

# GR\_GERICHTE U 2019 44 vom 15. Oktober 2019

GR Gerichte, 2019-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_U\\_2019\\_44](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2019_44)

FR: GR\_GERICHTE U 2019 44 du 15 octobre 2019

IT: GR\_GERICHTE U 2019 44 del 15 ottobre 2019

## Regeste

acquisizione di immobili da parte di persone residenti all'estero | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

## Erwägungen

### E. 1

I requisiti formali sono adempiti, il ricorso è dunque ricevibile in ordine. Sebbene la procedura dinanzi al convenuto sia stata condotta in tedesco, in deroga alla regola di cui all'art. 8 cpv. 2 della legge sulle lingue del Cantone dei Grigioni (LCLing; CSC 492.100) si giustifica la redazione della presente sentenza in italiano, visto che i ricorrenti sono di madre lingua italiana e hanno richiesto il rilascio della sentenza in italiano.

### E. 2

Contestato è se la conversione della cartella ipotecaria registrata (nominativa, ossia a favore del ricorrente) di fr. 1'200'000.--, garantita da pegno immobiliare in 5° rango a carico del fondo della ricorrente n. 817 del Comune di X.\_\_\_\_\_, in cartella ipotecaria documentale al portatore sottostà all'obbligo di autorizzazione LAFE. Debitrice del credito incorporato nella cartella è la ricorrente (di cui il ricorrente è amministratore unico), creditore è il ricorrente.

### E. 3

L'art. 2 cpv. 1 della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) sancisce il principio secondo cui per poter acquistare dei fondi situati in Svizzera, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente.

### E. 4

Il ricorrente, attuale creditore della cartella ipotecaria registrata (nominativa) da trasformare in documentale al portatore, è cittadino svizzero e non è dunque una persona all'estero ai sensi dell'art. 5 LAFE. Stando al convenuto, una volta trasformata, la cartella ipotecaria - 5 - documentale al portatore sarebbe facilmente trasferibile a persone all'estero, per cui sottostarebbe all'autorizzazione (soggettiva). I ricorrenti dal canto loro non contestano il fatto che, una volta convertita, si intenderebbe trasferire la cartella ipotecaria a una persona all'estero. Posto dunque che la cartella ipotecaria documentale al portatore (titolo fisico) si può facilmente trasferire a una persona all'estero – come del resto sembra essere l'intenzione del ricorrente –, e ciò, a differenza dei cambiamenti di proprietà di una cartella registrata figuranti a registro fondiario, senza controllo da parte delle autorità, si giustifica l'ammissione dell'obbligo di autorizzazione soggettivo per la conversione prevista.

## **E. 5**

Qui di seguito va analizzato se il negozio giuridico in discussione conferisce alla persona all'estero l'effettiva possibilità di disporre del fondo n. 817 in X. \_\_\_\_\_ e se deve quindi essere parificato a un acquisto di un fondo.

### **E. 5.1**

L'art. 4 LAFE elenca le diverse fattispecie che la legge considera alla stregua di un "acquisto di fondi" soggetto ad autorizzazione. Giusta il qui determinante art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE, è parificato all'acquisto di un fondo anche "l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo". A tale proposito l'art. 1 cpv. 2 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411) specifica che, per altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE), s'intende segnatamente (lett. b) il finanziamento dell'acquisto o dell'edificazione di un fondo qualora gli accordi, l'ammontare dei crediti o la situazione finanziaria del debitore pongono l'acquirente o il committente dell'opera in un particolare rapporto di dipendenza dal creditore. Stando alla giurisprudenza, se il proprietario del fondo si trova in una situazione economica debole e dipende economicamente dal creditore a tal punto che questi di fatto può decidere sulle sorti del fondo, va ritenuto che il creditore abbia una posizione analoga a quella del proprietario. Non è necessario

- 6 - che le parti abbiano avuto l'intenzione d'eludere le regole della LAFE; l'aspetto soggettivo non è pertinente. L'elemento determinante, sul piano oggettivo, è il risultato economico conseguito dai rapporti giuridici tra le parti. In generale il finanziamento dell'acquisto di un fondo mediante un credito estero, garantito da mutuo ipotecario, non rientra nella fattispecie dell'art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE, fintanto che rimane nel limite di 2/3 del valore venale dell'immobile. Quando invece il finanziamento eccede manifestamente quanto il proprietario del fondo avrebbe potuto ottenere da un terzo disinteressato risp. quanto potrebbe ottenere da un terzo estraneo nel caso di disdetta del credito da parte del creditore straniero, il creditore acquista una posizione simile a quella del proprietario. Questa soglia è quantificata all'80 % del valore venale del fondo, siccome attualmente le banche svizzere concedono mutui ipotecari fino a questo importo (cfr. DTF 142 II 481 consid. 3.3, 107 II 440 consid. 1, 107 Ib 12 consid. 4; STF 2C\_637/2008 consid. 4.2, 2A.510/2003 consid. 2, 2A.184/2001 consid. 2; DEBIASIO/ALBISETTI, LAFE, giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], 2017, p. 154 con riferimenti).

### **E. 5.2**

Sebbene qui non si tratti di un finanziamento per l'acquisto di un fondo, è incontestato che la prassi sopra evocata è applicabile al caso di specie, in cui – dopo la conversione – si presume una vendita della cartella ipotecaria documentale al portatore a uno straniero (cfr. per l'assoggettamento ad autorizzazione in caso di vendita di crediti ipotecari a una persona straniera STF 2A.184/2001 consid. 3).

### **E. 5.3**

Sul fondo in questione gravano 5 pegni immobiliari, di cui 3 cartelle ipotecarie registrali in favore di D. \_\_\_\_\_ AG per E. \_\_\_\_\_ SA, in 1°, 2° e 3° rango, 1 ipoteca capitale in 4° rango in favore di F. \_\_\_\_\_ AG, nonché 1 cartella ipotecaria registrale in 5° rango – da convertire in ipoteca documentale al portatore, qui oggetto di discussione (cfr. per tutto doc. 3 ricorrenti). Secondo l'opinione dei ricorrenti le precedenza di creditori

- 7 - svizzeri non devono essere computate. Il titolo in discussione corrisponde soltanto all'11.5 % del valore venale del fondo di fr. 10'405'000.-- (secondo stima ufficiale) e l'onere globale del creditore (ricorrente) non supera l'80 % del valore venale, per cui questi, a mente dei ricorrenti, non potrebbe essere parificato a un proprietario secondo la citata giurisprudenza. Per contro, il convenuto è dell'avviso che si debbano includere tutti i pegni gravanti sul fondo, poiché la possibilità del proprietario del fondo di trovare un finanziamento alternativo in modo da evitare la realizzazione del pegno in caso di disdetta del credito e minaccia di realizzazione, sarebbe tanto più bassa quanto più inferiore di rango sia il pegno immobiliare. Il convenuto si fonda sull'opinione della dottrina, secondo cui vi è dipendenza del proprietario del fondo gravato dal creditore straniero in caso di costituzione di ipoteche di grado inferiore e in cui i valori limite di aggravio vengono superati (cfr. MÜHLEBACH/GEISSMANN, Kommentar zum BewG, 1986, art. 4 n. 83). Seguendo la giurisprudenza sopra illustrata, questa opinione merita di essere condivisa. Una dipendenza economica in tal senso è data non solo quando il singolo credito garantito da pegno immobiliare supera la soglia dell'80 %, bensì anche quando viene costituito un credito di rango inferiore (a favore di uno straniero) che un terzo estraneo non avrebbe concesso risp. che un terzo in caso di disdetta dello stesso non concederebbe. La situazione in esame, invero, non concerne la costituzione di un credito a favore di uno straniero, bensì il trasferimento del credito da un creditore svizzero a uno straniero. Tuttavia, come visto sopra (consid. 5.2), nel quadro di detta giurisprudenza ciò non fa differenza. Pertanto va ritenuto che una terza persona neutrale non acquisirebbe un simile credito, posto il già esistente aggravio con pegni di grado superiore superante l'80 % del valore venale secondo stima ufficiale. Poggiando su detta giurisprudenza, la posizione analoga a quella di un proprietario della persona all'estero in questo caso va affermata, poiché attraverso il pegno di rango inferiore questi ha un influsso sul fondo, potendo infatti disdire il credito e intimare la realizzazione del pegno senza che il debitore e

- 8 - proprietario del fondo possa impedirlo, dacché impossibilitato a trovare un nuovo finanziatore visto l'elevato aggravio dei pegni di grado superiore per la somma complessiva di fr. 11'024'592.85 – che non solo è al di sopra della soglia dell'80 %, ma supera addirittura il valore venale secondo stima ufficiale di fr. 10'405'000.--. Evidentemente la valutazione dell'immobile secondo stima ufficiale non corrisponde a quella rilevata secondo il metodo di valutazione edonico (ovvero di paragone con oggetti simili) applicato dalle banche (e verosimilmente anche da E.\_\_\_\_\_ SA quale creditrice originaria dei tre pegni di rango superiore già di sé superanti il valore di stima). Tuttavia, ai fini dell'esame circa l'applicabilità delle norme legali e della relativa giurisprudenza menzionata, il Tribunale può poggiare sulla stima ufficiale (cfr. STF 2A.184/2001 consid. 3a). Si noti invece che giusta il valore commerciale dell'immobile di fr. 18'151'599.-- rilevato nella valutazione immobiliare inoltrata dai ricorrenti in sede di opposizione (doc. 3 convenuta), la soglia dell'80 % non verrebbe superata dai pegni precedenti (e naturalmente nemmeno dal pegno con cartella ipotecaria da convertire). Riassumendo, contrariamente all'opinione dei ricorrenti, è irrilevante il fatto che i precedenti pegni siano di creditori svizzeri. Determinante è infatti la sopra descritta posizione del creditore straniero dovuta ai precedenti pegni.

#### **E. 5.4**

Per inciso, a questi Giudici rimangono poco chiare le finalità di questa giurisprudenza risp. dell'art. 1 cpv. 2 lett. b OAFE, volta a impedire un rapporto di dipendenza da creditori

stranieri. Secondo il Tribunale federale, basta l'influsso risp. la relazione di dipendenza sopra descritta per conferire al creditore estero una posizione equiparabile a quella di un proprietario. Sennonché lo stesso Tribunale specifica che una persona all'estero che acquisisce un pegno immobiliare in Svizzera di principio non acquisisce una posizione analoga a quella di un proprietario. Infatti, sottolineato dallo stesso Tribunale, giusta l'art. 816 cpv. 2 CC il patto che in difetto di pagamento il pegno immobiliare debba decadere in proprietà del creditore,

- 9 - è nullo. E all'asta il creditore non gode di diritti prioritari. Di conseguenza, il creditore straniero nel senso descritto sopra, può sì costringere il proprietario a vendere il fondo gravato, ma non può acquistarlo risp. se intende farlo deve adempiere i requisiti della LAFE. Ne discende che per questi Giudici le conseguenze di un finanziamento straniero, pur con l'influenza descritta sopra, non sembrano opporsi allo scopo che si prefigge la LAFE, ovvero limitare l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno (art. 1 LAFE).

#### **E. 6**

Motivi d'autorizzazione non sono indiscutibilmente dati e non ne vengono nemmeno vantanti da parte dei ricorrenti. La decisione impugnata in cui si è constatato l'obbligo d'autorizzazione LAFE del negozio in discussione e negata l'autorizzazione va quindi confermata e il ricorso contro di essa va respinto.

#### **E. 7**

Visto l'esito della controversia i costi della presenta procedura fissati a fr. 1'000.-- sono posti a carico dei soccombenti ricorrenti (art. 73 cpv. 1 LGA). Al convento non sono assegnate ripetibili, siccome vince la causa nell'esercizio delle sue attribuzioni ufficiali (art. 78 cpv. 2 LGA). Il Tribunale decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 1'000.-- - e le spese di cancelleria di fr. 238.-- totale fr. 1'238.--

- 10 - il cui importo sarà versato in responsabilità solidale dalla A. \_\_\_\_\_ AG e da B. \_\_\_\_\_ entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira. 3. [Vie di diritto] 4. [Comunicazioni]

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