Urteilskopf

107 Ib 177

33. Estratto della sentenza 6 marzo 1981 della II Corte di diritto pubblico nella causa Ufficio federale di giustizia c. Bernardo e Commissione cantonale di ricorso del Cantone Ticino per l'applicazione del DAFE (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland. Ausnahme von der Bewilligungssperre. Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung des Bundesrates vom 10. November 1976/18. Juni 1979 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland (BewVF).

Nach Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe b BewVF kann die dort vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungssperre vom Verkäufer nur dann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück von ihm als Zweitwohnung benutzt wird; diese Einschränkung ist ungerechtfertigt, sinn- und zwecklos und widerspricht somit Artikel 4 BV.

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique par des personnes à l'étranger. Exceptions au blocage des autorisations. Art. 4 al. 1 let. b de l'ordonnance du Conseil fédéral du 10 novembre 1976/18 juin 1979 (OAITE).

Selon l'art. 4 al. 1 let. b OAITE, le vendeur ne peut invoquer l'exception prévue par cette disposition que s'il utilise l'immeuble comme résidence secondaire: cette restriction est injustifiée, dépourvue de sens et d'utilité, partant contraire à l'art. 4 Cst.

Regesto (it):
Acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero. Eccezioni al blocco delle autorizzazioni. Art. 4 cpv. 1 lett. b dell'ordinanza del Consiglio federale del 10 novembre 1976/18 giugno 1979 (OAFTE).

Secondo l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE, l'eccezione ivi prevista può essere invocata dal venditore soltanto se il fondo è da quest'ultimo utilizzato come residenza secondaria: questa limitazione è ingiustificata, priva di senso e scopo e contraria quindi all'art. 4 Cost.

Sachverhalt ab Seite 178

BGE 107 Ib 177 S. 178

Il 12 settembre 1979 Sebastiano Bernardo ha chiesto all'Autorità di prima istanza del distretto di Locarno d'essere autorizzato a vendere a persone all'estero il proprio appartamento di tre locali più cucina e servizi, corrispondente alla quota di PPP di 23/1000 della particella n. 139 del Comune di Losone. L'istanza era motivata da una situazione di dissesto familiare e finanziario tale, da non più permettergli di far fronte alle relative spese. L'Autorità di prima istanza ha respinto la domanda con decisione del 21 dicembre 1979, rilevando che l'OAFTE del 18 giugno 1979 prevede unicamente la vendita di residenze secondarie, mentre le difficoltà finanziarie di cui si prevaleva l'istante erano già note al momento dell'acquisto dell'appartamento. Dinanzi al rifiuto dell'Autorità distrettuale, Sebastiano Bernardo si è aggravato alla Commissione cantonale di ricorso per

l'applicazione del DAFE (CCR). Quest'ultima, con decisione del 17 luglio 1980 (intimata il 27 ottobre successivo), ha accolto il gravame, ammettendo quindi che l'istante si trovava in una situazione di estremo rigore non altrimenti risolvibile giusta l'art. 4 cpv. 1 lett. c OAFTE nel testo adottato il 10 novembre 1976 e modificato il 12 dicembre 1977. Sebastiano Bernardo è stato così autorizzato a vendere il proprio appartamento anche a persone residenti all'estero. La decisione della CCR è stata impugnata con tempestivo ricorso di diritto amministrativo dall'Ufficio federale di giustizia (UFG). Adducendo in sostanza che la fattispecie è retta dall'OAFTE secondo la modificazione del 18 giugno 1979 e che l'art. 4 cpv. 1 lett. b di tale ordinanza concerne unicamente i fondi utilizzati dall'alienante come residenza secondaria, l'UFG chiede al Tribunale federale di annullare la decisione querelata per "palese violazione del diritto federale giusta l'art. 104 lett. a OG". Sebastiano Bernardo conclude, perlomeno implicitamente, alla reiezione del gravame. La CCR si rimette invece al giudizio del Tribunale federale.

BGE 107 Ib 177 S. 179

Erwägungen

Considerando in diritto:

2. Le norme applicabili alla presente fattispecie sono quelle dell'ordinanza sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero del 10 novembre 1976 (RU 1976, 2389), con la già citata modificazione del 18 giugno 1979 (RU 1979, 806). Secondo il capoverso 1 delle sue disposizioni transitorie, detta modificazione s'applica infatti alle domande presentate dopo la sua entrata in vigore, intervenuta il 1o luglio 1979: l'istanza del resistente, proposta il 12 settembre 1979, dev'essere quindi esaminata esclusivamente alla luce dell'OAFTE del 10 novembre 1976/18 giugno 1979, che il Tribunale federale applica d'altronde d'ufficio in virtù dell'art. 114 cpv. 1 OG (cfr. DTF 104 Ib 219 consid. 6, DTF 96 I 517).

3. Giusta l'art. 1 OAFTE, le autorità cantonali di prima istanza possono autorizzare l'acquisto di diritti su fondi situati in luoghi di stretta dipendenza economica dal movimento turistico soltanto se il promovimento turistico di questi luoghi esige l'acquisto di residenze secondarie da parte di persone con domicilio all'estero (art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DAFE) e la proprietà fondiaria estera non vi tocca limiti considerevoli (art. 7 cpv. 1 lett. b DAFE). A sua volta, l'art. 2 cpv. 1 OAFTE definisce i luoghi di stretta dipendenza economica dal movimento turistico previsti dal citato art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DAFE e questi luoghi sono poi elencati nell'appendice 1 (cpv. 2): tanto l'art. 2 cpv. 1 OAFTE che la detta appendice sono già stati dichiarati legittimi dal Tribunale federale, ovvero conformi al decreto federale (DTF 102 Ib 29 segg. consid. 3). La nozione definita dall'art. 2 cpv. 1 OAFTE è però limitata notevolmente da quanto disposto - in particolare - dal cpv. 4: ai sensi di tale disposizione, i luoghi turistici che si hanno per città e agglomerati urbani a tenore della pertinente statistica federale soggiacciono di regola al blocco delle autorizzazioni senza riguardo all'estensione della proprietà fondiaria estera; essi sono elencati nell'appendice 2 e sono contrassegnati con un asterisco. Il Tribunale federale s'è già pronunciato anche sulla legittimità di questo disposto, rilevando che l'art. 2 cpv. 4 OAFTE e la designazione delle città ed agglomerati urbani contenuta nell'appendice 2 si fondano su una base legale sufficiente e non eccedono i limiti della delega conferita dal legislatore al Consiglio federale (sentenza 8 dicembre 1974 in re B. apparsa nella Rivista di diritto amministrativo ticinese (RDAT) 1977, n. 100 pagg.

BGE 107 Ib 177 S. 180

200/202; cfr. inoltre sentenza 27 ottobre 1972 in re Rouart, RNRF 54/1973, pag. 124 consid. 2). L'art. 3 OAFTE concerne poi, dal canto suo, i luoghi turistici elencati nell'appendice 1 dove la proprietà fondiaria estera tocca limiti considerevoli, e che soggiacciono al blocco delle autorizzazioni in virtù dell'art. 7 cpv. 1 lett. b DAFE. Questi luoghi, che il Consiglio federale è tenuto a designare ogni anno giusta l'art. 7 cpv. 2 DAFE, sono elencati nell'appendice 2 e sono contrassegnati con un triplo asterisco (art. 3 cpv. 1 e 5 OAFTE).

4. Il Comune di Losone, luogo di situazione dell'appartamento che Bernardo intende alienare, è elencato nell'appendice 2 dell'OAFTE ed è contrassegnato da un asterisco: trattasi pertanto d'un agglomerato urbano che soggiace al blocco delle autorizzazioni senza riguardo all'estensione della proprietà fondiaria estera giusta l'art. 2 cpv. 4 OAFTE. Ne consegue che il resistente può essere autorizzato a vendere il proprio immobile a persona all'estero soltanto eccezionalmente, ove siano adempiuti i presupposti dell'art. 4 OAFTE, ed in particolare del cpv. 1 lett. b. a) Il blocco delle autorizzazioni cui sono sottoposti i luoghi elencati nell'appendice 2 (art. 2 cpv. 4 e 5 e art. 3 OAFTE) comporta infatti determinate eccezioni, fra cui appunto la cosiddetta clausola di rigore o della situazione di estremo rigore prevista dall'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE 10 novembre 1976/18 giugno 1979. Questa eccezione al blocco è stata introdotta per la prima volta con la modifica 11 luglio 1975 del cessato DCF sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero del 21 dicembre 1973 (RU 1975, 1303), ed ha subito a sua volta parecchie modificazioni: di particolare rilevanza quella attuata con l'adozione dell'ordinanza sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero del 10 novembre 1976 (RU 1976, 2389), ove il Consiglio federale ha stabilito che la clausola della situazione d'estremo rigore poteva essere invocata allorquando l'abitazione era adibita dal venditore non soltanto a residenza secondaria, ma anche a residenza principale; essa doveva tuttavia esser "utilizzata" dal venditore ed esser altresì destinata a servire come residenza secondaria del compratore (DTF 104 Ib 18 consid. 3; sentenza 29 aprile 1980 in re X., consid. 4 e 5a non pubblicati in DTF 106 Ib 78 segg.). L'art. 4 cpv. 1 lett. c OAFTE 10 novembre 1976 è poi stato completato il 12 dicembre 1977 con un'aggiunta che non è tuttavia rilevante per la fattispecie (RU 1977, 2161). L'ultima modificazione della clausola di rigore risale - come già s'è visto - al 18 giugno 1979 ed è entrata in vigore il 1o luglio successivo: giusta

l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE, l'autorizzazione eccezionale può essere attualmente concessa - in deroga al regime del blocco e fuori contingente (art. 4 cpv. 3 OAFTE) - per l'acquisto di un fondo utilizzato, come residenza secondaria, da una persona fisica costretta a venderlo a una persona domiciliata all'estero, onde evitare difficoltà finanziarie sorte successivamente e non altrimenti sormontabili. Indipendentemente dalle continue modifiche apportate al testo della norma, l'adempimento delle condizioni ivi previste è sempre stato valutato in senso restrittivo, poiché solo in tal modo può esser perseguito correttamente lo scopo legittimo e conforme all'interesse pubblico che si propone il blocco delle autorizzazioni nei luoghi turistici elencati nell'appendice 2 (DTF 102 Ib 331 consid. 1; inoltre DTF 104 Ib 19 /20 consid. 4-5; sentenza 12 gennaio 1979 in re DFG, RDAT 1979, n. 78; sentenza 7 dicembre 1976 in re L., RDAT 1978, n. 97). Come il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare, l'applicazione di codesta norma è subordinata, per un verso, all'esistenza di un rapporto di causalità fra le circostanze nuove subentrate dopo l'acquisto dell'immobile ed in quel mentre imprevedibili e la situazione di particolare disagio che ne risulta per l'alienante o per la sua famiglia, ed esige, per altro verso, che l'acquisto da parte di una persona all'estero rappresenti il solo mezzo per evitare questa conseguenza (sentenza 29 aprile 1980 in re X., consid. 4 non pubblicato; sentenza inedita 9 novembre 1979 in re Brandt, consid. 2a); sentenza inedita 27 giugno 1977 in re Bachmann, consid. 2). Il richiedente deve poi anche dimostrare che la vendita del fondo - utilizzato giusta l'OAFTE del 1979 come residenza secondaria - costituisce per lui una necessità oggettiva dettata da una situazione particolarmente difficile, e deve comprovare infine che tutti i tentativi volti a locare l'immobile o a venderlo a persone legittimate ad acquistarlo (cfr. DTF 104 Ib 20) sono risultati vani malgrado sforzi che da lui si potevano ragionevolmente esigere nel caso specifico; sotto questo profilo

l'alienante deve evidentemente astenersi da qualsiasi speculazione ed adattare, nella misura del possibile, il prezzo di vendita alle condizioni attuali del mercato immobiliare svizzero (DTF 102 Ib 334 consid. 3b; RDAT 1978, n. 97; sentenza inedita 6 giugno 1980 in re Moradpour, consid. 3b/cc). b) Nel caso in esame, è pacifico ed incontestato in causa che Sebastiano Bernardo utilizza l'appartamento di Losone non come residenza secondaria, ma come residenza principale: essendo la

fattispecie retta dall'ordinanza del 1976 giusta la modificazione del 18 giugno 1979, è quindi altrettanto pacifico che il resistente non può prevalersi - per principio - della norma d'eccezione, né vendere di conseguenza il proprio immobile a persona all'estero. La decisione della CCR - che manifestamente a torto ha applicato una norma ormai abrogata (art. 4 cpv. 1 lett. c OAFTE 10 novembre 1976/12 dicembre 1977) - viola quindi il diritto federale e dovrebbe esser annullata già per questo motivo.

5. Con il decreto federale del 23 marzo 1961/21 marzo 1973, il legislatore ha attribuito al Consiglio federale la competenza per determinare i luoghi turistici che soggiacciono al blocco delle autorizzazioni (art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3, 7 cpv. 1 lett. b e cpv. 2, 34 cpv. 1 DAFE - supra consid. 3) e, perlomeno implicitamente, gli ha conferito anche la facoltà di istituire su tal punto talune eccezioni (cfr. Boll. uff. CN 1977, pagg. 171/75; FF 1977 I 50); resta quindi da esaminare se, escludendo ogni possibile eccezione al blocco allorché il richiedente utilizza il fondo come residenza principale, l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE sia nondimeno conforme ai principi costituzionali ed in particolare a quello d'uguaglianza sancito dall'art. 4 Cost. Anche se il resistente non ha sollevato a tal proposito esplicite censure, il problema della conformità alla Costituzione di un'ordinanza o di un decreto del Consiglio federale - che giusta gli art. 114bis cpv. 3 e 113 cpv. 3 Cost. può porsi soltanto se la legge non ha autorizzato il Governo a derogarvi - può e dev'esser esaminato d'ufficio poiché il Tribunale federale, quale organo della giustizia amministrativa, non è vincolato dai motivi che le parti invocano (DTF 106 Ib 186 consid. 2a, DTF 105 Ib 369 consid. 11b, DTF 104 Ib 209 /10 consid. 3b, 298, DTF 99 Ib 165 consid. 1, 189 consid. 2). a) Secondo costante giurisprudenza, una norma viola l'art. 4 Cost. quando è priva d'ogni fondamento serio ed oggettivo, quando non ha senso o scopo o quando introduce distinzioni giuridiche non giustificate dai rapporti di fatto da disciplinare (DTF 106 Ib 188 consid. 4a, DTF 104 Ia 295 consid. 5a, DTF 101 Ib 151 consid. 4, DTF 92 I 98 consid. 2). Come già rilevato dal Tribunale federale, il riferimento alla mancanza di fondamento oggettivo, di senso o di scopo concerne i casi in cui l'autore della norma non è specificamente incorso in una disparità di trattamento, ma ha disatteso il principio del divieto dell'arbitrio parimenti enunciato dall'art. 4 Cost. (DTF 106 Ib 188 consid. 4a). b) Con la modifica del 18 giugno 1979, il Consiglio federale ha rintrodotto nell'OAFTE la stessa limitazione oggettiva che già era

prevista dal vecchio decreto sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero del 21 dicembre 1973/11 luglio 1975: il fondo che il venditore può alienare per evitare difficoltà finanziarie non altrimenti sormontabili dev'esser da quest'ultimo utilizzato come residenza secondaria. E benché manchi nel nuovo testo della norma ogni riferimento all'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DAFE, è evidente che la clausola d'estremo rigore sia destinata ad applicarsi soltanto se l'alienante non è in grado di trovare stranieri, disposti a comprare il fondo, che possano giovarsi dell'eccezione di cui all'art. 4 cpv. 1 lett. a OAFTE: ciò significa, in altre parole, che l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE assume rilevanza quando il proprietario di un fondo utilizzato come residenza secondaria in un luogo turistico soggetto al blocco (appendice 2) vuole vendere il detto fondo ad una persona

all'estero che può prevalersi del solo caso d'interesse legittimo previsto dall'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DAFE, e che lo adibirà quindi a sua volta a residenza secondaria (cfr. DTF 104 Ib 20 consid. 5). Ora, per i motivi che saranno esposti in seguito, la suddetta limitazione oggettiva, che consente al solo proprietario di residenze secondarie di beneficiare di questa eccezione stabilita dall'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE, appare ingiustificata, priva di senso e scopo e quindi contraria all'art. 4 Cost. Né a questa conclusione può d'altronde ostare la sentenza 1o ottobre 1976 in re S. (DTF 102 Ib 329 segg., 332 consid. 2a) poiché il Tribunale federale non s'era pronunciato allora sulla costituzionalità del disposto, ma (brevemente) sulla sua conformità al decreto federale.
aa) La procedura di revisione dell'OAFTE, conclusasi con l'adozione della novella del 18 giugno 1979, è stata avviata dal Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP) nell'autunno del 1978, e in un primo progetto la cosiddetta clausola dell'estremo rigore era stata addirittura abbandonata onde limitare ancor più l'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero. Il secondo progetto, allestito dopo una prima presa di posizione dei cantoni turistici, ha invece ristabilito - per così dire - la situazione esistente fino al 31 dicembre 1976 ed il testo della norma sottoposto il 28 dicembre alla consultazione dei cantoni e dei partiti politici è divenuto in pratica, con un'aggiunta e una modifica redazionale, l'art. 4 cpv. 1 lett. b della nuova ordinanza ("Die Bewilligungssperre für die im Anhang 2 aufgeführten Orte erstreckt sich nicht auf Bewilligungen für den Erwerb des einer natürlichen Person gehörenden und ihr als Zweitwohnung dienenden Grundstücks, das diese natürliche Person an eine Person mit Wohnsitz im Ausland veräussern muss,

um eine nicht anders abwendbare finanzielle Notlage zu vermeiden"). Ora proprio su questo punto, sia il DFGP che il Consiglio federale non hanno tenuto conto dei risultati della procedura di consultazione, ove la maggior parte dei cantoni e dei partiti politici s'era pronunciata non solo contro la suppressione pura e semplice della clausola di rigore, ma anche contro il ritorno a questo sistema più restrittivo fondato sulla distinzione fra venditori proprietari di residenze principali e venditori proprietari di residenze secondarie. Né di particolare rilevanza risulta invero in quest'ambito il solo argomento addotto in appoggio dal DFGP, secondo cui "Gegenstand eines Härtefalles sollen wie bisher ausschliesslich Zweitwohnungen bleiben, um der einheimischen Bevölkerung eine möglichst grosse Anzahl von anderen Wohnungen zu günstigen Bedingungen zu erhalten" (rapporto del 29 maggio 1979, pag. 8). Se questo rilievo è stato formulato nei confronti dell'acquirente straniero esso sarebbe infatti addirittura inutile, essendo pacifico che chi compra un fondo da una persona fisica in difficoltà finanziarie giusta l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE può prevalersi del solo caso d'interesse legittimo previsto dall'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DAFE; altrimenti l'autorizzazione potrebbe esser concessa al compratore all'estero in virtù dell'art. 4 cpv. 1 lett. a OAFTE e l'abitazione non dovrebbe servire affatto da residenza secondaria (ad es. nel caso abbastanza frequente contemplato dall'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 2 DAFE). Se l'argomento del DFGP concerne invece il venditore, esso sarebbe allora impreciso e comunque infondato. Innanzitutto, la situazione del venditore è mutata radicalmente con il progetto del 1978 e con l'ordinanza del 1979 poiché sino all'entrata in vigore di questa ordinanza l'eccezione di cui all'art. 4 cpv. 1 lett. c OAFTE 10 novembre 1976/12 dicembre 1977 si riferiva ad abitazioni che servivano indistintamente al richiedente da residenza principale o da residenza secondaria (cfr. DTF 104 Ib 18 consid. 3). D'altra parte, proprio sull'aspetto posto in risalto dal DFGP, la circostanza per cui il venditore utilizzi il fondo come residenza principale o come residenza secondaria è manifestamente ininfluente poiché egli deve tentare dapprima d'alienarlo a cittadini svizzeri o a stranieri domiciliati, adattando inoltre il prezzo di vendita alle condizioni attuali del mercato svizzero (cfr. ancora DTF 104 Ib 20, DTF 102 Ib 334 consid. 3b; RDAT 1978, n. 97): per la popolazione locale esiste dunque, a questo momento, la possibilità concreta d'acquistare il fondo anche a condizioni

favorevoli, e questa possibilità esiste indipendentemente dalla destinazione precedentemente conferita al fondo stesso dal venditore. Come ben sottolineato nelle rispettive risposte dai Cantoni dei Grigioni, del Ticino e del Vallese, la destinazione del bene immobile in caso di vendita giusta l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE è invece determinante per l'acquirente straniero, che dovrà necessariamente adibirlo a residenza secondaria (Zusammenstellung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens zur Revision der Verordnung vom 10. November 1976 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland [ZEV], n. 62). bb) Ma la disparità di trattamento riservata ai proprietari di residenze principali è ancor meno giustificata se si tien conto del senso della norma e delle sue finalità. La clausola della situazione d'estremo rigore non concerne infatti direttamente l'acquirente straniero, ma il venditore svizzero o straniero che si trova in difficoltà finanziarie gravi e non riesce - anche per particolarità del mercato immobiliare nei luoghi turistici - a locare il proprio immobile o a venderlo a cittadini svizzeri oppure a stranieri legittimati ad acquistarlo (cfr. ancora DTF 104 Ib 20). Ora, se in queste circonstanze di particolare disagio, la situazione del proprietario di una residenza secondaria può apparire indubbiamente delicata, ancor più seria apparirà manifestamente quella del proprietario di una residenza principale ch'egli occupa, con la propria famiglia, a titolo permanente: in effetti, se quest'ultimo non può esser autorizzato a vendere a persone all'estero, sarebbe sovente costretto ad alienare l'immobile ad un prezzo irrisorio e magari in pura perdita, non per disfarsi d'una casa di vacanza divenuta troppo onerosa (come sarebbe il caso per il proprietario d'una residenza secondaria), ma per cercarsi invece una nuova abitazione, ove potersi istallare con la propria famiglia senza l'assillo del tracollo finanziario. E per evidenti motivi, ciò vale in particolare nelle città e negli agglomerati urbani che sono nondimeno soggetti al blocco delle autorizzazioni in virtù dell'art. 2 cpv. 4 OAFTE. cc) Ne discende che, per quel che concerne l'alienante, la distinzione fra residenze principali e residenze secondarie operata dall'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE è priva di ragionevole fondamento e comporta anche una disparità di trattamento non giustificabile con motivi oggettivi. Come già si evince dai risultati della consultazione, la modifica apportata su tal punto con la novella del 1979 è difficilmente comprensibile (Canton Berna,

ZEV n. 59), non tien conto dei casi più gravi ("die 'härtesten' Fälle") e non s'appalesa conforme allo scopo della norma (Unione democratica di centro, ZEV n. 68), e risulta infine gravemente iniqua, "car elle pénalise, sur le territoire d'une même commune, le propriétaire qui y réside durablement et qui se trouve dans des difficultés financières par rapport au propriétaire qui n'y possède qu'une résidence secondaire. Et si l'on admet que des rigueurs financières excessives doivent permettre la vente d'une résidence secondaire, objet qui n'est pas indispensable, à plus forte raison doit-on autoriser, pour les mêmes raisons, la vente d'une résidence principale qui est un élément essentiel du patrimoine" (Partito liberale, ZEV n. 67). c) Se ne deve concludere che, limitatamente alla discriminazione esistente fra proprietari di residenze principali e proprietari di residenze secondarie, l'art. 4 cpv. 1 lett. b OAFTE 10 novembre 1976/18 giugno 1979 è contrario all'art. 4 Cost. Il Tribunale federale deve quindi costatarne l'anticostituzionalità e prescindere di conseguenza da tale distinzione (cfr. DTF 104 Ib 298 segg.). Non spetta invece al Tribunale federale pronunciarsi sulle possibili soluzioni che soltanto il Consiglio federale potrà adottare per ristabilire una situazione conforme alla Costituzione.

6. - (Il Tribunale federale ha nondimeno accolto il ricorso ed ha annullato la decisione impugnata poiché Sebastiano Bernardo non versava in difficoltà finanziarie subentrate dopo l'acquisto dell'immobile ed in quel mentre imprevedibili, né aveva dimostrato d'altro canto che l'unica soluzione possibile fosse quella di vendere l'appartamento di Losone a persone domiciliate all'estero che cercavano una residenza secondaria [cfr. supra consid. 4a].)