

TI_GERICHTE 52.2017.97 vom 25. Oktober 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-10-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.97

FR: TI_GERICHTE 52.2017.97 du 25 octobre 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2017.97 del 25 ottobre 2017

Regeste

Autorizzazione all'esercizio dell'attività di fiduciario immobiliare - compatibilità con la libertà economica e la LMI

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è certa e discende dall'art. 28 LFid.

E. 1.2

Per quanto attiene alla legittimazione ricorsuale della RI 1 va detto quanto segue. Giusta l'art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 3.3.1.1) ha diritto di ricorrere chi - oltre a essersi tempestivamente opposto alla querelata decisione - è particolarmente toccato dalla decisione impugnata (lett. b) e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa (lett. c). In virtù di tale disposto, è quindi legittimato a ricorrere chi appartiene a quella limitata e qualificata cerchia di persone la cui situazione appare legata all'oggetto del provvedimento impugnato da un rapporto sufficientemente stretto e intenso, che permetta di distinguerla da quella di un qualsiasi altro membro della collettività; il riconoscimento della legittimazione attiva esige inoltre che il terzo sia portatore di un interesse personale, diretto, concreto e attuale a dolersi del pregiudizio che il provvedimento arreca e che l'impugnativa tende a rimuovere (DTF 127 II 264 consid. 2c; 123 II 376 consid. 2; 121 II 176 consid. 2a; STF 2C_348/2011 del 22 agosto 2011 consid. 2; STA 52.2016.53 del 31 marzo 2017; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7 a ed., Zurigo 2016, n. 1150 e segg.; René Rhinow, öffentliches Prozessrecht, 3 a ed., Basilea 2014, n. 850, 1560). La legittimazione ricorsuale secondo l'art. 65 LPAm non compete però soltanto al destinatario della decisione impugnata, ma altresì ai terzi che si trovano lesi direttamente nei loro legittimi interessi dalla medesima. Quest'ultimi devono comunque poter vantare una relazione rilevante o speciale con l'oggetto della controversia, che deve essere valutata alla luce delle concrete circostanze del caso, e devono potersi prevalere di un interesse personale, immediato ed attuale volto ad all'eliminazione del pregiudizio materiale o ideale che la decisione impugnata potrebbe loro arrecare (pro multis cfr: Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 13 ad art. 43). Ora, nel caso di specie è certamente vero che i principali destinatari dell'atto impugnato sono W_____ e R_____, perlomeno laddove viene chiesto loro di munirsi dell'autorizzazione cantonale per l'esercizio della professione di fiduciario immobiliare. Essi sono però stati interpellati nell'occasione in quanto amministratori della RI 1 - che secondo l'autorità di vigilanza svolgerebbe un'attività di tipo fiduciario in Ticino - e in virtù del fatto che, giusta l'art. 1 cpv. 2 LFid, titolari di un'autorizzazione di tal genere possono essere solo delle persone fisiche. In simili circostanze si deve dunque ritenere che anche la

RI 1 risulta toccata in prima battuta dalla decisione impugnata nei suoi legittimi interessi. Il querelato ordine, seppur rivolto alle due suddette persone, riguarda direttamente anche la stessa società ricorrente, in quanto dal suo adempimento dipende la facoltà per quest'ultima di svolgere la propria attività aziendale in ambito immobiliare nel nostro Cantone. Nulla muta sotto questo profilo che W_____ abbia ritirato la sua domanda d'autorizzazione e che in seguito si sia dimesso dal consiglio d'amministrazione della RI 1, se non per il fatto che, nella misura in cui è rivolto nei confronti di quest'ultimo, il querelato ordine è divenuto privo d'oggetto. Per contro, R_____ siede tutt'ora nell'organo esecutivo della società, ragione per la quale la legittimazione attiva di quest'ultima deve essere senz'altro ammessa. Ma non solo. Occorre in effetti pure considerare che, nella misura in cui l'autorità di vigilanza ha chiesto, in alternativa all'ottenimento da parte di W_____ e R_____ dell'autorizzazione quali fiduciari, di comprovare l'effettiva assunzione di un fiduciario immobiliare già autorizzato, l'avversato provvedimento appare materialmente diretto anche nei confronti della stessa RI 1, alla quale deve essere gioco forza riconosciuta la possibilità di agire in giustizia anche per questo motivo. Di conseguenza, va respinta, in quanto manifestamente infondata, l'eccezione sollevata dall'autorità di vigilanza in sede di risposta riguardo all'asserita carenza di legittimazione attiva della ricorrente.

E. 1.3

Ne discende pertanto che il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti (art. 25 cpv. 1 LPAm).

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 cpv. 1 LFid e, segnatamente, che possiede l'esercizio dei diritti civili (lett. a); che gode di ottima reputazione e garantisce un'attività irreprensibile (lett. b); che non si trova in stato d'insolvenza comprovato da attestati di carenza beni o in stato di fallimento (lett. c); che è in possesso di un titolo di studio riconosciuto ed ha compiuto un periodo di due anni di pratica in Svizzera nel ramo per il quale si domanda l'autorizzazione (lett. d); dispone di una copertura per la responsabilità civile le cui prestazioni e modalità sono fissate dal Consiglio di Stato (lett. e). 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

; Andreas Auer/Giorgio Malin-vernì/Michel Hottelier, *Droit constitutionnel suisse*, vol. II, 3 a ed., Berna 2013, n. 981 e segg.; Paul Richli, *Grundriss des schweizerischen Wirtschaftsverfassungsrechts*, Berna 2007, n. 287 e segg.).

E. 3.2

La libertà economica, garantita all'art. 27 cpv. 1 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), assicura ad ogni persona il

diritto di esercitare, a titolo professionale, un'attività privata tendente al conseguimento di un guadagno o di un reddito (DTF 137 I 167 consid. 3.1; 132 I 97 consid. 2.1; 128 I 19 consid. 4c/aa; STA 52.2009.369 del 12 agosto 2010 consid. 5.3). Include in particolare la libera scelta della professione, il libero accesso a un'attività economica privata e il suo libero esercizio (art. 27 cpv. 2 Cost.; DTF 140 I 218 consid. 6.3; 135 I 130 consid. 4.2; 132 I 282 consid. 3.2; 125 I 276 consid. 3a; Felix Uhlmann, in: Bernhard Waldmann/Eva Maria Belser/Astrid Epiney, Bundesverfassung Basler Kommentar, Basilea 2015, art. 27 n. 16 e segg.). La garanzia della libertà economica può essere invocata sia dalle persone fisiche, sia dalle persone giuridiche. Anche chi svolge l'attività d'intermediazione immobiliare può quindi richiamarsi, in linea di principio, a questa garanzia costituzionale (DTF 137 I 167 consid. 3.1; 135 I 130 consid. 4.2). Come ogni libertà fondamentale, anche la libertà economica non è però assoluta, ma può essere soggetta a limitazioni alle condizioni poste dall'art. 36 Cost. Sono infatti ammesse restrizioni della libertà economica che poggiano su di una base legale sufficiente, sono giustificate da un preminente interesse pubblico e ossequiano al principio della proporzionalità. A livello cantonale, sono pertanto ammesse restrizioni di polizia al diritto di esercitare liberamente un'attività economica, al fine di tutelare l'ordine pubblico, la sicurezza, la salute, la quiete e la moralità pubblici, i buoni costumi e la buona fede nei rapporti commerciali da atti sleali e idonei a ingannare il pubblico. I cantoni possono inoltre prevedere delle limitazioni fondate su motivi politici, a condizione però che queste misure si limitino, conformemente al principio di proporzionalità, a quanto necessario per realizzare gli scopi d'interesse pubblico perseguiti (DTF 125 I 335 consid. 2a; STF 2C_335/2012 del 27 settembre 2012 consid. 2.1; 2P.306/2001 del 17 maggio 2002 consid. 2.2; Klaus A. Vallender, in: Bernhard Ehrenzeller/Benjamin Schindler/Rainer J. Schweizer/Klaus A. Vallender, Die schweizerische Bundesverfassung St. Galler Kommentar, 3 a ed., San Gallo 2014, art. 27 n. 58). Sono invece escluse le misure protezionistiche e restrizioni motivate da ragioni di politica economica, ossia misure che intervengono nel gioco della libera concorrenza, favorendo certi rami professionali o determinate forme di esercizio di un'attività, oppure per dirigere l'attività economica in modo prestabilito (DTF 132 I 97 consid. 2.1; 131 I 223 consid. 4.2; 130 II 87 consid. 3; 130 I 26 consid. 4.5; 125 I 431 consid. 4b; 125 I 322 consid. 3a; 125 I 276 consid. 3a; STA 52.2009.324 del 16 settembre 2010 consid. 3.1; 52.2006.331 del 25 maggio 2007 consid.

E. 3.3

In concreto, è indubbio che esigere il rilascio di un'autorizzazione per poter esercitare una determinata professione - come nel caso di specie quella di fiduciario immobiliare - costituisca una importante restrizione della libertà economica (DTF 123 I 212 consid. 3a; STF 2P.106/2002 del 10 dicembre 2002 consid. 4). Occorre però altresì rammentare che, contrariamente a quanto ritenuto dalla società ricorrente, il Tribunale federale ha già avuto più volte modo di ritenere compatibile con l'art. 27 Cost. l'obbligo di dover richiedere un'autorizzazione per poter esercitare nel cantone Ticino la professione di fiduciario immobiliare (STF 2C_204/2010 del 24 novembre 2011 pubbl. in RTiD I-2012 n. 22, consid. 5; 2A.97/2004 del 24 febbraio 2004 consid. 2.2, sentenza invero resa allorquando era ancora vigente la vecchia legge sui fiduciari [vLFid], ma senz'altro ancora valida anche sotto l'impero della vigente LFid). L'alta Corte ha al contempo sottolineato come l'interesse pubblico perseguito dall'intera LFid, e quindi anche dal suo contestato art. 4 lett. a, sia proprio quello di garantire, tramite lo strumento dell'autorizzazione, la protezione degli investitori e degli utenti di questo genere di prestazioni, dando maggiore trasparenza

all'intero settore e creando esigenze uguali per tutti i fornitori di servizi (STF 2C_204/2010 del 24 novembre 2011 pubbl. in RTiD I-2012 n. 22, consid. 5.2 et 5.3; 2P.106/2002 del 20 dicembre 2002 consid. 5.2.2; 2P.142/1990 del 21 dicembre 1990 consid. 3b). L'attività del fiduciario, per qualunque delle tre categorie disciplinate dalla LFid, espone infatti quest'ultimo a stretto contatto con interessi patrimoniali altrui che gli vengono affidati in cura, e per la cui gestione egli dev'essere idoneo, formato, e aver maturato sufficienti anni di esperienza. L'interesse pubblico del cittadino risiede proprio nel proteggerlo da un possibile danno, salvaguardando la buona fede nei rapporti commerciali da pericoli derivanti dall'imperizia o dalla scorrettezza di chi esercita tali delicate attività senza essere in possesso delle necessarie qualifiche professionali (STF 2P.345/1990 del 7 ottobre 1991 consid. 2; STA 52.2009.369 del 12 agosto 2010 consid. 5.4; Mauro Bianchetti, Aspetti giuridici concernenti l'applicazione della legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, in: RDAT I-2000, pag. 33 e segg.; Mauro Mini, La legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, Basilea 2002, pag. 42 e segg.). Certo, l'intervento di un notaio - che comunque, a differenza del fiduciario, è un pubblico ufficiale e come tale riveste una funzione del tutto differente rispetto a un mandatario - comporta sicuramente una diminuzione di rischi correlati con una transazione immobiliare, ma non li esclude del tutto. I campi d'attività del fiduciario e del notaio infatti non si confondono, ma coesistono e rafforzano la tutela della clientela. A prescindere da questo aspetto però, il fiduciario immobiliare presta la propria consulenza e i propri servizi professionali anche in situazioni in cui il notaio non è necessariamente coinvolto, quali ad esempio la locazione di stabili e appartamenti, l'amministrazione di immobili o la consulenza e la promozione immobiliare. Anche per queste attività il legislatore cantonale ha ritenuto fosse opportuno far dipendere il loro esercizio dal rilascio di un'autorizzazione, estendendo il campo d'applicazione della legge ad una serie di attività che, alla stessa stregua dell'intermediazione immobiliare, non presuppongono necessariamente l'instaurazione con il cliente di un rapporto fiduciario, nel senso stretto del termine. Analoghe considerazioni valgono anche per quanto attiene agli istituti di credito, i quali non necessariamente prestano i propri servizi finanziari in qualsiasi tipo di transazione o di pratica in ambito immobiliare. Irrilevanti appaiono pertanto le disquisizioni della ricorrente attorno alla natura fiduciaria o meno dell'attività di intermediazione immobiliare da essa esercitata a titolo principale. Si tratta in effetti di questioni che attengono al diritto privato, che nulla hanno a che vedere con l'intento voluto dal legislatore cantonale che, come pocanzi sottolineato, tramite la LFid ha inteso vigilare sull'attività dei fiduciari con l'obiettivo di tutelare la clientela da possibili danni derivanti da un esercizio non corretto della loro attività professionale. Anche sotto quest'aspetto, dunque, le censure formulate dalla ricorrente non possono essere condivise.

E. 4.1

La ricorrente invoca poi la violazione del principio della forza derogatoria del diritto federale su quello cantonale. A suo avviso, la LFid si porrebbe infatti in conflitto con la LMI. Ritene inoltre di potersi avvalere dei principi contenuti in questa legge federale, che la dispenserebbero dal richiedere un'autorizzazione per esercitare la professione di fiduciario immobiliare in Ticino.

E. 4.2

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). Sebbene i concetti di "domicilio" e di "sede" non siano specificati dalla legge, la giurisprudenza ha già avuto modo di chiarire da tempo che con i medesimi vanno intesi il domicilio e la sede commerciali (DTF 125 I 276 consid. 4b). 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). Il principio del libero accesso al mercato non è tuttavia assoluto. Come sopra accennato, 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 (cpv. 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).

E. 4.3.1

Come indicato in narrativa, la RI 1 è una società attiva da diversi anni nel settore dell'intermediazione e del commercio immobiliare. Dalle pagine del suo sito internet si evince che la stessa promuove la compravendita di immobili e appartamenti di prestigio situati essenzialmente in Ticino e ad A_____ . 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 52.2017.79 del 28 giugno 2017 consid. 3.4.1.; 52.2017.251 del 7 agosto 2017; 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/Man-fred 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). Come rettamente osservato dall'autorità di vigilanza (cfr. risposta, pag. 7 e segg.), questa legge federale, per trovare applicazione, impone pertanto il concreto espletamento dell'attività immobiliare in un contesto intercantonale, e non solamente quale offerente locale (STA 52.2017.19 del 28 giugno 2017 consid. 3.4.1; 52.2017.251 del 7 agosto 2017). Ora, nel caso di specie la ricorrente è iscritta nel registro di commercio del Canton Uri dal 13 agosto 2010 e da allora ha sempre avuto la propria sede ad A_____, dapprima _____ e, a partire dal 4 marzo 2013, _____, dove attualmente esistono degli uffici adibiti a punto vendita immobiliare, così come riportato anche nel sito internet della società, sotto la rubrica "Kontakt" . È vero che, secondo quanto risulta dall'immagine pubblicata sul sito, all'esterno di detti locali non vi è alcuna insegna che riporta la ragione sociale della ricorrente, ma è presente unicamente la scritta "First Class Immobilien" . La qual cosa potrebbe a prima vista dare adito a qualche dubbio circa il fatto che si trattino veramente degli uffici della ricorrente. Sennonché, tale scritta è riportata anche sulla home page del suddetto sito internet, in accostamento alla sua ragione sociale. Pertanto l'indicazione "RI 1 - First Class Immobilien" costituisce una sorta di marchio aziendale, dal quale si può dedurre con sufficiente verosimiglianza che ad A_____ la ricorrente non ha soltanto la propria sede sociale, ma anche una vera e propria sede operativa. Si deve pertanto considerare che sussistono indizi circa lo svolgimento da parte della ricorrente di un'effettiva e concreta attività in ambito immobiliare nel Canton Uri. Il che sembrerebbe trovare conferma anche nell'elenco degli immobili situati ad A_____ e promossi per la loro compravendita sul suo sito internet (cfr. doc. R) che l'insorgente si è premurata di produrre davanti a questo Tribunale. Dal canto suo, R_____ è iscritto a registro di commercio quale amministratore della società ricorrente con diritto di firma individuale dal 13 marzo 2014. Alla luce di quanto sopra esposto e dato il suo ruolo in seno alla RI 1, non si può escludere che egli disponga di un domicilio ai sensi dell'art. 2 cpv. 1 LMI nel Canton Uri e che, per tale motivo, possa appellarsi ai disposti di questa legge per operare attraverso la suddetta società quale fiduciario immobiliare (anche) in Ticino. Diversamente da quanto rilevato in sede di risposta (pag. 8) dall'autorità di vigilanza, nulla muta a questo proposito che la società insorgente abbia degli uffici anche ad As_____, ritenuto che l'art. 2 cpv. 4 LMI, nella sua attuale versione in vigore dal 1° luglio 2006, ha esteso anche al domicilio professionale l'applicazione del principio del libero accesso al mercato secondo le prescrizioni del luogo d'origine. In precedenza, in base al testo originario della legge e all'interpretazione dedottane dalla giurisprudenza del Tribunale federale, la libertà di accesso al mercato era

garantita soltanto a colui che a partire dalla sua sede voleva offrire merci o servizi in altri cantoni, ma non a colui che voleva stabilirsi in un altro cantone. Quest'ultimo era in effetti obbligato a conformarsi alle prescrizioni in vigore nel cantone di destinazione (DTF 135 II 12 consid. 2.1; 134 II 329 consid. 5.2; 125 I 276 consid. 4; Messaggio del 24 novembre 2004 concernente la modifica della LMI, FF 2005 409 segg., in part. 416 segg. e 425). Sennonché, come detto, ciò non vale più dopo la revisione a cui è stata sottoposta la LMI attorno alla metà del decennio scorso.

E. 4.3.2

La questione di sapere se R_____, nella sua qualità di amministratore della ricorrente, possa effettivamente prevalersi della LMI per svolgere l'attività di fiduciario immobiliare in Ticino non deve essere necessariamente risolta in questa sede, poiché, quand'anche ciò dovesse essere il caso, tale circostanza non lo esimerebbe comunque dal dover chiedere un'autorizzazione cantonale giusta la LFid, così come è stato preteso nei suoi confronti dall'autorità di prime cure, per poter operare attraverso la società ricorrente nel settore immobiliare. Come illustrato sopra (consid. 4.2), il diritto individuale al libero accesso al mercato in base alle prescrizioni in vigore nel luogo di provenienza, sancito dall'art. 2 cpv. 1, 3 e 4 LMI non è in effetti assoluto. Il Cantone Ticino può quindi ugualmente imporre le sue condizioni di autorizzazione ad un fiduciario proveniente da un altro cantone, a condizione però che le stesse risultino compatibili con quanto stabilito dall'art. 3 LMI. Così come rilevato anche dal segretariato della Comco in un parere reso il 10 settembre 2008 all'attenzione della Commissione della legislazione del Gran Consiglio ticinese - parzialmente riprodotto nel rapporto n. 5896R del 18 novembre 2009 sul messaggio 6 marzo 2007 e sul messaggio aggiuntivo 3 giugno 2008 concernente la revisione della legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 18 giugno 1984, alle pag. 4 e segg. -, si può ritenere che i requisiti d'autorizzazione previsti dalle lett. a (esercizio dei diritti civili), lett. b (ottima reputazione ed attività irreprensibile) e lett. c (assenza di una situazione di insolvenza) dell'art. 8 cpv. 1 LMI siano tutto sommato rispettosi di quanto disposto dall'art. 3 cpv. 1 LMI. La stessa cosa vale anche per la condizione sancita dall'art. 8 cpv. 1 lett. e LFid (copertura assicurativa RC). Quelli appena esposti costituiscono in effetti una serie di requisiti che, oltre ad essere applicabili anche nei confronti degli offerenti locali, non appaiono sproporzionati e sono indispensabili in funzione degli importanti interessi pubblici che la LFid si propone di tutelare (a quest'ultimo proposito si veda supra consid. 3.3). Il loro adempimento può dunque essere legittimamente preteso anche nei confronti di quegli offerenti esterni che intendono offrire i loro servizi o trasferire la sede della loro attività in Ticino. Più problematica, come d'altra parte rilevato anche dalla stessa Comco, appare invece la condizione di cui all'art. 8 cpv. 1 lett. d LFid relativa al possesso di un titolo di studio riconosciuto e all'assolvimento di un periodo di pratica. Di massima, chi già esercita in un altro cantone svizzero la professione di fiduciario, senza disporre di uno tra i vari titoli di studio contemplati dall'art. 11 LFid, deve poter accedere al mercato ticinese già solo dimostrando di possedere nel settore specifico una certa esperienza professionale acquisita nel luogo d'origine, così come disposto dall'art. 3 cpv. 2 lett. d LMI. Secondo il segretariato della Comco, le cui considerazioni sono del tutto condivisibili, per i fiduciari provenienti da fuori cantone che non dispongono di una formazione riconosciuta, sono sufficienti tre anni di pratica. Da coloro che invece sono in possesso di un titolo di studio previsto dall'art. 11 LFid non può essere preteso, in aggiunta a ciò, anche l'assolvimento di un periodo di pratica biennale, trattandosi questo di un onere che per ragioni di proporzionalità si rivelerebbe lesivo dell'art. 3 LMI (cfr. in proposito: rapporto citato, pag. 5). In tutti i casi per il rilascio

ad un offerente esterno dell'autorizzazione quale fiduciario non può essere prelevata alcuna
tassa ex art. 12 cpv. 1 LFid, stante la gratuità, sancita dall'art. 3 cpv. 4 LMI, di questa
procedura. Ne discende pertanto che sia nella misura in cui è rivolto verso R_____ (obbligo di ottenere l'autorizzazione cantonale quale fiduciario), sia in quanto rivolto nei confronti della RI 1 (obbligo di dimostrare l'assunzione di un fiduciario autorizzato), il querelato ordine pronunciato dall'autorità di vigilanza deve essere confermato, siccome rispettoso tanto della LFid che della LMI. In particolare non è ravvisabile nel provvedimento impugnato nessun conflitto con la legislazione federale, per cui deve essere respinta la censura sollevata dall'insorgente relativa all'asserita violazione del principio della forza derogatoria del diritto di rango superiore, sancito dall'art. 49 Cost. Accertata la legittimità dell'avversato provvedimento, spetterà se del caso alla ricorrente e al suo amministratore R_____ dimostrare, in sede di presentazione dell'istanza di rilascio dell'autorizzazione richiesta, l'effettiva applicabilità alla fattispecie della LMI in modo tale da poter beneficiare delle agevolazioni di cui si è detto sopra per quanto attiene in particolare all'adempimento del requisito previsto dalla lett. d dell'art. 8 cpv. 1 LFid e alla gratuità di tale procedura. 5. 5.1. Stante tutto quanto precede, bisogna pertanto concludere che la decisione impugnata, per quanto non sia parzialmente divenuta priva d'oggetto (cfr. consid. 1.2), sfugge a qualsiasi critica e, non comportando nessuna violazione del diritto applicabile, deve essere confermata con conseguente reiezione del ricorso inoltrato dalla società insorgente. Con l'emanazione del presente giudizio, la richiesta di concedere l'effetto sospensivo alla querelata decisione diviene priva d'oggetto. 5.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico della 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. 2'000.-, già anticipata dalla società 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 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il vicecancelliere

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