

# **TI\_GERICHTE 52.2018.606 vom 30. November 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-11-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2018.606](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2018.606)

FR: TI\_GERICHTE 52.2018.606 du 30 novembre 2018

IT: TI\_GERICHTE 52.2018.606 del 30 novembre 2018

## **Regeste**

Acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Blocco a registro fondiario. Legittimazione a ricorrere

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 9 della legge di applicazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 21 marzo 1988 (LALAFE; RL 215.400). Il ricorso, rivolto contro una decisione che rifiuta la revoca di una misura cautelare adottata in base all'art. 23 LAFE, è inoltre tempestivo, sia che lo si valuti secondo l'art. 20 cpv. 3 LAFE, sia giusta il termine di 15 giorni dell'art. 68 cpv. 2 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100; cfr. al riguardo: Urs Mühlebach/ Hanspeter Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, n. 4 ad art. 23 e n. 22 ad art. 22). Resta da verificare se alle società insorgenti possa essere riconosciuta la legittimazione attiva.

### **E. 2.1**

Secondo l'art. 20 cpv. 1 LAFE, sono impugnabili innanzi all'autorità cantonale di ricorso le decisioni dell'autorità di prima istanza, dell'ufficiale del registro fondiario, dell'ufficiale del registro di commercio e dell'autorità dell'incanto. Per quanto qui di rilievo, in base all'art. 20 cpv. 2 LAFE il diritto di ricorso spetta all'acquirente, all'alienante e a altre persone che hanno un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della decisione (lett. a). Per giurisprudenza, quest'ultima norma ha la medesima portata di quanto a suo tempo richiesto dall'art. 103 dell'abrogata legge federale del 16 dicembre 1943 sull'organizzazione giudiziaria e oggi dall'art. 89 cpv. 1 della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 (LTF; RS 173.110; cfr. STF 2C\_972/2016 del 31 ottobre 2017 consid. 2.1 e rimandi; Giorgio De Biasio/Simone Albisetti, LAFE – Giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], Lugano 2017, pag. 246 segg.; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 3 ad art. 20).

### **E. 2.2**

In base all'art. 89 cpv. 1 LTF ha il diritto di interporre ricorso in materia di diritto pubblico chi ha partecipato al procedimento dinanzi all'autorità inferiore o è stato privato della possibilità di farlo (lett. a), è particolarmente toccato dalla decisione impugnata (lett. b) e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa (lett. c). Per consolidata prassi, l'interesse degno di protezione consiste nell'utilità pratica che procurerebbe alla parte ricorrente l'accoglimento del ricorso ossia, in altri termini, nel fatto di evitare un pregiudizio di natura economica, ideale, materiale o di altro genere che la

decisione impugnata le occasionerebbe. L'interessato dev'essere toccato in modo diretto e concreto e in una maniera e con un'intensità superiore alla maggioranza dei cittadini. L'interesse invocato (che può anche essere di mero fatto), oltre a essere pratico e attuale, deve trovarsi con l'oggetto del litigio in un rapporto stretto, speciale e degno di essere preso in considerazione (cfr. DTF 133 II 400 consid. 2.2, 133 II 409 consid. 1.3, 131 II 361 consid. 1.2; STF 2C\_178/2018 del 18 marzo 2019 consid. 2.1). Il ricorso formulato da un singolo nell'interesse generale o di un terzo è escluso (cfr. DTF 138 II 162 consid. 2.1.2, 137 II 40 consid. 2.3, 135 II 145 consid. 6.1, STF 2C\_972/2016 citata consid. 3.1 e rimandi). La giurisprudenza ritiene in particolare che anche il ricorso di un terzo a favore del destinatario ( pro Adressat ) sia ammissibile solo se la decisione impugnata comporta per chi insorge un pregiudizio diretto ; un semplice interesse di fatto (economico) - mediato o riflesso - all'annullamento o alla modifica del provvedimento non basta (cfr. DTF 141 V 650 consid. 3.1, 135 V 382 consid. 3.3.1; STF 2C\_1158/2012 del 27 agosto 2013 consid. 2.3.2 e rimandi). In tal senso, la sola qualifica di creditore del destinatario (cfr. DTF 134 V 153 consid. 5.3.2.3, 130 V 560 consid. 3.5) o di azionista della società contro cui è rivolta una decisione (cfr. STF 2C\_1158/2012 citata consid. 2.3.3 e rimandi) non è sufficiente a fondare la legittimazione attiva (cfr. anche René Wiederkehr/Stefan Eggenschwiler , Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter, Eine Übersicht über die Rechtsprechung zur materiellen Beschwerdebefugnis Dritter im öffentlichen Verfahrensrecht, Berna 2018, pag. 83 segg.).

### **E. 2.3**

In concreto, la decisione impugnata non è stata indirizzata alle insorgenti, che l'hanno ricevuta solo in copia per conoscenza . Con il provvedimento non è infatti tanto stata respinta la domanda di revoca del blocco a registro fondiario presentata dalle società ricorrenti, quanto piuttosto quella - di tenore pressoché identico - formulata da CO 4 (per il tramite del suo legale). Ora - a prescindere dalla posizione di quest'ultimo - è certo che le insorgenti, nella loro semplice veste di creditrici escutenti delle società proprietarie dei fondi, non risultano personalmente e direttamente toccate dalla decisione che mantiene il blocco cautelare a registro fondiario, impedendo atti di disposizione delle PPP (nelle more della procedura di accertamento ex art. 25 cpv. 1 bis LAFE). Nulla muta il fatto che sia stato pronunciato il fallimento della CO 3 e della CO 2: se è vero che con la dichiarazione del fallimento i citati immobili sono entrati a far parte della massa destinata al comune soddisfacimento dei creditori (art. 197 cpv. 1 della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento dell'11 aprile 1889; LEF; RS 281.1) e che le debentrici hanno perso la capacità di disporre (art. 204 cpv. 1 LEF), è altrettanto vero che da quel momento - come osservano in questa sede le competenti autorità in materia LAFE - gli atti di amministrazione e di realizzazione degli stessi possono essere compiuti unicamente dall'amministrazione del fallimento (art. 240 LEF), in concreto curata dall'Ufficio dei fallimenti (cfr. anche sentenze II CCA 12.2017.162-163 pag. 4, doc. DF 15 e 16). Non quindi dai singoli creditori, che non hanno alcun potere di disposizione sui beni appartenenti alla massa. A maggior ragione s'impone questa conclusione se si considera che le società insorgenti - che sembrano peraltro appartenere allo stesso CO 4 (cfr. pag. 11 della petizione di cui al doc. I, allegata all'istanza del 5 novembre 2018) - nemmeno si possono prevalere di una graduatoria cresciuta in giudicato, che attesta in modo inoppugnabile la loro qualità di creditori e quindi un loro diritto alla ripartizione del ricavato da un'eventuale (futura) realizzazione all'asta dei fondi. La graduatoria - depositata lo scorso 1° marzo 2019 - è infatti stata contestata da CO 5, la quale il 20 marzo 2019 ha promosso diverse cause davanti alla Pretura di \_\_\_\_\_,

anche nei confronti di RI 1 e RI 2 (cfr. duplica pag. 2 e allegati doc. DF 18). Ne discende che la decisione impugnata non determina per le insorgenti alcun pregiudizio diretto ai sensi della giurisprudenza sopraesposta.

### **E. 3**

Stante quanto precede, e poiché il ricorso deve essere dichiarato irricevibile per difetto di legittimazione attiva, non occorre invece chiedersi se e in che misura la decisione impugnata possa essere affetta da nullità, siccome resa ancora dalla vecchia autorità distrettuale in materia LAFE. Autorità a cui - nel momento in cui si è espressa - era in effetti già subentrata per legge la nuova Autorità unica di I. istanza LAFE (istituita dal nuovo art. 7 LALAFE, entrato in vigore con effetto al 1° gennaio 2018, cfr. STA 52.2018.395 del 21 marzo 2019), la quale si è comunque pronunciata in questa sede. L'irricevibilità del ricorso per difetto di legittimazione attiva impedirebbe infatti comunque a questo Tribunale di accertarne la nullità (cfr. per analogia STA 52.2016.242 del 30 maggio 2018, in: RtiD I-2019 n. 12 consid. 4).

### **E. 4**

Sulla base di tutto quanto precede, il ricorso è irricevibile. La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico delle insorgenti, soccombenti. Le ricorrenti sono inoltre tenute a rifondere un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm) a CO 4, il quale, da un profilo formale, ha resistito in questa sede al gravame, avvalendosi dell'assistenza di un legale. Non ne ha invece diritto CO 5, non patrocinata. Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è irricevibile. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata dalle insorgenti, resta a loro carico. Alle ricorrenti va restituito l'importo di fr. 500.- versato in eccesso a titolo di anticipo. Le insorgenti sono tenute a rifondere a CO 4 complessivi fr. 1'500.- a titolo di ripetibili per questa sede. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente  
La vicecancelliera

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