad aggiungersi quelle scattate durante il sopralluogo del Consiglio di Stato, risulti che il terreno è caratterizzato da una cotica erbosa non curata e parzialmente deteriorata così come dalla presenza di una sorgente, questi documenti confermano infatti nella sostanza quanto rilevato dal Tribunale amministrativo nel suo giudizio: ovvero che il fondo in questione è potenzialmente sfruttabile, per lo meno quale pascolo.

Il riconoscimento del carattere agricolo al fondo in questione, non viola pertanto il diritto federale.

7.2. Stessa conclusione occorre nel contempo trarre in merito all'ammissione della natura di coltivatore diretto all'opponente.

7.2.1. Come già visto - nel caso di singoli fondi, che è quello qui concretamente in discussione - l'art. 9 cpv. 1 LDFR subordina il riconoscimento di coltivatore diretto, che può essere svolto per mestiere o a livello amatoriale, al fatto che l'interessato coltivi esso stesso il suolo (sentenza 2C\_855/2008 dell'11 dicembre 2009 consid. 2.1); davanti all'acquisto di nuovi immobili, la giurisprudenza e la dottrina domandano di conseguenza che l'acquirente renda verosimile una volontà in tale senso, così come la concreta possibilità di metterla in atto (sentenza 2C\_747/2008 del 5 marzo 2009 consid. 3.1 non pubblicato in 135 II 123; Yves Donzallaz, op. cit., n. 3298).

Quanto alla capacità di coltivare personalmente il suolo, richiesta parallelamente dall'art. 9 cpv. 2 LDFR, essa è data quando l'interessato possiede una media di quelle qualità professionali, morali e fisiche che - secondo gli usi propri all'agricoltura - sono necessari per coltivare in modo adeguato un fondo agricolo; di principio, una tale capacità esiste solo se l'interessato ha frequentato una scuola di agricoltura o si è già occupato, secondo le regole dell'arte, di un immobile paragonabile (DTF 110 II 488 consid. 5 pag. 490 seg.; sentenza 2C\_747/2008 del 5 marzo 2009 consid. 3.1 non pubblicato in 135 II 123; Yves Donzallaz, op. cit., n. 3215 segg.; Eduard Hofer, op. cit., ad. art. 9 n. 32 segg.).

7.2.2. Nella fattispecie che ci occupa, le condizioni previste dall'art. 9 cpv. 2 LDFR appaiono manifestamente date. L'opponente è infatti ingegnere agronomo e, secondo gli accertamenti contenuti nel giudizio impugnato, si è pure già occupato della coltivazione di un fondo agricolo più grande di quello oggetto della presente procedura.

Oltre all'art. 9 cpv. 2 LDFR egli rispetta però anche l'art. 9 cpv. 1 LDFR e la giurisprudenza secondo la quale, davanti all'acquisto di nuovi immobili occorre rendere verosimile la volontà di occuparsi personalmente del suolo agricolo così come la concreta possibilità di mettere in atto tale volontà.

L'intenzione dell'opponente di occuparsi del fondo in questione emerge infatti dal verbale di audizione del 26 febbraio 2010 della Sezione dell'agricoltura e non pone inoltre dubbi nemmeno tenuto conto dell'attività agricola da lui sin qui svolta (per quanto riguarda quest'ultimo aspetto: sentenza 2C\_747/2008 del 5 marzo 2009 consid. 3.1 non pubblicato in 135 II 123; per quanto riguarda l'aspetto, che rileva essenzialmente dai fatti, della disponibilità: sentenza 2C\_855/2008 dell'11 dicembre 2008 consid. 2.3).

Benché il sedime disti circa 40 km dal suo luogo di residenza, data è nel contempo una concreta possibilità in tale senso. Sempre secondo gli accertamenti esperiti dalla Sezione dell'agricoltura, lo sfruttamento del terreno quale pascolo durante i mesi estivi necessita in effetti della posa di una recinzione elettrica e comporta un dispendio di tempo limitato al controllo sul posto ogni due o tre giorni. Lo sfalcio del terreno che, per lo meno durante la bella stagione, è raggiungibile mediante una strada carrozzabile, richiede invece due mezze giornate all'anno di lavoro.

Anche dal profilo della qualifica di coltivatore diretto dell'opponente la sentenza impugnata merita di conseguenza conferma.

7.3. Appurato il carattere di fondo agricolo della particella yyy del Comune di X. \_\_\_\_\_, così come quello di coltivatore diretto dell'opponente, dev'essere di conseguenza tutelato anche il diniego dell'autorizzazione all'acquisto di detto sedime da parte del ricorrente (sentenza 2C\_855/2008 dell'11 dicembre 2009 consid. 2.4).

Richiamatosi all'eccezione al principio della coltivazione diretta di cui all'art. 64 cpv. 1 lett. f LDFR, egli non ne ha infatti dimostrato la sussistenza.

Siccome - nonostante non abbia preteso di poter fare valere questo fatto come un grave motivo ai sensi dell'art. 64 cpv. 1 LDFR (DTF 133 III 562 consid. 4.4 pag. 565 segg. con ulteriori rinvii) - il ricorrente ha sottolineato anche in questa sede che la procedura ha preso avvio da un'operazione di permuta e che C. \_\_\_\_\_ era disposta a cedere le particelle yyy e zzz solo in cambio della particella www, è infine comunque il caso di precisare che la conferma del diniego dell'autorizzazione nei suoi confronti non comporta per C. \_\_\_\_\_ nessun obbligo di vendita all'opponente (sentenza 2C\_121/2012 del 2 luglio 2012 consid. 5.3; Eduard Hofer, op. cit., ad. art. 64 n. 37 segg.).

8.

8.1. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso dev'essere pertanto respinto.

8.2. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). L'opponente, intervenuto in causa in prima persona, così come le autorità coinvolte nella procedura non hanno diritto a ripetibili (art. 68 cpv. 1 e 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico del ricorrente.

3.

Comunicazione alle parti, al Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione dell'agricoltura, al Consiglio di Stato, alla Commissione di vigilanza LDFR e al Tribunale amministrativo del Cantone Ticino, nonché a C. \_\_\_\_\_.

Losanna, 23 ottobre 2014

In nome della II Corte di diritto pubblico  
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Zünd

Il Cancelliere: Savoldelli