

BGer 2A.84/2003 vom 23. Juni 2003

Bundesgericht, 2003-06-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.84_2003

FR: TF 2A.84/2003 du 23 juin 2003

IT: TF 2A.84/2003 del 23 giugno 2003

Regeste

Diritti reali

Erwägungen

E. 1

Interposto in tempo utile dall'autorità federale legittimata a ricorrere (art. 103 lett. c OG, 20 cpv. 2 lett. b, 21 cpv. 2 LAFE) contro una decisione cantonale di ultima istanza fondata sul diritto pubblico della Confederazione, il gravame risulta in linea di massima ricevibile, in virtù dei combinati art. 97 e segg. OG e 21 cpv. 1 lett. a LAFE.

E. 2

Con il rimedio esperito, il ricorrente può fare valere la violazione del diritto federale, compreso l'eccesso o l'abuso del potere d'apprezzamento, nonché la lesione dei diritti costituzionali (art. 104 lett. a OG); in quest'ultimo caso il ricorso di diritto amministrativo assume la funzione di ricorso di diritto pubblico (DTF 123 II 385 consid. 3, con rinvii). Quale organo della giustizia amministrativa, il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 114 cpv. 1 OG), senza essere vincolato dai considerandi della decisione impugnata o dai motivi invocati dalle parti. L'insorgente può inoltre censurare l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti (art. 104 lett. b OG). Considerato comunque che nel caso concreto la decisione impugnata emana da una commissione di ricorso indipendente dall'amministrazione (DTF 113 Ib 289 consid. 1b non pubblicato), l'accertamento dei fatti da essa effettuato vincola il Tribunale federale, salvo che questi risultino manifestamente inesatti o incompleti oppure siano stati accertati violando norme essenziali di procedura (art. 105 cpv. 2 OG).

E. 3.1

L' art. 2 cpv. 1 LAFE sancisce il principio secondo il quale per poter acquistare fondi situati in Svizzera, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente. Giusta l' art. 12 lett. b LAFE , l'autorizzazione d'acquisto deve essere imperativamente rifiutata se la superficie del fondo è superiore a quanto è necessario per lo scopo dell'utilizzazione. L'art. 10 cpv. 2 dell'ordinanza precisa che la superficie abitabile netta delle abitazioni non deve superare di regola mq. 100 (mq. 200 dal 1° luglio 2003 [RU 2003 1635]) per le abitazioni secondarie, di vacanza e per le unità d'abitazione in apparthotel: detta superficie si determina in questi limiti secondo le necessità dell'acquirente e degli stretti congiunti, qualora questi ultimi usino l'abitazione in comune. Inoltre, in base all' art. 10 cpv. 3 OAFE , per le abitazioni secondarie e le abitazioni di vacanza che non sono costituite in proprietà per piani la superficie totale del fondo non deve di regola eccedere i mq. 1'000.

E. 3.2

Nel caso di specie è pacifico che la part. n. xxx di Ronco s/Ascona dispone di una superficie totale nettamente superiore al precitato limite di mq. 1'000 previsto dall' art. 10 cpv. 3 OAFE . Inoltre si deve rilevare che la parte interessata all'acquisto di detto fondo non ha mai fatto valere nel corso di causa l'esistenza di interessi personali o il perseguimento di scopi d'utilizzazione tali da giustificare una deroga al limite in questione. Il fatto poi che il diritto cantonale impedisca ogni frazionamento del fondo (art. 101 LRPT) non costituisce di per sé un motivo per poter derogare alla regolamentazione prevista dalla legislazione in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero, anche se comunque si deve sottolineare che, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, nulla - nemmeno il principio costituzionale della supremazia del diritto federale - impedisce ai Cantoni di stabilire per certe categorie di fondi delle superfici minime o, rispettivamente, di vietare che mediante frazionamento vengano costituite delle parcelle con delle superfici inferiori ad un determinato limite (cfr. art. 702 CC e art. 58 LDFR). Il che permette di escludere nella fattispecie in esame una violazione dell' art. 49 cpv. 1 Cost. Simili disposizioni cantonali non influiscono però sulle superfici massime previste dalla legge sull' acquisto di fondi da parte di persone all'estero e dalla relativa ordinanza, le quali conservano tutta la loro validità.

E. 3.3

Fatta questa premessa, si deve comunque considerare che la regola generale secondo cui la superficie di un fondo non deve oltrepassare i mq. 1'000 previsti dall' art. 10 cpv. 3 OAFE non è assoluta, soprattutto quando si tratta d'apprezzare la grandezza di un terreno già costruito; delle deroghe sono infatti possibili, in particolare per una proprietà formante un'unità, la cui divisione appare difficile o inopportuna (sentenza del Tribunale federale del 28 agosto 1991 nella causa 2A.46/1989 consid. 3; Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986 Brugg, pag. 237). Questa prassi, riferita soprattutto alle abitazioni primarie, vale per analogia anche per le residenze secondarie e per quelle di vacanza. La giurisprudenza ritiene tuttavia che il giudizio relativo alla superficie massima delle residenze principali non deve necessariamente avvenire in base ai medesimi criteri validi per le abitazioni di vacanza. In effetti se da un lato si può comprendere che l'acquirente straniero voglia disporre di un fondo più esteso allorché è intenzionato a risiedervi permanentemente, dall' altro lato l'autorità competente deve dar prova di maggior rigore allorché si trova di fronte ad una domanda di autorizzazione riferita ad un fondo destinato ad essere sfruttato soltanto per poche settimane all'anno durante i periodi di vacanza (DTF 108 Ib 110 consid. 3b). In ogni caso è bene rammentare che quella relativa alla concessione di eventuali deroghe ai limiti sanciti dall' art. 10 cpv. 3 OAFE è una questione essenzialmente di apprezzamento e di valutazione delle circostanze locali che il Tribunale federale esamina con un certo riserbo, intervenendo unicamente nei casi d'eccesso o d'abuso del potere d'esame di cui dispone la precedente autorità di giudizio (art. 104 lett. a OG ; DTF 108 Ib 113 consid. 3a).

E. 3.4.1

Nel suo gravame l'ufficio ricorrente sostiene che nel caso concreto la concessione di una deroga non si giustifica vista la destinazione del fondo e la sua ampiezza. A questo proposito afferma che lo spirito di liberalizzazione sviluppatosi negli ultimi anni per quanto attiene all'acquisto da parte di persone straniere di fondi in Svizzera si è concretizzato con la

revisione 30 aprile 1997 della relativa legge (FF 1997 2086). In questa occasione il Parlamento federale ha deciso di non più assoggettare all'obbligo di autorizzazione l'acquisto di residenze principali (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE), ma ha mantenuto le limitazioni già esistenti per le case di vacanza. L'insorgente aggiunge quindi che il controllo della superficie di quest'ultime in funzione delle necessità relative allo scopo d'utilizzazione costituisce tuttora, nonostante i vari ammorbidimenti legislativi susseguitisi in questi ultimi anni, un punto cardine della legge in parola: negare questo aspetto significherebbe rimettere in discussione la medesima.

E. 3.4.2

L'argomento non può essere condiviso. Certo, è vero che le ultime modifiche apportate alla legge sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero non hanno toccato in alcun modo le case di vacanza e ciò anche perché il legislatore ha voluto tenere conto dei motivi che avevano spinto il popolo svizzero ad accogliere il 25 giugno 1995 il referendum lanciato contro un precedente progetto di revisione della stessa legge (cfr. messaggio del 26 marzo 1997 sulle misure specifiche in materia di politica congiunturale, pubblicato in: FF 1997 II 1025 e segg., e in particolare pag. 1047). Questo fatto non permette però ancora di affermare, come sembra fare l'insorgente, che in seguito all'entrata in vigore il 1° ottobre 1997 della novella legislativa del 30 aprile 1997, le regole per le case di vacanza siano divenute più restrittive. Per questo genere di fondi permane dunque come prima la possibilità di concedere delle deroghe ai limiti imposti dall' art. 10 OAFE , allorquando le particolari circostanze del caso impongono l'adozione di soluzioni più flessibili, in grado di meglio tener conto del principio della proporzionalità.

E. 3.4.3

Nella fattispecie concreta, emerge dagli atti che la part. n. xxx di Ronco s/Ascona è situata al di fuori della zona edificabile e non si presta a praticamente nessun tipo di sfruttamento dal punto di vista economico. L'interesse di A. _____ al suo acquisto deriva essenzialmente dal fatto che sulla medesima esiste un rustico meritevole di conservazione che si presta ad essere convertito in una piccola abitazione di vacanza. Un eventuale frazionamento del fondo appare impraticabile, o perlomeno difficilmente esigibile, non soltanto per i motivi giuridici sopra evocati, ma anche per motivi pratici: in effetti, in base alle considerazioni dell'autorità cantonale, se separato dal rustico, il terreno circostante non potrebbe essere sfruttato in maniera autonoma, e questo a causa soprattutto della sua configurazione impervia che lo rende per buona parte addirittura inaccessibile. Ora, la disamina della situazione compiuta dalla precedente autorità di giudizio - che trova puntuale riscontro nella descrizione del fondo fatta dall'autorità di prima istanza in base a quanto constatato in sede di sopralluogo, nonché nella documentazione fotografica agli atti - sfugge a qualsiasi critica. Pertanto, tenuto conto della situazione della parcella dal profilo pianificatorio, della particolare conformazione del terreno e del fatto che sul fondo esiste comunque un rustico convertibile in una residenza di vacanza rispettosa della superficie abitabile di cui all' art. 10 cpv. 2 OAFE , non si può affermare che le autorità cantonali abbiano abusato del loro potere d'apprezzamento concedendo all'istante una deroga alla superficie massima fissata dall' art. 10 cpv. 3 OAFE . Il fatto poi che il fondo in questione sia destinato ad essere utilizzato quale residenza di vacanza, non permette ancora di scostarsi da questa conclusione: in effetti, a prescindere dall'ampia superficie complessiva della parcella, si deve riconoscere che la porzione effettivamente utilizzabile per il suddetto scopo è alquanto esigua e in ogni caso non può essere ritenuta eccessiva o sproporzionata

rispetto alle necessità dell'istante. Del resto si deve ancora considerare che il rilascio dell'autorizzazione litigiosa non vanifica gli scopi perseguiti dalla legislazione federale in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero, che consistono principalmente nell'evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno e nel contrastare la speculazione fondiaria. Si deve infatti considerare che nel caso in esame l'acquisto di un fondo di oltre mq. 3'800 non è certo dettato dalla volontà dell'istante di effettuare un importante investimento immobiliare in Svizzera (il prezzo di vendita del mappale risulta essere stato pattuito a fr. 70'000.--), quanto semmai dall'impossibilità, per le surriferite ragioni pratiche e giuridiche, di separare l'edificio ivi esistente dal terreno circostante.

E. 3.5

Di conseguenza, è senza incorrere nella violazione del diritto federale, e segnatamente gli art. 12 lett. b LAFE, 10 cpv. 3 OAFE e 49 cpv. 1 Cost., che la Commissione di ricorso cantonale ha ritenuto che fossero dati gli estremi per confermare il rilascio dell'autorizzazione litigiosa.

E. 4

Stante tutto quanto precede, il ricorso dev'essere respinto. Malgrado l'esito del gravame, si prescinde dal prelievo di una tassa di giustizia, in quanto non si può considerare che l'Ufficio federale di giustizia abbia agito per tutelare i suoi interessi pecuniari (art. 153 cpv. 1, 153a e 156 cpv. 2 OG). Quest'ultimo verserà tuttavia al resistente A._____, patrocinato da un legale, un'indennità per ripetibili della sede federale (art. 159 cpv. 1 OG).

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