Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2A.704/2004 /biz

Sentenza del 25 maggio 2005
II Corte di diritto pubblico

Composizione
Giudici federali Merkli, presidente,
Wurzburger e Müller,
cancelliere Bianchi.

Parti
Ufficio federale di giustizia,
ricorrente,

contro

A._____,
patrocinato dall'avv. Ursula Steimle-Schuler,
Commissione di ricorso del Cantone Ticino
per l'applicazione della LAFE, 6500 Bellinzona,
Autorità di Ia istanza del Distretto di Lugano
per l'applicazione della LAFE, 6901 Lugano.

Oggetto
revoca dell'autorizzazione all'acquisto di fondi da parte
di persone all'estero,

ricorso di diritto amministrativo contro la sentenza
del 27 ottobre 2004 della Commissione di ricorso
del Cantone Ticino per l'applicazione della LAFE.

Fatti:
A.
Il 18 settembre 2001 il cittadino britannico residente ad Hong Kong A._____, allora rappresentato dall'avv. B._____, ha presentato alla competente autorità di Ia istanza del Distretto di Lugano una domanda di autorizzazione ai sensi della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41). Egli ha chiesto di venir autorizzato ad acquistare una quota di comproprietà di 140/1000 del mappale xxx RFP di X._____, con diritto esclusivo su di un appartamento di 103.92 mq, comprendente essenzialmente, oltre ai servizi e la cucina, un locale soggiorno-pranzo e una camera. L'alloggio avrebbe funto da abitazione di vacanza. All'istanza sono tra l'altro state allegate due dichiarazioni del Municipio di X._____ del 20 giugno 2001; nell'una, e nella relativa precisazione del 25 settembre seguente, l'Esecutivo comunale indicava che l'appartamento era stato precedentemente adibito a residenza primaria, mentre nell'altra certificava che un'eventuale autorizzazione di vendita non sarebbe risultata in contrasto con norme di diritto pubblico vigenti. Sulla base di tali atti, il 9 ottobre 2001 l'autorità di Ia istanza LAFE ha concesso l'autorizzazione richiesta. Il 19 novembre
successivo è quindi stato concluso il contratto di compravendita immobiliare.
B.
In seguito ad un'istanza d'intervento indirizzatale il 3 giugno 2002, la Sezione cantonale degli enti locali ha esperito delle verifiche sull'agire del Municipio di X._____ in merito ad una donazione di fr. 40'000.–

fatta da A._____ al Comune e respinta dal Consiglio comunale il 13 maggio precedente. In tale ambito, essa ha segnalato all'autorità di Ia istanza LAFE che la dichiarazione municipale del 20 giugno 2001 relativa all'assenza di impedimenti di diritto pubblico alla prevista vendita risultava in realtà errata: il piano regolatore impediva infatti l'utilizzo dell'appartamento quale residenza secondaria. Il 30 settembre 2003 l'autorità destinataria della segnalazione ha di conseguenza aperto una procedura di accertamento per violazione della LAFE. Il 5 novembre dello stesso anno, statuendo sul procedimento di vigilanza, il Consiglio di Stato ha inflitto a quattro municipali una multa disciplinare di fr. 300.– ciascuno. Con decisione del 24 marzo 2004 l'autorità di Ia istanza LAFE ha dal canto suo revocato in via definitiva ad A._____ l'autorizzazione concessagli il 9 ottobre 2001.

C.

Impugnato dall'interessato, il provvedimento di revoca è stato annullato dalla Commissione cantonale di ricorso per l'applicazione della LAFE con giudizio del 27 ottobre 2004. Contrariamente all'istanza inferiore, detta autorità ha in sostanza ritenuto che la negligenza del Municipio non poteva ripercuotersi sull'acquirente dell'immobile, poiché il patrocinatore di quest'ultimo si era semplicemente affidato, in buona fede, alle assicurazioni ricevute. Dal momento che il gravame andava comunque accolto, non risultava inoltre necessario esaminare l'eventuale rilevanza del permesso di dimora rilasciato ad A._____ il 13 ottobre 2004.

D.

Il 1°dicembre 2004 l'Ufficio federale di giustizia ha inoltrato un ricorso di diritto amministrativo dinanzi al Tribunale federale, con cui ha chiesto la sospensione della procedura sino al 1°marzo 2005 e, nel merito, l'annullamento della suddetta decisione cantonale e la conferma della pronuncia di prima istanza. Ha addotto che la revoca appariva giustificata poiché l'autorizzazione era stata ottenuta fraudolentemente, fornendo indicazioni inesatte. Avrebbe nondimeno ritirato il gravame se entro il termine di sospensione richiesto fosse stata provata l'effettiva costituzione del domicilio familiare a X._____.

E.

Preso atto della richiesta di A._____ di prorogare la sospensione del procedimento fino al 30 giugno 2005 e della relativa opposizione dell'autorità ricorrente e di quella di Ia istanza, con decreto presidenziale del 22 febbraio 2005 la domanda di sospensione è stata respinta.

F.

Invitati pertanto ad esprimersi sul merito della vertenza entro l'8 aprile 2005, la Commissione cantonale di ricorso e A._____ hanno postulato la conferma del giudizio impugnato. L'autorità di Ia istanza del Distretto di Lugano per l'applicazione della LAFE ha invece chiesto l'accoglimento del gravame e il riconoscimento, in via preliminare, della nullità della decisione impugnata.

Con uno scritto ulteriore, datato 15 aprile 2005, il resistente ha trasmesso a questa Corte i permessi di dimora ottenuti dalla moglie e dalle figlie il 5 aprile precedente, proponendo che il ricorso sia stralciato dai ruoli poiché privo d'oggetto.

Diritto:

1.

Interposto in tempo utile dall'autorità federale legittimata a ricorrere (art. 103 lett. c OG, art. 20 cpv. 2 lett. b e 21 cpv. 2 LAFE) contro una decisione cantonale di ultima istanza fondata sul diritto pubblico della Confederazione, il gravame risulta in linea di massima ammissibile in virtù dei combinati art. 97 e segg. OG e 21 cpv. 1 lett. a LAFE.

2.

Con il ricorso di diritto amministrativo può essere fatta valere la violazione del diritto federale, compreso l'eccesso o l'abuso del potere di apprezzamento (art. 104 lett. a OG). Il Tribunale federale esamina comunque d'ufficio l'applicazione di tale diritto (art. 114 cpv. 1 OG), senza essere vincolato dai considerandi della decisione impugnata o dai motivi invocati dalle parti.

Con il medesimo rimedio può inoltre venir eccepito l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti rilevanti (art. 104 lett. b OG). Considerato tuttavia che nella fattispecie la decisione impugnata emana da una commissione di ricorso indipendente dall'amministrazione, l'accertamento dei fatti da essa operato vincola il Tribunale federale, salvo che questi risultino manifestamente inesatti o incompleti oppure siano stati appurati violando norme essenziali di procedura (art. 105 cpv. 2 OG; DTF 113 Ib 289 consid. 1b non pubbl.; sentenza 2A.184/2001 del 7 settembre 2001, in: RDAT I-2002 n. 53, consid. 1b). In casi di questo genere, la possibilità di allegare fatti nuovi

o di prevalersi di nuovi mezzi di prova risulta alquanto ristretta. In particolare, non è di norma possibile tener conto di cambiamenti dello stato di fatto prodottisi dopo la pronuncia del giudizio impugnato, né di fatti che le parti avrebbero potuto far valere già dinanzi all'istanza precedente (DTF 130 II 493 consid. 2, 149 consid. 1.2; 128 II 145 consid. 1.2.1).
Nella misura in cui disattendono questi principi, la corrispondenza indirizzata da A._____ all'ufficio ricorrente nel corso del mese di novembre del 2004 così come i documenti allegati dal resistente stesso soltanto in questa sede vanno quindi estromessi dall'inserto di causa. In particolare rappresentano dei veri nova, prodotti per di più dopo la scadenza del termine assegnato per la risposta (DTF 130 II 493 consid. 2), anche i permessi di dimora rilasciati a moglie e figlie. Al riguardo va comunque precisato che, come esposto nel seguito (cfr. consid. 4), il semplice ottenimento delle autorizzazioni di soggiorno non permette ancora di ritenere il gravame ormai privo di interesse pratico (DTF 129 II 11 consid. 1.1). La richiesta di stralcio della causa dai ruoli risulta di conseguenza infondata.
3.
3.1 Giusta l'art. 25 cpv. 1 LAFE, l'autorizzazione di cui devono di principio disporre le persone all'estero per poter acquistare dei fondi in Svizzera (art. 2 cpv. 1 LAFE) è revocata d'ufficio, tra l'altro, se l'acquirente l'ha ottenuta fraudolentemente fornendo indicazioni inesatte. Tale provvedimento presuppone quindi innanzitutto che nell'ambito della procedura di autorizzazione siano state date delle indicazioni inesatte. In secondo luogo occorre che queste abbiano avuto un ruolo determinante ai fini della decisione. Da ultimo, il requisito della fraudolenza implica che i ragguagli siano stati forniti intenzionalmente falsi o che sia stata quantomeno consapevolmente tollerata la loro presentazione non corretta da parte di terzi (Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, n. 6 ad art. 25).
3.2 Nella fattispecie, è pacificamente ammesso che alla richiesta indirizzata all'autorità di Ia istanza LAFE il 18 settembre 2001 sia stata allegata una dichiarazione inesatta. L'attestazione del 20 giugno precedente del Municipio di X._____ indicava infatti che un'eventuale autorizzazione alla vendita della quota di comproprietà a cui era interessato il resistente non sarebbe stata in contrasto con disposizioni di diritto pubblico. In realtà le norme di attuazione del piano regolatore comunale (NAPR) impedivano però chiaramente al medesimo di usufruire dell'appartamento quale residenza secondaria, come ha confermato il Consiglio di Stato nell'ambito del procedimento di vigilanza. Egli non poteva infatti beneficiare di alcuna deroga al principio secondo cui le costruzioni residenziali dovevano venir utilizzate come abitazioni primarie, ad eccezione di una percentuale di residenze secondarie, comunque ininfluente nel caso specifico.
3.3 In generale la legge sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero non impone, quale presupposto necessario per il rilascio di un'autorizzazione, il rispetto delle regole edilizie e pianificatorie. La procedura edilizia e quella derivante dall'applicazione della LAFE sono infatti autonome e perseguono finalità specifiche differenti, pur risultando per certi versi reciprocamente condizionate (cfr. Bernhard Trauffer, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum, in: Uebersax/Münch/Geiser/Arnold [a cura di], Ausländerrecht, Basilea 2002, pag. 677 segg., in part. n. 16.5; cfr. anche Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 10 ad art. 14, e referenza citata; sentenza 1P.415/1998 del 1°giugno 1999, in: RDAT I-2000 n. 23, consid. 3d). Ci si potrebbe pertanto chiedere se, nella fattispecie, l'informazione errata fornita all'autorità, relativa per l'appunto all'osservanza del piano regolatore, riguardava un aspetto essenziale e sia stata pertanto effettivamente decisiva per la concessione del permesso d'acquisto (sentenza 2A.214/1996 del 10 febbraio 1997, consid. 4b/bb). In proposito occorre considerare che mentre nel caso degli altri motivi federali e cantonali di autorizzazione (cfr. art. 8 e 9 cpv. 1 LAFE) l'adempimento
dei requisiti fissati dalla legge comporta obbligatoriamente la concessione del permesso, per quanto riguarda l'autorizzazione all'acquisto di una residenza di vacanza l'ordinamento legale non conferisce alcun diritto soggettivo, ma lascia un ampio margine d'apprezzamento all'autorità (cfr. Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 40 ad art. 9). Ora, nell'esercizio di questo potere d'apprezzamento è ragionevole ed anzi opportuno che l'istanza preposta si fondi, tra gli altri criteri, anche sulla conformità dell'utilizzo dell'immobile quale abitazione secondaria dal profilo delle norme di piano regolatore. In effetti se tale destinazione non fosse ammissibile, l'autorizzazione non avrebbe alcuna possibilità di venir concretamente sfruttata. In queste circostanze, l'accertamento preliminare dell'insussistenza di impedimenti di natura pianificatoria risponde pertanto a logiche esigenze di economia di procedura e permette altresì di non intaccare inutilmente il contingente cantonale per le autorizzazioni relative alle case di vacanza (art. 11 LAFE). In concreto, l'attestazione municipale errata poteva dunque costituire

a ragione un elemento imprescindibile ai fini della decisione positiva dell'autorità di Ia istanza LAFE. Anche la seconda
tra le condizioni che giustificano il provvedimento di revoca risulta di conseguenza adempiuta.
3.4 Resta quindi da determinare se il resistente - e per esso il suo patrocinatore il cui comportamento è imputabile al mandante (Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 7 ad art. 25) - fosse consapevole della falsità dell'attestazione del Municipio.
3.4.1 Risulta dagli atti che con scritto del 30 aprile 2001 il legale in questione ha informato il Municipio di X._____ dell'intenzione del suo cliente di acquistare una proprietà e di adibirla a casa di vacanza per tre anni, ossia fino all'insediamento definitivo nel Comune. A tal fine ha chiesto la concessione di una deroga all'obbligo di destinazione degli edifici a residenze primarie, richiamandosi ad una norma di piano regolatore. Ha altresì dichiarato la disponibilità a versare al Comune un contributo di fr. 40'000.– all'anno per i tre anni di utilizzo quale abitazione secondaria, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche. In risposta, l'11 maggio seguente il Municipio ha aderito alle richieste del resistente alla condizione - poi disattesa - che nel contratto di compravendita fosse inserito l'obbligo di trasferimento del domicilio entro tre anni. Conseguentemente il 20 giugno 2001 l'Esecutivo comunale ha rilasciato la nota dichiarazione inesatta, mentre il 19 febbraio 2002 il resistente ha versato il primo contributo annuale, successivamente rifiutato dal Consiglio comunale.
3.4.2 Sentito come teste dalla Commissione cantonale di ricorso, il citato patrocinatore ha dichiarato, in modo peraltro quasi scontato, di essersi affidato esclusivamente alle sollecitazioni del Municipio, senza preoccuparsi di verificare se le norme applicabili consentivano la concessione della deroga richiesta. Orbene, nonostante queste affermazioni, la grave negligenza nell'esercizio delle proprie funzioni imputabile ai membri dell'Esecutivo comunale - per usare i termini del Consiglio di Stato - non permette in realtà al resistente di liberarsi delle proprie responsabilità.
Di per sé, la buona fede potrebbe venir esclusa già dalla semplice menzione a registro fondiario dell'esistenza del piano regolatore, per questo opponibile a chiunque pure nel suo contenuto. A maggior ragione in quanto avvocato e notaio incaricato della stesura dell'atto di compravendita, il rappresentante doveva dunque conoscere le disposizioni comunali rilevanti per l'autorizzazione all'acquisto di una casa di vacanza, tanto più che persino la controversa attestazione municipale segnalava la menzione a registro fondiario anche dell'assoggettamento del fondo alle restrizioni della LAFE.
Il legale sapeva inoltre, perché pure certificato dal Municipio, che i precedenti proprietari avevano utilizzato l'appartamento quale abitazione primaria dal loro arrivo a X._____ nel 1993 all'estate del 2000, vale a dire in pratica fino a quando hanno deciso la vendita, poi conclusa nel giro di poco più di un anno. Il riferimento nel suo scritto del 30 aprile 2001 ad un disposto delle norme di piano regolatore, ancorché errato, evidenzia altresì una certa disamina della questione pianificatoria. Eloquente, ad ogni modo, è soprattutto la singolarità della promessa di donazione di fr. 40'000.– per tre anni, oggetto, secondo il patrocinatore stesso, di trattative tra il potenziale acquirente ed il Comune. Al di là dell'addotta parziale compensazione volontaria dei mancati introiti per l'erario comunale, a giustificazione di tale contributo periodico e limitato nel tempo vi è infatti un'unica spiegazione plausibile nell'ottica del resistente, e cioè che in tal modo il Comune fosse indotto a rilasciare un'attestazione favorevole. È infatti più che probabile che non si sarebbe ricorso a questa particolare elargizione se la richiesta inevitabilmente correlatavi fosse stata pacificamente da accogliere. Di conseguenza, proprio la
promessa di donazione appalesa come il mandatario, tenuto tra l'altro conto anche dei relativi contatti avuti con il Sindaco ed il mediatore dell'operazione immobiliare, non potesse ragionevolmente ignorare l'insussistenza di base legale a sostegno della decisiva dichiarazione municipale.
In queste circostanze, alla tesi contraria del resistente non giova nemmeno la generica indicazione di pretese situazioni analoghe. In effetti, anche ammettendo che le stesse gli fossero se del caso già note al momento della richiesta di autorizzazione, egli sarebbe comunque stato forzatamente consapevole che si trattava di situazioni in contrasto con il piano regolatore. L'interessato non potrebbe d'altronde nemmeno invocare il diritto alla parità di trattamento nell'illegalità (DTF 127 I 1 consid. 3a; 125 II 152 consid. 5; 122 II 446 consid. 4a). Nella decisione del 5 novembre 2003 il Consiglio di Stato ha in effetti chiesto al Municipio di X._____ di verificare la quota di abitazioni secondarie e di prendere le dovute misure per attenersi al piano regolatore, indicando pertanto chiaramente di voler porre termine ad un'eventuale prassi illegale.
3.4.3 Da quanto precede deriva pertanto che il resistente ha effettivamente ottenuto l'autorizzazione all'acquisto in maniera fraudolenta, tollerando scientemente la presentazione dell'errata attestazione del Municipio ed anzi

allegandola alla propria istanza. Tutti i requisiti per la revoca dell'autorizzazione secondo l'art. 25 cpv. 1 LAFE appaiono pertanto realizzati.
4.
A prescindere dalla conclusione testé espressa, il provvedimento di revoca - di per sé riferito alle circostanze esistenti al momento dell'ingiustificato rilascio del permesso - potrebbe apparire privo d'interesse pratico, o quantomeno sproporzionato, se nel frattempo risultasse adempiuto un motivo d'autorizzazione, rispettivamente di esenzione dal relativo obbligo (cfr., per analogia, Felix Schöbi, Das Bundesgesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, in: Alfred Koller [a cura di], Der Grundstückkauf, 2a ed., Berna 2001, pag. 405 segg., in part. pag. 426-427, n. 79-80).
4.1 Concretamente, in favore del resistente potrebbe entrare in linea di conto soltanto la regola prevista dall'art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE (a contrario), secondo cui i cittadini degli Stati membri della Comunità europea e dell'Associazione europea di libero scambio che hanno il domicilio legale ed effettivo in Svizzera non sono (più) considerate persone all'estero e non soggiacciono quindi (più) al regime autorizzativo (art. 2 cpv. 1 LAFE). In sostanza, essendo di nazionalità britannica, egli potrebbe se del caso prevalersi del diritto alla parità di trattamento in materia di acquisto di immobili garantito ai cittadini comunitari, per rapporto a quelli svizzeri, a condizione che beneficino di un diritto di soggiorno nel nostro paese e che vi fissino la propria residenza principale (art. 25 cpv. 1 Allegato I dell'Accordo del 21 giugno 1999 tra la Comunità europea e i suoi Stati membri, da una parte, e la Confederazione Svizzera, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone [ALC; RS 0.142.112.681]). Come rettamente trasposto nell'ordinamento interno (̈domicilio legale ed effettivo)̈, la nozione di r̈esidenza principalec̈ontenuta nella citata norma dell'Accordo coincide sostanzialmente con la nozione di domicilio così come
definita all'art. 23 CC (Felix Schöbi, Das Abkommen über die Freizügigkeit der Personen und der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz, in: Felder/Kaddous [a cura di], Bilaterale Abkommen Schweiz-UE, Basilea 2001, pag. 417 segg., in part. pag. 421 [cit. Freizügigkeit]).
In assenza di domicilio in Svizzera, l'interessato non potrebbe trarre dall'Accordo alcuna prerogativa particolare, più favorevole del regime instaurato dalla LAFE, per l'acquisto di un'abitazione di vacanza (art. 25 cpv. 2 Allegato I ALC; DTF 129 II 361 consid. 2.1; Schöbi, Freizügigkeit, pag. 423). Di riflesso, non potrebbe dunque nemmeno dedurne validi motivi a giustificazione della rinuncia alla revoca litigiosa.
Siccome il resistente non pretende di aver costituito in Svizzera il proprio domicilio altrove che a X._____, dal profilo pratico la disciplina prevista dall'Accordo sulla libera circolazione non ha in realtà modificato in maniera essenziale la sua posizione in relazione al caso specifico. In effetti, indipendentemente dalla nazionalità, l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero non soggiace comunque ad autorizzazione se l'immobile serve alla persona fisica quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE; art. 5 cpv. 1 dell'ordinanza del 1°ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero [OAFE; RS 211.412.411]).
4.2 Occorre dunque stabilire se l'interessato risiede a X._____ con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente (art. 23 CC), ossia se vi abbia costituito il centro dei suoi interessi vitali (DTF 123 I 289 consid. 2a), ciò che va determinato in base a circostanze oggettive e riconoscibili e non semplicemente in funzione dei suoi propositi (DTF 125 I 458 consid. 2b, 54 consid. 2a; Daniel Staehelin, in: Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, 2a ed., Basilea 2002, n. 5 ad art. 23). Al riguardo, nel caso di persone coniugate, il luogo di residenza della famiglia riveste in genere importanza fondamentale (Staehelin , op. cit., n. 11 e 13 ad art. 23). Determinante è di per sé la situazione accertata al momento della pronuncia del giudizio impugnato (cfr. consid. 2).
4.3 Dal profilo professionale, il resistente è dirigente di un gruppo commerciale internazionale con sede principale a Hong Kong, dove egli ha risieduto negli ultimi anni unitamente alla moglie e alle due figlie, ancora in età scolastica. L'interessato sostiene che la sua attività professionale è sempre più incentrata in Europa, ed in particolare a Zurigo dove prevede di insediare la struttura direzionale per tutto il continente. Per questo motivo, egli si servirebbe vieppiù dell'appartamento di X._____ come soluzione abitativa privilegiata. Sennonché, al di là di queste generiche asserzioni, egli non precisa minimamente la frequenza e la durata dei suoi soggiorni in Ticino, né chiarisce in che modo vi intratterrebbe delle relazioni preponderanti. Decisivo, per valutare l'esistenza del domicilio effettivo, non può certo essere l'ottenimento del permesso di dimora, chiesto il 28 settembre 2004 e rilasciatogli il 13 ottobre seguente. Parimenti ininfluente, se inserito nel contesto generale della sua attività manageriale, appare il ruolo di presidente di una tutto sommato modesta società del Luganese,

attiva in particolare nel commercio di vini e liquori.
Rilevante è invece la situazione della famiglia. Infatti l'interessato nemmeno afferma che moglie e figlie abbiano lasciato Hong Kong e dimorino a X._____ (non l'ha sostenuto neppure quando ha prodotto, inammissibilmente, i relativi permessi di dimora). Tanto meno egli fornisce indicazioni ulteriori, ad esempio sull'ipotizzata nuova scelta scolastica delle figlie. L'addotta esigenza di qualche mese supplementare per organizzare questi aspetti appare puramente pretestuosa. Sin dall'apertura del procedimento di revoca, a fine settembre 2003, egli poteva infatti sapere che il trasferimento del domicilio avrebbe in ogni caso risolto questa vertenza. D'altronde è però assai poco verosimile che un facoltoso uomo d'affari scelga quale residenza principale per una famiglia di quattro persone un appartamento di circa 100 mq che, secondo i piani, dispone di un'unica stanza da letto.
4.4 Ne consegue pertanto che, non avendo trasferito il domicilio legale ed effettivo a X._____, il resistente soggiace ancora all'obbligo di ottenere un'autorizzazione per l'acquisto di fondi in Svizzera. Anche da questo profilo il controverso provvedimento di revoca risulta quindi ineccepibile.
5.
5.1 Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso interposto dall'Ufficio federale di giustizia va pertanto accolto. Come chiesto dal ricorrente, il giudizio della Commissione cantonale di ricorso per l'applicazione della LAFE deve quindi essere annullato e la decisione dell'autorità di Ia istanza del Distretto di Lugano confermata.
5.2 La tassa di giustizia va posta a carico del resistente, secondo soccombenza, atteso che lo Stato del Cantone Ticino ne è dispensato, non essendo direttamente in gioco i suoi interessi pecuniari (art. 153 cpv. 1, 153a e 156 cpv. 1 e 2 OG). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti (art. 159 cpv. 2 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:
1.
Il ricorso è accolto. La decisione impugnata è annullata e la decisione di prima istanza confermata.
2.
La tassa di giustizia di fr. 4'000.– è posta a carico del resistente.
3.
Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia, alla patrocinatrice del resistente, alla Commissione di ricorso del Cantone Ticino per l'applicazione della LAFE e all'Autorità di Ia istanza del Distretto di Lugano per l'applicazione della LAFE.
Losanna, 25 maggio 2005
In nome della II Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero
Il presidente: Il cancelliere: