

TI_GERICHTE 52.2019.142 vom 15. Februar 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-02-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.142

FR: TI_GERICHTE 52.2019.142 du 15 février 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.142 del 15 febbraio 2019

Regeste

Assoggettamento LAFE. Persona all'estero

Erwägungen

E. 1.1

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). Pacifica è la legittimazione attiva dell'insorgente (cfr. art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE) e la tempestività del gravame (art. 20 cpv. 3 LAFE).

E. 1.2

Come già accennato in narrativa (consid. I), va ribadito che non ha più qualità di parte nel presente procedimento la CO 7, cancellata dal registro di commercio il 25 aprile 2023 (cfr. estratto agli atti). Relativamente all'operazione immobiliare in cui anch'essa era coinvolta, riguardante i fondi di _____ frattanto venduti a un terzo, il ricorso è comunque divenuto privo d'oggetto, come anche confermato dall'insorgente (cfr. osservazioni del 21 febbraio 2024; cfr. pure infra, consid. 3).

E. 1.3

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, integrati dall'ulteriore documentazione acquisita dal Tribunale, così come indicato in narrativa (supra consid. G e H). Le ulteriori prove sollecitate dall'insorgente (interrogatori, testi, sopralluogo) non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. In particolare, non occorre sentire le persone che hanno firmato le dichiarazioni spontanee prodotte dalla ricorrente in questa sede (per dimostrare la presenza, le conoscenze e la vita sociale di A_____ in Ticino dal maggio 2017), rivelatesi fittizie e inattendibili (cfr. infra consid. 5).

E. 2.1

La LAFE limita l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno (art. 1). L'art. 2 cpv. 1 LAFE sancisce il principio secondo cui, per poter acquistare dei fondi situati in Svizzera, le persone all'estero devono chiedere un'autorizzazione all'autorità cantonale competente. L'obbligo dell'autorizzazione ha, cumulativamente, una componente oggettiva (art. 4 LAFE: l'acquisto di fondi) e una soggettiva (art. 5 seg. LAFE: le persone all'estero). La legge prevede nondimeno delle eccezioni a tale obbligo (art. 2 cpv. 2 e 7 LAFE; cfr. STF 2C_1041/2016 del 28 settembre 2017 consid. 3.1).

E. 2.2

Dal profilo oggettivo, la LAFE non considera quale acquisto di un fondo unicamente il trasferimento tabulare di proprietà secondo il diritto civile (cfr. art. 4 cpv. 1 lett. a LAFE), ma estende il concetto anche a tutti quei negozi giuridici che, da un punto di vista economico o giuridico, conferiscono alla persona all'estero l'effettivo potere di disposizione su un fondo soggetto all'obbligo di autorizzazione (cfr. Simone Albisetti/Rocco Rigozzi, *La LAFE e le società immobiliari miste: hic sunt leones in RtiD II-2018* pag. 387 segg., pag. 394; Urs Mühlebach/ Hanspeter Geissmann, *Lex F., Kommentar zum Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*, Brugg/Baden 1986, n. 3 ad art. 4). È in particolare considerato acquisto di un fondo la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo (cfr. art. 4 cpv. 1 lett. f LAFE). Ancorché non espressamente menzionata, vi rientra pure, al fine di evitare possibili elusioni, la cessione di tali diritti (cfr. Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 56 ad art. 4). Per l'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE è inoltre considerato acquisto di un fondo l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi (cd. società immobiliari in senso stretto), nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera. È assimilata all'acquisto di un fondo anche la partecipazione alla costituzione di una tale persona giuridica (cfr. art. 1 cpv. 1 lett. a dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 1° ottobre 1984; OAFE; RS 211.412.411). Tale normativa tende a impedire che persone all'estero controllino una società immobiliare stricto sensu e acquistino così il controllo degli immobili soggiacenti (cfr. Etienne Trandafir, *Lex Koller: acquisitions indirectes*, Zurigo 2019, pag. 173). Assoggetta è ogni partecipazione a una tale società, anche se limitata a una sola quota (cfr. Ufficio federale di giustizia, *Promemoria: Acquisto di fondi da parte di persone all'estero*, 1° luglio 2009, pag. 6; DTF 106 Ib 83 consid. 1, 115 Ib 102 consid. 2; STA 52.2019.292 del 4 febbraio 2020 in RtiD II-2020 n. 27 consid. 3.1; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 33 ad art. 4; Trandafir, op. cit., pag. 191 segg.).

E. 2.3.1

Dal profilo dell'obbligo soggettivo, la LAFE enuncia espressamente le persone che considera "all'estero" e che quindi ricadono soggettivamente sotto il campo di applicazione della legge stessa (art. 5 LAFE e art. 2 OAFE; Albisetti/Rigozzi, op. cit., pag. 390). Secondo l'art. 5 cpv. 1 lett. c LAFE, sono considerate persone all'estero le persone giuridiche o le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera e nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante (ciò che è presunto se possiedono più di un terzo del capitale azionario o del capitale sociale o dispongono di più di un terzo dei voti nell'assemblea generale o nell'assemblea dei soci, cfr. art. 6 LAFE).

E. 2.3.2

I cittadini degli Stati membri della Comunità (ora: Unione) europea o dell'Associazione europea di libero scambio (AELS), che non hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera, in base all'art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE, sono considerati persone all'estero. Questa disposizione, in vigore dal 1° giugno 2002, è stata introdotta per adattare la LAFE alla regolamentazione prevista dall'ALC - in particolare agli art. 7 lett. f ALC e 25 del suo Allegato I - come pure alle parallele modifiche della Convenzione istitutiva dell'AELS. Il cpv. 1 dell'art. 25 dell'Allegato I all'ALC prevede infatti che il cittadino di una parte contraente che gode di un diritto di soggiorno e che fissa la propria residenza principale

nello Stato ospitante ha gli stessi diritti di un cittadino nazionale per quanto riguarda l'acquisto di immobili. Egli può, in qualsiasi momento, fissare la propria residenza principale nello Stato ospitante, conformemente alle norme nazionali, a prescindere dalla durata del suo impiego. La partenza dallo Stato ospitante non implica alcun obbligo di alienazione. Secondo il Tribunale federale, il concetto di "residenza principale" ai sensi della predetta norma coincide sostanzialmente con quella di domicilio definita dall'art. 23 del codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CC; RS 210; cfr. DTF 136 II 405 consid. 4.1 e rimandi; STF 2A.704/2004 del 25 maggio 2005 in RtiD II-2005 n. 64 consid. 4.1). E contrario, l'art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE istituisce dunque un'eccezione generale al regime d'autorizzazione per i cittadini degli Stati membri dell'EU o dell'AELS, non appena dispongono di un domicilio legalmente costituito ed effettivo in Svizzera. Non sono allora più considerati persone all'estero e non ricadono più nel campo di applicazione della LAFE; possono di riflesso acquistare liberamente un immobile, al pari dei cittadini svizzeri (cfr. DTF 136 II 405 consid. 4.1 e rimandi). In tal senso, l'ordinanza prevede che i cittadini degli Stati membri dell'UE non sono considerati persone all'estero se hanno il domicilio in Svizzera secondo le regole del diritto civile, segnatamente l'art. 23 CC (cfr. art. 2 cpv. 1 OAFE; DTF 136 II 405 consid. 4.2 e 4.3) e che la legittimità del domicilio presuppone inoltre un permesso per dimoranti temporanei, di dimora o di domicilio UE-AELS valido per la costituzione di un domicilio (cfr. art. 2 cpv. 2 OAFE; STA 52.2019.494 dell'11 agosto 2020 in RtiD I-2021 n. 24 consid. 2.3).

E. 2.3.3

In base all'art. 23 cpv. 1 CC, il domicilio di una persona è nel luogo dove essa dimora con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente. Tale norma fa dipendere la costituzione del domicilio da due condizioni: da una parte, la residenza, vale a dire la dimora di una certa durata in un luogo determinato e la creazione in questo luogo di rapporti abbastanza stretti; dall'altra parte, l'intenzione di stabilirsi per un periodo durevole nel luogo di residenza, che deve essere riconoscibile per i terzi e deve quindi risultare da circostanze esterne e oggettive. Questa intenzione implica la volontà manifestata di fare di un luogo il centro delle proprie relazioni personali e professionali. Il domicilio di una persona si trova conseguentemente nel luogo in cui ha le relazioni più strette tenuto conto dell'insieme delle circostanze. Il luogo di annuncio o del deposito dei documenti d'identità o quello che figura in documenti amministrativi (come le attestazioni di polizia degli stranieri, delle autorità fiscali o delle assicurazioni sociali) costituiscono degli indizi, che non possono tuttavia prevalere sul luogo in cui si focalizzano un massimo di elementi concernenti la vita personale, sociale e professionale dell'interessato (cfr. DTF 136 II 405 consid. 4.3 e riferimenti).

E. 2.4

Determinanti per valutare se un negozio giuridico debba sottostare all'obbligo di autorizzazione e se un'autorizzazione possa essere rilasciata sono di principio le circostanze al momento dell'acquisto di un fondo rispettivamente dei diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo, ossia in genere il momento dell'istanza d'iscrizione a registro fondiario rispettivamente del trasferimento dei diritti (cfr. STF 2A.465/2002 del 20 novembre 2002 consid. 1.2, 2A.22/2000 del 22 maggio 2000 consid. 3a; DTF 107 Ib 12 consid. 2, 106 Ib 11 consid. 3a; RtiD I-2021 n. 24 consid. 2.4; sentenza del 23 maggio 2019 n. B 2018/202 del Verwaltungsgericht di San Gallo consid. 3; sentenza del 14 settembre 2015 n. 601 2015 49 del I. Verwaltungsgerichtshof di

Friburgo consid. 3c).

E. 3

Qui litigiosa è in particolare la questione a sapere se la ricorrente debba essere assoggettata alla LAFE ai fini dei negozi giuridici di cui si è detto in narrativa, segnatamente delle operazioni immobiliari - chiaramente assimilabili all'acquisto di un fondo (cfr. art. 4 cpv. 1 lett. f LAFE; supra consid. 2.2) - relative ai fondi di _____ e _____ (cessione ed esercizio rispettivamente costituzione di un diritto di compera; consid. Ba e Bb). Per l'operazione di _____ (consider. Bc), come visto, il ricorso è invece divenuto privo d'oggetto (cfr. supra consid. I e 1.2). Controverso è in particolare se l'azionista unica (A _____) della RI 1 debba essere considerata una persona all'estero, poiché sprovvista di un domicilio effettivo in Svizzera ai sensi dell'art. 23 cpv. 1 CC al momento dell'acquisto dei diritti in questione rispettivamente delle relative istanze a registro fondiario (settembre-novembre 2017). Se l'insorgente doveva sottostare alla LAFE anche per la costituzione della società (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE e art. 1 cpv. 1 lett. a OAFE; cfr. pure scritto del 12 gennaio 2022 dell'Autorità cantonale di I istanza) è invece questione che non va esaminata in questa procedura, neppure in via pregiudiziale, non essendo determinante: il dominio che l'azionista unica ha in seno alla società (cfr. art. 6 LAFE) - qualora risultasse una persona all'estero ai sensi dell'art. 5 cpv. 1 LAFE - impedirebbe in ogni caso alla ricorrente di sfuggire all'obbligo dell'autorizzazione.

E. 4

Ferma questa premessa, va sin d'ora sgomberato il campo dall'eccezione dell'insorgente relativa al campo di applicazione della LAFE ai cittadini di Stati membri dell'UE rispettivamente all'asserito contrasto della legge federale con il diritto superiore (ALC). Come visto, la LAFE è stata adeguata contestualmente all'approvazione degli accordi settoriali tra la Svizzera e la CE del 23 giugno 1999, proprio con l'introduzione dell'art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE (cfr. consid. 2.3.2; Messaggio del 23 giugno 1999 concernente l'approvazione di tali accordi, n. 99.028, in FF 1999 5092 segg., 5320 seg.). I cittadini degli Stati dell'UE sono esentati dall'obbligo dell'autorizzazione, purché siano domiciliati in Svizzera. Per quanto delirante possa apparire la LAFE agli occhi della ricorrente, nemmeno l'ALC permette di prescindere dal requisito del domicilio legalmente costituito ed effettivo.

E. 5.1

In concreto, l'autorità di prime cure ha negato che l'azionista unica dell'insorgente avesse costituito un domicilio effettivo in Ticino, a _____. Dopo aver elencato i diversi elementi raccolti (pag. 3-5), ha in particolare ritenuto che: - i documenti prodotti, e in particolare il permesso B UE/AELS rilasciato a A _____ il 27 luglio 2017 (con data d'entrata in Svizzera il 3 maggio 2017), la sua richiesta d'iscrizione all'AIRE del 30 agosto 2017, l'attestazione fiscale del suo assoggettamento illimitato in Svizzera del 2 ottobre 2017, la conferma di esenzione dall'obbligo assicurativo (art. 2 cpv. 1 lett. e dell'ordinanza sull'assicurazione malattie del 27 giugno 1995; OAMal; RS 832.102) e l'apertura di un conto bancario non bastassero per ammettere l'esistenza di un domicilio effettivo; - A _____ (settantottenne e vedova) non avesse addotto alcun motivo per il suo trasferimento a _____ (lasciando il suo precedente domicilio a Roma), né allegato e dimostrato l'esistenza di una rete sociale, di amicizie e di attività svolte in Ticino (limitandosi a indicare una reciproca conoscenza con M _____); - l'appartamento (n. 9) in cui l'azionista unica afferma di risiedere (al 4° piano dello stabile in via

_____), alla luce del sopralluogo (avvenuto a quasi un anno dalla sua entrata in Svizzera, alla sola presenza del figlio _____), sarebbe risultato un semplice pied-à-terre, non consono a una persona anziana sola, spoglio e disadorno (senza tende, paralumi, quadri, mobili dozzinali e cartoni posati a terra); del resto, la dichiarazione prodotta dalla ditta _____ S.r.l. del 5 luglio 2018 si sarebbe limitata a indicare di avere dal maggio 2017 in deposito fiduciario i mobili di A _____; inoltre, in un atto pubblico dell'8 agosto 2017, la signora avrebbe ancora dichiarato di essere domiciliata a Roma; - i riscontri documentali agli atti dimostrerebbero come il predetto appartamento sarebbe occupato in modo promiscuo da altre persone, e in sostanza anche da M _____ le cui dichiarazioni in merito a un diverso domicilio sarebbero smentite da altri atti (autentica del notaio, targhetta sulla bucalettere); - l'insieme delle operazioni evidenzerebbe esclusivamente una volontà di investimento sul mercato immobiliare locale. Non avendo costituito un domicilio in Svizzera ai sensi dell'art. 23 CC, l'Autorità cantonale di I istanza ha quindi concluso che l'azionista unica era da considerare una persona all'estero ai sensi dell'art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE, e di riflesso anche la ricorrente.

E. 5.2

Nel suo ricorso, l'insorgente nega recisamente tale conclusione, rimproverando in sostanza alla precedente istanza di aver accertato i fatti in modo errato e incompleto. In particolare, di non aver considerato determinate informazioni raccolte (ad es. le dichiarazioni verbali di _____, gestore dell'appartamento di via _____, che avrebbe confermato la regolare presenza di A _____) e di aver esperito un solo sopralluogo (in cui la signora era assente per l'improvvisa scomparsa del fratello), senza peraltro riportarne tutte le risultanze (ad es. biancheria, abiti, effetti personali e gatto della signora). La dichiarazione della ditta _____ S.r.l. confermerebbe il trasferimento dell'azionista in Svizzera: il mobilio sarebbe stato depositato poiché l'appartamento di _____ sarebbe (stata) una sistemazione provvisoria, comunque del tutto confacente ai bisogni di A _____ (con mobili di poco valore acquistati in attesa di spostarsi nell'appartamento di _____, oggetto dell'istanza del 15 febbraio 2018; consid. Bc). Richiamando la verifica del 14 dicembre 2018, rileva che sulla bucalettere figuravano anche le targhette della RI 1 e del suo amministratore M _____, in quanto recapito della società; sul campanello compariva invece solo il nome di A _____. Riferendosi alle risultanze del programma MOVPOP, nega che quest'ultima abbia mai condiviso l'appartamento con altre persone e in particolare con M _____, a cui sarebbe subentrato nella locazione e che al suo arrivo nel maggio 2017 avrebbe trasferito il proprio domicilio altrove (come emergerebbe dalla sua dichiarazione scritta del 25 gennaio 2018); eventuali ritardi in sede di registrazione e/o annuncio dei precedenti inquilini all'Ufficio controllo abitanti non potrebbero esserle addebitati. Sostiene inoltre che l'indirizzo riportato nell'atto notarile italiano dell'8 agosto 2017 (concernente la vendita di tutti i suoi beni immobili in Italia) sarebbe solo un domicilio eletto su territorio italiano. Riafferma quindi il domicilio di A _____ in Ticino, dove avrebbe spostato il centro dei suoi interessi familiari, economici e sociali dal maggio 2017, spiegando anche le ragioni del trasferimento (preoccupante situazione sul piano della sicurezza e dell'assistenza sanitaria) e offrendo diversi mezzi di prova, tra cui delle dichiarazioni spontanee di _____ (doc. G), _____ (doc. F), _____ (doc. H), _____ (doc. I), _____ (doc. L), _____ (doc. M) e _____ (doc. N). Tesi, queste, che ha essenzialmente ribadito in sede di replica e poi ancora nelle successive comparse scritte a cui, a seguito della richiesta del Tribunale del 27 aprile 2020, ha annesso ulteriori documenti, tra cui anche altre dichiarazioni di _____,

_____ e _____ e un certificato medico del dr. med. _____ (cfr. scritti del 26 giugno e 19 agosto 2020 e allegati).

E. 5.3

Senonché, come accennato in narrativa, dalle decisioni penali successivamente acquisite agli atti (consid. H) risulta che diversa documentazione prodotta dalla ricorrente nella presente procedura, in particolare le predette dichiarazioni, è fittizia.

E. 5.3.1

Dalla sentenza di condanna di M _____ del 6 luglio 2022 della Corte delle assise correzionali, che lo ha tra l'altro ritenuto colpevole di tentata truffa (cfr. pag. 4 segg.), emerge in particolare che, nel periodo dal 1° marzo 2019 al 19 agosto 2020, a seguito della decisione qui impugnata, l'allora amministratore unico della RI 1 ha chiesto ad amici e conoscenti di aiutarlo a comprovare, tramite l'ausilio di documentazione fittizia, la residenza di A _____ in via _____ a _____. In particolare: [...] contattando [...] _____ chiedendogli di produrre una dichiarazione fittizia, _____ allora trasmettendo a M _____ una falsa dichiarazione spontanea datata 13 marzo 2019 in cui affermava, contrariamente al vero, di aver notato A _____ risiedere con una certa frequenza nell'appartamento, "[...] dichiaro di conoscere personalmente la Sig. ra A _____, in quanto inquilina di un appartamento dello Stabile in _____ Via _____ da me gestito. Posso tranquillamente affermare di aver visto e di vedere con una certa frequenza la Sig. ra A _____ all'interno dello stabile (lavanderia, cantina) e di vederla e aver parlato con lei ad ogni scadenza dei pagamenti lavanderia ed in alcuni casi per la messa a punto del riscaldamento e degli elettrodomestici in dotazione all'appartamento", recandosi addirittura dal Notaio Avv. _____ per autenticare la firma contattando anche _____ chiedendogli di produrre una dichiarazione fittizia, _____ sottoscrivendo una dichiarazione spontanea in cui affermava, contrariamente al vero, di conoscere A _____ e di frequentarla, "[...] dichiaro di conoscere personalmente la Sig.ra A _____, presentatami dal mio amico M _____, in occasione di un pranzo di lavoro. Nella discussione ho saputo che la sig.ra si era trasferita da poco in Ticino e viveva sola a _____, pertanto le ho proposto di venire qualche volta a pranzo presso la mia famiglia e trascorrere un po' di tempo in compagnia. Infatti qualche settimana dopo è stato organizzato un pranzo, tra mia madre e la sig.ra A _____ è nata un'amicizia e una frequentazione che tutt'ora esiste. Nel corso dell'ultimo anno gli incontri sono stati frequenti ed io, in qualche occasione quando il sig. M _____ era impossibilitato, mi sono prestato ad andare a prendere la sig.ra A _____ a casa sua e riportarla successivamente" allestendo M _____ anche delle false dichiarazioni che _____ doveva consegnare ai suoi genitori, _____ e _____, cosicché _____ sottoscriveva una falsa dichiarazione in cui la stessa affermava, contrariamente al vero, di conoscere personalmente A _____ e di averla frequentata, "[...] dichiaro di conoscere personalmente la sig. ra A _____, presentatami dal mio figlio _____, invitata per la prima volta a pranzo a casa mia. La sig. ra mi è stata subito simpatica e a modo e quando ho saputo che viveva sola e lontano dal figlio e che in Ticino conosceva poche persone, gli ho proposto di vederci più frequentemente e quando il sig. M _____ o mio figlio potevano portarla a Lugano si stava insieme un po' di tempo a colloquiare a casa mia e altre volte facendo una passeggiata ed un the", recandosi addirittura dal Comune di Lugano per l'autentica di firma e poi anche _____ sottoscriveva una falsa dichiarazione in cui lo stesso affermava,

contrariamente al vero, di conoscere personalmente A _____ e di averla frequentata, “[...] dichiaro di conoscere personalmente la Sig. ra A _____ in quanto frequenta da tempo la mia famiglia ed in particolare mia moglie di cui è diventata amica e con la quale si vede da tempo. Inoltre da un paio di anni, circa una volta la settimana accompagno con la mia auto la Signora a fare la spesa dal parrucchiere ed a sbrigare le sue faccende in quanto lei è sprovvista di automezzo”, contattando anche _____, chiedendole di sottoscrivere una dichiarazione fittizia, _____ sottoscrivendo una dichiarazione spontanea in cui affermava, contrariamente al vero, di conoscere A _____ e di frequentarla, “La sottoscritta [...] dichiara di aver di fatto convissuto con il Sig. M _____ presso la propria abitazione dalla fine di maggio dell'anno 2017, fino alla metà di marzo dell'anno 2018 e successivamente dai primi giorni di marzo dell'anno 2019 fino alla fine di dicembre del medesimo anno. Per quanto mi consta dal mese di maggio dell'anno 2017 presso l'abitazione che il Signor M _____ aveva a suo tempo preso in locazione in _____, Via _____, vi abitava la Signora A _____, storica amica della famiglia M _____, che si era da poco trasferita definitivamente in Svizzera da Roma e che il Sig. M _____ ha attivamente aiutato ad inserirsi nel tessuto sociale ticinese” recandosi addirittura il 19 maggio 2020 dal Notaio Avv. _____ per autenticare la firma.

E. 5.3.2

La falsità delle predette dichiarazioni è inoltre confermata da altre decisioni penali agli atti, cresciute in giudicato. In particolare dal decreto d'accusa del 15 settembre 2020 che ha ritenuto colpevole _____ di complicità in tentata truffa: [...] _____ [...] trasmettendo a M _____ una falsa dichiarazione spontanea datata 13 marzo 2019 in cui affermava, contrariamente al vero, di aver notato A _____ risiedere con una certa frequenza nell'appartamento, [ndr: segue il contenuto della citata dichiarazione di cui al doc. H] recandosi addirittura dal Notaio Avv. _____ per autenticare la firma, mentre, in realtà, _____ sapeva che nell'appartamento di Via _____ a _____ viveva _____ con i suoi due figli [...]. E inoltre, dal decreto di accusa del 15 settembre 2020 emesso nei confronti di _____ per ripetuta complicità in tentata truffa: [...] il 15 marzo 2019 _____ sottoscrivendo una dichiarazione spontanea in cui affermava, contrariamente al vero, di conoscere A _____ e di frequentarla, [ndr: segue il contenuto della citata dichiarazione di cui al doc. F] e poi, nel periodo compreso dal 01 marzo 2019 al 22 marzo 2019, richiedendo anche a sua madre _____ di sottoscrivere una falsa dichiarazione in cui la stessa affermava, contrariamente al vero, di conoscere personalmente A _____ e di averla frequentata, firmando _____ il documento, senza leggerlo, [ndr: segue il contenuto della citata dichiarazione di cui al doc. G] recandosi addirittura dal Comune di _____ per l'autentica di firma, quando, in realtà, _____ sapeva che sua madre non conosceva A _____ e non l'aveva nemmeno mai vista, nel periodo compreso dal 22 marzo 2019 al 19 agosto 2020, _____ richiedendo a sua volta a suo padre _____ di sottoscrivere una dichiarazione in cui lo stesso affermava, contrariamente al vero, di conoscere personalmente A _____ e di averla frequentata, firmando _____ il documento [ndr: segue il contenuto della citata dichiarazione annessa allo scritto del 19 agosto 2020] quando, in realtà, _____ sapeva che suo padre non conosceva A _____ [...].

E. 5.3.3

Dalla sentenza del 6 luglio 2022 della Corte delle assise correzionali che ha condannato _____, emerge invece la falsità della sua dichiarazione spontanea del 20 marzo 2019 (doc. L), in cui anch'egli ha affermato, contrariamente al vero, di conoscere A _____ e di frequentarla, recandosi addirittura dal notaio per l'autentica firma, quando in realtà nemmeno la conosceva (cfr. in particolare sentenza citata, pag. 3 segg.). Mentre dal decreto d'accusa del 15 settembre 2021 pronunciato nei confronti di _____ per complicità in tentata truffa, risulta come sia pure fittizia la sua dichiarazione (doc. I), in cui ha affermato: [...] contrariamente al vero, di conoscere personalmente A _____ e che la stessa era sua cliente presso il suo salone di parrucchiera, “[...] con la presente dichiaro di conoscere personalmente la Sig.ra A _____. Sono gerente dello Studio _____ By _____ (parrucchiera) a _____, da novembre 2017 la Sig.ra A _____ è mia cliente ed è stata presso il mio salone numerose volte sino ad oggi”, recandosi addirittura dal Comune di _____ per l'autentica di firma, quando, in realtà, _____ non conosceva affatto A _____ e non l'aveva nemmeno mai vista [..].

E. 5.3.4

Va infine rilevato che dalla citata sentenza di condanna di M _____ emerge che egli è stato anche ritenuto colpevole di inganno nei confronti dell'Autorità (art. 118 cpv. 1 LStrI; pag. 10), in particolare [...] per avere, al fine di farle ottenere abusivamente un permesso B, sublocato il 03 maggio 2017 ad A _____ il proprio appartamento in via _____ a _____ pur sapendo che la stessa non intendeva risiedervi durevolmente, tenuto conto che la sua residenza effettiva era a Roma [...]. M _____ è inoltre stato ritenuto colpevole di istigazione al falso certificato medico (art. 318 cifra 1 cpv. 1 CP), per aver intenzionalmente determinato il dr. med. _____ ad allestire il certificato medico falso del 25 giugno 2020 prodotto il 26 giugno 2020 (cfr. doc. MMM) riguardante due visite fittizie di A _____ (del 17 luglio 2017 e del 18 gennaio 2018; cfr. sentenza citata pag. 11 seg.).

E. 5.4

Ora, già solo a fronte di quanto precede - e anche facendo astrazione dagli altri procedimenti penali in corso non ancora sfociati in decisioni cresciute in giudicato (cfr. consid. H) - è evidente che l'azionista unica della ricorrente non ha costituito alcun domicilio effettivo in Svizzera al momento dell'acquisto dei diritti sui fondi di _____ e _____. In particolare, è da escludere che nell'autunno 2017 A _____ risiedesse a _____ e che vi avesse trasferito il centro dei suoi interessi. Non vi è alcun motivo di scostarsi da quanto emerge dalle predette condanne penali passate in giudicato, del tutto convergenti tra di loro e con cui l'insorgente neppure si confronta (limitandosi a osservare di non aver partecipato al contraddittorio sulle prove o che non esisterebbe una condanna definitiva nei confronti di A _____). Inconsistente è pure il rimprovero al suo ex amministratore di essere assolutamente inattendibile quando, per scaricarsi dalle sue responsabilità penali in ben altre questioni, compiace il procuratore pubblico con affermazioni non vere. Così pure la sua richiesta di risentire tutti i redattori dei documenti, per spiegare non meglio precisate circostanze di alcune verbalizzazioni di polizia cavalcate dal Ministero pubblico; e ciò indipendentemente dal fatto che certuni abbiano o meno accettato il decreto d'accusa per motivi di costi e di opportunità (..), ignari delle conseguenze per la RI 1 (cfr. osservazioni del 21 febbraio 2024).

E. 5.5

Neppure può comunque essere ignorato che l'assenza di un domicilio effettivo in Svizzera di ella A_____ è stata chiaramente confermata anche dagli altri accertamenti esperiti in questa sede. L'insorgente non è infatti all'evidenza stata in grado di fornire quei riscontri oggettivi (che concorrono usualmente a indicare dove una persona realmente risiede, vive le proprie relazioni e interessi) atti a dimostrare che la sua azionista unica avesse spostato il centro dei suoi interessi in Ticino dal maggio 2017. Nonostante la richiesta del Tribunale del 27 aprile 2020 (consid. Ga), non ha in particolare prodotto alcun abbonamento a mezzi di trasporto pubblico (svizzeri) intestati ad A_____ (bus, treno, ecc.), ma solo una sessantina di fatture (doc. UU) emesse tra il 23 maggio 2017 e il 6 aprile 2018 per servizi di noleggio con conducente della _____ Sagl (fallita il 13 aprile 2018 e radiata dal registro di commercio nel 2019). Fatture le cui date peraltro neppure coincidono con tutti i suoi apparenti "spostamenti" per prelievi con carta internazionale a Lugano o Locarno (cfr. ad es. le date del 18.6, 7.7, 21.9, 16.10, 10 e 20.11, 4 e 28.12.2017). L'insorgente non ha in effetti nemmeno esibito estratti di conti bancari svizzeri di A_____ (nonostante avesse aperto una relazione bancaria presso la Banca _____ per finanziare le operazioni immobiliari), ma solo di un conto bancario italiano (cointestato col fratello; doc. HHH), da cui emerge un uso del conto per soli prelievi a bancomat con carta internazionale - sempre da fr. 1'000.-, effettuati in diverse località del Cantone (Locarno, Lugano e Bellinzona) - e bonifici alla citata _____ Sagl. Non vi è quindi alcuna traccia di movimenti a comprova di acquisti effettuati in Ticino, ad es. in ristoranti, negozi o supermercati. Tracce che non sono del resto deducibili neppure da eventuali conteggi di carte di credito o di negozi, fatture o scontrini - che la ricorrente non ha prodotto. Dagli atti risulta inoltre che A_____ non ha mai avuto un telefono fisso o mobile con una compagnia svizzera, ma conservato un numero italiano prepagato, per una questione finanziaria (risparmio di costi per tariffe più vantaggiose, cfr. osservazioni del 31 agosto 2020). Giustificazione, questa, che mal si concilia tuttavia con una persona che avrebbe sborsato fino a fr. 1'500.- al mese per servizi di trasporto con conducente (cfr. citate fatture) o mantenuto un conto bancario italiano, lasciandosi imputare a ogni transazione le spese per la conversione di valuta (cfr. estratti conto citati). Agli atti non sono poi state versate fatture relative al pagamento del canone radiotelevisivo (2017-2018) o di abbonamenti a giornali o riviste, né documenti comprovanti la sua regolare partecipazione ad associazioni o attività locali ricorrenti dal 2017 (ma solo una conferma di affiliazione all'ATTE). Che il canone radiotelevisivo (cfr. fattura del 2019, doc. III) o il contratto di fornitura di energia elettrica (cfr. scritto del 20 luglio 2020, con contratto di stessa data) non sarebbe stato attivato subito a nome di A_____, ma rimasto intestato a M_____, pur abitando la signora nell'appartamento di _____, è una spiegazione che, alla luce di quanto emerge dalle predette condanne penali, non può evidentemente essere seguita.

E. 5.6

In queste circostanze, irrilevanti sono invece i diversi documenti amministrativi che la ricorrente ha prodotto davanti all'istanza inferiore o in questa sede, quali il permesso di dimora B con data di entrata in Svizzera il 3 maggio 2017 (per il quale M_____ è invero stato anche ritenuto colpevole di inganno nei confronti dell'Autorità, supra consid. 5.3.4), il certificato di dimora dal 3 maggio 2017 rilasciato dalla Città di _____, l'attestazione di assoggettamento fiscale dal 3 maggio 2017 dell'Ufficio circondariale di tassazione, l'esenzione dall'obbligo di assicurazione LAMAL e gli atti inerenti alla sua iscrizione all'AIRE dal 26 giugno 2017. Documenti che, in ogni caso, da soli non bastano mai ad ammettere la costituzione di un domicilio effettivo (supra consid. 2.3.3).

E. 5.7

Stante quanto precede - e senza che occorra soffermarsi sugli ulteriori indizi che appaiono smentire un trasferimento di A _____ a _____ dal maggio 2017 (quali il suo mobilio rimasto depositato a Roma [cfr. dichiarazione del 5 luglio 2018 della società _____ S.r.l], l'indicazione del suo domicilio italiano nell'atto notarile dell'8 agosto 2017 e in altra documentazione di società di diritto inglese [cfr. allegati al citato scritto del Tribunale del 27 aprile 2020] o gli estratti del programma MOVPOP agli atti), e anche facendo astrazione dalle risultanze del sopralluogo del 2 febbraio 2018 effettuato dall'autorità distrettuale a quel momento competente (poi sostituita dall'Autorità cantonale di I istanza, con effetto retroattivo; cfr. supra consid. C; STA 52.2018.395 del 21 marzo 2018 consid. 3.4), che l'insorgente ha messo per la prima volta in discussione con le sue ultime osservazioni del 21 febbraio 2024 - occorre quindi concludere che la società ricorrente è da considerare una persona all'estero, non avendo costituito la sua azionista unica alcun domicilio effettivo in Svizzera al momento dell'acquisto dei fondi. A giusta ragione la competente autorità di prima istanza ha quindi accertato che la ricorrente va assoggettata alla LAFE per le operazioni immobiliari in oggetto, negando inoltre l'esistenza di un motivo per il rilascio di un'autorizzazione ai sensi degli art. 8 segg. LAFE. La decisione impugnata, del tutto conforme al diritto, va di conseguenza confermata.

E. 6

Invano l'insorgente tenta di affermare che, in ogni caso, l'acquisto della part. _____ RFD _____ andava autorizzato in quanto commerciale (cfr. osservazioni del 21 febbraio 2024). Anzitutto va ricordato che le istanze alla base della decisione impugnata vertono sull'obbligo soggettivo della ricorrente alla LAFE, non su un'eccezione all'obbligo dell'autorizzazione ex art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE, segnatamente l'acquisto da parte di una persona all'estero di un fondo come stabilimento d'impresa (cfr. pure scritto di questo Tribunale del 4 luglio 2022). In ogni caso va pure rilevato che in questa sede la ricorrente non ha minimamente sostanziato e dimostrato che il fondo di _____ servirà a un'impresa per l'esercizio permanente di un'attività economica ai sensi della predetta norma (cfr. pure art. 18 a cpv. 1 OAFE), e non costituisca invece un mero collocamento di capitali non ammesso dalla legge (cfr. art. 12 lett. a LAFE; cfr. pure RtiD I-2021 n. 24 consid. 4.1 e rimandi). Irrilevante è il solo fatto che il fondo sia assegnato dal piano regolatore a una zona artigianale-industriale e potrebbe essere utilizzato unicamente a scopo commerciale (cfr. scritto della ricorrente del 7 giugno 2022). La tesorerizzazione di terreno edificabile, anche se non si trova in una zona abitativa ma in una zona industriale o commerciale, è infatti un collocamento di capitali proibito (cfr. Ufficio federale di giustizia, Istruzioni per gli ufficiali del registro fondiario del 1° luglio 2009, pag. 9 seg., n. 41.2).

E. 7

Da ultimo, da respingere è anche la contestazione, del tutto generica, relativa alla tassa decisionale di fr. 5'000.- applicata dall'Autorità di I istanza. In tale importo, situato ancora nella fascia inferiore della forchetta (da 100 a 30'000 franchi) prevista dall'art. 47 cpv. 1 lett. b della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100) e fissato tenendo conto dei valori in gioco e del dispendio di tempo occasionato dalle domande di non assoggettamento, non è ravvisabile alcuna violazione dei principi della copertura dei costi e dell'equivalenza.

E. 8.1

Sulla base di tutto quanto precede, nella misura in cui non è divenuto privo d'oggetto, il ricorso deve dunque essere respinto.

E. 8.2

L'emanazione del presente giudizio rende superflua l'evasione della domanda volta alla concessione dell'effetto sospensivo al gravame, invero dato per legge (cfr. art. 71 LPAm).

E. 8.3

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm), commisurata in funzione del dispendio di tempo occasionato dal gravame e dei valori in discussione, è posta a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui non è divenuto privo d'oggetto, il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 5'000.-, dedotto l'importo già versato a titolo di anticipo, è posta a carico della ricorrente. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La
presidente
La cancelliera

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