



Sentenza del 31 ottobre 2017 **Il Corte di diritto pubblico**

Composizione

Giudici federali Seiler, Presidente,
Zünd, Donzallaz,
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

A. _____,
patrocinata dall'avv. Jonathan Moor,
ricorrente,

contro

1. **B.** _____,
patrocinato dall'avv. Davide Ceroni,

2. **C.** _____ **SA**,
opponenti,

Ispettorato del registro fondiario e
registro di commercio del Cantone dei Grigioni,
Rohanstrasse 5, 7001 Coira.

Oggetto

acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero,

ricorso in materia di diritto pubblico contro la sentenza
emanata il 6 settembre 2016 dal Tribunale amministrativo
del Cantone dei Grigioni, 1a Camera.

Fatti:

A.

Nel corso del 2005, A._____ e il fratello B._____ hanno acquisito in ragione di ½ ciascuno, a titolo di devoluzione successoria, delle azioni della D._____SA (ora C._____SA). La società possiede un appartamento corrispondente alla proprietà per piani xxx sul fondo base yyy del Comune di Z._____.

Il 13 gennaio 2014 la E._____SA ha promosso contro A._____ un'esecuzione in via di realizzazione del pegno manuale, composto dalle azioni dell'allora D._____SA depositate presso di essa, per l'incasso di onorari. Nell'ambito dell'incanto pubblico, B._____ si è aggiudicato i certificati azionari da 1 a 25 dell'allora D._____SA per fr. I tentativi in seguito promossi da A._____ per ottenere l'annullamento rispettivamente per fare accertare la nullità della procedura esecutiva sono rimasti senza successo (al riguardo, cfr. da ultimo la sentenza del Tribunale federale 5A_340/2015 dell'11 agosto 2015).

B.

Il 18 agosto 2015, A._____ si è rivolta all'ispettorato del registro fondiario e registro di commercio del Cantone dei Grigioni segnalando una violazione delle disposizioni sull'acquisto di immobili da parte di persone residenti all'estero. A suo avviso, essendo l'allora D._____SA una società immobiliare, l'acquisto di sue azioni da parte di persone all'estero avrebbe richiesto un'autorizzazione.

Esaminata la fattispecie a seguito della denuncia ricevuta, l'ispettorato del registro fondiario ha rilevato che dopo la conferma, da parte del Tribunale federale, della correttezza della procedura di vendita all'asta delle 25 azioni della D._____SA non vi erano ragioni per ritornare sull'argomento. Detto ciò, ha proseguito osservando di volersi limitare a "chiarire la questione giuridica relativa all'eventuale assoggettamento all'obbligo di autorizzazione", per poi rispondere a questa domanda in modo negativo, in quanto la fattispecie ricadeva a suo avviso sotto l'esonero di cui all'art. 7 lett. c della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41).

Il successivo ricorso inoltrato da A._____ davanti al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni è stato respinto con sentenza del 6 settembre 2016. Dopo avere ammesso la legittimazione dell'in-

sorgente sulla base dell'art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE poiché, anche se la "vendita" era avvenuta nell'ambito di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno manuale, A. _____ andava considerata quale "alienante", la Corte cantonale ha infatti confermato la decisione dell'ispettorato.

C.

Il 17 ottobre 2016, A. _____ ha impugnato quest'ultimo giudizio con ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, chiedendone l'annullamento rispettivamente la riforma. Un giorno più tardi, segnalando che la richiesta di riformare la querelata sentenza ad B-C era chiara ma incompleta, ha quindi precisato il dispositivo in questi termini:

A. Nel merito, in via principale

1. Il ricorso è accolto. Pertanto la decisione impugnata è annullata e l'incanto ritornato al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni per un nuovo giudizio ai sensi dei considerandi.
2. Protestate tasse, spese e ripetibili di sede federale e cantonale.

B. Nel merito, in via subordinata

1. Il ricorso è accolto, di conseguenza la decisione 6 settembre 2016 è annullata e riformata nel senso che:

"1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza la decisione 21 ottobre 2015 dell'ispettorato del registro fondiario e registro di commercio è annullata e riformata come segue:

§ È accertata la nullità dell'incanto 24 giugno 2014 di cui alla procedura esecutiva www, Ufficio di esecuzione di V. _____.

§§ È fatto ordine all'Ufficio di esecuzioni di V. _____ di procedere alla revoca dell'incanto, procedura esecutiva www, Ufficio di esecuzione di V. _____.

2. Protestate tasse, spese e ripetibili".
2. Protestate tasse, spese e ripetibili di sede federale e cantonale.

C. Nel merito, in via ancor più subordinata

Il ricorso è accolto, di conseguenza la decisione 6 settembre 2016 è annullata e riformata nel senso che:

"1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza la decisione 21 ottobre 2015 dell'ispettorato del registro fondiario e registro di commercio è annullata e riformata come segue:

§ L'acquisto della quota azionaria (50%) della C. _____ SA, Z. _____ (già D. _____ SA), da parte di B. _____, Lussemburgo, era ed è assoggettata all'obbligo di autorizzazione.

§§ A B. _____, Lussemburgo, è negata l'autorizzazione per elusione della LAFE.

§§§ È accertata la nullità dell'incanto 24 giugno 2014 di cui alla procedura esecutiva www, Ufficio di esecuzione di V._____. Di conseguenza, è fatto ordine all'Ufficio di esecuzioni di V._____ di procedere alla revoca dell'incanto 24 giugno 2014, esecuzione www Ufficio di esecuzione di V._____.

2. Protestate tasse, spese e ripetibili"

2. Protestate tasse, spese e ripetibili di sede federale e cantonale.

In corso di procedura, l'istanza inferiore, l'ispettorato del registro fondiario e registro di commercio dei Grigioni ed entrambi gli opposenti hanno chiesto che, per quanto ammissibile, il ricorso sia respinto.

Diritto:

1.

Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione la sua competenza (art. 29 cpv. 1 LTF), rispettivamente l'ammissibilità dei gravami che gli vengono sottoposti (DTF 134 II 186 consid. 1 pag. 188; 133 II 249 consid. 1.1 pag. 251 con rinvii).

Diretta contro una decisione finale di un'autorità cantonale di ultima istanza con carattere di tribunale superiore (art. 86 e 90 LTF), l'impugnativa è stata presentata nei termini (art. 100 cpv. 1 LTF) e concerne una causa di diritto pubblico (art. 82 lett. a LTF) che non ricade sotto nessuna delle eccezioni previste dall'art. 83 LTF.

Visto l'esito della lite, l'ammissibilità delle singole conclusioni rispettivamente della loro precisazione in corso di procedura può invece essere lasciata aperta.

2.

2.1 Per l'art. 21 LAFE, il ricorso alle autorità federali è retto dalle disposizioni generali sull'amministrazione della giustizia federale (cpv. 1); parti e autorità legittimate a ricorrere all'autorità cantonale di ricorso possono parimenti interporre ricorso alle autorità federali (cpv. 2).

In base al rinvio contenuto nell'art. 21 cpv. 2 LAFE, anche per esaminare la legittimazione a ricorrere davanti al Tribunale federale occorre pertanto innanzitutto tener conto dell'art. 20 LAFE e segnatamente dell'art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE, che riconosce il diritto di ricorso "all'acquirente, all'alienante e a altre persone che hanno un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della decisione" (art. 89 cpv. 2 lett. d LTF).

2.2 Come già detto, la Corte cantonale ha ammesso la legittimazione a ricorrere di A._____ considerandola "alienante" ai sensi dell'art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE, senza indagare oltre in merito al suo effettivo interesse a ricorrere.

Chiamato ad applicare la medesima norma nell'ambito del ricorso in materia di diritto pubblico, il Tribunale federale non può tuttavia concordare con la lettura fattane dai Giudici grigionesi. In effetti, nell'ambito dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno la ricorrente era un'escussa non un'alienante, e il trapasso di proprietà non ha nemmeno avuto luogo in base a una "vendita", bensì a un atto d'imperio (DTF 128 III 104 consid. 3a pag. 107; sentenza 5A_393/2011 del 3 novembre 2011 consid. 6.2.1.2). Nel seguito, occorre quindi esaminare se la ricorrente possa essere considerata quale persona che ha "un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modificazione della decisione", sempre come previsto dall'art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE in consonanza con quanto a suo tempo richiesto dall'art. 103 dell'abrogata legge federale del 16 dicembre 1943 sull'organizzazione giudiziaria e oggi dall'art. 89 cpv. 1 LTF (DTF 135 II 145 consid. 6.1 pag. 150; 133 II 468 consid. 1 pag. 468 seg; sentenze 2C_423/2011 del 12 ottobre 2011 consid. 1.1; 2C_621/2009 del 23 settembre 2010 consid. 4.3 e 2P.49/1990 del 5 dicembre 1990 consid. 2; sulla tematica della legittimazione cfr. inoltre GIORGIO DE BIASIO/SIMONE ALBISETTI, LAFE - Giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], 2017, pag. 246 segg.; URS MÜHLEBACH/HANSPETER GEISSMANN, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, n. 3 ad art. 20 LAFE).

3.

3.1 In base all'art. 89 cpv. 1 LTF ha il diritto di interporre ricorso in materia di diritto pubblico chi ha partecipato al procedimento dinanzi all'autorità inferiore o è stato privato della possibilità di farlo (lett. a), è particolarmente toccato dalla decisione impugnata (lett. b) e ha un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica della stessa (lett. c).

Costituisce un interesse degno di protezione ai sensi dell'art. 89 cpv. 1 LTF ogni interesse giuridico o di fatto a domandare la modifica o l'annullamento dell'atto querelato. Esso implica che il ricorrente sia toccato in maniera diretta, concreta e in una misura rispettivamente un'intensità più grande di qualunque altro cittadino (DTF 133 II 249 consid. 1.3.1 pag. 252 seg.; 131 II 649 consid. 3.1 pag. 651; sentenza 2C_423/2011 del 12 ottobre 2011 consid. 1.1). Inoltre, l'interesse in

questione, che si vuole pratico e attuale, deve trovarsi in rapporto stretto con l'oggetto della contestazione; il ricorso formulato da un singolo nell'interesse generale o di un terzo è escluso (DTF 138 II 162 consid. 2.1.2 pag. 164 seg; 137 II 40 consid. 2.3 pag. 43; 135 II 145 consid. 6.1 pag. 150; 133 II 468 consid. 1 pag. 469 seg.; 131 II 649 consid. 3.1 pag. 651).

3.2 Nel caso in esame, l'insorgente ha partecipato al procedimento davanti all'istanza precedente (art. 89 cpv. 1 lett. a LTF). Affinché le possa essere riconosciuta la legittimazione a ricorrere, occorre però anche che sia particolarmente toccata rispettivamente che abbia un interesse degno di protezione nel senso sopra indicato (art. 89 cpv. 1 lett. b-c LTF).

3.2.1 Dalle conclusioni e dal testo dell'impugnativa emerge che la ricorrente ritiene che l'aggiudicazione all'incanto delle azioni dell'allora D. _____ SA da parte del fratello dovesse essere accompagnata dal rilascio di un'autorizzazione ai sensi della LAFE, che detta autorizzazione andasse negata e che l'incanto vada quindi revocato perché nullo.

Che cosa voglia in concreto ottenere con queste richieste, la ricorrente non lo dice, per lo meno non in modo esplicito. Sia nel caso agisca al fine di ritornare in possesso dei titoli in questione, tacitando i creditori o aggiudicandosi le azioni ad un nuovo incanto, sia nel caso intervenga per perseguire un'applicazione – a suo avviso – più corretta della legge, un interesse a ricorrere ai sensi dell'art. 89 cpv. 1 lett. b-c LTF non è tuttavia dato.

3.2.2 Per giurisprudenza, la sola posizione di escusso e precedente proprietario non è in effetti sufficiente (sentenze 5A.21/2005 del 17 novembre 2005 e 5A.19/1998 del 15 luglio 1998 pronunciate in relazione alla concessione all'aggiudicatario di un'autorizzazione d'acquisto ai sensi della legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale [LDFR; RS 211.412.11]).

Come nei casi trattati nelle due sentenze citate, anche nella fattispecie il precedente proprietario è certo particolarmente toccato dalla decisione relativa all'esecuzione forzata, che ha del resto impugnato fino al Tribunale federale (sentenza 5A_340/2015 dell'11 agosto 2015). Non così è invece in relazione a decisioni che concernono (soltanto) la posizione dell'aggiudicatario, che comportano magari la necessità di procedere a una nuova asta (art. 67 cpv. 2 LDFR; 19 cpv. 3 LAFE),

ma che non restituiscono all'escusso – se non temporaneamente – la proprietà dell'oggetto (DTF 139 II 233 consid. 5.2.3 pag. 238 seg.; sentenze 2C_964/2012 del 10 giugno 2013 consid. 4.3 e 2C_127/2009 del 25 maggio 2009 consid. 2.2.2 in fine).

3.3 Nel contempo, l'eventuale perseguimento di un semplice interesse pubblico non basta (DTF 138 II 162 consid. 2.1.2 pag. 164 seg; 137 II 40 consid. 2.3 pag. 43; 135 II 145 consid. 6.1 pag. 150; 133 II 468 consid. 1 pag. 469 seg.).

In materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero, tale compito spetta semmai all'autorità cantonale appositamente abilitata a ricorrere, oppure, se questa rinuncia al gravame o lo ritira, all'Ufficio federale di giustizia (art. 20 cpv. 2 lett. b LAFE; sentenza 2A.284/1993 del 23 dicembre 1994 consid. 3c).

3.4 Mancando il necessario interesse a ricorrere ai sensi dell'art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE, l'impugnativa dev'essere pertanto dichiarata inammissibile.

4.

Per quanto precede, il gravame è inammissibile. L'insorgente deve prendersi carico delle spese giudiziarie della procedura federale e delle ripetibili dell'opponente 1, patrocinato in causa da un avvocato (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è inammissibile.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- son poste a carico della ricorrente.

3.

La ricorrente rifonderà all'opponente 1 un importo di fr. 2'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura davanti al Tribunale federale.

4.

Comunicazione alle parti, all'ispettorato del registro fondiario e registro di commercio, al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni, 1a Camera, e all'Ufficio federale di giustizia.

Losanna, 31 ottobre 2017

In nome della II Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente:

Il Cancelliere:

Seiler

Savoldelli