

TI_GERICHTE 52.2017.79 vom 28. Juni 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-06-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.79

FR: TI_GERICHTE 52.2017.79 du 28 juin 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2017.79 del 28 giugno 2017

Regeste

Autorizzazione all'esercizio della professione di fiduciario immobiliare - applicabilità della LMI

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 28 LFid. La legittimazione del ricorrente, direttamente e personalmente toccato dalla decisione impugnata, è certa (art. 65 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base delle tavole processuali, senza procedere ad accertamenti istruttori (art. 25 cpv. 1 LPAm). L'oggetto della controversia emerge con sufficiente chiarezza dalle carte processuali. Non è in particolare necessario procedere all'assunzione delle prove richiamate dalle parti, in quanto insuscettibili di apportare la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti per il giudizio.

E. 2

Nel cantone Ticino, le attività di fiduciario commercialista, di fiduciario immobiliare e di fiduciario finanziario svolte per conto di terzi a titolo professionale sono soggette ad autorizzazione (art. 1 cpv. 1 LFid). L'autorizzazione di fiduciario commercialista, di fiduciario immobiliare e di fiduciario finanziario è rilasciata dall'autorità di vigilanza all'istante che adempie i requisiti posti all'art. 8 LFid: tra questi figurano il possesso di un titolo di studio riconosciuto e l'assolvimento di un periodo di pratica biennale in Svizzera nel rispettivo ramo (art. 8 cpv. 1 lett. d LFid). Giusta l'art. 4 LFid, è considerato fiduciario immobiliare chi svolge una o più tra le seguenti attività: mediazione nella compravendita e permuta di fondi giusta l'art. 655 cpv. 2 del Codice civile svizzero (lett. a); intermediazione dei 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); consulenza e conduzione di promozioni immobiliari (lett. e).

E. 3.1

Come indicato in narrativa, l'insorgente rimprovera all'autorità di vigilanza di non aver correttamente applicato i disposti della LMI, ritenuto che l'iscrizione della _____ nel registro di commercio del cantone _____ gli consentirebbe di accedere al mercato intercantonale senza formalità o restrizioni di sorta, e dunque senza l'obbligo di richiedere

l'autorizzazione di fiduciario immobiliare statuito dalla LFid. Censura in secondo luogo la violazione dell'art. 4 cpv. 2 lett. d LMI (recte : art. 3 cpv. 2 lett. d LMI), in quanto la pratica acquisita nel corso della sua decennale carriera in tutta la Svizzera sarebbe sufficiente per comprovare un alto livello di preparazione nel ramo immobiliare. Soggiunge poi di non aver mai mancato di versare i relativi contributi derivanti dalla sua attività lavorativa, ciò che corroborerebbe l'assenza di un interesse pubblico della querelata decisione. Rileva infine di aver frequentato nel 1996 la scuola di fiduciari, pur non conseguendo il relativo diploma, e di aver funto da delegato in rappresentanza del canton _____ presso l'associazione svizzera dell'economia immobiliare (nel seguito: SVIT).

E. 3.2

La LMI garantisce a ogni persona con domicilio o sede in Svizzera l'accesso libero e non discriminato al mercato, al fine di esercitare su tutto il territorio della Confederazione un'attività lucrativa (art. 1 cpv. 1 LMI). Essa si prefigge in particolare di: facilitare la mobilità professionale e gli scambi economici in Svizzera (lett. a); sostenere gli sforzi dei cantoni intesi all'armonizzazione delle condizioni di accesso al mercato (lett. b); rafforzare la competitività dell'economia svizzera (lett. c) e la coesione economica della Svizzera (lett. d). L'art. 2 cpv. 1 LMI enuncia poi uno dei principi cardine della legge, conferendo a chi rientra nel campo d'applicazione della LMI un diritto individuale al libero accesso al mercato in base alle prescrizioni in vigore nel luogo di provenienza (DTF 135 II 12 consid. 2.1; STF 2C_57/2011 del 3 maggio 2011 consid. 3.1; 2C_607/2014 del 13 aprile 2015 consid. 4.1; Raccomandazione della Comco del 19 dicembre 2016, in: DPC 2017/1 pag. 252 e segg.; Nicolas Diebold, *Das Herkunftsprinzip im Binnenmarktgesetz zur Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit*, ZBl 111/2010, pag. 129 e segg.). Questo disposto - che recepisce il principio "Cassis de Dijon" sviluppato dalla giurisprudenza della Corte di giustizia delle Comunità europee e preso a modello dal legislatore svizzero (DTF 128 I 92 consid. 3; 125 I 276 consid. 4; 125 I 322 consid. 2b; 125 I 474 consid. 3; STF 2C_720/2014 del 12 maggio 2015 consid. 7.1.1 ; Matteo Cassina, *La legge federale sul mercato interno: principi fondamentali e note in merito alla giurisprudenza del Tribunale federale*, RDAT 2000-I, pag. 102 e segg.; Peter Hänni/Andreas Stöckli, *Schweizerisches Wirtschaftsverwaltungsrecht*, Berna 2013, pag. 202 e segg.) - sancisce dunque il cosiddetto principio del luogo d'origine, giusta il quale ognuno ha il diritto di offrire merci, servizi e prestazioni di lavoro su tutto il territorio della Confederazione a condizione che l'esercizio è autorizzato nel suo cantone o comune di domicilio o di sede. In questi casi, fanno stato le norme del cantone o del comune di domicilio o della sede dell'offerente (art. 2 cpv. 3 LMI). Inoltre, il predetto principio garantisce anche la libertà di stabilimento, stante la quale chi esercita legittimamente un'attività lucrativa ha il diritto di stabilirsi in qualsiasi parte del territorio della Confederazione per l'esercizio di tale attività e, fatto salvo l'art. 3 LMI, di esercitare la stessa secondo le prescrizioni del luogo del primo domicilio (art. 2 cpv. 4 LMI). In tale evenienza, la vigilanza sul rispetto delle prescrizioni del primo domicilio incombe alle autorità del luogo di destinazione (STF 2C_844/2008 del 15 maggio 2009 consid. 3.1 et 4.5).

E. 3.3

Il principio del libero accesso al mercato non è tuttavia assoluto. Come sopra accennato (cfr. consid. 3.2), l'art. 3 LMI prevede infatti la possibilità di eccezionalmente limitare il medesimo (Manuel Bianchi della Porta, in: Vincent Martenet/Christian Bovet/Pierre Tercier (ed.), *Droit de la concurrence*, Basilea 2012, 2 a ed., art. 3 LMI n. 2 e segg.). In questi casi

agli offerenti esterni non può comunque esser negato il diritto di accedere liberamente al mercato. Eventuali limitazioni devono essere adottate sotto forma di condizioni e oneri a patto che si applichino nella stessa misura anche agli offerenti locali, risultino indispensabili per preservare interessi pubblici preponderanti e siano conformi al principio della proporzionalità (cvp. 1). Quest'ultimo, soggiunge il cpv. 2 dell'art. 3 LMI, è da ritenere violato se le prescrizioni del luogo d'origine garantiscono già una protezione sufficiente degli interessi pubblici preponderanti (lett. a), se i certificati e gli attestati di sicurezza già prodotti dall'offerente al luogo d'origine sono sufficienti (lett. b), se il domicilio o la sede costituisce condizione preliminare per l'esercizio di un'attività lucrativa nel luogo di destinazione (lett. c), oppure se la pratica acquisita dall'offerente nel luogo d'origine consente di garantire una protezione sufficiente degli interessi pubblici preponderanti (lett. d). Occorre infine tenere presente che questa enumerazione non è esaustiva, ma solo esemplificativa (DTF 134 II 329 consid. 6.2.3). Non si tratta quindi di condizioni cumulative (STF 2C_844/2008 del 16 maggio 2009 consid. 3.2).

E. 3.4.1

In concreto, dagli atti di causa si evince che l'insorgente è stato per oltre due decenni - ed è tuttora - attivo nel settore dell'intermediazione immobiliare in Ticino. Per sua stessa ammissione (cfr. doc. 3; 11), in questo cantone nel corso degli ultimi anni egli ha compravenduto più di mille immobili, creando a tal fine una fitta rete di collaborazioni con altre persone attive in questo ramo professionale. Per contro, dalle tavole processuali non risulta alcuna sua attività immobiliare esercitata in qualità di offerente esterno al Ticino. L'incartamento processuale mostra invece un'intensa attività immobiliare da parte di RI 1 sui principali portali immobiliari (inter alia : tutti.ch; luxuryestate.ch; immomoving.ch) per la compravendita di immobili nel cantone Ticino (cfr. doc. A). Anche gli immobili pubblicizzati sul suo personale sito internet () si trovano unicamente in questo cantone. Ma non solo. è infatti il ricorrente stesso, nel proprio curriculum vitae , a specificare che gli uffici della propria attività sono a _____, mentre l'indirizzo nel comune di _____ si riferisce verosimilmente al proprio domicilio privato (cfr. doc. 3). Ferme queste premesse, occorre tenere presente che per costante giurisprudenza i principi enunciati dalla LMI possono essere invocati con successo solamente in presenza di una componente intercantonale, ma non nel caso di una fattispecie esclusivamente interna a un cantone (DTF 135 I 106 consid. 2.2; 125 I 276 consid. 4; 125 I 267 consid. 3b; STF 2C_848/2009 dell'11 maggio 2010 consid. 4.2; STA 52.2009.324 del 16 settembre 2010 consid. 3.3; 52.2008.175 del 10 ottobre 2008 consid. 3.2; 52.2008.32 del 18 agosto 2008 consid. 3.2; 52.2005.251 del 12 dicembre 2005 consid. 3.3; Cassina, op. cit., pag. 102; Thomas Cottier/Manfred Wagner, Das neue Bundesgesetz über den Binnenmarkt (BGBM), AJP 1995, pag. 1583 e segg.; Matthias Oesch/Thomas Zwald, OFK- Wettbewerbsrecht II, art. 1 LMI n. 6). Ora, non avendo il ricorrente comprovato di esercitare l'attività di fiduciario immobiliare in Svizzera interna, la LMI non torna applicabile al caso di specie. Come rettamente osservato dall'autorità di prime cure, questa legge federale, per trovare applicazione, impone infatti il concreto espletamento dell'attività di intermediario immobiliare in un contesto intercantonale, e non solamente quale offerente locale in Ticino, come è invece il caso nella presente vertenza. Il fatto che la sede della _____ sia a _____ e che la predetta impresa individuale risulti iscritta al registro di commercio di _____ non è ancora sufficiente per comprovare un'effettiva e reale attività immobiliare in questo comune. Ogni altra conclusione vanificherebbe da un lato l'intento voluto dal legislatore federale, che con l'emanazione della LMI ha inteso abbattere gli

ostacoli di diritto pubblico alla concorrenza istituiti dalle varie legislazioni cantonali e comunali senza tuttavia prevedere regole d'armonizzazione sul piano federale (DTF 141 II 113 consid. 3.1.4; 135 I 106 consid. 2.2; STF 2C_607/2014 del 13 aprile 2015 consid. 4.1; Bianchi della Porta, op. cit., art. 1 LMI n. 5 e segg; Cassina, op. cit., pag. 100), e dall'altro permetterebbe di aggirare i disposti istituiti dalla LFid tramite la costituzione di una società o un'impresa che abbia la propria sede fuori dal cantone Ticino. Occorre poi rilevare che l'inventario degli immobili compravenduti oltr'alpe e all'estero e prodotto in sede di replica dal ricorrente per comprovare una sua asserita attività immobiliare in Svizzera non è suscettibile di sovvertire quanto appena esposto (cfr. doc. 17). Infatti, questo elenco non dimostra affatto che l'insorgente abbia funto da intermediario immobiliare in qualità di offerente esterno. Anzi, l'assenza di qualsiasi indicazione circa la data dell'avvenuta compravendita dei predetti immobili porta a ritenere - o perlomeno, non permette di escludere - che essi siano stati rogati grazie all'intermediazione di RI 1, dopo che quest'ultimo ha intrapreso l'attività di fiduciario immobiliare in Ticino che, come visto, viene esercitata con uffici propri a _____ dall'autunno 2011 in poi (cfr. doc. 11). Medesima considerazione dev'essere fatta per quanto attiene alle fotografie esibite dall'insorgente relative al proprio ufficio a _____ e versate agli atti per cercare di dimostrare lo svolgimento di un'attività effettiva d'intermediario in questo comune (cfr. doc. 14). Esse non mostrano invero l'esistenza di un punto vendita immobiliare con le caratteristiche tipiche per questo specifico settore d'attività quali - a titolo d'esempio - la presenza di insegne luminose o l'esposizione di annunci pubblicitari per la compravendita e la locazione di appartamenti e immobili. Se invece confrontate con quelle raccolte dalla sezione ispettiva dell'autorità di sorveglianza a seguito del loro sopralluogo del 19 marzo 2016 a _____, non vi è alcun dubbio che è in quest'ultimo luogo che l'attività d'intermediazione immobiliare di RI 1 avviene in maniera assidua, costante e professionale (cfr. doc. F). Il rapporto di costatazione allestito in tale data specifica infatti che: "[L]'ufficio (_____ a _____, ndr) dedito all'attività immobiliare è molto vasto: occupa il PT di un grande stabile in pieno centro a _____. La zona risulta molto affollata da gente a piedi, così come dal traffico su strada. L'agenzia immobiliare dispone su tutti i lati di vetrine espositive con annunci di immobili in vendita e in affitto (...)"

E. 3.4.2

Per i motivi appena esposti, l'insorgente non può di conseguenza neppure avvalersi di quanto statuito all'art. 3 cpv. 2 lett. d LMI. Ma quand'anche la predetta disposizione federale fosse applicabile alla fattispecie qui in esame, il requisito relativo alla pratica acquisita dall'offerente nel luogo d'origine non sarebbe comunque soddisfatto. Il ricorrente ha in effetti dichiarato di aver lavorato dal 1992 al 1995 presso la _____ con uffici a _____, e di aver costituito nel 1996 la _____ con sede a _____, quest'ultima successivamente liquidata nel corso del 2007. Nel medesimo anno è poi stata fondata la società semplice " _____ " operativa nel cantone Ticino e di cui già si è già detto in precedenza. Di conseguenza, non essendo queste esperienze professionali state maturate nel luogo d'origine dell'insorgente, anche questa doglianza non può che essere respinta.

E. 3.4.3

Ora, ci si potrebbe chiedere se non fosse (stato) dovere dell'autorità di vigilanza richiedere all'insorgente in sede d'istruttoria di comprovare l'effettivo esercizio dell'attività di fiduciario immobiliare nel canton _____, al fine di verificare l'applicabilità della LMI

alla presente fattispecie, e ciò a maggior ragione tenuto conto che anche il procuratore pubblico - al quale la presente vertenza era stata segnalata per verificare se vi fossero le condizioni per l'apertura di un procedimento penale nei confronti dell'insorgente - con scritto 9 novembre 2016 avesse espresso delle perplessità in merito a tale quesito. La questione non merita ad ogni modo ulteriori approfondimenti, ritenuto che, pur essendo compito dell'autorità appurare d'ufficio i fatti determinanti, ciò non dispensa comunque le parti dal dovere di collaborare all'accertamento degli stessi e, in particolare, dall'obbligo di provare quanto da esse sostenuto, secondo le loro reali facoltà (art. 26 LPAm; STA 52.2016.37 dell'8 settembre 2016 consid. 3; 52.2014.406 del 22 aprile 2015 consid. 2.2; Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa, Lugano 1997, ad art. 18 LPamm n. 1b). Ne consegue che era pertanto compito dell'insorgente mettere a disposizione dell'autorità tutto il materiale probatorio a dimostrazione dell'effettivo esercizio dell'attività d'intermediario immobiliare in un contesto intercantonale, al fine di poter beneficiare dei principi istituiti dalla LMI.

E. 4

Del tutto priva di fondamento si dimostra da ultimo la censura riguardante l'asserita mancanza di un sufficiente interesse pubblico a sostegno della querelata decisione. Quest'ultima mira infatti unicamente indurre l'insorgente a presentare una domanda d'autorizzazione di fiduciario immobiliare, al fine di verificare se sono dati o meno i presupposti per assoggettarlo alla LFid, la cui compatibilità con le norme costituzionali e con la LMI è del resto già stata più volte confermata dal Tribunale federale (STF 2C_204/2010 del 24 novembre 2011 consid. 5.2; 2P.106/2002 del 20 dicembre 2002 consid. 5.2.2; 2P.142/1990 del 21 dicembre 1990 consid. 3b; Mauro Mini, La legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, Basilea et al. 2002, pag. 190 e segg.). Da respingere si avverano anche le doglianze riguardanti il puntuale pagamento dei contributi derivanti dall'attività di intermediario immobiliare, così come il fatto di essere stato delegato presso l'associazione mantello degli intermediari immobiliari SVIT, non avendo tali circostanze alcuna rilevanza con la controversia di cui è specie.

E. 5.1

In siffatte circostanze, bisogna pertanto ritenere che la decisione impugnata sfugge a qualsiasi critica e, non comportando nessuna violazione del diritto applicabile, deve essere confermata con conseguente reiezione del ricorso inoltrato dall'insorgente.

E. 5.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente, in quanto soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'200.-, già anticipata dal ricorrente nella misura di fr. 1'500.-, è posta a suo carico. Non si assegnano ripetibili. 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 e segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
Il vicecancelliere