

# **BGer 2C\_237/2024 vom 8. Mai 2025**

Bundesgericht, 2025-05-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_237\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_237_2024)

FR: TF 2C\_237/2024 du 8 mai 2025

IT: TF 2C\_237/2024 del 8 maggio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'impugnativa è diretta contro una decisione finale che è stata resa in ultima istanza cantonale da un tribunale superiore (art. 86 cpv. 1 lett. d, cpv. 2 e art. 90 LTF ) e concerne una causa di diritto pubblico che non ricade tra le eccezioni previste dall' art. 83 LTF (sentenza 2C\_1103/2018 del 18 maggio 2020 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

Il gravame è stato redatto nei termini (art. 46 cpv. 1 lett. a in relazione con l' art. 100 cpv. 1 LTF ) dalla società destinataria del giudizio contestato, che riteneva e ritiene che le condizioni per un assoggettamento alla LAFE non fossero date ( art. 89 cpv. 1 LTF ), e va quindi esaminato come ricorso in materia di diritto pubblico giusta l'art. 82 segg. LTF. Visto l'esito del litigio, la questione dell'ammissibilità delle conclusioni - meramente cassatorie - formulate dall'insorgente in relazione a tutte le decisioni delle autorità cantonali non va approfondita.

### **E. 1.3**

Siccome il ricorso in materia di diritto pubblico è proponibile, il ricorso sussidiario in materia costituzionale dev'essere dichiarato inammissibile ( art. 113 LTF e contrario). L'argomentazione a fondamento dello stesso sarà considerata nell'ambito dell'esame del rimedio ordinario, con il quale si può lamentare la violazione del diritto federale nel suo complesso ( art. 95 lett. a LTF ; successivo consid. 2.1).

Non potranno però essere esaminate le critiche rivolte direttamente contro la decisione di prima istanza, perché l'unico possibile oggetto di censura è costituito dalla pronuncia del Tribunale amministrativo ticinese (sentenza 2C\_1100/2018 del 6 aprile 2022 consid. 2.1).

### **E. 2.1**

Di principio, il Tribunale federale applica il diritto federale d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione posto dalla legge ( art. 42 cpv. 1 e cpv. 2 LTF ), si confronta di regola solo con le censure sollevate. Esigenze più severe valgono in relazione alla denuncia della lesione di diritti fondamentali, che richiede una motivazione precisa; censure solo abbozzate non possono essere prese in considerazione ( art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2). Salvo nei casi menzionati dall' art. 95 LTF , la violazione del diritto cantonale non è criticabile. Di esso è possibile lamentare un'applicazione contraria al diritto federale ( DTF 143 I 321 consid. 6.1).

### **E. 2.2**

Per quanto concerne i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti che sono stati svolti dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). Può rettificare o completare questi accertamenti se sono manifestamente inesatti, ovvero

arbitrari, o risultano da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF ( art. 105 cpv. 2 LTF ; DTF 140 III 115 consid. 2). L'eliminazione del vizio deve potere influire in modo determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ).

### **E. 3.1**

La LAFE limita l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno ( art. 1 LAFE ). Per l'acquisto di fondi, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente ( art. 2 cpv. 1 LAFE ). L'autorizzazione all'acquisto non è tra l'altro necessaria se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione ( art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE ).

### **E. 3.2**

Sono considerati acquisti di un fondo l'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto di abitazione o dell'usufrutto ( art. 4 cpv. 1 lett a LAFE ), nonché la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera (art. 4 cpv. 1 lett. f LAFE).

Sono considerate come persone all'estero sia i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea o dell'Associazione europea di libero scambio che non hanno domicilio legale ed effettivo in Svizzera ai sensi del diritto civile (art. 5 cpv. 1 lett. a cifra 1 LAFE; art. 2 cpv. 1 lett. a dell'ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero [OAFE; RS 211.412.411]; DTF 136 II 405 consid. 4), sia le persone giuridiche che hanno sede statutaria ed effettiva in Svizzera, ma nelle quali persone all'estero occupano una posizione predominante (art. 5 cpv. 1 lett. c LAFE).

La posizione predominante di persone all'estero di una persona giuridica è presunta se posseggono più di un terzo del capitale azionario o sociale o dispongono più di un terzo dei voti nell'assemblea generale o dei soci ( art. 6 cpv. 2 lett. a e lett. b LAFE ).

### **E. 3.3**

Quando un'autorizzazione è necessaria, i casi per i quali viene concessa risultano dall' art. 8 LAFE segg. LAFE. I motivi imperativi di diniego dell'autorizzazione sono previsti dall' art. 12 LAFE .

Al più tardi dopo la conclusione del negozio giuridico, oppure, in mancanza di negozio giuridico, dopo l'acquisto, l'acquirente il cui obbligo d'autorizzazione non può essere escluso deve chiedere l'autorizzazione o fare accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo ( art. 17 LAFE ). Determinante è la situazione al momento dell'acquisto rispettivamente della richiesta alle autorità competenti ( DTF 106 Ib 11 consid. 3a; sentenza 2C\_947/2018 del 10 agosto 2020 consid. 3.5.3).

### **E. 4.1**

La Corte cantonale ha preso atto del fatto che la E.\_\_\_\_\_ SA è stata cancellata dal registro di commercio nell'aprile 2023 e che gli immobili di Y.\_\_\_\_\_ sono stati venduti a terzi. Essa ha quindi dichiarato che, su questo punto, il ricorso è divenuto privo di oggetto.

Ora, la ricorrente indica di concordare con questa conclusione. Pertanto, anche la procedura federale concerne solo le domande relative agli immobili di S.\_\_\_\_\_ e di R.\_\_\_\_\_ (precedente consid. B.a e B.b).

## **E. 4.2**

In relazione agli immobili siti in questi due Comuni, il Tribunale amministrativo ticinese ha tutelato l'agire dell'autorità cantonale di prima istanza LAFE, giunta alla conclusione che le operazioni notificate rientravano nel campo di applicazione della LAFE e che non sussistevano motivi per concedere l'autorizzazione.

L'inesistenza di motivi per concedere l'autorizzazione (art. 8 segg. LAFE) non era e non è in discussione, di modo che la questione non va esaminata oltre ( art. 42 cpv. 2 LTF ; precedente consid. 2.1). Era ed è per contro litigioso l'assoggettamento alla LAFE in quanto tale (art. 2 cpv. 2 lett. a, art. 5 cpv. 1 lett. a e c in relazione con l' art. 6 LAFE ).

Rilevato come fosse controverso se l'azionista unica della ricorrente dovesse essere considerata come persona all'estero, e indicato di potere decidere sulla base degli atti, la Corte cantonale ha concluso che a questa domanda bisognava rispondere affermativamente (art. 5 cpv. 1 lett. a e c in relazione con l' art. 6 LAFE ). Riguardo all'immobile di S.\_\_\_\_\_, ha aggiunto che l'acquisto non poteva essere autorizzato neppure in base all'argomentazione secondo cui la particella aveva un uso commerciale ( art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE ).

Entrambe queste conclusioni sono però oggetto di contestazione da parte dell'insorgente, che censura il giudizio impugnato su vari piani.

## **E. 5.1**

Con una prima serie di critiche, la ricorrente denuncia il fatto che gli atti istruttori e, in particolare, il sopralluogo siano stati svolti dall'autorità distrettuale LAFE, non dall'autorità cantonale di prima istanza LAFE, che è subentrata alle autorità distrettuali dopo una modifica della legge ticinese di applicazione della LAFE (LALAFE/TI; RL/TI 215.400) e ha deciso sulle sue richieste.

Esprimendosi su questo aspetto, perché l'insorgente lo aveva già sollevato in sede cantonale, l'istanza inferiore avrebbe leso il divieto d'arbitrio e l' art. 6 CEDU . La risposta da essa fornita sarebbe inoltre scarsamente motivata e quindi lesiva del diritto di essere sentiti.

## **E. 5.2**

Una violazione dell' art. 6 CEDU , che tratta del diritto ad un processo equo, non viene in concreto dimostrata.

L'insorgente si limita a richiamarsi a questa norma, che è di principio applicabile anche alla fattispecie (sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo in re

Ringeisen contro Austria del 16 luglio 1971, n. 2614/65, § 94 segg), ma non spiega perché essa sarebbe lesa rispettivamente le conferisca diritti ulteriori rispetto a quelli che le riconosce la Costituzione federale ( art. 106 cpv. 2 LTF ).

## **E. 5.3**

D'altra parte, non è dimostrato nemmeno un contrasto con l' art. 29 cpv. 2 Cost. in relazione a quanto risposto dall'istanza inferiore alla critica secondo cui gli accertamenti alla base della decisione di prima istanza e, in particolare, il sopralluogo, non erano stati svolti da quest'ultima, bensì da un'autorità distrettuale che non c'era più.

### **E. 5.3.1**

Il diritto a una decisione motivata giusta l' art. 29 cpv. 2 Cost. è lesa solo se l'autorità non si pronuncia su critiche di una certa pertinenza o omette di considerare argomenti importanti ( DTF 143 II 65 consid. 5.2). Attraverso la succinta argomentazione che presenta, la ricorrente non indica però nel dettaglio quali critiche avrebbe addotto davanti all'istanza inferiore e su quali di esse quest'ultima dovesse per forza esprimersi per non violare l' art. 29 cpv. 2 Cost.

### **E. 5.3.2**

A prescindere da ciò, va osservato che riguardo al sopralluogo, svolto dall'autorità distrettuale LAFE e non ripetuto dall'autorità cantonale di prima istanza LAFE, la posizione dell'istanza inferiore è chiara, e questo esclude una lesione dell' art. 29 cpv. 2 Cost. In effetti, nel considerando 5.7 del suo giudizio essa ha indicato che il problema sollevato non andava approfondito perché, indipendentemente dagli esiti del sopralluogo, gli elementi a sua disposizione bastavano a negare che C. \_\_\_\_\_ avesse domicilio in Svizzera.

### **E. 5.4**

In relazione alla denuncia del fatto che l'istruttoria è stata svolta dalle autorità distrettuali LAFE, sopralluogo compreso, non è data infine una lesione del divieto d'arbitrio (su questo concetto, cfr. DTF 144 I 318 consid. 5.4; 144 I 170 consid. 7.3; 141 III 564 consid. 4.1). La sostituzione delle autorità distrettuali LAFE con un'autorità di prima istanza LAFE competente per tutto il Cantone è infatti dovuta a un cambiamento del diritto cantonale, che la ricorrente menziona più volte, ma che non fa mai oggetto di critiche giuridiche precise.

Inoltre, va ribadito che nel giudizio impugnato il sopralluogo non ha assunto nessun ruolo specifico, perché la Corte cantonale ha deciso in base ad altri elementi. Già per questa ragione non cambia quindi niente nemmeno il fatto che la ricorrente lo ritenga come un atto nullo.

### **E. 6.1**

Una seconda serie di critiche è rivolta all'accertamento dei fatti e all'apprezzamento delle prove che ha condotto a negare che C. \_\_\_\_\_ avesse un domicilio effettivo in Svizzera. Anche in questo contesto, le norme di cui è denunciata la lesione sono l' art. 9 Cost. , l' art. 29 cpv. 2 Cost. e l' art. 6 CEDU .

### **E. 6.2**

Dall' art. 29 cpv. 2 Cost. viene dedotto anche il diritto ad offrire prove pertinenti e ad ottenerne l'assunzione ( DTF 134 I 140 consid. 5.3). Questo diritto non impedisce però all'autorità di porre fine all'istruttoria, quando le prove assunte le hanno permesso di formarsi una propria opinione e le ulteriori prove offerte non potrebbero condurla a modificare il suo convincimento. Spetta a chi ricorre sostanziare l'insostenibilità di tale scelta ( DTF 143 IV 500 consid. 1.1).

L'arbitrio nell'accertamento dei fatti e/o nell'apprezzamento delle prove è dato quando l'istanza inferiore non ha manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, ha ommesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, o ha tratto deduzioni insostenibili. Pertanto, chi ricorre deve argomentare, per ogni accertamento di fatto criticato, in che modo le prove avrebbero dovuto essere valutate, perché l'apprezzamento dell'autorità sia insostenibile e in che misura la lesione sarebbe suscettibile di influenzare l'esito del litigio ( art. 97 cpv. 1 LTF ; DTF 143 IV 500 consid. 1.1).

### **E. 6.3**

Ora, la ricorrente riconosce che una critica all'accertamento dei fatti e/o all'apprezzamento delle prove richiede uno sforzo di motivazione accresciuto ( art. 106 cpv. 2 LTF ). Ciò nonostante, non adempie a tale onere perché è vero che segnala con chiarezza di avere opinioni divergenti in merito ai vari accertamenti e/o attrezzamenti dell'istanza inferiore, ma è altrettanto vero che essa non dimostra che il ragionamento svolto nel giudizio impugnato in merito alle singole prove (agli atti o non assunte) sia insostenibile, attraverso un'argomentazione conforme ai criteri indicati nel precedente considerando 6.2.

### **E. 6.4**

D'altra parte, ad una conclusione più favorevole all'insorgente non può condurre il richiamo al diritto a un processo equo garantito dall' art. 6 CEDU , che imporrebbe di "esaminare i principali rilievi formulati" e "i punti specifici, pertinenti e importanti".

Anche in questo caso, il riferimento alla norma convenzionale è infatti soltanto generico. In particolare, esso non è accompagnato da nessuna spiegazione da cui risulti quali specifici diritti l' art. 6 CEDU garantirebbe, in aggiunta a quelli che già risultano dagli art. 9 e 29 cpv. 2 Cost. nel contesto dell'apprezzamento (anche anticipato) delle varie prove proposte, testi compresi ( art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 134 I 140 consid. 5.2; 1C\_488/2021 del 9 febbraio 2022 consid. 2.4).

### **E. 6.5**

Nel seguito, va verificato se, in base ai fatti che risultano dal giudizio impugnato ( art. 105 cpv. 1 LTF ), l'assenza di un domicilio effettivo in Svizzera di C.\_\_\_\_\_ possa essere o no confermata. Quella dell'esistenza di un domicilio effettivo in Svizzera - dal maggio 2017 - è infatti una questione che sottostà a un esame libero di questa Corte (precedente consid. 2.1; DTF 136 II 405 consid. 4.5).

### **E. 7.1**

L' art. 23 cpv. 1 CC , cui rinvia anche l' art. 2 cpv. 1 OAFE , prevede che il domicilio di una persona è nel luogo dove dimora con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente. Esso fa dipendere la costituzione del domicilio da due condizioni: da una parte, la residenza, vale a dire la dimora di una certa durata in un luogo determinato e la creazione in questo luogo di rapporti abbastanza stretti; d'altra parte, l'intenzione di stabilirsi per un periodo durevole nel luogo di residenza.

Questa intenzione deve essere riconoscibile a terzi e deve quindi risultare da circostanze esterne ed oggettive. Il domicilio di una persona si trova conseguentemente nel luogo in cui ha le relazioni più strette tenuto conto dell'insieme delle circostanze ( DTF 141 V 530 consid. 5.2; 137 III 593 consid. 5.1; 137 II 122 consid. 3.6; 136 II 405 consid. 4.3).

### **E. 7.2**

Senonché, preso atto dei principi indicati così come dei fatti che risultano dal giudizio impugnato, che vincolano il Tribunale federale ( art. 105 cpv. 1 LTF ), la conclusione che C.\_\_\_\_\_ non aveva domicilio effettivo in Svizzera resiste alle critiche e va confermata.

#### **E. 7.2.1**

Per attestare la volontà di C.\_\_\_\_\_ di stabilirsi in Svizzera e la creazione in questo luogo di rapporti abbastanza stretti a partire da maggio 2017 ci vogliono circostanze esterne ed oggettive che in concreto non sono sostanziate, siccome - in risposta alle richieste

formulatele dalla Corte cantonale con lettera del 27 aprile 2020 - la ricorrente non ha prodotto: (a) né abbonamenti a mezzi di trasporto pubblico svizzeri intestati alla sua azionista, (b) né la prova di acquisti effettuati in Ticino da quest'ultima (ad es. in ristoranti, negozi o supermercati), sia essa sotto forma di estratti bancari, conteggi di carte di credito, fatture o scontrini; (c) né l'abbonamento a una rete telefonica fissa o mobile svizzera intestato a C.\_\_\_\_\_; (d) né fatture relative al canone radiotelevisivo o ad abbonamenti a giornali, riviste, ecc. rispettivamente un contratto di fornitura di energia elettrica intestati a quest'ultima (invece che a D.\_\_\_\_\_).

#### **E. 7.2.2**

D'altra parte, in assenza di prove oggettive a dimostrazione dell'effettivo trasferimento in Svizzera di C.\_\_\_\_\_, non possono assumere rilievo specifico nemmeno i diversi documenti amministrativi che la ricorrente ha presentato, come il permesso di dimora delle autorità migratorie, il certificato di dimora della Città di R.\_\_\_\_\_, l'attestazione di assoggettamento delle autorità fiscali ticinesi; l'esenzione dall'obbligo assicurativo LAMAL o gli atti inerenti l'iscrizione all'anagrafe degli italiani residenti all'estero ( DTF 136 II 405 consid. 4.3).

#### **E. 7.2.3**

Non da ultimo, va rilevato che le dichiarazioni spontanee di F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ e I.\_\_\_\_\_ - prodotte col ricorso davanti all'istanza precedente, a comprova dell'effettivo trasferimento in Svizzera di C.\_\_\_\_\_ - si sono rivelate essere non veritiere ed ottenute su espressa richiesta di D.\_\_\_\_\_, che a quel tempo ricopriva la carica di amministratore unico della società insorgente, così come di terze persone.

In effetti, con pronunce del 15 settembre 2021 e del 6 luglio 2022, cresciute in giudicato, gli estensori delle citate dichiarazioni sono stati ritenuti colpevoli di complicità in tentata truffa, mentre, con ulteriore pronuncia del 6 luglio 2022, cresciuta in giudicato, D.\_\_\_\_\_ è stato tra l'altro condannato per tentata truffa, proprio per avere chiesto a terzi di aiutarlo a comprovare, tramite l'ausilio di documentazione fittizia, la residenza nel Cantone Ticino di C.\_\_\_\_\_.

#### **E. 7.2.4**

Ora, la ricorrente, che al momento dei fatti era amministrata da D.\_\_\_\_\_, sostiene certo che queste condanne non potrebbero esserle opposte, perché "riguardano terzi" e non sarebbe stata coinvolta nella procedura. Così argomentando, non considera tuttavia che condanne penali cresciute in giudicato vincolano di principio anche le autorità amministrative, incluse quelle giudiziarie ( DTF 124 II 103 consid. 1c; sentenza 2C\_526/2015 del 15 novembre 2015 consid. 2.3). Nel contempo, non adduce motivi per i quali ciò non dovrebbe valere anche nella fattispecie. A tal riguardo, si limita infatti a formulare considerazioni generiche, che non dimostrano l'asserito contrasto con l'art. 9 e l'art. 29 cpv. 2 Cost. e che - per altro - nemmeno si confrontano con la risposta già fornita alle medesime obiezioni alla fine del considerando 5.4 del giudizio cantonale, come avrebbero richiesto sia l'art. 42 cpv. 2 che l'art. 106 cpv. 2 LTF (precedente consid. 2.2).

#### **E. 7.3**

Confermato che, contrariamente a quanto sostenuto nell'impugnativa, C.\_\_\_\_\_ non aveva domicilio effettivo in Svizzera a partire da maggio 2017, dev'essere quindi anche confermato che la ricorrente, le cui azioni sono interamente detenute dalla prima, doveva

essere a sua volta ritenuta come una persona all'estero ai sensi della LAFE (art. 5 cpv. 1 lett. c in relazione con l' art. 6 LAFE ), così come indicato dai Giudici ticinesi.

### **E. 8.1**

Una terza serie di critiche è rivolta contro la conclusione dell'istanza inferiore secondo cui l'acquisto dell'immobile di S. \_\_\_\_\_ (cessione di un diritto di compera e suo esercizio) non poteva essere concesso neppure in base all' art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE , che prevede l'esenzione dall'autorizzazione se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione (precedente consid. 4.2).

A differenza di quanto arbitrariamente accertato dalla Corte cantonale, la particella ttt di S. \_\_\_\_\_ non sarebbe solo edificabile ma già edificata e non verrebbe acquistata per "mero collocamento", bensì per svolgere un'attività commerciale, in linea con lo scopo sociale. Nel dubbio, sarebbe bastato che l'autorità interpellasse la ricorrente, ciò che non è avvenuto, e questo comporterebbe nuove violazioni sia dell' art. 9 Cost che dei diritti procedurali, garantiti dall' art. 29 Cost.

### **E. 8.2**

Anche queste censure non possono essere però condivise. Da una lettura del giudizio impugnato risulta che l'esclusione dell'applicazione dell' art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE non ha dipeso dal fatto che la particella ttt di S. \_\_\_\_\_ fosse o no edificata, come sostenuto nell'impugnativa, bensì dal fatto che davanti alle autorità amministrative e giudiziarie cantonali la ricorrente non aveva "minimamente sostanziato" che il fondo servisse come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione (ivi, consid. 6).

Di tale conclusione non è dimostrato né l'arbitrio né il contrasto con non meglio precisate garanzie procedurali ( art. 106 cpv. 2 LTF ). La ricorrente sottolinea di avere dichiarato a più riprese l'intenzione di usare e fare usare la particella ttt di S. \_\_\_\_\_ "a scopo espositivo commerciale e non abitativo". Determinante è però la sua utilizzazione quale stabilimento d'impresa, non un generico uso commerciale, e nemmeno basta che il perseguimento di tale scopo venga solo prospettato, come l'insorgente indica di avere fatto (nello stesso senso, cfr. la sentenza 2C\_54/2013 del 28 marzo 2013 consid. 3.4, da cui risulta che la produzione di dichiarazioni d'intenti non è sufficiente).

Infine, è vero che l'autorità deve accertare i fatti d'ufficio, ma è altresì vero che l'amministrato ha l'obbligo di sostanziare i propri argomenti e non può limitarsi a sostenere - in modo generico - di non rientrare nel campo di applicazione della legge ( art. 22 cpv. 1 LAFE in relazione con l' art. 18 cpv. 3 OAFE ; sentenze 2C\_717/2018 del 24 gennaio 2020 consid. 6.2.1; 2C\_118/2009 del 15 settembre 2009 consid. 4.2; GIORGIO DE BIASIO/SIMONE ALBISETTI, LAFE - Giurisprudenza scelta cantonale e federale, 2017, pag. 256 seg.; URS MÜHLEBACH/ HANSPETER GEISSMANN, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, n. 10 ad art. 20 LAFE ).

### **E. 8.3**

Come detto, anche le critiche rivolte contro il mancato riconoscimento delle condizioni per applicare alla fattispecie l' art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE devono esser quindi respinte, siccome infondate.

### **E. 9.1**

Per quanto precede, il ricorso sussidiario in materia costituzionale è inammissibile mentre, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso in materia di diritto pubblico è respinto.

### **E. 9.2**

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e vanno poste a carico della ricorrente ( art. 65 e 66 cpv. 1 LTF ). Non sono dovute ripetibili, perché B.\_\_\_\_\_ ha rinunciato a formulare osservazioni al ricorso ( art. 68 cpv. 1 e 2 LTF ) mentre le autorità non ne hanno diritto ( art. 68 cpv. 3 LTF ).

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