Urteilskopf

107 Ib 369

65. Estratto della sentenza 10 aprile 1981 della II Corte di diritto pubblico nella causa Rudolf e Flavia Botisk-Jacoucci (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB, Art. 12a BewV: Erwerb zum Zwecke der Arrondierung.

1. Zusammenfassung der Rechtsprechung auf dem Gebiete der Arrondierung (E. 3a).

2. Analoge Anwendung dieser Rechtsprechung auf den Erwerb zum Zwecke der Arrondierung von Stockwerkeigentum: ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn Beweggründe oder spezielle Umstände eine solche Arrondierung rechtfertigen und das gesamte Eigentum des Erwerbers einen am Zweck gemessenen Umfang nicht übersteigt und die zu erwerbende Wohnung im Verhältnis zur ersten Wohnung nur von untergeordneter Bedeutung ist. Begriff der untergeordneten Bedeutung (E. 3b).

3. Anwendung dieser Grundsätze im vorliegenden Fall (E. 3c).

Regeste (fr):
Acquisition destinée à arrondir une propriété (art. 6 al. 2 lettre a AFAIE, art. 12a OAIE).

1. Résumé des principes posés par la jurisprudence en matière d'acquisition destinée à arrondir une propriété (consid. 3a).

2. Application analogique de ces principes aux acquisitions destinées à arrondir une propriété par étage: il y a intérêt légitime lorsque des motifs ou circonstances spéciales justifient une telle acquisition, pourvu que l'ensemble de la propriété de la personne étrangère conserve une surface appropriée et que l'appartement qui fait l'objet de l'autorisation n'ait qu'un caractère accessoire par rapport au premier appartement. Notion du caractère accessoire (consid. 3b).

3. Application de ces principes au cas particulier (consid. 3c).

Regesto (it):
Art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE e 12a OAFE: acquisto d'arrotondamento.

1. Riassunto della giurisprudenza in materia d'arrotondamento di terreni (consid. 3a).

2. Applicazione, per analogia, agli acquisti d'arrotondamento di proprietà per piani: v'è interesse legittimo qualora motivi o circostanze speciali giustifichino l'arrotondamento, purché la proprietà complessiva dello straniero conservi un'estensione appropriata e vi sia un rapporto d'accessorietà tra l'appartamento oggetto della domanda d'autorizzazione e quello primitivo. Nozione d'accessorietà (consid. 3b).

3. Applicazione di questi principi al caso particolare (consid. 3c).

Sachverhalt ab Seite 370

BGE 107 Ib 369 S. 370

Flavia e Rudolf Botisk-Jacoucci, cittadini austriaci domiciliati a Milano, sono proprietari a Lugano di un appartamento di tre locali, cucina, atrio, doppi servizi e balcone, foglio PPP n. 11 di 79/1000 della particella n. 614. Il 25 ottobre 1978 essi chiesero all'autorità di prima istanza per l'applicazione del DAFE l'autorizzazione preventiva per l'acquisto dell'appartamento contiguo, PPP n. 12 di 82/1000, d'uguale configurazione, ch'essi occupavano in locazione sin dal 1974. L'autorizzazione venne accordata il 15 gennaio 1979. Questa prima decisione fu annullata il 25 giugno 1979 dalla Commissione cantonale di ricorso, poiché i richiedenti non hanno strettissime relazioni d'affari e non risiedono durevolmente a Lugano, ove vige del resto il blocco delle autorizzazioni. L'autorità cantonale rifiutò nuovamente l'autorizzazione statuendo il 19 novembre 1979 su una domanda di riesame dei coniugi Botisk-Jacoucci, i quali si aggravarono in seguito al Tribunale federale con un ricorso di diritto amministrativo. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso.

Erwägungen

Considerato in diritto:

3. L'autorizzazione per l'acquisto di fondi deve essere concessa agli stranieri che dimostrano un interesse legittimo (art. 6 cpv. 1 DAFE). L'interesse è tale se il fondo è destinato anzitutto alla dimora dell'acquirente o della sua famiglia, se questi lo acquista in suo proprio nome, se lui, il suo coniuge o i suoi figli minorenni non hanno acquistato a tal fine altri fondi in Svizzera (art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE). Nella fattispecie non è contestato che i ricorrenti sono già proprietari nel Comune di Lugano di un appartamento di tre locali e ch'essi intendono acquistarne uno avente il medesimo numero di locali. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione non può quindi essere vagliato che sotto l'aspetto dell'acquisto di arrotondamento. Nel ricorso di diritto amministrativo i ricorrenti sollevano appunto questo argomento: essi affermano che l'ampliamento della proprietà deve essere autorizzato qualora la superficie complessiva non superi

BGE 107 Ib 369 S. 371

l'estensione normale di una casa di vacanza e quando circostanze speciali lo giustifichino. a) In materia d'acquisto di terreni, la giurisprudenza del Tribunale federale non esclude in modo assoluto l'acquisto di un fondo da parte di un cittadino straniero che già ne possiede uno. La restrizione sancita in quest'ambito dall'art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE mira sì a impedire che uno straniero acquisti diversi fondi indipendenti in Svizzera, sia in località differenti sia nella stessa; essa lascia tuttavia spazio per i cosiddetti acquisti di arrotondamento, per i quali può esservi un interesse legittimo qualora motivi o circostanze particolari rendano necessario l'ampliamento e qualora la superficie complessiva del terreno, dopo il nuovo acquisto, non ecceda quella ammessa dall'art. 12a OAFE. Nel caso di terreno destinato alla dimora personale dell'acquirente, questa norma prevede che la superficie non deve superare un'estensione appropriata a tale scopo e al genere del fondo se esso è già edificato (cpv. 1), e 1000 m2 al massimo se esso non è edificato oppure se lo è e il richiedente intende ampliarlo con terreno non costruito; sono riservati casi eccezionali ove il superamento di questa superficie può essere giustificato da motivi perentori, purché non vi ostino interessi pubblici (cpv. 2) (DTF 105 Ib 316 consid. 2b e 318 consid. 3b; DTF 101 Ib 140 consid. 1).
La casistica mostra che il Tribunale federale ha istaurato una prassi di regola abbastanza restrittiva nell'ammettere acquisti di terreni d'arrotondamento. In DTF 105 Ib 314 e nella sentenza inedita Bohne del 17 giugno 1980 è stato deciso che il semplice ampliamento del giardino, eventualmente per costruirvi una piscina, non costituisce un motivo perentorio atto a giustificare il superamento del limite massimo di 1000 m2 posto dall'art. 12a cpv. 2

OAFE; nella sentenza Griffin del 24 febbraio 1977, pure inedita, l'ampliamento mediante l'acquisto di un bosco per attività di svago e per la raccolta di legna non è stato autorizzato. Invece, in DTF 101 Ib 138 l'interesse per la costruzione di un'autorimessa e di due locali supplementari è stato ritenuto sufficiente. Lo stesso dicasi della sentenza non pubblicata DFG contro Wensky del 26 marzo 1976, dove le necessità di una famiglia numerosa e l'inutilizzabilità del terreno primitivo annesso all'abitazione hanno giustificato l'acquisto di arrotondamento per la costruzione di una piscina e di un parco da gioco; della sentenza Hansen del 28 novembre 1975 (RDAT 1977 pag. 190), nella quale il Tribunale federale ha lasciato intendere che l'ampliamento avrebbe potuto essere autorizzato perlomeno nella misura in cui avrebbe permesso

l'accesso all'abitazione e all'autorimessa; e, infine, della sentenza Rödler del 14 febbraio 1975 (cfr. Rep. 1976 pag. 9) con cui esso, dopo aver precisato che in principio può esservi interesse a circondare una casetta con una limitata estensione di terreno, ha lasciato all'autorità cantonale il compito di accertare concretamente se per tale fine sussistesse un bisogno oggettivo. Affinché la portata di queste sentenze possa essere valutata correttamente, non dev'essere dimenticato che le ultime quattro, in un certo senso meno rigide, sono state emanate prima dell'entrata in vigore il 1o aprile 1976 dell'art. 12a OAFE, che limitando le superfici dei fondi destinati alla dimora di stranieri ha indirettamente influenzato, restringendola, la prassi dell'autorizzazione di acquisti d'arrotondamento. b) Contrariamente a quanto è avvenuto per i terreni, il Tribunale federale si è finora poco occupato dell'ampliamento di proprietà per piani (cfr. la sentenza Scholten del 21 ottobre 1977). A prima vista l'arrotondamento di appartamenti appare difficilmente realizzabile: si tratta infatti di unità abitative ben delimitate e indipendenti, che già per la loro struttura mal si prestano all'aggiunzione di altri vani. Sono naturalmente riservati casi particolari, come quello che interessa i ricorrenti, dove l'ampliamento sembra essere attuabile praticamente e anche dal profilo dei diritti reali (cfr. art. 712b cpv. 1 CC). L'arrotondamento di una proprietà per piani si differenzia quindi sostanzialmente da quello riferito a terreni, che, come s'è visto, può avere per scopo l'aggrandimento di una casa oppure la costruzione di un'autorimessa, di un accesso, eccetera. Nondimeno, per i casi nei quali l'arrotondamento di un appartamento è concepibile, appare utile applicare, almeno in via analogica, le norme e i principi giurisprudenziali concernenti l'arrotondamento di terreni. In primo luogo, trattandosi pur sempre di una deroga alla regola dell'art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE, che vieta l'acquisto di fondi da parte di cittadini stranieri che già ne possiedono uno in Svizzera, la compera di arrotondamento deve essere in ogni modo sorretta da motivi o circostanze speciali che la rendono necessaria; considerate le particolarità della proprietà per piani rispetto ad altri fondi, l'esistenza di questi elementi deve essere valutata con severità. In secondo luogo, in applicazione analogica dell'art. 12a cpv. 1 OAFE, occorre che la proprietà dello straniero destinata alla sua dimora personale, dopo l'acquisto di arrotondamento, non superi

complessivamente un'estensione appropriata. A questo proposito assume particolare importanza il concetto di accessorietà, espresso dal Tribunale federale solo in qualche caso (cfr. le sentenze Scholten del 21 ottobre 1977 e Rödler del 14 febbraio 1975), ma che soggiace implicitamente a ogni acquisto d'arrotondamento. Se nell'ampliamento di terreni l'accessorietà risulta più che altro dal profilo funzionale, ossia dal rapporto di subordinazione che può esservi ad esempio tra un'autorimessa o un giardino e l'abitazione principale, le particolarità menzionate sopra, insite nelle proprietà per piani, richiedono che in quest'ambito l'accessorietà sia valutata principalmente con criteri quantitativi. Il Tribunale federale si è già espresso in questo senso precisando, in un caso di proprietà per piani, che tra l'altro è determinante la "manifesta macroscopica preponderanza

dell'elemento principale rispetto a quello accessorio" (sentenza Scholten del 21 ottobre 1977). c) Nella fattispecie risulta dai piani allegati al ricorso che la PPP n. 12 che i ricorrenti vorrebbero acquistare consiste, come la PPP n. 11 ch'essi già possiedono, in un appartamento di tre locali, atrio, cucina, doppi servizi e balcone; la superficie della prima (circa 65 m2) è di poco inferiore a quella della seconda (circa 75 m2); la quota di valore della PPP n. 12 (82/1000) è addirittura superiore a quella della PPP n. 11 (79/1000). Ne discende che il requisito dell'accessorietà dell'appartamento per il quale i ricorrenti chiedono l'autorizzazione d'acquisto, rispetto a quello di cui sono proprietari, non è manifestamente adempiuto dal profilo sia strutturale, sia metrico, sia economico. Non è neppure ravvisabile alcun rapporto di subordinazione funzionale, poiché i due appartamenti, prima dell'abbattimento del muro di separazione che nulla può mutare alla situazione effettiva, erano due unità di abitazione delimitate, indipendenti e complete; con l'acquisto del secondo appartamento i ricorrenti intenderebbero del resto unicamente ampliare la loro residenza secondaria. Irrilevante è la loro obiezione secondo la quale il fatto ch'essi avrebbero forse potuto acquistare in una sola volta un appartamento di cinque locali significa necessariamente che ora debba essere autorizzato anche l'acquisto di arrotondamento: dalla giurisprudenza che dichiara applicabili anche agli acquisti di arrotondamento i limiti della superficie ammessa stabiliti dall'art. 12a OAFE, non è possibile ricavare la deduzione contraria secondo cui deve essere autorizzato ogni acquisto di arrotondamento che rimanga al disotto di questi limiti. I requisiti specifici

posti dal Tribunale federale per questo genere d'operazione devono sempre essere adempiuti. A titolo di confronto basti ricordare che nella sentenza Scholten del 21 ottobre 1977 il Tribunale federale ha negato il carattere accessorio a un appartamento di due locali più servizi che i richiedenti intendevano connettere a un appartamento di tre locali più servizi. I motivi e le circostanze particolari che secondo i ricorrenti dovrebbero giustificare l'acquisto del secondo appartamento sono i seguenti. Nella domanda d'autorizzazione presentata all'autorità di prima istanza essi alludevano alla necessità di sistemare mobili antichi ereditati e all'eventualità di stabilirsi definitivamente a Lugano, dopo il loro ritiro dagli affari che avrebbe dovuto avvenire "fra non molto". Nelle osservazioni presentate davanti alla Commissione cantonale di ricorso i ricorrenti, invece che ribadire il prospettato ritiro dagli affari, giustificavano la loro domanda addirittura con la possibilità di aprire a Lugano una succursale della loro ditta, che avrebbe comportato il loro trasferimento definitivo in quella città, e con il bisogno di poter disporre di locali per invitare clienti durante il fine settimana. Il riesame - in aperta contraddizione con l'affermazione contenuta nelle predette osservazioni, secondo la quale l'unità abitativa formata con l'abbattimento del muro divisorio "è destinata a durare" - si fondava sul fatto che la proprietaria, in caso di mancato acquisto da parte dei ricorrenti, avrebbe inteso vendere la PPP n. 12 a terzi. Infine, nel ricorso di diritto amministrativo, nel quale curiosamente i motivi del chiesto riesame non sono più neppure menzionati, i ricorrenti si limitano ad alludere ai bisogni della famiglia - composta di due persone - e alla necessità di poter avere una camera per gli ospiti e una per la persona di servizio. Questi argomenti generici, differenti in ogni fase della procedura e palesemente contraddittori, potrebbero far sorgere il dubbio ch'essi non sono invocati che per convenienza; comunque, a prescindere da ciò, essi non sono affatto atti a sostanziare la necessità dei ricorrenti di dover effettuare l'acquisto di arrotondamento, come richiesto dalla giurisprudenza. d) Le considerazioni che precedono significano che l'autorizzazione non può essere concessa per mancanza di un interesse legittimo ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. a DAFE, essendo i ricorrenti già proprietari di un appartamento nel Comune di Lugano e non potendo l'ampliamento prospettato essere considerato come semplice arrotondamento. In queste circostanze diviene superfluo l'esame delle censure ricorsuali

concernenti i n. 1, 2 e 3 del medesimo disposto di legge, in particolare quelle che toccano il blocco delle autorizzazioni con le rispettive deroghe. La decisione impugnata non lede il diritto federale.