

## **TI\_GERICHTE 52.2014.341 vom 28. April 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-04-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2014.341](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2014.341)

FR: TI\_GERICHTE 52.2014.341 du 28 avril 2015

IT: TI\_GERICHTE 52.2014.341 del 28 aprile 2015

### **Regeste**

Autorizzazione all'esercizio della professione di fiduciario immobiliare - attività svolta da un avvocato

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Nel Cantone Ticino, le attività di tipo fiduciario, svolte per conto di terzi e a titolo professionale, sono soggette ad autorizzazione (art. 1 cpv. 1 LFid). L'autorizzazione è rilasciata dall'autorità di vigilanza 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. d). Giusta l'art. 4 LFid, è considerato fiduciario immobiliare chi svolge un'attività in una o più tra le seguenti attività: mediazione nella compravendita e permuta di fondi giusta l'art. 655 cpv. 2 del Codice civile svizzero dell'11 dicembre 1907 (CC; RS 210) (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). L'art. 7 LFid contiene poi un elenco delle categorie professionali e dei settori d'attività in cui esse operano che non rientrano nel campo d'applicazione della legge.

#### **E. 3**

Come esposto in narrativa, il ricorrente è da molti anni titolare di uno studio legale a \_\_\_\_\_ e, come tale, è tuttora iscritto nel registro cantonale degli avvocati del Cantone Ticino. Ora, come è stato ben spiegato dal Tribunale federale nella sua decisione 2C\_204/2010 del 24 novembre 2011 (parzialmente pubblicata in RTiD I-2012 n. 22), al di là di quanto potrebbe lasciare credere il testo dell'art. 2 cpv. 1 LLCA, questa stessa legge copre l'insieme delle attività professionali di assistenza e di consulenza degli avvocati, non solo quelle appartenenti al monopolio di rappresentanza cantonale. Rientrano pertanto in questa sfera anche le attività di consulenza, amministrazione e gestione suscettibili di essere esercitate da chiunque, come l'amministrazione di immobili, la contrattazione fiduciaria, l'esecuzione testamentaria, la rappresentanza d'incasso, la gestione patrimoniale, la prestazione di servizi economici, la partecipazione a consigli di amministrazione, ecc. Occorre nondimeno che vi sia una relazione diretta con la professione d'avvocato. Ne sono indizio, ad esempio, il carattere oneroso delle prestazioni, l'uso del titolo e della carta intestata nel manifestarsi verso terzi oppure il fatto che si ricorra all'avvocato per esercitare o pretendere dei diritti. Di regola non sottostanno quindi alla LLCA, oltre agli affari della vita privata, le attività extra-professionali, il lavoro politico e associativo e nemmeno la partecipazione ad organismi economici, qualora l'interessato non lo faccia nella qualità di

avvocato né con l'intento di promuovere interessi della sua professione. Di fronte ad una portata materiale così ampia dell'art. 2 cpv. 1 LLCA, che trova il suo limite solo nell'esigenza di una relazione diretta con la professione, l'Alta Corte federale ha quindi concluso che, delle molteplici attività dei fiduciari definite dagli art. 3, 4 e 5 LFid, non solo quelle dei fiduciari commercialisti sono suscettibili di rientrare nella sfera professionale degli avvocati secondo l'art. 2 cpv. 1 LLCA (cfr. STF cit., consid. 4.6.4 e 4.6.5 con riferimenti). Di conseguenza, benché per effetto di quest'ultima sentenza il legislatore cantonale abbia erroneamente abrogato la lett. d dell'art. 7 LFid, anziché adattare il testo di questa norma a quanto disposto dal Tribunale federale (cfr. RTiD I-2012 n. 22 consid. 4.6.5 in fine e 11), si deve ritenere che non soggiacciono alla LFid tutte le attività svolte dagli avvocati che possono esercitare la rappresentanza in giudizio nell'ambito del monopolio, già coperte dalla LLCA. Ciò che è il caso nella presente fattispecie per quanto attiene ai compiti che l'insorgente dovrebbe svolgere per conto della \_\_\_\_\_ SA, stante quanto previsto nelle pattuizioni concluse tra le parti (cfr. atti). Si tratta infatti di una serie di attività che, pur avendo carattere sostanzialmente commerciale rientrano nella sfera professionale dell'avvocato, definita dal diritto federale, e che per questo motivo non sono assoggettate alla LFid. A conferma di ciò depongono vari elementi tra cui in particolare il fatto che tra la \_\_\_\_\_ SA e l'avv. RI 1 è stato concluso un contratto di mandato, anziché di lavoro, per la definizione delle funzioni che quest'ultimo dovrà esercitare all'interno della ditta, l'onerosità di tale incarico che potrà essere svolto anche direttamente dal suo studio legale, nonché il fatto che il campo d'attività di cui il ricorrente dovrebbe occuparsi in seno alla predetta società tocca un ambito in cui eventuali infrazioni di carattere penale potrebbero facilmente rivelarsi incompatibili con l'esercizio della professione di avvocato (cfr. art. 8 cpv. 1 lett. b e c LLCA ; Walter Fellmann , in Kommentar zum Anwaltsgesetz, 2a ed., Zurigo 2011, n. 53 ad art. 12). Pertanto nella misura in cui si deve ritenere che la LFid non trova applicazione al caso concreto per effetto della forza derogatoria del diritto di rango superiore, l'insorgente non può pretendere che gli sia rilasciata per l'esercizio di dette attività una specifica autorizzazione professionale giusta l'attuale ordinamento cantonale sui fiduciari, nemmeno sottoponendo la medesima ad oneri e condizioni. In simili circostanze cade nel vuoto la censura, peraltro sollevata in modo generico, di violazione della libertà economica e del principio della proporzionalità. La decisione impugnata non limita affatto il ricorrente nelle attività di natura fiduciaria che egli, in quanto avvocato, può esercitare nell'ambito di questa sua professione.

#### **E. 4**

Nella decisione impugnata, l'autorità di vigilanza ha rilevato che al rilascio dell'autorizzazione in parola si oppone anche l'art. 11 LN, giusta il quale vi è incompatibilità tra l'attività di notaio esercitata dall'avv. RI 1, e quella di mediatore immobiliare che questi intenderebbe svolgere in seno alla \_\_\_\_\_ SA. Il ricorrente nel suo gravame critica tale argomento, censurando la incostituzionalità della suddetta disposizione cantonale, la quale, a suo dire, sarebbe arbitraria, nonché lesiva della parità di trattamento. Sennonché, la questione non va risolta in questa sede in quanto in realtà estranea all'oggetto del contendere. Infatti, quanto disposto dall'art. 11 LN non costituirebbe, di per sé, un motivo per negare al ricorrente il rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività di fiduciario. A questo proposito occorre rilevare che la LFid elenca in modo esaustivo all'art. 8 i requisiti che devono essere adempiuti per poter ottenere un simile permesso. Tra le condizioni contemplate da questa disposizione non figura l'assenza di impedimenti derivanti dall'applicazione di altre norme contemplate dall'ordinamento giuridico. Il problema circa

l'incompatibilità sancita dall'art. 11 LN, si porrebbe quindi soltanto quando, una volta rilasciata la querelata autorizzazione professionale, la Camera per l'avvocatura e il notariato del Tribunale d'appello decretasse d'ufficio la cessazione dell'esercizio del notariato da parte del ricorrente, in applicazione dell'art. 25 cpv. 1 cifra 7 LN. Ne discende dunque che le censure che l'insorgente solleva all'indirizzo della LN, andrebbero semmai addotte nell'ambito di un eventuale gravame alla Commissione di ricorso sulla magistratura contro una simile decisione di cessazione del notariato (art. 131a LN).

#### **E. 5.1**

Stante tutto quanto precede il ricorso deve dunque essere respinto, senza che si renda necessario esaminare se l'insorgente, il quale dispone senz'altro di un valido titolo di studio (art. 11 cpv. 1 lett. a LFid), adempia o meno il requisito dell'assolvimento di un periodo di pratica biennale, di cui all'art. 8 cpv. 1 lett. d LFid, stante la grande esperienza professionale che, a suo dire, avrebbe maturato nel settore immobiliare durante la sua lunga carriera di avvocato. Parimenti superfluo appare a questo stadio delle cose verificare se l'attività che egli vorrebbe esercitare su incarico della \_\_\_\_\_ SA abbia carattere accessorio o meno.

#### **E. 5.2**

La tassa di giustizia e le spese seguono l'integrale soccombenza del ricorrente (art. 47 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese, già anticipate dal ricorrente nella misura di fr. 3'000.-, restano a carico di quest'ultimo. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il  
vicepresidente  
La segretaria

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