

TI_GERICHTE 52.2019.494 vom 22. August 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-08-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.494

FR: TI_GERICHTE 52.2019.494 du 22 août 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.494 del 22 agosto 2019

Regeste

Acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Cittadino membro di uno Stato UE.
Stabilimento d'impresa

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

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

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 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 1° ottobre 1984 [OAFE; RS 211.412.411]; Simone Albisetti/Rocco Rigozzi, La LAFE e le società immobiliari miste: hic sunt leones in RtiD II-2018 pag. 387 segg., 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

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'Accordo tra la Confederazione Svizzera e la Comunità europea nonché i suoi Stati membri sulla libera circolazione delle persone del 21 giugno 1999 (ALC; RS 0.142.112.681) - in particolare all'art. 7 lett. f ALC e art. 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'UE 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; cfr. 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 CE-AELS valido per la costituzione di un domicilio (cfr. art. 2 cpv. 2 OAFE).

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; 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). Trattandosi dell'aggiudicazione di un fondo a un'asta pubblica nell'ambito di un'esecuzione forzata, in cui l'acquirente diventa proprietario già prima dell'iscrizione nel registro fondiario (art. 656 cpv. 2 CC; cfr. pure STF 4A_626/2010 del 12 aprile 2011 consid. 8.2), determinante è pertanto la situazione al momento dell'aggiudicazione.

E. 3.1

In concreto, come visto in narrativa, con la decisione impugnata l'Autorità cantonale di I istanza in materia LAFE ha respinto l'istanza di non assoggettamento presentata dalla RI 1

per l'acquisto delle part. _____ e _____ RFP di _____ quale stabilimento d'impresa ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE. Fondi che l'insorgente si è aggiudicata all'asta pubblica nell'ambito di un'esecuzione forzata, il 22 maggio 2018.

E. 3.2

La ricorrente contesta anzitutto tale decisione, sostenendo che sarebbe venuta meno la base giuridica su cui si fonda. Rileva in sostanza di non poter più essere considerata una persona all'estero, considerato che il suo beneficiario economico (_____) avrebbe frattanto trasferito la sua residenza da _____ a _____. La tesi è priva di fondamento. Premesso che l'autorità di prime cure non ha espressamente vagliato l'obbligo d'autorizzazione soggettivo dell'insorgente - sul quale del resto non verteva l'istanza -, al riguardo basta rilevare come decisiva a tal fine sia unicamente la situazione di fatto al momento dell'acquisto, ovvero al momento dell'aggiudicazione dei due fondi. In tal senso, non vi è alcun dubbio che, nel maggio 2018, il dominus della sagl fosse residente all'estero, in Italia (cfr. comunicazione del 23 luglio 2018 dell'Ufficio anagrafe di _____ a _____ di avvio del procedimento volto a ottenere la sua iscrizione nell'anagrafe della popolazione residente in quel comune, per provenienza da _____). Non avendo quest'ultimo domicilio legale ed effettivo in Svizzera, l'insorgente era quindi senz'altro una persona all'estero (cfr. art. 5 cpv. 1 lett. a e 6 LAFE). Lo era invero anche successivamente, quando è stata pronunciata e le è stata intimata la decisione impugnata (il 22 agosto rispettivamente il 4 settembre 2019), atteso che nulla dimostra che a quel momento il proprietario economico della RI 1 - che nemmeno disponeva di un alloggio (cfr. contratto tra la _____ e _____ e _____ per la locazione di un appartamento di 3.5 locali, iniziata solo dal 1° ottobre 2019) - avesse costituito il proprio domicilio a _____ ai sensi dell'art. 23 CC (cfr. al riguardo DTF 136 II 405 consid. 4.3). Se l'insorgente sia tuttora o meno una persona all'estero è invece questione che può rimanere aperta, decisive essendo unicamente, come detto, le circostanze esistenti al momento dell'acquisto a titolo originario dei due fondi, ovvero il 22 maggio 2018 (cfr. supra, consid. 2.4).

E. 4

Ferme queste premesse, resta da verificare se l'acquisto dei fondi possa sfuggire all'obbligo d'autorizzazione in applicazione dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE, così come eccepisce la ricorrente.

E. 4.1

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. L'art. 18 a cpv. 1 OAFE precisa che, nel caso di un acquisto secondo l'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE (stabilimento d'impresa), l'ufficio del registro fondiario e l'autorità dell'incanto rinunciano al rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione (art. 18 cpv. 1 OAFE) se: (a) l'acquirente dimostra che il fondo serve a un'impresa per l'esercizio di un'attività economica; (b) il fondo non è edificato e l'acquirente dichiara in forma scritta che lo edificherà per l'esercizio di una tale attività; (c) la superficie di riserva destinata all'ampliamento dell'impresa non supera un terzo della superficie totale. L'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE è da ricondurre a una modifica della legge 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; STA 52.2019.292 del 4 febbraio 2020 consid. 2.2 e rimandi; Albisetti/Rigozzi, op. cit., pag. 393 e 398 e rinvii). Il concetto di utilizzo a scopo commerciale è strettamente connesso con quello di attività economica (cfr. art. 18 a cpv. 1 lett. a OAFE) e va inteso in senso ampio, non solo per i settori classici del commercio e dell'industria, ma anche per il terziario. Anche terreni fuori dalla zona edificabile possono essere acquistati come stabilimento d'impresa (se servono ad esempio a un'impresa agricola oppure a un'azienda legata all'economia del legno). I fondi per stabilimenti d'impresa devono tuttavia essere effettivamente utilizzati come tali (Albisetti/Rigozzi, op. cit., pag. 391 seg.). A realizzare il presupposto della destinazione commerciale non basta l'intenzione, ma è indispensabile la concretizzazione della stessa. Diversamente il raggio della legge (che mira segnatamente a evitare qualsiasi tesaurizzazione dei fondi, cfr. art. 12 lett. a LAFE) sarebbe oltremodo facile (cfr. Giorgio De Biasio/Simone Albisetti, LAFE - Giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], Lugano 2017, pag. 134 seg.). Se il fondo non è edificato, occorre che lo sia entro breve (cfr. De Biasio/Albisetti, op. cit., pag. 133 e rimandi). A comprova che il fondo servirà per l'esercizio di un'attività economica possono entrare in considerazione elementi quali un'attestazione del Comune, la descrizione attuale del fondo e la prova dell'appartenenza a una zona del piano regolatore, i piani di costruzione e la licenza edilizia (cfr. De Biasio/Albisetti, op. cit., pag. 130; Ufficio federale di giustizia [UFG], Istruzioni per gli ufficiali del registro fondiario del 1° luglio 2009, pag. 10 seg., n. 42.12 e 42.24).

E. 4.2

In concreto, l'Autorità di I istanza ha negato che l'acquisto dei fondi di _____ potesse sfuggire all'obbligo di autorizzazione in base all'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE (stabilimento d'impresa). Dopo aver ricordato la situazione dei fondi, il progetto presentato dall'insorgente e i riscontri dal Comune, l'autorità di prime cure ha in particolare ritenuto come dal profilo pianificatorio e pratico non fosse possibile destinare gli immobili all'attività commerciale indicata dalla RI 1 e non fosse pertanto possibile accogliere la sua domanda di non assoggettamento. Tale conclusione non presta il fianco a critiche.

E. 4.3

Dagli atti risulta in effetti che l'insorgente non ha dimostrato in alcun modo che gli immobili in questione - al di là delle problematiche d'accesso - possano essere ristrutturati e trasformati in un deposito commerciale rispettivamente in sede operativa dell'azienda. Non lo prova in particolare il progetto (formato da una relazione tecnica e dei piani) per la manutenzione straordinaria e trasformazione d'uso di stalla di cui alla part. _____ - situata fuori della zona edificabile - che la ricorrente ha presentato al Municipio il 24 maggio 2019. Non risulta infatti che per tale progetto - che prevede segnatamente di ristrutturare e trasformare la stalla esistente (in cattivo stato, priva di acqua e corrente elettrica), ripristinandone i muri perimetrali e il tetto e ricavando al suo interno due locali adibiti a magazzino e un bagno con i servizi (incluso l'allacciamento dell'acqua alle fonti vicine), l'inserimento di pannelli solari per l'elettricità e una fossa biologica per gli scarichi

rifiuti) - sia mai stata concessa una licenza edilizia. A ben vedere, non emerge nemmeno che sia mai stata avviata una formale procedura per il suo rilascio (cfr. art. 4 segg. della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991; LE; RL 705.100), ma piuttosto che la stessa insorgente abbia rinunciato all'intervento (cfr. comunicazione del progettista al Municipio in cui " [...] specifichiamo che il progetto consegnato sarà solo una manutenzione puramente ordinaria senza cambio di destinazione d'uso " e la relativa risposta e-mail del 26 luglio 2019 del Municipio, che dà il suo accordo a condizione che l'intervento riguardi unicamente la manutenzione puramente ordinaria). A titolo abbondanziale, va osservato che non si vede comunque di primo acchito come potrebbe essere approvata una tale trasformazione d'uso . Premesso che per gli interventi fuori della zona edificabile è notoriamente necessario l'avallo dell'autorità cantonale (cfr. art. 25 cpv. 2 della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; LPT; RS 700; cfr. DTF 128 I 254 consid. 3.1; STF 1C_403/2008 del 23 ottobre 2008 consid. 3.1), non è in particolare dato di vedere come i suddetti lavori volti a convertire l'ex stalla agricola in un deposito o magazzino al servizio di un'attività commerciale potrebbero essere autorizzati in base agli art. 24 segg. LPT. Una simile trasformazione non potrebbe in particolare essere avallata in base all'art. 24 LPT (non essendo d'ubicazione vincolata, cfr. DTF 129 II 63 consid. 3.1), ma nemmeno in base all'art. 24 a LPT (implicando dei lavori di trasformazione e nuove ripercussioni sull'ambiente). Né potrebbe esserlo in virtù dell'art. 24 c LPT, che disciplina la cosiddetta tutela della situazione acquisita allargata (applicabile a edifici e impianti costruiti o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale). E questo già solo perché tale norma non consente di effettuare trasformazioni che sovvertono l'identità dell'edificio (cfr. art. 42 cpv. 1 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000; OPT; RS 700.1), segnatamente modificandone totalmente la destinazione da stalla agricola a deposito o magazzino al servizio di una ditta commerciale, da adibire a sua sede operativa (cfr. DTF 113 Ib 303 consid. 3; Bernhard Waldmann/Peter Hänni , Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 19 pag. 629 seg.). Nemmeno appare entrare in considerazione un'autorizzazione in base all'art. 39 cpv. 2 OPT e al piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), che non ammette questo genere di cambiamento di destinazione per oggetti che, come quelli sulla part. _____, risultano censiti nella categoria 1a o 1d (cfr. risoluzione del 26 settembre 2007, n. 4903, del Consiglio di Stato che approva la variante di PR relativa all'inventario degli edifici ubicati fuori della zona edificabile del Comune di _____ e art. 11.1 lett. a, d delle norme di attuazione del PUC-PEIP).

E. 4.4

A ciò aggiungasi che, alla luce dell'attività concretamente svolta dalla RI 1 (cfr. il suo sito _____, estratto allegato alla duplice dell'autorità di sorveglianza), ma anche della recente modifica del suo scopo sociale a registro di commercio (cfr. FUSC n. 112 del 12 giugno 2020), non si può a ben vedere nemmeno ritenere seriamente che l'insorgente sia veramente intenzionata - così come afferma - ad adibire gli immobili in questione a stabilimento d'impresa per il commercio elettronico (segnatamente per la programmazione e commercializzazione di software di _____ e _____ [...] con particolare riferimento alle linee di produzione industriali). Dal registro di commercio risulta in particolare che la RI 1 ha ora: "[...] come scopo l'acquisizione, vendita e gestione di patrimoni immobiliari per conto proprio e/o di terzi; realizzazione di edifici civili, industriali, commerciali, ricettivi e turistici, completi di impianti e di opere connesse ed

accessorie; opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo su immobili civili, industriali, commerciali e ricettivi. La commercializzazione, all'ingrosso e/o dettaglio di materiali per edilizia ed accessori. La progettazione e realizzazione di arredi interni ed esterni per abitazioni, uffici e negozi. La commercializzazione, sia all'ingrosso che al dettaglio, di articoli per l'arredo di abitazioni, uffici e negozi. Gestione di esercizi ricettivi, pubblici esercizi, attività ricreative e turistiche. La società ha inoltre per oggetto l'assunzione di rappresentanze, con o senza deposito, concessioni e qualsiasi altro rapporto di mediazione nella produzione e commercializzazione dei prodotti sopra indicati ed in generale di tutti i prodotti di propria fabbricazione e/o lavorazione. La società potrà esercitare l'oggetto della propria attività, sia nel territorio svizzero che all'estero, potendo altresì istituire, oltre alla sede principale anche sedi secondarie o agenzie e succursali. La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, industriali, commerciali e finanziarie, ritenute necessarie ed utili per il raggiungimento dello scopo sociale; assumere e concedere partecipazioni ed interessenze in o ad imprese aventi oggetto analogo e connesso al proprio, o imprese terze. Potrà aderire a consorzi volontari per la produzione o lo scambio di beni inerenti l'oggetto sociale. La società potrà concedere garanzie reali e personali, compreso il rilascio di fidejussioni e avalli, a favore di terzi, anche a titolo gratuito, allo scopo di raggiungere l'oggetto sociale. La società potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, necessarie ed utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale." Ne discende che la ricorrente è in realtà una società immobiliare o comunque attiva nel ramo edilizio o dell'arredamento (cfr. anche citato sito) e non, così come afferma, nella programmazione o vendita di software. Anche da questo profilo, è quindi da escludere che i fondi saranno realmente adibiti a stabilimento d'impresa, segnatamente per un commercio elettronico .

E. 4.5

In conclusione, il Tribunale non può che confermare la decisione dell'Autorità di I istanza che ha respinto l'istanza della ricorrente di non assoggettamento alla LAFE dell'acquisto dei fondi di _____, in quanto del tutto conforme al diritto.

E. 5.1

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

E. 5.2

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 nella misura di fr. 1'500.-, è posta 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