

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.104/2002 /bom

Sentenza del 10 dicembre 2002
Il Corte di diritto pubblico

Giudici federali Wurzburger, presidente,
Müller e Ramelli, giudice supplente,
cancelliere Cassina.

Fondazione A._____,
ricorrente, patrocinata dall'avv. dott. Renato Guidicelli, via
G.B. Pioda 6, casella postale 2639, 6901 Lugano,

contro

Ufficio dei Registri del distretto di Locarno, via Bernardino
Luini 11, 6601 Locarno,
Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, palazzo di Giustizia, via
Pretorio 16,
6901 Lugano.

art. 9, 29 e 41 Cost. (tassa iscrizione a RF)

(ricorso di diritto pubblico contro la sentenza del 2 aprile 2002 della Camera di diritto tributario del
Tribunale d'appello del Cantone Ticino)

Fatti:

A.

Il 29 agosto 2001 l'Ufficio dei registri del distretto di Locarno ha notificato alla Fondazione
A._____ con sede a Lugano la tassa di fr. 118'907.-- concernente le operazioni di registro fondiario
per l'acquisto delle part. no. 98 e 926 di Tenero-Contra. La decisione è stata confermata su reclamo il
13 settembre 2001.

Il 10 settembre 2001 la predetta autorità ha emesso nei confronti della Fondazione A._____ una
bolletta di fr. 11'184.-- per la sistemazione delle ipoteche gravanti i due fondi in questione nell'ambito
della medesima operazione immobiliare. Anche questa decisione è stata confermata su reclamo il 1°
ottobre 2001.

I due ricorsi presentati dalla Fondazione contro queste tassazioni sono stati respinti con un unico
giudizio del 6 febbraio 2002 dalla Sezione cantonale del registro fondiario e di commercio.
Quest'ultima decisione è stata confermata su ricorso dalla Camera di diritto tributario del Tribunale
d'appello del Cantone Ticino con sentenza del 2 aprile 2002.

B.

L'8 maggio 2002 la Fondazione A._____ ha inoltrato davanti al Tribunale federale un ricorso di
diritto pubblico con cui chiede l'annullamento di quest'ultima sentenza e il rinvio degli atti alle autorità
cantionali per nuova decisione. Fa valere la violazione del divieto d'arbitrio (art. 9 Cost.), del principio
della parità di trattamento (art. 29 Cost.), nonché dell'art. 41 Cost. che stabilisce gli obiettivi sociali
perseguiti dalla Confederazione e dai Cantoni.

Chiamato ad esprimersi, l'Ufficio dei registri del distretto di Locarno ha dichiarato di confermare le
proprie argomentazioni. La Camera di diritto tributario ha invece rinunciato a presentare delle
osservazioni al gravame.

C.

Con decreto del 3 giugno 2002 il presidente della II Corte di diritto pubblico ha respinto la domanda di
conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso formulata dalla Fondazione A._____.

Diritto:

1.

1.1 Il ricorso di diritto pubblico, fondato sulla pretesa violazione dei diritti costituzionali del cittadino ed esperito tempestivamente contro una decisione emanata da un'autorità di ultima istanza cantonale in materia di tasse d'iscrizione nel registro fondiario (art. 7a cpv. 3 del decreto legislativo ticinese che stabilisce la tariffa per le operazioni nel registro fondiario [del 9 settembre 1941 e successive modificazioni], del 21 luglio 1966 [DLTRF]), è ammissibile giusta gli art. 84 cpv. 1 lett. a, nonché 86 e segg. OG. La legittimazione della ricorrente, colpita dal giudizio impugnato nei suoi interessi giuridicamente protetti, è pacifica e non dà adito a dubbi (art. 88 OG).

1.2 Il rimedio di diritto in parola ha, di regola, funzione meramente cassatoria: sono pertanto inammissibili le conclusioni che eccedono la semplice richiesta di annullamento dell'atto impugnato (DTF 120 la consid. 2b con rinvii). Di conseguenza la domanda, formulata dalla ricorrente, di rinvio degli atti all'autorità cantonale è irricevibile (DTF 124 I 231 consid. 1d).

1.3 Giusta l'art. 90 cpv. 1 OG, l'atto di ricorso deve soddisfare rigorosamente determinati requisiti di forma: oltre alla designazione del decreto o della decisione impugnata, esso deve contenere le conclusioni del ricorrente (lett. a), l'esposizione dei fatti essenziali e quella concisa dei diritti costituzionali o della norma giuridica che si pretendono violati, specificando in che cosa consista tale violazione (lett. b). Nell'ambito di questo rimedio il Tribunale federale statuisce unicamente sulle censure sollevate dal ricorrente, alla condizione che esse siano sufficientemente sostanziate (DTF 118 la 11 consid. 1c; 117 la 414 consid. 1c e rinvii). Le censure che non rispettano queste esigenze di motivazione, ossia che non spiegano in modo sufficientemente chiaro e dettagliato in che cosa consista la lesione dei diritti costituzionali invocata o che hanno carattere appellatorio, sono irricevibili (DTF 122 I 172 consid. 2b; 110 la 3 consid. 2a; 107 la 186). Inoltre quando una decisione poggia su due motivazioni indipendenti, il ricorrente è tenuto ad impugnarle entrambe (DTF 121 IV 94 consid. 1b con riferimenti).

Il gravame in esame è assai carente da questo punto di vista, per cui la sua ricevibilità appare alquanto dubbia. Ciò nondimeno, vanno esaminate quelle censure che, dall'atto sostanzialmente appellatorio, emergono con una certa specificità.

2.

La presente lite verte sulla questione di sapere se la Fondazione A. _____, che afferma di perseguire scopi di pubblica utilità, possa essere esentata dal pagamento dei tributi per le operazioni di registro fondiario, in virtù dell'art. 16 § 3 DLTRF.

Nella sentenza qui impugnata i giudici cantonali hanno escluso che la ricorrente possa beneficiare di un simile privilegio. Essi hanno osservato che per la nozione di pubblica utilità occorre riferirsi alla legislazione in materia di imposte dirette ed in particolare all'art. 65 lett. f della legge tributaria ticinese del 21 giugno 1994 (LT), all'art. 23 cpv. 1 lett. f della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni del 31 agosto 1992 (LAID; RS 642.14), all'art. 56 lett. g della legge federale sull'imposta federale diretta del 14 settembre 1990 (LIFD; RS 642.11), come pure all'art. 16 cifra 3 del vecchio decreto federale concernente l'imposta federale diretta del 9 dicembre 1940 (DIFD). Sulla base di un esame approfondito della giurisprudenza e della dottrina in materia, la Corte cantonale ha stabilito che, affinché una persona giuridica privata possa essere esentata dall'imposta, occorre in primo luogo che sia adempiuta una condizione oggettiva consistente nell'esercizio di un'attività che serva alla collettività o al benessere pubblico; in secondo luogo tale interesse deve essere perseguito in modo disinteressato, altruista, senza fini di lucro e per mezzo dell'importante sacrificio dei

suoi membri. Fatta questa premessa, l'autorità cantonale è giunta alla conclusione che, nel caso specifico, tali requisiti non sono adempiuti. D'un canto essa ha negato l'adempimento della condizione soggettiva, rilevando che la Fondazione A. _____ è stata costituita, fra gli altri, da istituti di credito o assicurativi e da persone attive nel settore edile, che intendevano certamente conseguire dei benefici economici dal momento che lo statuto garantisce loro il diritto di essere rappresentati nel consiglio di fondazione. D'altro canto, toccando con ciò l'aspetto oggettivo, i giudici cantonali hanno rilevato che dagli atti non risulta che gli inquilini ai quali la ricorrente si rivolge debbano adempire i requisiti per poter beneficiare della cosiddetta "riduzione suppletiva" della pigione, ai sensi dell'art. 42 della legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP; RS 843), ma anzi che per locare gli appartamenti di proprietà della Fondazione essi sono tenuti a concederle un mutuo, condizione questa che presuppone che abbiano una certa disponibilità di denaro.

3.

La ricorrente sostiene che le conclusioni contenute nella sentenza impugnata poggiano su degli accertamenti di fatto arbitrari.

3.1 In primo luogo afferma che l'autorità cantonale ha dedotto dai vecchi statuti abrogati, invece di considerare quelli vigenti, il diritto dei fondatori di essere rappresentati nel consiglio di fondazione.

Effettivamente gli statuti attuali, iscritti nel registro di commercio il 25 gennaio 1999, non prevedono più tale diritto; essi stabiliscono soltanto che il consiglio di fondazione si compone da 3 a 7 membri, dei quali uno è designato dall'Associazione svizzera A. _____ e uno dalla Confederazione, rappresentata dall'Ufficio federale delle abitazioni (cfr. art. 8 dello statuto). Gli statuti previgenti istituivano invece un consiglio di fondazione da 7 a 13 membri e conferivano ai fondatori (banche, società immobiliari, compagnie d'assicurazioni e persone fisiche) il diritto di esservi rappresentati (art. 9 del vecchio statuto). È quindi vero che l'autorità cantonale ha posto alla base di questa parte del suo giudizio un accertamento dei fatti errato e di per sé arbitrario. Può tuttavia rimanere indeciso se tale svista sia suscettibile di tacciare d'arbitrio anche la conclusione per la quale talune persone fisiche e giuridiche fondatrici - che rimangono tali nonostante il cambiamento degli statuti - traggano benefici economici dall'attività della fondazione.

Nella sentenza impugnata, infatti, è stato esaminato anche l'adempimento delle condizioni oggettive dell'esenzione. Come detto in precedenza (cfr. consid. 2), la risposta a tale questione è stata negativa giacché "... non risulta che gli inquilini cui la ricorrente si rivolge debbano adempiere i requisiti per la riduzione suppletiva". I giudici cantonali hanno soggiunto che "anzi, condizione per poter prendere in locazione gli appartamenti della fondazione è che i locatari le concedano un mutuo", ciò che attesterebbe anche "... una certa disponibilità in denaro". La ricorrente ritiene arbitrario anche quest'ultimo accertamento, dal momento che i nuovi statuti non prevedono più tale obbligo per gli inquilini. La critica è giusta: l'autorità cantonale ha verosimilmente fondato questa sua constatazione sull'art. 3 dei vecchi statuti, mentre che negli statuti del 1999 l'obbligo del mutuo non è più menzionato. La circostanza non è tuttavia determinante, visto che, secondo la sentenza impugnata, il motivo principale della mancanza dei presupposti oggettivi per poter beneficiare dell'esenzione fiscale risiede nel fatto che gli inquilini della Fondazione non devono adempiere le condizioni per ottenere una riduzione suppletiva della pigione. L'argomento secondo il quale essi dovrebbero anche concedere un mutuo si proponeva soltanto di rafforzare la prima considerazione.

3.2 La riduzione suppletiva della pigione è, come detto, istituita dall'art. 42 LCAP. Si tratta di un contributo annuo costante e non rimborsabile, versato dalla Confederazione (cpv. 1), che presuppone, fra l'altro, la locazione a persone che non superano i limiti di reddito stabiliti dal Consiglio federale (cpv. 3). Tali limiti sono fissati dagli art. 28 e 29 dell'ordinanza del 30 novembre 1981 relativa alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (OLCAP; RS 843.1), nonché dall'ordinanza concernente i limiti di reddito e di sostanza per le riduzioni suppletive nella costruzione di abitazioni (RS 843.123.3). Gli inquilini, in sostanza, non devono conseguire un reddito complessivo superiore a fr. 50'000.-- e non possono disporre di un patrimonio che superi fr. 144'000.--. Con pertinenza la Camera tributaria ticinese ha richiamato una sentenza del Tribunale federale del 12 novembre 1999 (inc. no. 2P.345/1998). In quell'occasione questa Corte si era occupata della nozione di "sozialer Wohnungsbau" ai fini dell'esenzione di una cooperativa dall'imposta minima per le persone giuridiche nel Cantone di Lucerna e aveva giudicato non arbitraria la decisione cantonale che, ponendo l'accento più sulle condizioni economiche degli inquilini che sul diritto ai sussidi da parte del promotore immobiliare, aveva stabilito che si può parlare di "sozialer Wohnungsbau" soltanto se la locazione avviene a favore di persone poco abbienti; condizione quest'ultima che può essere dedotta, senza violare la Costituzione, dalle condizioni di reddito e di sostanza fissate dall'ordinamento federale ai fini della determinazione del diritto alla riduzione suppletiva.

Di primo acchito non appare insostenibile - o arbitrario - ritenere, per analogia, che i medesimi criteri restrittivi possano valere anche per l'interpretazione della nozione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 16 § 3 DLTRF. Ma la ricorrente, a ben vedere, non si esprime su questa parte dell'argomentazione adottata dalla Corte cantonale; essa non contesta infatti in modo specifico né l'applicazione dei suddetti principi per l'interpretazione del diritto ticinese, né che gli inquilini ai quali essa si rivolge non debbano adempiere le condizioni previste dal diritto federale per poter beneficiare della riduzione suppletiva delle pigioni. L'insorgente si limita ad affermare - peraltro con critiche di tipo appellatorio - che il carattere di pubblica utilità dovrebbe esserle attribuito implicitamente dall'art. 51 LCAP, per il solo fatto di beneficiare di sussidi federali e di promuovere abitazioni a prezzi modici, nonché in virtù dell'applicazione dei criteri definiti nella circolare no. 12 emanata l'8 luglio 1984 dall'Amministrazione federale delle contribuzioni. Sotto questo profilo il ricorso di diritto pubblico, che non dimostra l'arbitrarietà di una parte essenziale della motivazione del giudizio impugnato, non adempie quindi i dettami dell'art. 90 cpv. 1 lett. b OG (cfr. consid. 1.3), per cui risulta inammissibile. Per il resto gli accertamenti che l'autorità cantonale ha eseguito erroneamente, omettendo di considerare il cambiamento degli statuti della Fondazione, non comportano arbitrio nel risultato, ciò che impedisce l'accoglimento del ricorso (DTF 125 II 129 consid. 5b).

4.

Nel capitolo conclusivo del proprio gravame la ricorrente, con un'argomentazione a tratti confusa, vorrebbe dimostrare l'arbitrarietà dell'argomentazione con la quale i giudici cantonali hanno messo in evidenza una difficoltà d'interpretazione dell'art. 16 § 3 DLTRF, per il fatto che il senso letterale della norma parrebbe limitare l'esenzione fiscale ai soli trapassi a titolo gratuito quando l'acquirente è un istituto di pubblica beneficenza o scolastico ed estenderla invece a tutti i trapassi immobiliari quando l'acquirente è una chiesa o una fondazione di pubblica utilità. Sennonché non è necessario esaminare in questa sede tali critiche, in quanto l'autorità cantonale si è limitata ad evocare e a commentare questi suoi dubbi interpretativi, senza pervenire a nessuna conclusione e lasciando così aperta la questione.

5.

La ricorrente invoca pure la violazione degli art. 29 e 41 Cost. Ora, la prima di queste norme, che riguarda in generale i diritti procedurali delle parti nei procedimenti giudiziari o amministrativi, non ha nulla a che vedere con la questione di merito oggetto della presente vertenza; la seconda invece, che definisce gli obiettivi sociali di Confederazione e Cantoni, non conferisce al singolo alcun diritto costituzionale, così come inteso dall'art. 84 cpv. 1 lett. a OG. Motivo per il quale su questo punto il gravame risulta inammissibile.

6.

Stante tutto quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso deve essere respinto. Visto l'esito del gravame, la tassa di giustizia va posta a carico della ricorrente (art. 156 cpv. 1, 153 e 153a OG). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti (art. 159 cpv. 2 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

La tassa di giustizia di fr. 5'000.-- è posta a carico della ricorrente.

3.

Comunicazione al patrocinatore della ricorrente, all'Ufficio dei registri del distretto di Locarno e alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 10 dicembre 2002

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

Il presidente: Il cancelliere: