

BGer 2C_392/2007 vom 5. Mai 2008

Bundesgericht, 2008-05-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_392_2007

FR: TF 2C_392/2007 du 5 mai 2008

IT: TF 2C_392/2007 del 5 maggio 2008

Erwägungen

E. 1

Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione la sua competenza (art. 29 cpv. 1 LTF), rispettivamente l'ammissibilità dei gravami che gli vengono sottoposti (DTF 134 IV 36 consid. 1; 133 II 249 consid. 1.1; 133 I 185 consid. 2).

E. 2.1

La decisione impugnata è stata pronunciata in una causa di diritto pubblico (art. 82 lett. a LTF) e emana dall'ultima istanza cantonale (art. 15 cpv. 1 lett. c LAFE combinato con gli art. 18 e 19 della legge cantonale di applicazione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, del 21 marzo 1988; art. 86 cpv. 1 lett. d LTF). Non essendovi motivi di esclusione (art. 83 LTF), il ricorso in materia di diritto pubblico (art. 82 LTF), tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) e presentato da una persona giuridica indubbiamente legittimata ad agire (art. 89 cpv. 1 LTF), è quindi di massima ammissibile.

E. 2.2

La ricorrente si prevale della violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF). Anche se applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF) il Tribunale federale, tenuto conto dell'esigenza di motivazione posta dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , esamina in linea di principio solo le censure adeguatamente sollevate. Esso fonda invece il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti eseguito dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), riservati i casi previsti dall' art. 105 cpv. 2 LTF . Questa disposizione gli conferisce la possibilità di rettificare o completare d'ufficio l'accertamento dei fatti della decisione impugnata nella misura in cui lacune o errori dovessero apparire d'acchito come manifesti. La ricorrente può quindi contestare l'accertamento dei fatti determinanti per il giudizio solo se siano stati stabiliti in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in maniera manifestamente inesatta, vale a dire arbitraria, ciò che deve dimostrare con una motivazione conforme alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF , analogamente alla prassi in vigore in materia di ricorso di diritto pubblico (DTF 133 II 249 consid. 1.4.2 e 1.4.3). Inoltre, l'esistenza di fatti accertati in modo inesatto o lesivo del diritto non è di per sé una condizione sufficiente per condurre all'annullamento o alla modifica della decisione contestata, occorrendo pure che sia suscettibile di avere un'influenza determinante sull'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF ; DTF 133 III 462 consid. 2.4).

E. 3

La ricorrente osserva che il giudizio querelato non indica in modo corretto le vie di ricorso. Effettivamente la cifra 3 del dispositivo disattende l'art. 112 cpv. 1 lett. d LTF, poiché menziona il ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale. L'informazione errata non ha tuttavia causato nessun pregiudizio alla ricorrente la quale, come detto, è insorta tempestivamente con il rimedio appropriato.

E. 4.1

La Commissione cantonale di ricorso ha rimproverato alla ricorrente di avere fornito informazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti in occasione della domanda di revoca degli oneri originari presentata il 3 dicembre 2001. All'epoca l'istante aveva dichiarato d'impegnarsi "a continuare l'utilizzazione diretta e indiretta per scopi economico-commerciali, ad esclusione di scopi abitativi". In realtà, secondo l'autorità, non ne aveva la volontà sin dall'inizio o perlomeno non a corto e medio termine poiché l'immobile, sfitto nei piani alti, non era già più utilizzato interamente per fini commerciali. Le intenzioni dichiarate non si erano concretizzate neppure in seguito, dato che la domanda di costruzione non era stata presentata e che, di conseguenza, la proprietaria non aveva rispettato le scadenze fissate nelle due diffide del 7 marzo e del 28 aprile 2006. A parere dell'autorità le condizioni per l'esenzione dall'obbligo autorizzativo non erano quindi state mantenute, per cui il giudizio di prima istanza risultava conforme agli art. 25 cpv. 1 e cpv. 1bis nonché 23 LAFE, oltre che rispettoso del principio della proporzionalità.

E. 4.2

Da parte sua la ricorrente nega che le sue informazioni fossero inesatte o incomplete. Afferma, d'un canto, che l'immobile non è mai stato utilizzato per l'abitazione, dall'altro che la ricerca d'inquilini per gli spazi rimasti liberi, attuata dalla fine del 2001 in poi, è rimasta infruttuosa a causa delle difficoltà congiunturali del mercato. Solo nel 2003, vista l'impossibilità di locare, avrebbe deciso di ristrutturare i locali per migliorare l'offerta. L'insorgente precisa di essersi attivata in questa direzione dopo la diffida del 7 marzo 2006, facendo intervenire il proprio architetto. Sottolinea di avergli affidato formalmente il mandato per la ristrutturazione il 4 ottobre 2006 e di aver presentato la domanda di costruzione, che allega al gravame, il 7 agosto 2007. Aggiunge che i lavori non sono potuti iniziare perché l'area pubblica che occorre utilizzare è occupata da un altro cantiere, per cui l'Autorità di I.a istanza esige una "prestazione impossibile". A mente della ricorrente ciò significa che le condizioni poste dall' art. 25 cpv. 1bis LAFE per l'accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione non sono adempiute e che l' art. 25 cpv. 1 LAFE non è applicabile, perché si riferisce al caso in cui l'autorizzazione di acquisto è stata rilasciata, non invece a quello di un acquirente che ha beneficiato di un non-assogettamento. Essa contesta poi la proporzionalità della decisione impugnata, rispettivamente delle misure adottate nei suoi confronti dall'Autorità di I.a istanza. Infine, con scritto del 18 ottobre 2007 in cui si riallaccia alla domanda di costruzione, produce la licenza edilizia rilasciata dal Municipio di Lugano il 17 settembre 2007.

E. 5.1

Innanzitutto occorre soffermarsi sulle allegazioni e sulle nuove prove proposte dalla ricorrente la quale, nell'impugnativa e nella successiva lettera, spiega che si tratta di fatti intervenuti dopo l'emanazione del giudizio impugnato, adottati per contestarne le motivazioni.

E. 5.2

Nell'ambito di un ricorso al Tribunale federale non possono di principio essere presentati fatti e mezzi di prova nuovi. Giusta l' art. 99 cpv. 1 LTF , un'eccezione a questa regola è possibile soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore. Al riguardo spetta al ricorrente spiegare i motivi per cui si giustificerebbe l'inoltro di nuove prove (DTF 133 III 393 consid. 3). Questa limitazione è il corollario della regola secondo la quale il Tribunale

federale, fatte salve le riserve di cui si è detto (cfr. consid. 2.2), si attiene ai fatti accertati dall'autorità inferiore. Tra i fatti nuovi possono tuttavia essere considerati, entro i limiti dell' art. 99 cpv. 1 LTF , solo quelli verificatisi prima del giudizio impugnato: i fatti posteriori - che la ricorrente stessa definisce come "echte Noven" - non possono per loro natura avere relazione con quest'ultimo (DTF 133 IV 342 consid. 2.1 con rinvii). Discende da quanto precede che le allegazioni e le prove relative alla procedura di licenza edilizia sono inammissibili, come eccepito a ragione dalle autorità ticinesi.

E. 6

Gli accertamenti della Commissione cantonale di ricorso riguardanti l'uso dell'immobile e il comportamento della ricorrente dal 2001 in poi (cfr. consid. 4.1) attengono ai fatti. L'interessata vi contrappone la propria versione, come se agisse dinanzi a un'istanza d'appello, senza motivare l'arbitrio come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (cfr. consid. 2.2) proponendo prove inequivocabili e confrontandosi puntualmente con le argomentazioni dell'istanza inferiore. La motivazione è un poco più circostanziata a proposito dei contatti avuti con l'architetto in vista della ristrutturazione dello stabile. Sennonché la ricorrente medesima afferma di averlo "sollecitato" solo dopo la diffida del 7 marzo 2006, per cui i fatti addotti non sono comunque suscettibili d'influire sugli accertamenti concernenti le intenzioni che essa aveva al momento della decisione di non-assoggettamento (dicembre 2001) e l'inattività manifestata nei quattro anni successivi.

Se è appurato in fatto che i piani alti dello stabile non erano già più utilizzati commercialmente nel 2001 e che la ricorrente non aveva neppure l'intenzione di rimediare a breve o medio termine, non può essere messo in dubbio che la dichiarazione d'impegnarsi a "continuare l'utilizzazione" del fondo per scopi commerciali, rilasciata in occasione del non-assoggettamento, contenesse informazioni inesatte e incomplete. I presupposti per l'accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione secondo l' art. 25 cpv. 1bis LAFE sono pertanto adempiuti. Questa norma permette di porre rimedio ai trapassi di proprietà iscritti nell'erronea convinzione che si trattasse di negozi non soggetti ad autorizzazione e mira, in particolare, al caso in cui sono fornite indicazioni inesatte o incomplete, intenzionalmente o per negligenza, circa la destinazione commerciale del fondo (cfr. Messaggio del 26 marzo 1997 concernente particolari misure di politica congiunturale volte a mantenere la qualità dell'infrastruttura pubblica, a promuovere gli investimenti privati in ambito energetico [programma d'investimento] e a facilitare gli investimenti esteri, in: FF 1997 II 1022 segg., segnatamente pag. 1069). Prima della revisione entrata in vigore il 1° ottobre 1997 tale possibilità era del resto dedotta per analogia dall' art. 25 cpv. 1 LAFE (sentenza 2A.27/2000 del 22 maggio 2000, parzialmente pubblicata in: ZBGR 83/2002 pag. 30 segg., consid. 4a e richiami).

Ne discende che la Commissione cantonale di ricorso, confermando l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto della part. xxx di Lugano e la conseguente revoca della decisione di non-assoggettamento del 17 dicembre 2001 pronunciati dall'Autorità di I.a istanza, ha applicato correttamente l' art. 25 cpv. 1bis LAFE .

E. 7

L'esame della vertenza alla luce dell' art. 25 cpv. 1 LAFE conduce alla medesima conclusione. È pacifico che la ricorrente non ha adempiuto l'onere, imposto con la decisione di non-assoggettamento del 17 dicembre 2001, di utilizzare interamente la part. xxx a scopo commerciale-amministrativo. Non ha nemmeno dato seguito alle due diffide impartite in tal

senso dall'Autorità di I.a istanza il 7 marzo e il 28 aprile 2006: la ricorrente non ha ripristinato l'uso commerciale né ha presentato la licenza edilizia o aperto il cantiere entro i termini fissati e non si è peraltro premurata di chiedere una prorogazione delle scadenze fissate. Questa era la situazione di fatto determinante quando è stata emanata la decisione impugnata e la ricorrente non può ora rimetterla in discussione adducendo un'asserita impossibilità di rispettare le diffide fondata su fatti accaduti successivamente.

In simili circostanze la revoca della decisione di non-assoggettamento s'imponeva. Il mantenimento durevole della destinazione commerciale per la quale un immobile è stato acquistato è, infatti, essenziale e irrinunciabile anche nel regime del non-assoggettamento (DTF 129 II 361 consid. 5.2). La revoca della decisione di non-assoggettamento per il mancato rispetto di tale onere non è esplicitamente prevista nella legge. La sanzione amministrativa è però insita nell'irrinunciabilità del mantenimento durevole della destinazione dichiarata al momento dell'acquisto ed è deducibile dall' art. 25 cpv. 1 LAFE : sebbene la norma si riferisca espressamente solo alla non-osservanza di un onere nel regime autorizzativo, essa permette anche la revoca della decisione di non-assoggettamento, per analogia, laddove l'acquisto sia stato possibile senza autorizzazione (Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, n. 3 ad art. 25). Contrariamente a quanto obietta la ricorrente, le autorità ticinesi hanno quindi fondato correttamente le loro decisioni anche sull' art. 25 cpv. 1 LAFE .

E. 8

Infine risulta priva di pertinenza anche l'asserita violazione del principio della proporzionalità avanzata dalla ricorrente, la quale si richiama agli art. 5 cpv. 2, 26 cpv. 1 e 36 Cost. Non possono d'acchito apparire sproporzionate delle sanzioni amministrative volute dal legislatore, pronunciate dalle autorità cantonali per sussunzione corretta del diritto federale (l' art. 25 cpv. 1 e 1bis LAFE) e i cui effetti sono peraltro stati limitati alla parte non usata per fini commerciali dello stabile in questione (cioè dal secondo piano al tetto). La pretesa sproporzione delle conseguenze che avrà la decisione impugnata - la ricorrente allude alla nullità civile del negozio di compravendita (art. 26 LAFE) e all'azione di rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE) - è tema che esula dalla presente procedura, circoscritta alle sanzioni amministrative (art. 25 LAFE).

E. 9

La Commissione cantonale di ricorso ha altresì confermato la decisione dell'Autorità di I.a istanza in quanto negava l'autorizzazione (cifra 2 del dispositivo) così come il blocco della part. xxx di Lugano, ordinato in applicazione dell' art. 23 cpv. 1 LAFE . Questi punti non sono stati rimessi in discussione davanti al Tribunale federale (e non erano d'altronde stati contestati neanche in sede cantonale). Non occorre pertanto soffermarsi ora su questi aspetti.

E. 10

Visto quanto precede il ricorso, in quanto ammissibile, si rivela infondato e deve quindi essere respinto.

E. 11

Secondo soccombenza, le spese giudiziarie vanno poste a carico della ricorrente (art. 65 e 66 cpv. 1 LTF). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti intervenute in causa

nell'esercizio delle loro attribuzioni ufficiali (art. 68 cpv. 3 LTF).

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