Urteilskopf

108 Ib 211

38. Estratto della sentenza 25 giugno 1982 della II Corte di diritto pubblico nella causa Rita S.A. c. Commissione di ricorso del Cantone Ticino per l'applicazione del DAFE (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland: Widerruf einer Auflage; Reinvestitionsverpflichtung.

1. Art. 17 Abs. 4 BewV: Allein die Tatsache, dass eine von Personen mit Wohnsitz im Ausland beherrschte Gesellschaft beabsichtigt, ihr eigenes Grundstück in der Schweiz einem Subjekt des schweizerischen Rechts zu verkaufen, rechtfertigt den Widerruf einer Auflage nicht; solche Umstände stellen in keiner Weise einen besonderen Härtefall dar (Erw. 2).

2. Art. 6 Abs. 5 Bst. a BewB: Die Auflage betreffend Wiederverwendung des Verkaufserlöses darf dem Veräusserer nur auferlegt werden, wenn der Erwerber einer Bewilligung gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. d BewB bedarf und es sich um den Verkauf neu erstellter preisgünstiger Wohnungen handelt (Erw. 3).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger: révocation d'une charge; obligation de réinvestir.

1. Art. 17 al. 4 OAIE: la révocation d'une charge ne se justifie pas par le simple fait qu'une société immobilière dominée par des personnes domiciliées à l'étranger envisage de vendre son propre bien-fonds à un sujet de droit suisse; une telle circonstance ne constitue nullement une situation de rigueur extrême (consid. 2).

2. Art. 6 al. 5 lettre a AFAIE: l'obligation de réinvestir ne doit être imposée à l'aliénateur que si, d'une part, l'acquéreur est soumis au régime de l'autorisation selon l'art. 6 al. 2 lettre d AFAIE et si, d'autre part, la vente concerne de nouveaux logements à loyers modérés (consid. 3).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero: revoca di un onere; obbligo di reinvestimento.

1. Art. 17 cpv. 4 OAFE: la revoca di un onere non si giustifica con il semplice fatto che una società immobiliare dominata da persone residenti all'estero intenda vendere il proprio fondo a un soggetto di diritto svizzero; tale circostanza non configura in alcun modo una situazione d'estremo rigore (consid. 2).

2. Art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE: l'onere di reinvestimento dev'essere imposto all'alienante solo ove, da un lato, l'acquirente soggiaccia al regime autorizzativo secondo l'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE e, dall'altro, la vendita riguardi "nuove abitazioni economiche" (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 212

Il 18 luglio 1975 l'Autorità di prima istanza del distretto di Bellinzona ha autorizzato la Ritova Anstalt di

Vaduz ad acquistare tutte le azioni della società anonima immobiliare Rita, con sede a Bellinzona, consentendole di costruire sulla particella n. 4849 RFD di Bellinzona - proprietà della Rita S.A. - uno stabile di 24 appartamenti sussidiati. L'autorizzazione, fondata sull'art. 6 cpv. 2 lett. d del decreto federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 23 marzo 1961 (DAFE), è stata gravata di due oneri: "a) L'acquirente può stabilire e aumentare le pigioni soltanto con il permesso dell'autorità cantonale competente a promuovere la costruzione di nuove abitazioni economiche.
b) L'acquirente può alienare il fondo soltanto dopo un termine di almeno 10 anni e soltanto col permesso dell'autorità cantonale competente e a un prezzo che non causi un aumento delle pigioni moderate." Questa decisione è regolarmente passata in giudicato.

BGE 108 Ib 211 S. 213

Il 7 maggio 1981 la Rita S.A. ha presentato una domanda volta alla soppressione del secondo onere, in modo da poter vendere il fondo predetto alla compagnia di assicurazione "La Neuchâteloise". L'Autorità di prima istanza ha risolto l'8 maggio 1981, richiamandosi all'art. 17 cpv. 4 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 21 dicembre 1973 (OAFE): "1. Il divieto di alienazione giusta l'art. 6 cpv. 5 lett. c DAFE (...) è revocato parzialmente con la vendita dello stabile con abitazioni economiche ad un soggetto di diritto svizzero.
2. È imposto il seguente onere, da far menzionare d'ufficio a RF: onere di reinvestimento di cui all'art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE per la costruzione di altre abitazioni economiche su un fondo attrezzato a sua disposizione."
Insorta il 13 maggio 1981 alla Commissione cantonale di ricorso, la Rita S.A. ha postulato l'annullamento del nuovo onere. Il 16 giugno 1981 l'Autorità adita ha respinto il ricorso in quanto ricevibile, osservando che l'obbligo di reinvestimento incombeva tutt'al più alla Ritova Anstalt e non alla Rita S.A. A titolo sussidiario, e nel merito, l'autorità ha rilevato che l'onere avversato, tassativamente prescritto dall'art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE, si legittimava in concreto anche nella prospettiva degli scopi perseguiti dalla legge. La Rita S.A. ha introdotto il 6 luglio 1981 un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale. Sostenendo come la legittimazione ricorsuale della società non potesse essere messa in dubbio, essa ha affermato che l'onere controverso non è suffragato da alcuna base legale e ha concluso, di conseguenza, per l'annullamento della pronuncia cantonale unitamente al dispositivo n. 2 della decisione di prima istanza. Il Tribunale federale ha accolto il ricorso.

Erwägungen

Considerando in diritto:

2. L'Autorità di prima istanza ha autorizzato la ricorrente ad alienare lo stabile di sua proprietà, revocando il precedente divieto ancorato all'art. 6 cpv. 5 lett. c DAFE. Né l'autorità cantonale abilitata a ricorrere né l'Ufficio federale di giustizia si sono aggravati contro tale sindacato (dispositivo n. 1 della decisione 8 maggio 1981), che ha così acquisito forza di cosa giudicata. La ricorrente precisa, da parte sua, di non contendere questo punto. Ne segue che il Tribunale federale non può vagliare la revoca del divieto, anche se essa consacra una violazione flagrante dell'art. 17 cpv. 4 OAFE. Detta norma prevede, invero, la

BGE 108 Ib 211 S. 214

possibilità di revocare oneri la cui esecuzione si riveli impossibile o di estremo rigore, ma nella specie in

esame non si sono constatate circostanze precise che comportassero, per la ricorrente, una situazione d'estremo rigore. Entrambe le istanze cantonali si sono semplicemente richiamate al parere dell'Ufficio federale di giustizia, che ha reputato applicabile l'ordinamento eccezionale della revoca per il solo fatto che l'immobile della Rita S.A. sarebbe tornato in mani svizzere. Ora, se un simile proponimento può apparire conforme alle finalità della legge, non deve ammettersi di converso l'applicazione estensiva dell'art. 17 cpv. 4 OAFE a contingenze che palesemente non sono assimilabili a casi d'estremo rigore (cfr. DTF 102 Ib 337 consid. 1b). Posta questa premessa, rimane da appurare se le autorità cantonali potevano, a mente dell'art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE, obbligare la ricorrente a reinvestire il ricavo della vendita dello stabile in nuove abitazioni economiche a pigione moderata.

3. L'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE (introdotto il 24 giugno 1970, RU 1970 pag. 1195, e modificato il 21 marzo 1973, RU 1974 pag. 83) stabilisce anzitutto che sussiste interesse legittimo all'acquisto di un fondo se questo, situato in un luogo con penuria di alloggi, è destinato alla costruzione di abitazioni economiche o se si tratta di un fondo con nuove abitazioni economiche. La modifica legislativa del 21 marzo 1973 ha vincolato tale disciplina, destinata ad agevolare il regime autorizzativo per favorire la creazione di alloggi a pigione moderata (cfr. Boll. uff. 1970 CN 94 segg. e 401 segg., CSt 209 segg.; FF 1972 pag. 1046 seg.; Boll. uff. 1972 CN 2227 segg. e 1973 CSt 18 segg.), agli oneri disposti dall'art. 6 cpv. 5 DAFE. Fra di essi figura appunto, alla lettera a, l'obbligo per l'alienante di nuove abitazioni economiche "di impiegare il ricavo per la costruzione di abitazioni economiche su un fondo attrezzato a sua disposizione". Dal chiaro testo della norma si desume nondimeno che l'imposizione dell'onere presuppone due requisiti cumulativi: da un lato occorre che l'acquisto sia soggetto ad autorizzazione secondo l'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE, dall'altro che la vendita riguardi "nuove abitazioni economiche". a) L'Autorità di prima istanza ha revocato il divieto d'alienazione, come si è visto, per il fatto che la ricorrente intendeva vendere la nota casa d'appartamenti a una società svizzera, non sottoposta all'esigenza di permessi d'acquisto nel senso dell'art. 6 cpv. 2 lett. d DAFE. Ma, proprio

perché un'operazione congenere non necessita dell'autorizzazione citata, il primo imperativo fissato dall'art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE non si dimostra adempiuto. D'altro lato non può equipararsi l'avvenuta revoca di un onere - come quella appena illustrata - al requisito, che concerne il compratore, di un'autorizzazione d'acquisto. Ne discende che l'onere di reinvestimento deve essere invalidato di conseguenza. b) Stando alle indicazioni fornite dall'Ufficio federale di giustizia, la costruzione del ricordato stabile è terminata nell'ottobre 1976, ossia più di quattro anni prima dell'inoltro della domanda intesa alla revoca del divieto decennale d'alienazione. V'è da chiedersi se a quel momento potesse ancora farsi questione di "nuove abitazioni economiche" a norma dell'art. 6 cpv. 5 lett. a DAFE. Il problema può invero rimanere indeciso, dal momento che l'onere di reinvestimento cade per quanto si è spiegato al considerando che precede.