

GR_GERICHTE PVG 2016 7 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2016_7

FR: GR_GERICHTE PVG 2016 7 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2016 7 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 5

a) Nel merito, è contestato che l'acquisto da parte di uno straniero dell'altra metà delle azioni di una società anonima non fosse soggetto ad autorizzazione giusta la LAFE. L'art. 2 cpv. 1 LAFE sancisce il principio secondo il quale per poter acquistare dei fondi

E. 7

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 67 situati in Svizzera, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente. L'art. 4 LAFE elenca le diverse fattispecie che la legge considera alla stregua di un «acquisto di fondi» soggetto ad autorizzazione. In particolare occorre rilevare che, giusta l'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE, è parificato all'acquisto di un fondo anche l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi. Giusta questo disposto va considerata come una società immobiliare non solo la persona giuridica che intende occuparsi della compravendita immobiliare, bensì tutte le società che, indipendentemente dal loro scopo statutario, mirano all'acquisto di immobili. Se l'attivo di una società è costituito essenzialmente da immobili, si è in presenza di una società immobiliare ai sensi della normativa LAFE (Mühlebach/GeissMann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, nota 36 all'art. 4 LAFE). b) Nell'evenienza non è contestato che gli attivi della C. SA si riducevano nel periodo qui determinante essenzialmente alla PPP no. S50033 sul fondo base no. 1041 incluso il posto macchina no. M10052 e che si tratti quindi di una società immobiliare, il cui acquisto di azioni da parte di una persona residente all'estero cade in principio sotto la normativa della LAFE. A sostegno però dell'esonero dall'autorizzazione, l'autorità convenuta si appella all'art. 7 cpv. 1 lett. c LAFE. Ai sensi di tale disposto, in vigore del 1. aprile 2005, non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione l'acquirente, se già comproprietario o proprietario in comune del fondo. Per l'istante la disposizione derogatoria non troverebbe applicazione, in quanto il nuovo acquirente delle azioni sarebbe stato proprietario dell'altra metà delle azioni della società immobiliare, ma non sarebbe stato né comproprietario né proprietario comune del fondo. Poiché le eccezioni andrebbero applicate restrittivamente, l'esonero dall'autorizzazione deciso sarebbe contrario al testo legale e quindi censurabile. L'ufficio del registro fondiario oppone alla tesi di parte attrice lo scopo stesso della revisione della LAFE, poi entrata in vigore nel 2005, tendente propriamente anche alla limitazione del numero di persone aventi fondi in Svizzera. c) Giusta la tesi di ricorso, poiché le azioni della società immobiliare sarebbero di esclusiva proprietà dei rispettivi azionisti, non vi sarebbe né una comproprietà giusta l'art. 646 CC né una proprietà comune giusta l'art. 652 CC sull'immobile. In realtà, il rapporto che concerne la LAFE non è unicamente legato al diritto di proprietà sulle azioni, bensì è soprattutto la correlazione tra le azio-

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 68 ni e il fondo situato in Svizzera ad essere determinante (interpretazione economica). In questo senso i due azionisti che partecipano alla società immobiliare hanno una sorte di comproprietà non sulle azioni ma sul fondo. Nel Messaggio del Governo al Parlamento federale concernente una modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero del 28 maggio 2003 (Messaggio 2003), il Consiglio federale ricorreva propriamente a tale terminologia e qualificava come «comproprietà» il rapporto che lega gli azionisti di una società anonima alla proprietà immobiliare, nella misura in cui l'esecutivo affermava testualmente: «Si pensi in particolare ad una società anonima il cui unico attivo è rappresentato da uno chalet di vacanza. Un acquirente straniero difficilmente acquisterebbe azioni di una tale società semplicemente al solo fine di investire del capitale; con ogni probabilità lo scopo dell'acquisto sarebbe invece di acquistare indirettamente lo chalet in qualità di comproprietario al fine di poterlo utilizzare, il che è tuttavia vietato dalla LAFE» (FF 2003 3757). In questo senso, non è allora contrario al testo della normativa legale e quindi censurabile il fatto che la parte convenuta abbia considerato come «comproprietario» del fondo e non delle azioni giusta l'art. 7 cpv. 1 lett. c LAFE anche l'azionista della società anonima proprietaria dell'immobile, indipendentemente dal fatto che i due azionisti fossero proprietari individuali della rispettiva parte delle loro azioni. d)

L'ispettorato del registro fondiario ritiene poi di poter operare un'analogia tra l'acquisto diretto di fondi e l'acquisto di una quota tramite azioni, richiamandosi all'interpretazione economica che vigerebbe nell'ambito della LAFE e espressamente sancita anche all'art. 8 OAFE, il quale considera acquisto di un'abitazione da parte di una persona fisica non solo l'acquisto diretto in proprio nome, ma anche quello di quote in ragione corrispondente. In effetti, per il Tribunale amministrativo nulla osta ad una interpretazione nel senso di quella operata dall'istanza precedente, anche considerato che la LAFE stessa definisce all'art. 4 cosa vada effettivamente considerato come acquisto di un fondo, indipendentemente dalla sua definizione giuridica (alla stessa conclusione sembra giungere anche Jacques TissoT, Questions choisies en matière de LFAIE in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 2006/87 pag. 77 in relazione alle osservazioni alla nota 34). Non sono infatti ravvisabili motivi per cui per l'acquisto complementare di una partecipazione societaria non debba valere – analogamente alle persone fisiche – lo stesso motivo di esonerazione dall'autorizzazione previsto dall'art. 7 cpv. 1 lett. c, visto che an-

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 69 che in questo modo è dato conseguire uno dei fini perseguiti della LAFE con l'introduzione di una simile eccezione. e) Infatti, nel Messaggio 2003, il Consiglio federale approntava diverse proposte di modifiche della legge, una delle quali si riferiva all'obiettivo di ridurre il numero di persone straniere aventi fondi in Svizzera. A questo proposito nel messaggio si legge: «Gli acquirenti che già hanno la comproprietà o la proprietà comune di un fondo vanno poi esentati dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di una quota supplementare di tale fondo rendendo in tal modo possibile il trasferimento delle quote di proprietà a un numero ristretto di persone o a un proprietario unico. Continuerà invece a necessitare di un'autorizzazione il comproprietario che acquisisce un'altra unità di piano dello stesso edificio» (FF 2003 3758).

Specificamente, riguardo alla disposizione di cui all'art. art. 7 lett. c LEFE, il messaggio precisava: «In caso di acquisto di una quota supplementare del medesimo fondo, non sottostanno più all'obbligo dell'autorizzazione non solo i fratelli e le sorelle dell'acquirente (ndr: tale eccezione a favore di fratelli e sorelle era previgente alla normativa attuale, la quale non conosce più una tale facilitazione), ma neppure gli

acquirenti che già sono comproprietari o proprietari in comune del fondo. Tuttavia ciò non vale per i comproprietari per piani, allorché vogliono acquistare altre unità di piano nello stesso fondo di base sebbene la proprietà per piani sia una forma particolare di comproprietà. In qualche Cantone la prassi permette a stranieri imparentati tra loro o a affini di acquistare un immobile di vacanza con due o tre appartamenti senza la condizione di dover dimostrare la proprietà per piani come dovrebbe di massima essere il caso. Pertanto, affinché l'articolo 12 lettera d LAFE possa essere rispettato (un'abitazione di vacanza per famiglia), un tale comproprietario non può nemmeno invocare la novazione» (FF 2003 3762). f) Nell'evenienza, l'ispettorato del registro fondiario ha giustamente ritenuto che il fine perseguito dalla modifica di legge andava considerato osservato anche nel caso in cui il numero delle persone all'estero che partecipavano (economicamente) a un'abitazione di vacanza tramite una società per azioni veniva ridotto con l'acquisto di azioni da parte di azionisti della stessa società, a patto naturalmente che si trattasse di un'abitazione di vacanza unica e collettiva. A questo riguardo, il fatto che tale negozio sia avvenuto nell'ambito di un incanto pubblico e non in esito ad una trattativa privata è irrilevante, essendo ai fini della LAFE decisivi gli effettivi rapporti di proprietà sul fondo e non il modo della loro

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 70 acquisizione. Per contestare l'applicazione dell'art. 7 cpv. 1 lett. c LAFE, l'istante si richiama poi all'inapplicabilità dell'esenzione alle PPP, come espressamente precisato nel citato Messaggio 2003. L'appello non è però pertinente. Una PPP – anche se può essere considerata come una forma particolare di comproprietà - accorda al proprietario un uso esclusivo su di una ben determinata parte del fondo, alla stessa stregua di un'abitazione a sé stante, per cui è evidente che l'eccezione in questione non riguarda una simile forma di acquisizione, dato che con la stessa una persona potrebbe divenire comproprietaria di più di un'abitazione, in contrasto con quanto sancito all'art. 12 lett. d LAFE. Per il resto, il fatto che l'acquirente fosse e sia già proprietario di una casa di vacanza in Ticino, è ai fini del presente giudizio irrilevante, essendo lo stesso anche già proprietario della metà delle azioni della società immobiliare che ha acquistato le contestate azioni dell'istante. Dall'acquisto fatto, il fratello dell'istante non è pertanto divenuto proprietario di un ulteriore fondo in Svizzera. Considerate quindi le finalità stesse volute dal legislatore con l'introduzione dell'art. 7 cpv. 1 lett. c LAFE e volte alla limitazione del numero di stranieri con fondi in Svizzera, la decisione presa dall'ispettorato del registro fondiario sfugge alle censure di ricorso. 6. a) Invocando l'art. 19 LAFE, l'istante contesta poi la reiezione oppostale dell'ispettorato del registro fondiario di entrare nel merito della richiesta di invalidare l'incanto pubblico, dopo che su detta procedura si sarebbe già pronunciato il Tribunale federale. Giusta l'art. 19 cpv. 1 e 2 LAFE, chiunque si fa aggiudicare un fondo per incanto pubblico in un'esecuzione forzata deve dichiarare per scritto all'autorità dell'incanto, dopo l'aggiudicazione, se sia una persona all'estero. Se l'obbligo dell'autorizzazione non può essere escluso senza un esame più approfondito, l'autorità dell'incanto assegna all'acquirente, con comunicazione all'ufficiale del registro fondiario, un termine di dieci giorni per: chiedere l'autorizzazione o far accertare che egli non sottostà a tale obbligo; fornire garanzie per il prezzo d'acquisto, fermo restando che, per la durata delle garanzie, va corrisposto un interesse annuo del 5 per cento e fornire garanzie per le spese di un nuovo incanto. Per la ricorrente, contrariamente a quanto di sua competenza, l'ispettorato del registro fondiario non avrebbe accertata la violazione di tale disposto. Anche questa censura si palesa immotivata. b) Richiamandosi alla sentenza del Tribunale federale

7B.14/2006 del 7 aprile 2006 cons. 3.2, per l'ispettorato del registro fondiario, i pretesi vizi di forma di cui sarebbe stato affetto l'incanto

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 71 pubblico, nell'ambito del quale l'acquirente non avrebbe dichiarato di essere una persona residente all'estero giusta quanto sancito dalla LAFE, sarebbero aspetti che l'istante avrebbe dovuto addurre nell'ambito della contestazione della procedura esecutiva avviata in Ticino. Dal canto suo l'istante non reputa possibile dedurre dalla citata sentenza simili conclusioni. Nel giudizio 7B.14/2006, il Tribunale federale non esaminava l'eventuale questione del vizio formale (omessa dichiarazione, impossibilità di escludere la necessità di un'autorizzazione, mancata assegnazione di un termine per chiedere l'autorizzazione o fornire garanzie, ecc.), di cui sarebbe stata affetta la procedura di messa all'incanto di un fondo, adducendo propriamente che nel ricorso non sarebbe stata neppure pretesa la violazione di una delle condizioni poste all'incanto pubblico dall'art. 19 LAFE. In questo senso quindi, nella sentenza richiamata nell'ambito della contestazione dell'incanto, non si entrava nel merito di detta questione in quanto la violazione degli artt. 19 e 26 LAFE non era stata espressamente sollevata e non perché di competenza dell'autorità cantonale chiamata al rilascio dell'autorizzazione, come erroneamente preteso dall'istante. Il Tribunale federale dichiarava invece di competenza dell'autorità di prima istanza – e non degli organi incaricati della procedura esecutiva – la questione di decidere se vi fosse o meno un motivo per esonerare l'acquirente da un'autorizzazione o per rilasciargliela. Alla luce di tali considerazioni è allora chiaro che il rinvio alla sentenza del Tribunale federale 7B.14/2006 supporta la tesi e le conclusioni di parte convenuta. Se l'istante avesse voluto un giudizio sulla conformità alla LAFE dell'incanto pubblico indetto nel 2014 essa avrebbe potuto e dovuto avanzare le proprie pretese nell'ambito della procedura esecutiva, giacché allora la questione della conformità alla LAFE dell'incanto avrebbe potuto apparire perlomeno aperta. Giustamente pertanto l'ispettorato del registro fondiario non è entrato nel merito della pretesa volta ad ottenere la constatazione della nullità dell'incanto, dopo che l'istante non aveva neppure sollevato un vizio ai sensi dell'art. 19 LAFE nell'ambito della procedura esecutiva conclusasi con il giudizio 5A_340/2015. c) Al momento attuale, essendo stabilito che un'autorizzazione giusta la LAFE non è necessaria, non sussiste neppure un motivo per rimettere in discussione le modalità del passaggio delle azioni. Una volta accertato che l'acquirente non era tenuto al rilascio di un'autorizzazione ai sensi della LAFE e dopo che i vizi in relazione all'art. 19 LAFE non potevano essere considerati di sua competenza, per l'ispettorato del registro fondiario non vi

6/7 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland PVG 2016 72 erano pertanto più motivi per prendere altre misure o constatare altre conseguenze giuridiche, quali ad esempio la nullità della transazione giusta l'art. 26 LAFE. Anche in merito a tale questione il provvedimento impugnato merita piena conferma. U 15 109 Sentenza del 6 settembre 2016 L'interposto ricorso al Tribunale federale in materia di diritto pubblico è ancora pendente.

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