

TI_GERICHTE 52.2019.292 vom 3. Juni 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-06-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.292

FR: TI_GERICHTE 52.2019.292 du 3 juin 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.292 del 3 giugno 2019

Regeste

Acquisto tabulare di un fondo da parte di una persona all'estero. Società immobiliare in senso stretto

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). Pacifiche sono 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

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

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

In base all'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE, l'acquisto non necessita in particolare di autorizzazione se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione. Tale norma è da ricondurre a una modifica della LAFE del 30 aprile 1997 (Lex Koller), che ha inteso consentire la creazione, da parte di investitori stranieri, di nuove aziende di produzione e di servizi, nonché l'acquisto dei fondi necessari all'esercizio di tali attività. Essa ha agevolato non solo l'acquisto diretto di determinate categorie di fondi, ma anche l'acquisto di partecipazioni a società che hanno per scopo l'acquisto rispettivamente il mantenimento o la messa a disposizione di terzi di fondi adibiti a stabilimenti d'impresa, anche al solo fine di operare un investimento (cfr. STF 2C_1041/2016 citata consid. 3.2 e rinvii; Messaggio concernente una modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 28 maggio 2003, n. 03.039, FF 2003 3753, pag. 3755; Urs L. Baumgartner/ Matthias Hauser, *Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienbesitz durch Ausländer, Bemerkungen zur Revision der Lex Friedrich vom 30.*

April 1997, in SZW 2/99 pag. 86; Ralph Malacrida , Unternehmensübernahme im Licht der Lex Koller, in AJP 10/98 pag. 1187 segg., pag. 1189; Simone Albisetti/Rocco Rigozzi , La LAFE e le società immobiliari miste: hic sunt leones in RtiD II-2018 pag. 387 segg., pag. 393 e 398 e rinvii). Non costituisce tuttavia stabilimento d'impresa ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE l'utilizzo di un fondo per la costruzione o la locazione a titolo professionale di abitazioni non appartenenti a un albergo o a un apparthotel (art. 3 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 1° ottobre 1984; OAFE; RS 211.412.411). L'autorizzazione è inoltre tuttora necessaria per l'acquisto di quote di società immobiliari in senso stretto (SI), ovvero società il cui scopo effettivo risiede esclusivamente o principalmente nell'acquisto di immobili (che non servono quale stabilimento d'impresa; STF 2C_1041/2016 citata consid. 3.2 e rinvii; cfr. infra , consid. 3).

E. 3.1

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. Albisetti/ Rigozzi , op. cit., 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). L'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE dispone in particolare che è 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 (SI), nella misura in cui le quote di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera . È assimilato all'acquisto di un fondo anche la partecipazione alla costituzione di una tale persona giuridica (cfr. art. 1 cpv. 1 lett. a OAFE). Tale norma tende a impedire che persone all'estero controllino una SI e acquistino così il controllo degli immobili soggiacenti (cfr. Etienne Trandafir , Lex Koller: acquisitions indirectes, Zurigo 2019, pag. 173). Assoggettata è ogni partecipazione a una SI, anche se limitata a una sola singola 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; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 33 ad art. 4; Trandafir , op. cit., pag. 191 segg.). La legge non definisce la nozione di scopo effettivo , determinante ai fini della qualifica di SI. Si tratta comunque di un concetto economico. L'intenzione di una persona giuridica - rispettivamente dei suoi organi - di acquistare fondi può risultare non solo dal suo scopo statutario (così come descritto a registro di commercio), ma anche dall'attività effettivamente svolta dalla società (cfr. Trandafir , op. cit., pag. 175 seg.; Albisetti/Rigozzi , op. cit., pag. 400 seg. e rimandi; Baumgartner/Hauser , op. cit., pag. 88 seg.).

E. 3.2

Per le società esistenti , assume un ruolo importante nella valutazione la composizione del patrimonio della società. Se una parte importante dei suoi averi sociali è formata da attivi immobiliari assoggettati, significa che la società persegue con tutta verosimiglianza uno scopo immobiliare (cfr. Trandafir , op. cit., pag. 176 seg.; cfr. pure Albisetti/Rigozzi , op. cit., pag. 401 e rinvii; Baumgartner/Hauser , op. cit., pag. 89; Mühlebach/ Geissmann, op. cit., n. 32 ad art. 4). Nella prassi e dottrina non sussiste tuttavia unanimità sul rapporto che deve sussistere tra gli attivi soggetti ad autorizzazione LAFE e il patrimonio totale. La prassi delle autorità cantonali e dell'Ufficio federale di giustizia tende a riconoscere prudenzialmente una percentuale oscillante tra il 20 e il 25%, superata la quale la società

viene qualificata quale società immobiliare. Per una parte della dottrina occorre riferirsi alla percentuale del 33% (1/3). Per altri autori, a un valore soglia del 50% (nel senso che la maggior parte del patrimonio societario deve essere rappresentato da fondi soggetti alla LAFE; cfr. sulla discussione: Albisetti/Rigozzi , op. cit., pag. 403 segg. e rimandi; Trandafir , op. cit., pag. 176 seg. e rimandi; Christian Baumgartner , Die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht für den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, in BJM 2019 pag. 81 segg., pag. 91 segg., con commento alla sentenza del Tribunale di appello di Basilea VD.2015.179 del 16 settembre 2016 consid. 7.2.2 e la STF 2C_1041/2016 citata consid. 3.3). La soglia percentuale non va in ogni caso considerata quale regola assoluta, ma come limite indicativo. Nella valutazione, la dottrina suggerisce in particolare di tener conto anche di altri elementi, quali l'attività sin qui svolta dalla società e la ripartizione delle poste che compongono l'utile o il fatturato della stessa (cfr. Albisetti/Rigozzi , op. cit., pag. 400 seg., 406 segg.; Trandafir , op. cit., pag. 177 e rimandi).

E. 3.3

Per le nuove società non è invece generalmente possibile determinare lo scopo effettivo sulla base del loro patrimonio (cfr. DTF 114 Ib 261 consid. 3a; Trandafir , op. cit., pag. 179). In questi casi, occorre dunque prendere in considerazione altri elementi. Secondo il Tribunale federale, occorre in particolare basarsi sugli statuti della società o, se vi è il dubbio che nascondano lo scopo effettivo, occorre ricercare le reali intenzioni dei fondatori. Una società sarà quindi considerata immobiliare se questi ultimi hanno la ferma intenzione di acquistare degli immobili, seppur la realizzazione dei progetti non appaia certa, ma a fronte di tutte le circostanze occorra ammettere che la società acquisterà immobili in un prevedibile futuro e che sia stata fondata per questo scopo (cfr. DTF 114 Ib 261 consid. 3a, 109 Ib 95 consid. 4c; Trandafir , op. cit., pag. 179).

E. 4.1

Dal profilo dell'obbligo soggettivo , la LAFE enuncia espressamente le persone che considera "all'estero" e che quindi ricadono soggettivamente nel campo di applicazione della legge stessa (art. 5 LAFE e art. 2 OAFE; Albisetti/Rigozzi , op. cit., pag. 390). Per quanto qui interessa, l'art. 5 cpv. 1 lett. c LAFE precisa che 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 . La posizione preponderante di persone all'estero in una persona giuridica è in particolare presunta se esse: (a) possiedono più di un terzo del capitale azionario o del capitale sociale o (b) dispongono di più di un terzo dei voti nell'assemblea generale o nell'assemblea dei soci (cfr. art. 6 LAFE). Da un raffronto di queste norme con l'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE, emerge come sussista una discrepanza tra regime d'autorizzazione soggettivo e oggettivo: se da un lato la legge ammette una certa partecipazione estera quando una società esistente (indipendentemente dalla sua natura) acquista un immobile (art. 5 cpv. 1 lett. c e 6 LAFE), dall'altro assoggetta ogni minima partecipazione da parte di stranieri in una SI (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE). Tale situazione produce dei risultati che la dottrina definisce contraddittori e generatori di disparità di trattamento (cfr. Trandafir , op. cit., pag. 40; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 5 ad art. 12; Jean-Christophe Perrig , L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, Losanna 1999, op. cit., pag. 215 seg.) , segnatamente anche in caso di trasformazione dello scopo di società esistenti (da commerciali in SI; cfr. in particolare Trandafir , op. cit., pag. 40 e 194 segg.). Per quanto possa apparire insoddisfacente, tale situazione riflette

comunque una deliberata scelta del legislatore, senza che sussista alcuna lacuna di legge da colmare (cfr. DTF 106 Ib 83 consid. 1, 109 Ib 95 consid. 4c; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 5 ad art. 12; Perrig, op. cit., pag. 216; Trandafir, op. cit., pag. 42 e 191 segg., nonché pag. 196 segg. in cui l'autore critica tra l'altro la Direttiva dell'Ufficio federale del registro di commercio del 13 gennaio 1998 all'indirizzo degli uffici cantonali del registro di commercio sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, nella misura in cui considera un caso di assoggettamento la modificazione dello scopo in acquisto e commercio di fondi non destinati a uno stabilimento permanente [cifra 32.12], ritenendola priva di base legale; cfr. pure, in questa direzione, la sentenza della Corte di diritto amministrativo e pubblico del Tribunale cantonale di Vaud, FO.2017.0016 dell'8 maggio 2018 - riportata anche da Trandafir, op. cit., pag. 41 seg. e Albisetti/Rigozzi, op. cit., pag. 425 seg. - relativa peraltro a una società immobiliare esistente dal 1972).

E. 4.2

Dottrina e giurisprudenza sono comunque essenzialmente concordi nel ritenere che il caso di trasformazione di una società esistente vada distinto da quello in cui una società (SI) abbia camuffato il suo scopo, sin dall'inizio di matrice immobiliare. Decisiva è infatti solo la reale volontà della società (rispettivamente dei suoi organi), che - nonostante quanto risulta dal suo scopo statutario e/o dalle dichiarazioni rese dai suoi soci fondatori - si può manifestare solo in un secondo tempo, sulla base dell'attività concretamente svolta (segnatamente l'acquisto di immobili, cfr. Trandafir, op. cit., pag. 40 e 198 segg.). In un tal caso, il suo assoggettamento (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE) deve poter essere constatato anche a posteriori (cfr. Trandafir, op. cit., pag. 199 e riferimenti; Mühlebach/Geissmann, op. cit., ad art. 4 n. 41 e rimandi). Perlomeno entro questi termini, corretta appare anche la prassi già sviluppata nel nostro Cantone dalle precedenti autorità di prima istanza LAFE secondo cui, nell'ambito di un acquisto tabulare di fondi da parte di una società immobiliare - neocostituita o attiva da poco e avente lo scopo preciso di acquistare dei fondi di tipo abitativo/residenziale - nessuna azione può essere detenuta da persone all'estero (Albisetti/Rigozzi, op. cit., pag. 421 segg.; cfr. anche il commento di questi autori a pag. 424, secondo cui per società attive da poco occorre segnatamente intendere quelle che sono state costituite apparentemente con uno scopo di matrice non immobiliare ma che, da subito, hanno concentrato la loro attività nella compravendita di fondi di tipo residenziale e non; in ogni caso, non quelle società attive da anni in un determinato settore operativo, quale ad esempio di produzione e di costruzioni, e non aventi quale scopo societario l'acquisto di fondi di tipo residenziale/abitativo).

E. 5.1

In concreto, come accennato in narrativa, la RI 1, iscritta a registro di commercio il 12 maggio 2010, è dotata di un capitale sociale di fr. 20'000.-, interamente liberato e costituito da 4 quote di fr. 5'000.- ciascuna, ripartite tra 4 soci (che le detengono a titolo personale), di cui uno (_____) è cittadino italiano residente all'estero (che ha dunque una partecipazione del 25%). La società ha il seguente scopo sociale: La progettazione edile e la costruzione di immobili, coordinazione tecnica dello sviluppo immobiliare e della costruzione, la realizzazione di affari immobiliari. Inoltre potrà essere attiva nella gestione di esercizi pubblici, nel commercio di generi alimentari e di bevande. La società potrà assumere e concedere rappresentanze e può partecipare ad altre imprese in Svizzera ed all'estero. Può acquisire, possedere e vendere beni immobili, per il conseguimento dello scopo sociale. La società può esercitare tutte le attività che siano in relazione con lo scopo

sociale. Dagli atti risulta che all'atto di costituzione della società gli stessi quattro soci, con riferimento alla LAFE e alla relativa ordinanza, avevano tra l'altro dichiarato che la società non è fermamente intenzionata ad acquistare dei fondi in Svizzera rispettivamente delle quote o dei diritti su fondi [...]. Inoltre, anche se non è ancora dato per certo che i progetti previsti si realizzino, non è da supporre in base a tutte le circostanze, che la società acquisti in un prossimo futuro dei fondi in Svizzera (cfr. Dichiarazione II, firmata il 7 maggio 2010). La società è stata quindi iscritta a registro di commercio, senza essere rinviata davanti all'autorità di prima istanza LAFE.

E. 5.2

Con la decisione impugnata, l'Autorità di I istanza, analizzando i bilanci e il conto economico annessi alla dichiarazione fiscale 2017, ha dapprima osservato come la ricorrente - che ha una liquidità di fr. 384'363.42, ma non ha avuto costi per personale, locazione, costi di trasporto, assicurazioni e tasse d'esercizio, e soli fr. 306.- per le spese d'ufficio e di amministrazione per il 2017 - non avesse avuto alcuna sostanziale attività dal 2016 fino almeno al termine del 2017. Dopo aver ricordato la citata Dichiarazione II dei soci fondatori e rilevato che la società non è proprietaria di immobili, ha nondimeno osservato come con l'operazione in oggetto la stessa intendesse riattivarsi commercialmente con uno scopo manifestamente ed esclusivamente immobiliare. Ha pertanto ritenuto che, in quanto società immobiliare stricto sensu, in base alla giurisprudenza del Tribunale federale, fosse una persona all'estero assoggettata alla LAFE che non può avere neppure una partecipazione straniera di minoranza e che non vi fossero motivi per autorizzare l'acquisto del fondo.

E. 6.1

La ricorrente contesta anzitutto di essere una società immobiliare in senso stretto (SI). Rileva che l'acquisto del fondo sarebbe del tutto funzionale all'espletamento del suo scopo sociale, ossia la progettazione e costruzione di edifici abitativi (in generale villette residenziali). Se fosse una SI, avrebbe acquistato il terreno unicamente per rivenderlo spoglio.

E. 6.2

Ora non vi può esser alcun dubbio sul fatto che una persona giuridica che - come la ricorrente - acquista terreni liberi, con conseguente loro progettazione e costruzione (con formula "chiavi in mano") e rivendita degli immobili residenziali, debba essere assimilata a una società immobiliare in senso stretto. In una simile costellazione, la progettazione e l'edificazione dei fondi (che in concreto vengono peraltro delegate a terzi, tra cui gli studi di architettura dei soci della Sagl, cfr. anche memoriale del 20 marzo 2019) sono infatti strettamente correlate e dipendenti dal commercio degli immobili, che va pertanto ritenuta la vera e propria attività principale della Sagl. Poco conta che la società rivenda il terreno una volta edificato: ai fini della qualifica di SI non è infatti decisivo che l'investimento sia effettuato a corto o medio termine (cfr. DTF 115 Ib 102 consid. 3b, Perrig, op. cit., pag. 224 seg.). Non è insomma necessario che un terreno venga anche mantenuto (cfr. Perrig, op. cit., pag. 225, nota 34). La ricorrente non è d'altra parte una società che si limita a fornire delle prestazioni di servizio (nel settore dell'architettura), ma una società che persegue il conseguimento di utili dall'intera operazione immobiliare (dall'acquisto alla rivendita del terreno costruito). A ciò aggiungasi che, avuto riguardo alla composizione del suo patrimonio (per lo più costituito da liquidità, fr. 384'363.42 al 31.12.2017), non vi è dubbio

che già solo l'acquisto del terreno in questione (part. _____ RFD di _____ per fr. 275'000.-, finanziato per circa metà con mezzi propri e per l'altra metà da una banca, cfr. istanza del 14 gennaio 2019 e dichiarazione della _____ del 30 gennaio 2019 di concessione di un credito di fr. 130'000.-) stravolgerà il suo bilancio, che - al netto del finanziamento a suo carico - sarà in ogni caso prevalentemente formato da attivi immobiliari (a prescindere dalla percentuale considerata, > 33% rispettivamente del 50%, cfr. supra, consid. 3.2).

E. 7.1

La ricorrente - che sottolinea come oggetto della sua istanza sia l'acquisto tabulare di un fondo da parte di una società esistente attiva da più di 9 anni - ritiene che alla fattispecie debba in ogni caso tornare applicabile l'art. 6 LAFE, che non permette di qualificare quale persona all'estero una società con sede in Svizzera, detenuta solo in minoranza (25%) da un cittadino italiano. Osserva inoltre che dalla stessa giurisprudenza richiamata dalla precedente istanza (DTF 109 Ib 95) risulta che la trasformazione di una società commerciale (con partecipazione estera minoritaria) in SI non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione LAFE.

E. 7.2

In realtà, vi è da ritenere che la precedente istanza non abbia tanto trattato il caso della ricorrente quale trasformazione di una vera e propria società commerciale esistente in una SI, ma piuttosto che abbia applicato la propria prassi per cui nell'ambito di un acquisto tabulare di fondi nessuna azione può essere detenuta da persone all'estero qualora la stessa società sia neocostituita o attiva da poco e abbia lo scopo preciso di acquistare dei fondi di tipo residenziale (cfr. in tal senso anche ricorso, pag. 3 seg., e scritto del 3 maggio 2019 dell'insorgente all'Autorità di I istanza, pag. 1 seg.). In ogni caso, come visto, una tale prassi appare senz'altro corretta allorquando riguarda persone giuridiche che hanno dissimulato lo scopo di matrice immobiliare al momento della loro costituzione; scopo che emerge nondimeno dopo un certo tempo, sulla base dell'attività concretamente svolta. Ciò che è proprio quel che si verifica nel caso concreto.

E. 7.3

Anzitutto, come osservato dalla precedente istanza, è evidente che la ricorrente è una società che negli ultimi anni è rimasta sostanzialmente quiescente, senza dipendenti e particolari costi di gestione (cfr. dichiarazioni d'imposta 2016 e 2017); la sua sola attività, come da essa pacificamente ammesso, si è infatti limitata alla ricerca di un fondo da acquistare al fine di realizzare una nuova operazione immobiliare. Ma non solo. La documentazione agli atti porta a ritenere che - a dispetto di quanto dichiarato al momento della costituzione - lo scopo del commercio degli immobili rispettivamente la realizzazione di affari immobiliari (con acquisto e rivendita di fondi residenziali, progettati e costruiti con la formula "chiavi in mano") sia in realtà sempre stato quello effettivo. Lo dimostra infatti la prima e unica operazione immobiliare che la società ha effettuato e portato a termine tra il 2010 e il 2016, con l'unica differenza che in quel caso il fondo di Riva San Vitale (che era stato frazionato in cinque fondi, da destinare ad altrettante case, oltre la strada in proprietà coattiva) non era (già) stato acquistato direttamente dalla società, ma attraverso i suoi tre soci e proprietari economici svizzeri (_____, _____ e _____), che hanno operato personalmente mediante la costituzione e la cessione (part. _____ e _____) rispettivamente l'esercizio di diritti di compera (part.

_____, _____ e _____ RFD, cfr. risultanze del registro fondiario). E ciò ricevendo anche - almeno in parte - dei finanziamenti dalla Sagl (cfr. Ricapitolazione 12.5.2010-31.12.2018 relativa allo stato patrimoniale e conto economico, sub "Anticipi su diritto di compera"). In una simile costellazione, non vi può quindi essere alcun dubbio sulla reale intenzione della società - rispettivamente dei suoi organi e fondatori -, che non era né di operare prettamente nel settore della progettazione e costruzione (procacciando dei lavori agli studi di architettura dei soci), bensì principalmente di realizzare degli affari immobiliari, mediante l'acquisto e la rivendita di fondi (costruiti con abitazioni), come del resto emerge tra i suoi diversi scopi statutari. In queste circostanze, vi è altresì da ritenere che dichiarando che la società non era fermamente intenzionata ad acquistare dei fondi in Svizzera, né che era da supporre in base a tutte le circostanze, che la società acquisti in un prossimo futuro dei fondi in Svizzera, i soci non abbiano fornito indicazioni corrette sulla reale volontà rispettivamente sullo scopo effettivo della società, che era ed è una pura SI (cfr. anche Trandafir, op. cit., pag. 199). In un caso come quello in esame, ammettere il contrario porterebbe facilmente a eludere l'obbligo di autorizzazione (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE), nel senso che basterebbe prima costituire una società immobiliare con una partecipazione di minoranza straniera, acquistando solo dopo un certo tempo dei fondi, realizzando quelle stesse operazioni immobiliari che - in un primo tempo - vengono invece svolte con il concorso dei suoi soci di maggioranza (non persone all'estero).

E. 7.4

Ne discende che la ricorrente è una società il cui scopo effettivo - sin dalla sua costituzione - risiede principalmente nell'acquisto e commercio di immobili. Il suo assoggettamento deve quindi poter essere constatato anche a posteriori. Avendo i suoi soci offuscato il reale scopo (cfr. citata Dichiarazione II), la ricorrente non può ora di riflesso invocare l'art. 6 LAFE: è infatti costitutivo di abuso di diritto invocare un determinato istituto giuridico per realizzare interessi che il medesimo istituto non si prefigge di tutelare (cfr. DTF 131 I 185 consid. 3.2.4). In conclusione, la decisione dell'Autorità di I istanza che ha respinto l'istanza della ricorrente di non assoggettamento alla LAFE dell'acquisto del fondo di _____ deve quindi essere confermata, siccome immune da violazioni di diritto.

E. 8.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso è respinto.

E. 8.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico della ricorrente, secondo soccombenza. Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.-, già anticipata dalla ricorrente, resta interamente a suo carico. 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