

TI_GERICHTE 52.2023.238 vom 13. Juni 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-06-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.238

FR: TI_GERICHTE 52.2023.238 du 13 juin 2023

IT: TI_GERICHTE 52.2023.238 del 13 giugno 2023

Regeste

Autorizzazione all'esercizio della professione di fiduciario immobiliare - pratica biennale

Erwägungen

E. 1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 28 cpv. 1 della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 1° dicembre 2009 (LFid; RL 953.100). La legittimazione della ricorrente, direttamente e personalmente toccata dalla decisione impugnata (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100), nonché la tempestività del ricorso (art. 28 cpv. 1 LFid), sono certe. Il gravame è dunque ricevibile in ordine e può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Da respingere è, infatti, la richiesta di acquisire agli atti i documenti relativi alle autorizzazioni (ed eventuali deroghe) di due fiduciari autorizzati che negli anni hanno funto da responsabili per la N_____ SA. L'oggetto della controversia emerge con sufficiente chiarezza dalle carte processuali e le prove proposte, come meglio si vedrà in seguito, non sono suscettibili di apportare a questo Tribunale la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti per il giudizio. Preliminarmente l'insorgente lamenta una violazione del suo diritto di essere sentita per carente motivazione della decisione impugnata: sostiene infatti che la giurisprudenza citata dall'autorità di prime cure non sia pertinente e che quest'ultima non abbia tenuto debitamente in considerazione tutti gli atti a sua disposizione, emettendo pertanto una decisione che non fornisce le dovute motivazioni. 2.1. Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La citata disposizione legale si limita a stabilire il principio della motivazione scritta e non precisa altrimenti il contenuto e l'estensione della motivazione, cosicché valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101). Il diritto di essere sentito ancorato in quest'ultima disposizione assicura al cittadino la facoltà di esprimersi prima che sia presa una decisione che lo tocca nella sua situazione giuridica e comprende tutte quelle facoltà che devono essergli riconosciute affinché possa far valere efficacemente la sua posizione nella procedura (cfr. DTF 135 II 286 consid. 5.1, 133 I 270 consid. 3.1). Tra queste, anche il diritto a una motivazione sufficiente. Tale diritto non impone tuttavia di esporre e discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure proposti; è infatti sufficiente che dalla decisione impugnata emergano in maniera chiara i motivi su cui l'autorità fonda il suo ragionamento (cfr. DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 138 IV 81 consid. 2.2, 137 II 266 consid. 3.2 e riferimenti). Dal punto di vista formale, il diritto a una motivazione è rispettato anche se la motivazione è implicita, risulta dai diversi considerandi componenti la decisione (STF 2C_505/2009 del 29 marzo 2010 consid. 3.1) oppure da rinvii ad altri atti (cfr. STF 2C_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2 e rimandi). 2.2. In concreto, dalla decisione

impugnata emerge che l'Autorità di vigilanza, dopo aver illustrato brevemente il quadro giuridico applicabile, ha esposto in modo del tutto esaustivo e chiaro i motivi che l'hanno condotta a respingere la domanda di autorizzazione. Essa ha infatti indicato che secondo costante giurisprudenza il periodo di pratica professionale deve essere effettuato dopo il conseguimento del titolo. Abbondanzialmente ha poi osservato che le modalità di svolgimento della pratica non risultavano comunque conformi ai requisiti previsti, segnatamente che mancasse in specie il necessario rapporto di subordinazione rispetto al fiduciario autorizzato responsabile per la N_____ SA, ritenuto tra l'altro come la persona che aveva ricoperto tale ruolo tra il 2020 e il 2022 fosse in possesso unicamente di un permesso quale fiduciario commercialista e non quale fiduciario immobiliare, settore per il quale la ricorrente postula il rilascio dell'autorizzazione. Se ne deve dunque dedurre che la querelata decisione ha consentito alla ricorrente di comprendere con sufficiente chiarezza le ragioni che hanno indotto la precedente istanza di giudizio a negarle il rilascio del permesso da lei richiesto. La fondatezza o meno di tali argomenti è invece questione di merito, che sarà pertanto trattata in seguito. Le motivazioni addotte dall'Autorità di vigilanza sono del resto state perfettamente recepite dall'insorgente, rappresentata da uno sperimentato legale, che infatti ha potuto impugnare con piena cognizione di causa la decisione dell'Autorità di vigilanza davanti a questo Tribunale. Ne discende che nell'occasione non vi è stata alcuna violazione del diritto di essere sentito. La relativa censura deve dunque essere respinta.

E. 3

Nel Canton Ticino le attività di fiduciario commercialista e fiduciario immobiliare, svolte per conto di terzi a titolo professionale, sono soggette ad autorizzazione (cfr. art. 1 cpv. 1 LFid); l'autorizzazione può essere rilasciata solo a persone fisiche e ha carattere personale (art. 1 cpv. 2 LFid). L'autorizzazione di fiduciario commercialista e di fiduciario immobiliare è rilasciata dall'Autorità di vigilanza all'istante che adempie i requisiti posti all'art. 8 LFid. Tra questi figurano il possesso di un titolo di studio riconosciuto e l'assolvimento di un periodo di pratica biennale in Svizzera nel rispettivo ramo (art. 8 cpv. 1 lett. d LFid).

E. 4.1

Come accennato in narrativa, la ricorrente sostiene che la sua lunga esperienza nel settore immobiliare debba essere ritenuta sufficiente per il rilascio dell'autorizzazione professionale di cui ha fatto richiesta. Afferma che la condizione secondo cui la pratica biennale debba essere svolta successivamente al conseguimento del titolo di studi non è prevista dalla legge, non essendo stata inserita neppure in occasione della sua recente revisione avvenuta nel 2022. Ciò dimostra che per la stessa Autorità di vigilanza tale esigenza è di secondaria importanza, oltre che non più attuale. Rileva che per conseguire il titolo di studio di cui è in possesso sono necessari almeno tre anni di esperienza lavorativa, ragione per cui, seguendo il ragionamento dell'Autorità di vigilanza, per poter esercitare la professione di fiduciario in Ticino dovrebbe avere alle proprie spalle in totale addirittura 5 anni di pratica: si tratterebbe di un'esigenza del tutto insostenibile e lesiva della concorrenza intercantonale. Contesta poi di non avere lavorato in un rapporto di subordinazione con un fiduciario autorizzato e attivo nel settore immobiliare. Sostiene che l'attestazione di lavoro allegata alla sua istanza, benché non firmata dal fiduciario responsabile all'epoca, è stata sottoscritta dal presidente del consiglio d'amministrazione della N_____ SA che funge altresì da responsabile delle risorse umane, ciò che non permette di negare che essa abbia agito sotto la supervisione di un fiduciario autorizzato.

Sostiene poi che la persona che dal 2020 ha funto da fiduciario autorizzato responsabile per la N_____ SA, era sì iscritta quale fiduciario commercialista, ma aveva ricevuto una delega per esercitare in ambito immobiliare. Rileva come in ogni caso l'amministrazione di immobili – che essa ha svolto per oltre quindici anni - sia un'attività che rientra anche nel campo d'attività riservato ai fiduciari commercialisti. La ricorrente fa valere infine una violazione del principio di affidamento: sostiene che né la SVIT, né l'Autorità di vigilanza l'abbiano mai avvertita della necessità di svolgere i due anni di pratica professionale dopo la formazione. Sostiene di avere intrapreso la formazione di gestore immobiliare, sostenendo i relativi ingenti costi, al solo scopo di poter esercitare in autonomia all'interno della N_____ SA; scelta, questa, che non avrebbe fatto se avesse saputo della necessità di dover effettuare due ulteriori anni di pratica. Rileva per finire che qualora non dovesse ottenere l'autorizzazione in questione, verrà verosimilmente licenziata dalla datrice di lavoro.

E. 4.2

Anzitutto è a giusto titolo che la ricorrente non contesta l'esigenza di un periodo di pratica ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 lett. d LFid, misura di polizia a tutela della collettività giudicata legittima dal Tribunale federale, affinché a sufficienti conoscenze teoriche sia abbinata un'esperienza professionale diretta (STF 2C_720/2014 del 12 maggio 2015 consid. 5.2.1, 2C_204/2010 del 24 novembre 2011 consid. 6.2.2; STA 52.2016.129 del 21 giugno 2017 consid. 3.2, 52.2014.106 del 26 giugno 2014 consid. 3.2, 52.2001.414 del 3 aprile 2002 consid. 4.1 e riferimenti, 52.2001.306 del 3 aprile 2002 consid. 3.2; Mauro Bianchetti , Aspetti giuridici concernenti l'applicazione della Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, in: RDAT I-2000, pag. 39). Come ricordato nella decisione impugnata, secondo costante giurisprudenza di questo Tribunale, la pratica imposta dalla suddetta norma deve assumere un certo grado di professionalità e di assiduità, ed essere svolta secondo le modalità che caratterizzano la professione fiduciaria, ossia per conto di terzi (STA 52.2001.314 del 3 aprile 2002 consid. 4.3). Deve inoltre essere esercitata in posizione subordinata, ovvero sotto la sorveglianza e la responsabilità di un professionista autorizzato, garante verso la clientela della competenza e dell'affidabilità richieste dalla legge, fatte salve le eccezioni di cui all'art. 7 LFid (STF 2C_720/2014 del 12 maggio 2015 consid. 5.2.1; 2C_738/2013 del 27 novembre 2013 consid. 4.2 et 4.3). Inoltre, le stesse finalità impongono un legame temporale ragionevole tra il momento dello svolgimento della pratica e quello in cui viene chiesta l'autorizzazione. In caso contrario, le garanzie di competenza derivanti da un esercizio regolare dell'attività oggetto della domanda verrebbero a mancare. (STA 52.2021.371 del 30 novembre 2022 consid. 3.2, 52.2016.129 del 21 giugno 2017 consid. 3.2, 52.2007.223 del 30 ottobre 2007 consid. 4.1, 52.2005.324 del 14 dicembre 2012 consid. 4.1, 52.2001.314 del 3 aprile 2002 consid. 4.3; RtiD-2014 n. 16 consid. 4.1, RDAT II-2002 n. 58; Mauro Mini , La legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario, Lugano/Basilea et al. 2002, pag. 78 e segg.). Anche per quanto attiene al momento in cui la pratica deve essere svolta, questa Corte ha più volte sottolineato che l'acquisizione di conoscenze teoriche deve precedere la pratica professionale (pro multis : STA 52.2013.511 del 10 giugno 2014 consid. 4.2, 52.2007.223 del 30 ottobre 2007 consid. 4.2). Si tratta di una prassi giurisprudenziale che è stata pure tutelata dal Tribunale federale (STF 2C_720/2014 del 12 maggio 2015 in: RDAT I-2016 n. 18). L'esigenza di un periodo di pratica è infatti una misura di polizia a tutela della collettività, destinata a garantire che alle conoscenze acquisite nell'ambito della formazione teorica venga abbinata un'esperienza professionale diretta. Il titolo di studio attesta l'acquisizione delle conoscenze tecniche e

specialistiche necessarie all'esercizio della professione e assicura uno standard minimo di preparazione. Protegge inoltre, unitamente all'esperienza pratica, dai pericoli derivanti dall'attività di persone non qualificate, incapaci e inesperte. Per contro il periodo di pratica, da solo, non garantisce sufficientemente l'interesse pubblico, nemmeno se fosse accompagnato da un esame finale. A fronte di tale legittima finalità, appare logico ammettere, da un lato, che la pratica debba essere svolta in posizione subordinata, ovvero sotto la sorveglianza e la responsabilità di un professionista autorizzato che si renda garante della competenza e dell'affidabilità richieste dalla legge e, dall'altro, che l'acquisizione delle conoscenze teoriche debba precedere la pratica professionale, la quale serve quindi a mettere in atto sotto la guida di un professionista già sperimentato le conoscenze acquisite nel corso della propria formazione (cfr. STF 2C_720/2014 del 12 maggio 2015 in: RDAT I-2016 n. 18 consid. 5.2.1. con riferimenti ivi citati). Ora, tale interpretazione, benché resa allorché era vigente la vecchia legge sui fiduciari, resta senz'altro ancora valida sotto l'impero dell'attuale ordinamento cantonale in materia, in vigore dal 1° luglio 2012 (BU 2012, 203). Il semplice fatto che tale esigenza non sia immediatamente desumibile dal tenore letterale della norma, ma sia il frutto della giurisprudenza sviluppata dai tribunali, non ne comporta l'inapplicabilità, neppure a fronte della recente revisione legislativa incentrata, a onor del vero, unicamente sull'adeguamento della LFid alle nuove normative federali per il settore finanziario. Essa permette d'altronde, sulla base di parametri oggettivi facilmente applicabili, di garantire una certa qualità dell'esperienza professionale necessaria per ottenere il permesso in parola. Contrariamente a quanto pretende l'insorgente, valutare ogni volta gli anni di impiego prima della formazione sulla base di fattori soggettivi e aleatori (quali le modalità precise con cui l'esperienza lavorativa è stata svolta) lascerebbe all'Autorità di vigilanza un margine di apprezzamento troppo ampio con il rischio in definitiva di mettere in pericolo la garanzia della parità di trattamento.

E. 4.3

Tornando al caso in esame, l'insorgente ha conseguito il titolo di studio nel mese di marzo del 2023 e ha subito inoltrato richiesta per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio della professione di fiduciario immobiliare. La sua esperienza professionale pertanto, essendo totalmente precedente alla formazione, non rispetta le precitate condizioni stabilite dalla giurisprudenza, per poter soddisfare il requisito previsto dall'art. 8 cpv. 1 lett. d LFid. In siffatte circostanze e a prescindere dal livello qualitativo dell'attività professionale svolta nel corso degli anni dalla ricorrente, il fatto che la pratica non sia stata maturata dopo l'ottenimento del titolo richiesto dalla legge non permette oggettivamente di garantire quel nesso necessario tra l'apprendimento di nozioni teoriche e l'attuazione concreta delle stesse in un contesto sorvegliato da un fiduciario autorizzato, che eserciti la conduzione delle attività.

E. 4.4

Non permette di giungere a diversa conclusione la pretesa lesione del principio della buona fede invocata dalla ricorrente, secondo la quale né la SVIT, né l'Autorità di vigilanza l'avevano avvertita della necessità di esperire un periodo di pratica professionale dopo il conseguimento del titolo di studio. Premesso che la SVIT è un'associazione di categoria a cui non compete certo fornire informazioni vincolanti circa l'applicazione della LFid, per il resto occorre rilevare che nel caso di specie l'Autorità di vigilanza non ha fatto alcuna promessa concreta e effettiva all'insorgente, né tanto meno le ha fornito delle indicazioni errate, ciò che invero quest'ultima nemmeno pretende e che di sicuro non può essere

ravvisato nell'assenza di una specifica indicazione nel sito internet dell'Autorità delle modalità di svolgimento della pratica. Quale aspirante fiduciario, d'altronde, la ricorrente era tenuta ad informarsi in proposito e non poteva pertanto ignorare che la pratica andasse svolta dopo il conseguimento del titolo.

E. 5.1

Visto quanto precede, il ricorso deve essere respinto e la decisione impugnata confermata, senza che sia necessario chinarsi sulle ulteriori censure sollevate nel gravame (segnatamente sull'esistenza di un rapporto di subordinazione).

E. 5.2

Visto l'esito, la tassa di giustizia segue la soccombenza della ricorrente (art. 47 LPAmM).

Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAmM) all'Autorità resistente, non avendone fatto richiesta e non essendone ad ogni modo dati i presupposti. Per questi motivi, decide:

1. Il ricorso è respinto .
2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata dalla ricorrente, resta a suo carico. Non si assegnano ripetibili.
3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. 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.