

BGE 101 IB 371 vom 31. Januar 1975

Bundesgericht (BGE), 1975-01-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_101 IB 371](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_101_IB_371)

FR: BGE 101 IB 371 du 31 janvier 1975

IT: BGE 101 IB 371 del 31 gennaio 1975

Regeste

Regeste Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; BB vom 23. März 1961/21. März 1973 (BewB), Verordnung des Bundesrates vom 21. Dezember 1973 (BewV). 1. Eine als Flüchtling anerkannte Person ist hinsichtlich des Erwerbs inländischer Grundstücke nicht günstiger als andere Ausländer zu behandeln. Sie hat nicht das Recht zur Niederlassung in der Schweiz im Sinne von Art. 5 lit. a BB (Erw. 1). 2. Ein Ausländer, der zwar in der Schweiz lebt und arbeitet, sich hier aber nicht ununterbrochen seit mehr als fünf Jahren gemäss Art. 4 Abs. 2 BewB aufhält, kann sich auf ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB auch dann, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt wären, nicht berufen, falls er das Grundstück nicht nur als sekundäre, sondern als hauptsächliche Wohnstätte erwerben will (Erw. 2). 3. Art. 12 BewV: Begriff des Orts des Grundstücks im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 und 2 BewB; Anwendung im vorliegenden Fall (Erw. 3). 4. Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB: Im vorliegenden Fall fehlen aussergewöhnlich enge geschäftliche oder andere schutzwürdige Beziehungen des Erwerbers zum Ort des Grundstücks (Erw. 4).

Erwägungen

E. 1

a) L'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone con domicilio o sede all'estero è subordinato all'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente (art. 1 del decreto federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, del 23 marzo 1961/21 marzo 1973, chiamato in seguito: decreto federale). Il domicilio si determina, di regola, conformemente alle disposizioni del codice civile (art. 4 cpv. 1 del decreto federale). Nondimeno, una residenza in Svizzera autorizzata dalla polizia degli stranieri, o altrimenti legittima, non è considerata domicilio in Svizzera se non è durata ininterrottamente per più di cinque anni (art. 4 cpv. 2 del decreto federale; cfr. Boll.Sten. CSt. 1973, 16). Stefan Czerski risiede in Svizzera soltanto dal 1972. Egli non può pertanto essere considerato come persona con domicilio in Svizzera. Ne segue che, in quanto intenda acquistare un fondo in Svizzera, egli abbisogna di un'autorizzazione. L'art. 5 del decreto federale prevede eccezioni all'assoggettamento al regime autorizzativo. Il caso del richiedente non corrisponde tuttavia ad alcuna delle ipotesi colà esaurientemente elencate. In particolare, dallo statuto di rifugiato di cui Czerski sembra godere non sgorga un diritto di stabilirsi in Svizzera. b) Né la Convenzione sullo statuto dei rifugiati, conclusa a Ginevra il 28 luglio 1951, approvata dall'Assemblea federale il 14 dicembre 1954 ed entrata in vigore per la Svizzera il 21 aprile 1955 (RU 1954, 469 segg.), né la Convenzione sullo statuto degli apolidi, conclusa a Nuova York il 28 settembre 1954, approvata dall'Assemblea federale il 27 aprile 1972 ed entrata in vigore per la Svizzera il 1o ottobre 1972 (RU 1972 II BGE 101 Ib 371 S. 374 2150 segg.), prevedono un siffatto diritto (non risulta d'altronde dagli atti se

una di tali Convenzioni, od ambedue, siano applicabili a Czerski, ossia se siano adempiute le condizioni poste dall'art. 1 della Convenzione sullo statuto dei rifugiati, o dall'art. 1 della Convenzione sullo statuto degli apolidi). Per quanto concerne la proprietà immobiliare, né l'art. 13 della Convenzione sullo statuto dei rifugiati, né il parallelo art. 13 della Convenzione sullo statuto degli apolidi conferiscono al rifugiato od apolide un trattamento più favorevole di quello concesso in tale materia agli stranieri in generale; tali norme si limitano a garantire un trattamento almeno pari a quello riservato agli stranieri in generale, e rinviano con ciò alla legislazione dello Stato di residenza per un eventuale trattamento preferenziale rispetto a quello applicabile agli stranieri in generale. Un tale trattamento preferenziale non è stato disposto dal diritto federale in materia di proprietà immobiliare. c) Le norme emanate in modo immediato dal legislatore svizzero sono silenziose circa un eventuale diritto di stabilirsi in Svizzera sgorgante dallo statuto di rifugiato. L'esistenza di un siffatto diritto risulta tuttavia esclusa, allo stato attuale della legislazione, ove si esamini la normativa applicabile nell'ambito della polizia degli stranieri, in cui è da collocare la disciplina relativa ai rifugiati. L'art. 21 della legge federale concernente la dimora e il domicilio degli stranieri, del 26 marzo 1931 (LDDS; RS 142.20) consente al Consiglio federale di concedere asilo allo straniero al quale sia stato rifiutato un permesso e che dimostri in modo attendibile di cercare rifugio da una persecuzione politica. L'asilo è concesso obbligando un Cantone ad accoglierlo. Secondo l'art. 21 cpv. 2 dell'ordinanza d'esecuzione del 10 marzo 1949 della citata legge federale (ODDS, RS 142.201), le condizioni di residenza dei rifugiati sono disciplinate dalle autorità di polizia degli stranieri conformemente alle disposizioni di legge. Anche ove la Divisione federale di polizia o l'autorità di ricorso abbia accordato l'asilo, le autorità della polizia degli stranieri restano quindi formalmente libere per quanto concerne il rilascio del permesso di dimora o di domicilio. Le condizioni a cui tale rilascio è subordinato corrispondono, in linea di principio, a quelle applicabili per gli stranieri in generale. Ai sensi dell'art. 4 LDDS, l'autorità BGE 101 Ib 371 S. 375 decide pertanto liberamente, nei limiti delle disposizioni della legge e dei trattati con l'estero, circa la concessione del permesso di dimora o di domicilio. Questa libertà di decisione è attualmente soltanto limitata dall'obbligo che il Consiglio federale può imporre, come s'è visto, ad un Cantone di accogliere il rifugiato a cui abbia accordato l'asilo, senza di che l'attuazione di tale provvedimento rischierebbe di rimanere illusoria (v. VIKTOR LIEBER, *Die neuere Entwicklung des Asylrechts im Völkerrecht und Staatsrecht*, tesi Zurigo 1973, pagg. 305/306; tale autore preconizza "de legge federanda" che al rifugiato il cui statuto sia riconosciuto venga attribuito un diritto d'ottenere il domicilio, cfr. op.cit. pagg. 312/313). Può inoltre rilevarsi che il rifugiato non soggiace a certe limitazioni specifiche in materia di polizia degli stranieri: in particolare, egli non è soggetto alla disciplina posta dall'ordinanza del Consiglio federale che limita l'effettivo degli stranieri esercitanti un'attività lucrativa, del 6 luglio 1973 (RS 823.21, v. art. 2 cpv. 3 lett. b). d) In base a quanto sopra va quindi tenuto fermo che Czerski, non totalizzando cinque anni di residenza ininterrotta in Svizzera, è soggetto, come qualsiasi altro straniero non appartenente alle categorie previste dall'art. 5 del decreto federale, all'obbligo di conseguire l'autorizzazione per l'acquisto di fondi in Svizzera.

E. 2

Residenza duratura dell'acquirente nel luogo di situazione del fondo (cfr. Boll.Sten. CSt. 1973, 8), autorizzata dalla polizia degli stranieri o altrimenti legittima;

E. 3

Czerski intende acquistare il terreno a suo nome e destinarlo a dimora sua e della sua famiglia. Nessun altro membro della sua famiglia, ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. a del BGE 101 Ib 371 S. 377 decreto federale, ha acquistato a tal fine un fondo in Svizzera. Come già si è visto, l'ipotesi menzionata nell'art. 6 cpv. 1 lett. a n. 3 non entra in considerazione nella fattispecie. Neppure ricorre l'ipotesi espressa nell'art. 6 cpv. 1 lett. a n. 2, ossia la residenza duratura dell'acquirente nel luogo di situazione del fondo, autorizzata dalla polizia degli stranieri o altrimenti legittima. Czerski non è infatti mai risieduto a Morbio Superiore. Nella sua ordinanza d'esecuzione del 21 dicembre 1973 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, il Consiglio federale ha definito in modo ampio la nozione di luogo di situazione del fondo (art. 12). Essa comprende infatti anche i comuni limitrofi o, per le città, i comuni dell'agglomerato a tenore della statistica federale (in senso critico; THOMAS BÄR, in *Kritische Bemerkungen zur VO über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. Dezember 1973*, Schweizerische Juristen-Zeitung 1974, pag. 237). Morbio Superiore non è tuttavia un comune limitrofo di Lugano né appartiene all'agglomerato di tale città (v. *Annuario statistico federale 1974*, pag. 17). Anche ammettendo che il luogo di lavoro di Czerski sia principalmente Mendrisio, dato che lo studio d'architettura in cui egli svolge la sua attività vi ha un secondo ufficio, le condizioni stabilite dall'art. 12 dell'ordinanza non sarebbero adempiute; è infatti pacifico che Morbio Superiore non è comune limitrofo di Mendrisio, che Mendrisio non è città ai sensi della statistica federale (v. *Annuario statistico federale 1974*, pag. 62) e che, persino se fosse città, Morbio Superiore non farebbe parte del suo agglomerato. È superfluo esaminare se la nozione di luogo di situazione del fondo, quale delimitata dall'art. 12 dell'ordinanza, sia conforme all'art. 6 cpv. 2 lett. a del decreto federale. Ove tale conformità non esistesse, sarebbe esclusivamente nel senso di una delimitazione eccessivamente ampia, contenuta nell'art. 12 dell'ordinanza, del che Czerski non potrebbe dolersi, dandogli per l'appunto questa disposizione la possibilità di comprare un fondo non solamente nel suo luogo di dimora o di lavoro in senso stretto, ma anche in un comune limitrofo o facente parte dell'agglomerato.

E. 4

Resta così da determinare se Czerski mantenga con il luogo di situazione del fondo strettissimi rapporti di affari od altre relazioni degne di protezione, ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 BGE 101 Ib 371 S. 378 lett. a n. 1 del decreto federale. Da quanto appare dagli atti, possono escludersi rapporti d'affari strettissimi tra Czerski e Morbio Superiore. Né emerge l'esistenza di altre relazioni degne di protezione. L'art. 10 dell'ordinanza enumera le categorie di relazioni che possono essere riconosciute come degne di protezione. Czerski non versa manifestamente in alcuna delle ipotesi ivi enunciate. In particolare, egli non intende esercitare la propria professione a Morbio Superiore o in un comune limitrofo. Né sono addotte, ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 lett. e dell'ordinanza, altre circostanze la cui considerazione sia giustificata da un pubblico interesse. Non sussiste un siffatto interesse a che Czerski possa abitare a Morbio Superiore. Né risulta che il richiedente intenda costruire o riprendere abitazioni economiche su un fondo situato in un luogo dove vi sia penuria di abitazioni, ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. d del decreto federale. Pur essendo comprensibile che egli desideri edificare in vicinanza del luogo in cui egli svolgerà presumibilmente il proprio lavoro nel prossimo futuro, tale circostanza non è sufficiente per dar luogo ad un interesse degno di protezione. Ci si potrebbe chiedere se l'art. 10 dell'ordinanza contenga un'enumerazione esauriente, oppure solamente esemplificativa, delle relazioni dell'acquirente degne di protezione. Tale questione può nondimeno rimanere indecisa nella

fattispecie. I motivi che Czerski può invocare a sostegno della sua domanda di autorizzazione non giustificano infatti in alcun modo una tutela maggiore di quella garantita dall'art. 10 dell'ordinanza. Al richiedente resta la possibilità di acquistare un fondo a Lugano o in un comune del suo agglomerato, od eventualmente a Mendrisio o in un comune limitrofo. Inoltre, alla stregua della legislazione in vigore, in quanto continui a risiedere in Svizzera, egli non soggiacerà più al regime autorizzativo a partire dal quinto anno della sua residenza ininterrotta in Svizzera, ossia dal 1977. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è accolto.

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