Urteilskopf

104 Ib 15

4. Sentenza del 6 aprile 1978 nella causa X. c. Commissione cantonale di ricorso del Cantone Ticino per l'applicazione del DF 23 marzo 1961/21 marzo 1973
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland. Bewilligungsperre. Art. 7 Abs. 1 lit. b BewB, Art. 4 Abs. 1 lit. c BRV vom 10. November 1976 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland.

1. Art. 4 Abs. 1 lit. c BRV vom 10. November 1976 verlangt nicht mehr, dass die Ausnahmebestimmung nur anwendbar ist, wenn das Grundstück dem Verkäufer als Zweitwohnung dient (E. 3).

2. Der im italienischen Text verwendete, unzutreffende Ausdruck "appartamento" ist im Sinne von "abitazione" zu verstehen und umfasst sowohl eine Wohnung als auch ein Haus (E. 3).

3. Eine "unzumutbare, nicht anders abwendbare Härte" im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. c BRV kann auch auf gesundheitlichen Gründen beruhen. Die Krankheit muss jedoch besonders schwerwiegende Konsequenzen haben, speziell in finanzieller Hinsicht, welche nicht anders abwendbar sind als durch den Verkauf des Grundstücks an Personen im Ausland, welche eine Zweitwohnung suchen (E. 4 u. E. 5) (Bestätigung der Rechtsprechung).

4. Damit die Ausnahmebestimmung gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. c BRV vom 10. November 1976 angerufen werden kann, muss dargetan werden, dass selbst Ausländer, die unter die Regelung gemäss lit. a derselben Bestimmung fallen, nicht bereit sind, die Wohnung zu erwerben (E. 5).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique par des personnes domiciliées à l'étranger. Blocage des autorisations. Art. 7 al. 1 let. b AFAIE, art. 4 al. 1 let. c OCF sur l'acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique par des personnes domiciliées à l'étranger, du 10 novembre 1976.

1. L'art. 4 al. 1 let. c de l'OCF du 10 novembre 1976 n'exige plus, pour que le vendeur puisse invoquer l'exception qui y est prévue (clause de rigueur), que le logement en question lui serve de résidence secondaire (consid. 3).

2. Le terme impropre d'"appartamento" employé par le texte italien de cette disposition doit être entendu au sens de logement et comprend aussi bien un appartement qu'une maison (consid. 3).

3. La situation de "rigueur excessive" visée par ladite disposition peut aussi avoir pour origine des motifs de santé. Mais il faut que la maladie entraîne des conséquences particulièrement graves - notamment sur le plan économique - qui ne puissent être écartées autrement que par la vente à des personnes domiciliées à l'étranger cherchant une résidence secondaire (consid. 4 et consid. 5; confirmation de la jurisprudence).

4. Pour pouvoir demander l'application de l'exception prévue par l'art. 4 al. 1 let. c de l'OCF du 10 novembre 1976, il faut démontrer que même des étrangers qui pourraient bénéficier de l'exception prévue par la lettre a de cette disposition ne sont pas disposés à acquérir la propriété (consid. 5).

Regesto (it):
Acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero. Blocco delle autorizzazioni. Art. 7 cpv. 1 lett. b DAFE, art. 4 cpv. 1 lett. c OCF sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero, del 10 novembre 1976.

1. Con l'art. 4 cpv. 1 lett. c OCF 10 novembre 1976 si è rinunciato a pretendere che la clausola di rigore possa essere invocata dal venditore soltanto se l'abitazione gli serviva da residenza secondaria (consid. 3).

2. Il termine improprio di "appartamento" usato nel testo italiano di tale disposizione va inteso nel senso di "abitazione" e comprende sia un appartamento che una casa (consid. 3).

3. La "situazione di estremo rigore" contemplata nella menzionata disposizione può essere dovuta anche a ragioni di salute. Occorre tuttavia che la malattia tragga seco conseguenze particolarmente gravi, specie dal profilo economico, non altrimenti risolvibili che con la vendita a persone domiciliate all'estero che cercano una residenza secondaria (consid. 4, consid. 5) (conferma della giurisprudenza).

4. Per potersi richiamare all'eccezione di cui all'art. 4 cpv. 1 lett. c OCF 10 novembre 1976 occorre dimostrare che neppure stranieri suscettibili di giovarsi dell'eccezione di cui alla lett. a della stessa disposizione sono disposti ad acquistare l'abitazione (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 17

BGE 104 Ib 15 S. 17

I coniugi X., cittadini germanici, sono proprietari di una villa signorile sita nel comune di B. Il 31 marzo 1977 essi chiedevano alla competente autorità di prima istanza per l'applicazione del DF 23 marzo 1961/21 marzo 1973 concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, di poter vendere la proprietà a persone domiciliate all'estero. Allegavano alla richiesta certificati medici, dai quali risultava che la signora X. è, in seguito ad un infortunio subito nel 1947, gravemente limitata nella deambulazione. In pratica essa può muoversi soltanto con l'ausilio di stampelle, ossia in condizioni di estremo disagio, vista la struttura della casa, costruita su tre piani, priva di ascensore e accessibile unicamente attraverso una serie di scale, interne ed esterne, di complessivi 115 gradini. I coniugi X. osservavano che i ripetuti tentativi fatti per trovare acquirenti svizzeri o domiciliati in Svizzera non avevano dato esito. L'ingente valore della proprietà, la sua ubicazione fuori del centro abitato e la particolare struttura della casa escludevano, a loro giudizio, che la vendita potesse avvenire nel ristretto ambito del mercato nazionale. L'autorità di prima istanza accoglieva la domanda; la sua decisione era tuttavia annullata e la domanda respinta dalla Commissione cantonale di ricorso (CCR), adita dalla Divisione federale della giustizia. Con ricorso di diritto amministrativo i coniugi X. hanno chiesto al Tribunale federale di annullare la decisione della CCR e di concedere loro la postulata autorizzazione. Essi hanno rilevato l'impossibilità di trovare in Svizzera, nell'attuale momento economico, non solo acquirenti idonei, ma pure un locatario in grado di assumere l'onere finanziario costituito dalla villa, concludendo che la vendita a stranieri resta l'unico mezzo per evitare loro una situazione di estremo rigore. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso per i seguenti motivi.

BGE 104 Ib 15 S. 18

Erwägungen

Considerando in diritto:

1. Le norme applicabili alla presente fattispecie sono quelle dell'ordinanza del Consiglio federale del 10 novembre 1976 sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero (chiamata in seguito ordinanza 10 novembre 1976), entrata in vigore il 1o gennaio 1977. La modifica del 12 dicembre 1977 di detta ordinanza non ha sostanzialmente mutato le disposizioni applicabili al caso in esame.

2. Il comune di B. è compreso tra quelli in cui la proprietà fondiaria estera ha raggiunto limiti considerevoli ed è pertanto soggetto al blocco delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 3 cpv. 5 dell'ordinanza 10 novembre 1976. L'art. 4 prevede tuttavia alcune eccezioni al blocco delle autorizzazioni. Interessa nel caso concreto quella prevista al cpv. 1 lett. c della suddetta norma, secondo cui è consentito ad una persona domiciliata in Svizzera o all'estero di alienare i suoi diritti su un appartamento da lei utilizzato, che deve servire all'acquirente da residenza secondaria, quando, in seguito alla modificazione delle circostanze, tale vendita sia il solo mezzo per evitare a lei o alla sua famiglia "una situazione di estremo rigore".

3. Mentre durante la vigenza del decreto del Consiglio federale del 21 dicembre 1973 sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero, l'eccezione di cui all'art. 4 cpv. 1 lett. c (introdotta con la modifica dell'11 luglio 1975) si riferiva, come risulta dal suo testo, esclusivamente ad abitazioni che servivano al venditore come residenza secondaria (v. DTF 102 Ib 329), con l'ordinanza del 10 novembre 1976, che ha sostituito tale decreto, si è rinunciato a tale limitazione: la clausola della situazione di estremo rigore può essere invocata anche allorquando l'abitazione è dal venditore adibita a propria residenza principale. Essenziale rimane che essa sia da lui "utilizzata" e che sia destinata a servire come residenza secondaria del compratore. È quindi nella fattispecie superfluo accertare se la villa dei ricorrenti (venditori) sia da loro adibita a residenza principale o secondaria. Giova in questa occasione anche rilevare che, mentre il testo dell'art. 4 cpv. 1 lett. c del DCF del 21 dicembre 1973 (modifica dell'11 luglio 1975) parlava al proposito di "fondo" ("Grundstück", "immeuble"), il vigente art. 4 cpv. 1 lett. c dell'ordinanza

del 10 novembre 1976 parla nel testo italiano di "appartamento" (testo tedesco: "Wohnung"; testo francese: "logement"). Trattasi nel testo italiano di un termine poco felice, perché con l'espressione tedesca "wohnung" (e, meno bene, con quella francese "logement"), si può comprendere, a differenza di quella usata nel testo italiano, oltre che un appartamento, cioè una parte ben delimitata di una casa, una casa nella sua interezza (il cambiamento operato nella terminologia tedesca e francese rispetto al testo originario sembra d'altronde dovuto all'effettiva necessità di sottolineare che la clausola vale anche per gli appartamenti in proprietà). Il termine "appartamento" va quindi qui inteso nel senso di "abitazione" (= "casa, appartamento, dove abita una persona o una famiglia"; cfr. EMILIO DE FELICE - ALDO DURO, Dizionario della lingua e della civiltà italiana contemporanea, ed. Palumbo, Firenze, 1974).

4. Il Tribunale federale ha già avuto modo di pronunciarsi sulle circostanze che possono dar luogo alla "situazione di estremo rigore" (DTF 102 Ib 329). Segnatamente è stato stabilito che essa può essere dovuta anche a ragioni di salute. Cionondimeno occorre che la malattia tragga seco conseguenze particolarmente gravi, specie dal profilo economico, non altrimenti risolvibili che con la vendita del fondo a persone domiciliate all'estero che cercano una residenza secondaria.

5. Nel caso in esame non v'è motivo di dubitare che, data l'infermità di cui soffre X., la sua permanenza nella casa di B. sia assai disagevole, se non addirittura controindicata. A ragione tuttavia la CCR non ha ritenuto determinante, ai fini della concessione della deroga, tale circostanza. In effetti i ricorrenti, pur allegando che la loro situazione economica è notevolmente peggiorata in seguito alle costose cure e alle spese di assistenza domiciliare, non hanno sufficientemente sostanziato tale affermazione.

La dichiarazione del 29 novembre 1977 della banca Z. riferisce unicamente di un mutamento dei rapporti di dare e avere tra X. e la stessa banca, intervenuto dopo il 31 dicembre 1976. Essa non spiega tuttavia quali motivi abbiano determinato l'attuale posizione debitoria di X. Né i ricorrenti hanno comprovato che il debito bancario sia stato contratto per pagare le spese mediche e di assistenza piuttosto che per sopperire ad altre necessità o per finanziare altre operazioni.

Da rilevare inoltre che essi nemmeno hanno reso noto l'ammontare delle suddette spese. In tali condizioni ed in mancanza di una documentazione dalla quale risulti lo stato patrimoniale dei ricorrenti nella sua globalità, nulla consente di concludere che essi si trovino in una situazione particolarmente disagiata od in procinto di divenirlo. Aggiungasi che i ricorrenti non hanno neppure dimostrato che l'unica soluzione possibile sia quella di vendere la casa a persone domiciliate all'estero che cercano una residenza secondaria. Ai sensi dell'art. 4 cpv. 1 lett. a dell'ordinanza del 10 novembre 1976 in relazione con l'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 2 e n. 1 del decreto federale, ai ricorrenti, i quali potrebbero comunque locare la loro villa a chicchessia, è consentito di venderla non solo a Svizzeri o stranieri domiciliati (ossia residenti da più di cinque anni) in Svizzera, bensì anche a stranieri con residenza duratura a B., ossia ivi protrattasi da almeno un anno e con probabilità di una durata ulteriore (v. sulla nozione di residenza, l'art. 11 dell'ordinanza del 21 dicembre 1973), o a stranieri che abbiano con B. strettissimi rapporti d'affari od altre relazioni degne di protezione (su tale nozione v. l'art. 10 dell'ordinanza del 21 dicembre 1973). Salvo le loro affermazioni, nulla figura agli atti che comprovi concretamente i tentativi fatti per trovare acquirenti residenti in Svizzera. La loro tesi, secondo cui sarebbe impossibile locare la villa a persone domiciliate in Svizzera, si fonda su mere supposizioni. Tuttavia, quand'anche si volesse ammettere che le possibilità di vendita o di locazione a Svizzeri o a persone residenti in Svizzera, per i motivi indicati dai ricorrenti, siano assai ridotte, resterebbe cionondimeno ancora da esaminare se e quanto maggiori siano in concreto le probabilità di reperire all'estero acquirenti in grado di adibire la villa a residenza secondaria. Su questo punto i ricorrenti hanno omesso di fornire ogni e qualsiasi indicazione.

6. Dalle ragioni anzidette emerge che la CCR non ha violato il diritto federale, né ha ecceduto il proprio potere d'apprezzamento, allorquando ha negato ai coniugi X. l'autorizzazione di vendere la loro proprietà a persone domiciliate all'estero.