

TI_GERICHTE 52.2005.324 vom 14. Dezember 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-12-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2005.324

FR: TI_GERICHTE 52.2005.324 du 14 décembre 2005

IT: TI_GERICHTE 52.2005.324 del 14 dicembre 2005

Regeste

Autorizzazione all'esercizio della professione di fiduciario immobiliare

Erwägungen

E. 2

RLFid). L'autorizzazione è rilasciata dal Consiglio di Stato a chi soddisfa i requisiti posti dall'art. 8 LFid, tra i quali figura il possesso di un titolo di studio riconosciuto e lo svolgimento di un'esperienza pratica di due anni in Svizzera nel settore specifico in cui si intende conseguire l'autorizzazione (cpv. 1 lett. e). Giusta l'art. 6 LFid è considerato fiduciario immobiliare chi svolge un'attività fiduciaria non occasionale nel campo immobiliare, in particolare una o più tra le seguenti attività: mediazione nella compravendita e permuta di fondi giusta l' art. 655 cpv. 2 CC (lett. a), intermediazione nei negozi giuridici aventi per oggetto diritti immobiliari e diritti concernenti società immobiliari (lett. b), locazione di stabili e appartamenti (lett. c), amministrazione di immobili e di società immobiliari (lett. d), la consulenza e conduzione di promozioni immobiliari (lett. e). 3. Nella misura in cui il ricorrente sembra postulare il rilascio della controversa autorizzazione in virtù dell'affidamento riposto nell'avviso espresso dal CV-LFid, si osserva che egli non poteva ignorarne la valenza di semplice preavviso non vincolante. Del resto, lo stesso è stato emanato nell'ambito di una richiesta preliminare, tendente ad ottenere un preavviso preliminare e non una decisione formale che, come esposto al precedente considerando, compete al Consiglio di Stato (cfr. scritto 3 novembre 2004, agli atti). La presa di posizione del CV-LFid non era dunque atta a suscitare legittime aspettative. La censura di violazione della buona fede adombrata dall'insorgente va pertanto disattesa (cfr. in proposito anche STA 3.4.2002 in re B., consid. 3.). 4. È incontestato che la laurea in giurisprudenza conseguita dal ricorrente costituisca un titolo di studio riconosciuto per l'ottenimento dell'autorizzazione ad operare quale fiduciario immobiliare (art. 11 lett. a LFid). Controversi risultano l'effettivo svolgimento di un periodo di pratica di due anni nel ramo fiduciario immobiliare nonché l'ottima reputazione del ricorrente, che secondo l'Esecutivo cantonale sarebbe stata compromessa dalla condanna penale pronunciata nei suoi confronti (art. 8 cpv. 1 lett. c ed e, rispettivamente 8 cpv. 2 LFid). 4.1. L'esigenza di un periodo di pratica è una misura di polizia a tutela della collettività, giudicata legittima dal Tribunale federale, affinché a sufficienti conoscenze teoriche sia abbinata un'esperienza professionale diretta (cfr. STF 4.12.1995 in re G.; Bianchetti, Aspetti giuridici concernenti l'applicazione della Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, in RDAT I-2000, p. 39). Secondo costante giurisprudenza di questo tribunale, la pratica imposta dall'art. 8 cpv. 1 lett. e LFid deve assumere un certo grado di professionalità e di assiduità, ed essere svolta secondo le modalità che caratterizzano la professione fiduciaria, ossia per conto di terzi (v. consid. 2). Deve inoltre essere esercitata in posizione

subordinata, ovvero sotto la sorveglianza e la responsabilità di un professionista autorizzato, garante verso la clientela della competenza e dell'affidabilità richieste dalla legge, fatte salve le eccezioni di cui all'art. 4 LFid. In caso contrario verrebbero infatti a mancare le garanzie di competenza derivanti dall'attività per la quale viene richiesta l'autorizzazione. L'acquisizione delle conoscenze teoriche deve precedere la pratica professionale (STA 3.4.2002 in re B., consid. 4.3., parz. pubbl., in RDAT II-2002 n. 58; STA 18.11.2003 in re D., consid. 3.1.). 4.2. In concreto, l'attività professionale presso la _____ SA (ora _____ SA) non può valere quale pratica nel ramo di fiduciario immobiliare ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 lett. e LFid, già perché svolta prima del conseguimento della laurea in giurisprudenza all'Università Statale di Milano. Nemmeno il periodo di carica quale vicepresidente dell'ufficio di locazione è configurabile quale attività pratica ai sensi della legge. Come giustamente rilevato dalla Divisione della giustizia nelle proprie osservazioni al gravame, tale mansione non scaturisce da un rapporto contrattuale di tipo fiduciario, come richiesto dalla legge, bensì riflette l'esercizio di una funzione pubblica. Diversamente da un'attività fiduciaria, il vicepresidente di un ufficio di conciliazione non agisce in effetti nell'interesse delle parti, bensì nel compimento della giustizia civile, dirimendo controversie in materia di locazione. Analogamente, neppure l'attività di curatore in seno alla delegazione tutoria del comune di _____ è configurabile quale attività fiduciaria come richiesto dalla legge. Il curatore (cfr. art. 392 ss CC) agisce invero a tutela degli interessi di persone fisiche o giuridiche. Diversamente da una convenzione fiduciaria, lo scopo ed i limiti del suo agire non sono tuttavia stabiliti contrattualmente, bensì dalla legge. Il curatore non è in particolare sottoposto alle istruzioni di un fiduciante, ma al controllo delle autorità di vigilanza (cfr. art. 360 s CC; art. 1 ss legge sull'organizzazione e la procedura in materia di tutele e curatele dell'8 marzo 1999). Quanto all'esperienza professionale presso lo studio legale _____, lo stesso ricorrente non sostiene di averla maturata sotto la sorveglianza e la responsabilità di un fiduciario immobiliare autorizzato. Il fatto che in virtù dell'art. 4 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 LFid gli avvocati del suddetto studio legale siano ex lege autorizzati ad esercitare senza il relativo permesso l'attività di fiduciario commercialista (ad esclusione della tenuta di libri contabili) non consente di giungere ad una diversa conclusione. Infine, neppure le esperienze professionali in seno alla _____ Sagl, e alla _____ SA costituiscono esperienze professionali pratiche ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 lett. e LFid, siccome maturate quale socio e gerente, rispettivamente come condirettore, ovvero in funzione dirigenziale e pertanto non sotto la responsabilità di un fiduciario immobiliare. D'altronde, lo stesso insorgente non sostiene il contrario.

E. 5

In esito ai precedenti considerandi, la risoluzione governativa va dunque confermata, respingendo il gravame contro di essa interposto, senza che sia necessario esaminare se al momento attuale il ricorrente adempia o meno il requisito di ottima reputazione giusta l'art. 8 cpv. 1 lett. c e cpv. 2 LFid, ritenuto oltretutto che il termine quinquennale di cui all'art. 8 cpv. 2 lett. b LFid giungerà in ogni caso a scadenza entro pochi mesi, ossia alle fine di maggio del 2006. La tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 1, 4, 6, 8, 8a, 11 LFid; 1, 2 RLFid; 18, 28, 43, 46, 60, 61 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese, per complessivi fr. 1'000.-, sono a carico del ricorrente. 3. Intimazione a: terzi implicati CO 1 Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario

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