

**UFFICIO FEDERALE  
DI GIUSTIZIA**

**Acquisto  
di fondi  
da parte di  
persone all'estero**

---

**Promemoria**

Berna, 1° aprile 2005

## Indice

	Pagina
1 Scopo del promemoria	1
2 Basi legali	1
3 Scopo della legge federale e principi generali	1
4 Condizioni per l'assoggettamento di un negozio giuridico al regime dell'autorizzazione	1
5 Persone all'estero ai sensi della legge federale	2
a Persone fisiche	2
b Persone morali e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale	3
c Negozi fiduciari	3
6 Obbligo dell'autorizzazione secondo lo scopo d'utilizzo del fondo	3
a Abitazioni	3
b Abitazioni principali	3
c Abitazioni di vacanza	4
d Fondi per stabilimenti d'impresa	4
e Terreno non edificato in zona edificabile	5
7 Acquisto di fondi ai sensi della legge federale	5
8 Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione	6
9 Procedura per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione	7
10 Motivi d'autorizzazione e procedura d'autorizzazione	8
a Banche e istituti d'assicurazione	8
b Previdenza in favore del personale	8
c Scopi d'utilità pubblica	9
d Eredi istituiti e legatari	9
e Caso di rigore	9
f Abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels	9
g Abitazioni secondarie	10
h Costruzione di abitazioni sociali	11
11 Conseguenze amministrative, civili e penali in caso di infrazioni	11
Allegato: Indirizzi e numeri telefonici di autorità cantonali	12

Questo promemoria può essere ottenuto in lingua italiana, tedesca, francese e inglese presso l'Ufficio federale di giustizia, Servizio Acquisto di fondi da parte di persone all'estero, Bundesrain 20, CH-3003 Berna (telefono 031 322 41 20, fax 031 322 42 25).

La legge e l'ordinanza federali possono essere ottenute in lingua italiana, tedesca, e francese nell'edizione separata «Acquisto di fondi da parte di persone all'estero» presso l'UFCL, Distribuzione pubblicazioni, CH-3000 Berna (telefono 031 325 50 50, fax 031 325 50 58, E-mail: [verkauf.gesetze@bbl.admin.ch](mailto:verkauf.gesetze@bbl.admin.ch)).

Promemoria, legge e ordinanza sono pure disponibili nelle lingue summenzionate in Internet: [www.ofj.admin.ch](http://www.ofj.admin.ch), Servizi, Proprietà immobiliare e registro fondiario.

## **1 Scopo del promemoria**

Questo promemoria illustra i principi fondamentali della legge e dell'ordinanza federali, nonché le disposizioni cantonali e comunali aggiuntive che limitano l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero. Il promemoria ha carattere informativo e non ha valore giuridico vincolante.

## **2 Basi legali**

Legge ed ordinanza federali:

Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, RS 211.412.41).

Ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE, RS 211.412.411).

Disposizioni cantonali:

Disposizioni d'esecuzione obbligatorie sulle autorità cantonali e disposizioni di legge facoltative concernenti l'introduzione di motivi cantonali aggiuntivi d'autorizzazione e le limitazioni per l'acquisto di abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels (art. 3 cpv. 2, art. 9 e art. 13 cpv. 1 LAFE).

Disposizioni comunali:

Limitazioni legali facoltative per l'acquisto di abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels (art. 13 cpv. 2 LAFE).

## **3 Scopo della legge federale e principi generali**

La legge federale limita l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone all'estero (art. 1 LAFE). Per l'acquisto di un fondo che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione è necessaria l'autorizzazione dell'autorità cantonale competente (art. 2 cpv. 1 LAFE). L'esecuzione della LAFE è quindi in primo luogo di competenza del Cantone in cui si trova il fondo. L'autorità designata dal Cantone (art. 15 cpv. 1 lett. a LAFE) decide sulla questione dell'obbligo dell'autorizzazione di un negozio giuridico e sul rilascio dell'autorizzazione. L'autorizzazione può essere rilasciata solo per i motivi previsti dalla LAFE ed eventualmente dalla legge cantonale (art. 3, 8 e 9 LAFE).

In linea di principio, per l'obbligo dell'autorizzazione ed il rilascio di quest'ultima non è rilevante il fatto che il fondo sia già di proprietà di uno straniero, come non è decisivo il genere di negozio giuridico alla base dell'acquisto (compravendita, scambio, donazione, eredità, legato, assunzione di un patrimonio o di un'azienda, fusione, scissione, trasformazione o trasferimento di patrimonio di società). Inoltre, occorre rilevare che il fatto di possedere un fondo in Svizzera non dà al proprietario il diritto di ottenere un permesso di soggiorno.

## **4 Condizioni per l'assoggettamento di un negozio giuridico al regime dell'autorizzazione**

L'obbligo dell'autorizzazione di un negozio giuridico si basa essenzialmente su tre condizioni che devono essere realizzate cumulativamente:

- l'acquirente deve essere una persona all'estero ai sensi della LAFE (obbligo dell'autorizzazione soggettivo, vedi n°5).
- l'oggetto del negozio giuridico è un fondo che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione (obbligo dell'autorizzazione oggettivo secondo lo scopo d'utilizzazione del fondo, vedi n°6).
- il diritto acquistato deve corrispondere all'acquisto di un fondo ai sensi della LAFE (obbligo dell'autorizzazione oggettivo secondo il genere di diritto, vedi n°7).

Anche quando sono realizzate queste condizioni, vi sono alcune eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione (vedi n°8).

Se il negozio giuridico concerne l'acquisto di un fondo che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione e non sono applicabili le eccezioni previste dalla base legale, l'iscrizione nel registro fondiario può avvenire unicamente se l'acquirente ha ottenuto l'autorizzazione. Questo vale anche per l'esecuzione di un negozio d'acquisto extra-tabulare sottostante all'obbligo dell'autorizzazione, ad esempio il trasferimento di azioni di una società immobiliare. L'autorizzazione ad un acquisto che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione può però essere vincolata a determinate condizioni e oneri (vedi n°10). La LAFE prevede motivi d'autorizzazione per banche ed istituti d'assicurazione, per la previdenza in favore del personale e per scopi d'utilità pubblica, per gli eredi istituiti ed i legatari, nonché in un particolare caso di rigore. Il diritto cantonale può prevedere motivi d'autorizzazione aggiuntivi per l'acquisto di abitazioni di vacanza ed unità d'abitazione in apparthotels, di abitazioni secondarie e di abitazioni locative a pigione vantaggiosa e moderata (costruzione di abitazioni sociali).

## **5 Persone all'estero ai sensi della legge federale**

### **a Persone fisiche**

Sono considerate persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a e a<sup>bis</sup> LAFE, 2 OAFE):

- gli stranieri domiciliati all'estero;
- gli stranieri domiciliati in Svizzera che non sono cittadini di uno Stato membro della Comunità Europea (CE) o dell'Associazione Europea di Libero Scambio (AELS) e che non sono titolari di un permesso di domicilio C valido.

Non sono dunque soggetti alla LAFE:

- gli svizzeri e coloro che possiedono la doppia nazionalità domiciliati in Svizzera o all'estero;
- i cittadini degli Stati membri della CE e dell'AELS con domicilio in Svizzera (di regola, con un permesso di dimora CE/AELS B o un permesso di domicilio CE/AELS C o eventualmente un permesso di dimora di breve durata CE/AELS L; eventualmente le persone al servizio di ambasciate, di consolati o d'organizzazioni internazionali titolari di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri o le persone al servizio d'amministrazioni di ferrovie, poste e dogane estere con sede in Svizzera titolari di un certificato di servizio);
- i cittadini di altri Stati titolari di un permesso di domicilio C valido e che hanno effettivamente il loro domicilio in Svizzera; le persone al servizio di ambasciate, consolati e organizzazioni internazionali o d'amministrazioni di ferrovie, poste e dogane estere con sede in Svizzera non sono considerate persone all'estero quando possono dimostrare di aver soggiornato in Svizzera durante un periodo corrispondente a

quello richiesto per l'ottenimento del permesso di domicilio (5 o 10 anni, secondo la loro nazionalità).

Irrilevante è sapere quando il congiunto dell'acquirente dispone del diritto di cittadinanza svizzero.

#### **b Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale**

Sono considerate persone all'estero le società che hanno la loro sede all'estero (anche se appartengono a svizzeri e sono considerate svizzere dal punto di vista economico, art. 5 cpv. 1 lett. b LAFE). Sono pure considerate persone all'estero le persone giuridiche (società anonime, società in accomandita per azioni, società a garanzia limitata, società cooperative, associazioni e fondazioni) e le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo e in accomandita) che hanno sì la loro sede giuridica e effettiva in Svizzera, ma che sono dominate da persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. c LAFE). Una dominazione da parte di persone all'estero è in particolare presunta quando queste detengono più di un terzo del capitale della società, oppure dispongono di più di un terzo dei diritti di voto, oppure le hanno concesso prestiti importanti (art. 6 LAFE).

#### **c Negozi fiduciari**

Sono pure considerate persone all'estero gli acquirenti che, di regola, non sono soggetti alla LAFE ma che acquistano un fondo per conto di una persona all'estero (negozio fiduciario, art. 5 cpv. 1 lett. d LAFE).

### **6 Obbligo dell'autorizzazione secondo lo scopo d'utilizzo del fondo**

#### **a Abitazioni**

L'acquisto da parte di persone all'estero di case monofamiliari o plurifamiliari, di appartamenti in proprietà e di terreno edificabile destinato a tali costruzioni sottostà di principio all'obbligo dell'autorizzazione secondo la LAFE. Ciò non vale per l'acquisto di una abitazione principale (vedi n°6b), di una residenza secondaria da parte di un frontaliere cittadino della CE o dell'AELS (vedi n°6c) e di abitazioni che possono essere acquistate unitamente ad un fondo destinato allo stabilimento d'impresa (vedi n°6d).

#### **b Abitazioni principali**

Uno straniero domiciliato in Svizzera può acquistare senza autorizzazione un'abitazione principale (casa monofamiliare o appartamento in proprietà) nel suo luogo di domicilio (abitazione principale; art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE, art. 5 e art. 18a cpv. 2 OAFE). Questa regola concerne anche il terreno edificabile, se la costruzione dell'abitazione principale inizia entro un anno dall'acquisto. Siccome i cittadini di Stati membri della CE e dell'AELS domiciliati in Svizzera non sono persone all'estero (vedi n°5a), le disposizioni relative all'abitazione principale sono applicabili soltanto alle persone domiciliate in Svizzera cittadine di altri Stati (di regola, con un permesso di dimora [permesso B]; eventualmente alle persone al servizio di ambasciate, consolati o organizzazioni internazionali, titolari di una carta di legittimazione rilasciata dal Dipartimento federale degli affari esteri, oppure alle persone che detengono un certificato di servizio per la loro attività presso gli uffici d'amministrazioni di ferrovie, poste e dogane estere con

sede in Svizzera). L'acquirente deve utilizzare personalmente l'abitazione, senza quindi poterla affittare, nemmeno parzialmente.

L'acquisto senza autorizzazione di un'abitazione principale è possibile solo se l'acquirente lo effettua direttamente ed in nome proprio (art. 8 OAFE). Benché la superficie abitabile non sia limitata, deve in ogni modo trattarsi di un'unica unità abitativa. Nemmeno la superficie del fondo è di per sé limitata. Essa non deve tuttavia raggiungere dimensioni tali da indurre a ritenere che l'acquisto del fondo, o una parte di esso, rappresenti un puro collocamento di capitali. Per questo, l'ufficiale del registro fondiario di regola non iscrive direttamente nel registro fondiario un negozio giuridico concernente un fondo con una superficie maggiore di 3'000 m<sup>2</sup>, ma rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE. Quest'ultima deve decidere se l'acquisto non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione oppure se si tratta di un puro collocamento di capitali che non è permesso dalla legge.

Se l'acquirente cambia domicilio non è obbligato ad alienare l'abitazione e può disporne liberamente. Egli può mantenerla per sé quale abitazione secondaria o di vacanza oppure locarla a terzi. Nel luogo del suo nuovo domicilio può acquistare un'altra abitazione principale, senza dover vendere la prima. Vi è però una violazione della legge se l'acquirente già fin dall'inizio non aveva l'intenzione di utilizzare l'abitazione per sé a lunga scadenza, in particolare quando cambia il domicilio unicamente per acquistare numerose abitazioni senza autorizzazione. Per simili acquisti le autorità competenti possono accertare l'obbligo dell'autorizzazione anche successivamente (art. 25 cpv. 1<sup>bis</sup> LAFE) e ordinare la rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE).

### **c      Abitazioni secondarie**

Un cittadino di uno Stato membro della CE o dell'AELS che lavora come frontaliere (con un permesso di frontaliere CE/AELS G) può acquistare senza autorizzazione un'abitazione secondaria nella regione del suo luogo di lavoro (art. 7 lett. j LAFE, art. 18a cpv. 3 OAFE). L'acquirente deve occupare lui stesso l'abitazione, per tutto il periodo in cui lavora nella regione come frontaliere, senza poterla affittare, nemmeno parzialmente. Le considerazioni effettuate precedentemente sulle abitazioni principali al n°6b, capoverso 2 e 3 (Acquisto a proprio nome, superficie abitabile, superficie del fondo, procedura, violazione della legge), valgono pure per l'acquisto non soggetto a autorizzazione di abitazioni secondarie da parte di frontalieri cittadini di Stati membri della CE o dell'AELS, con la riserva che l'ufficiale del registro fondiario, di regola, non procederà all'iscrizione nel registro di un atto giuridico concernente un fondo di una superficie superiore a 1000 m<sup>2</sup> (art. 18a cpv. 3 lett. c LAFE), ma rinvierà l'acquirente all'autorità competente in materia d'autorizzazione.

Per quanto concerne l'acquisto di abitazioni secondarie da parte di non frontalieri, si rimanda alle considerazioni effettuate al n°10g.

### **d      Fondi per stabilimenti d'impresa**

I fondi che sono utilizzati per uno scopo economico (i cosiddetti fondi per stabilimenti d'impresa, ad es. fabbriche, magazzini, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, alberghi, ristoranti, officine, studi medici) possono essere acquistati senza autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE). Non è rilevante che il fondo serva all'impresa dell'acquirente oppure che venga locato o affittato ad un terzo per l'esercizio di un'attività economica. Tali fondi possono essere quindi acquistati anche quale puro collocamento di capitali. Oltre all'acquisto senza autorizzazione della proprietà, è possibile anche l'acquisto di

altri diritti, come la costituzione di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera, il finanziamento dell'acquisto del fondo o l'acquisto di una cartella ipotecaria.

Non vi è attività economica ai sensi dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE in caso di edificazione, locazione, affitto o commercio di spazi abitativi (art. 3 OAFE). In questi casi, l'acquisto di fondi sottostà all'obbligo dell'autorizzazione. Quest'ultima non può però essere concessa non essendovi un motivo d'autorizzazione (ad eccezione delle abitazioni sociali, vedi n°10h). Le abitazioni comprese in un'impresa alberghiera costituiscono invece degli stabilimenti d'impresa e possono essere acquistate o costruite senza autorizzazione.

Sotto la voce stabilimento d'impresa, è possibile acquistare abitazioni senza dover ottenere un'autorizzazione solamente nel caso in cui esse siano necessarie all'esercizio dell'impresa (ad es. per accogliere il custode o i tecnici, se è necessaria una presenza costante nelle vicinanze dell'impresa), se una separazione dalla parte di fondo utilizzata come impresa risulta in pratica impossibile e sproporzionata (ad es. una casa d'abitazione che si trova nell'areale di un impianto industriale oppure degli appartamenti isolati in una fabbrica o nello stesso stabile di un edificio industriale, in particolare quando l'accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali commerciali) oppure se le abitazioni sono imposte da norme pianificatorie sulle quote abitative (art. 2 cpv. 3 LAFE). In casi dubbi, occorre che l'autorità cantonale competente emani una decisione di accertamento attestante che l'acquisto non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione.

Nemmeno l'acquisto di adeguate superfici di riserva nella misura di un terzo, in casi particolari fino alla metà, della superficie totale necessita di autorizzazione. Ciò significa che circa due terzi della superficie deve già essere edificata o deve esserlo a corto termine, ossia in un termine approssimativo di un anno, e che un terzo circa può essere conservato, non edificato e inutilizzato, come superficie di riserva per ampliamento a medio termine. Se la superficie di terreno edificabile nuda e inutilizzata supera un terzo, è di regola necessaria una decisione di accertamento dell'autorità cantonale competente.

#### **e Terreno non edificato in zona edificabile**

L'acquisto di terreno non edificato nella zona abitativa, industriale o commerciale sottostà in linea di principio all'obbligo dell'autorizzazione, a meno che venga costruito entro un anno un edificio per il quale non è previsto tale obbligo come ad esempio abitazione principale o stabilimento d'impresa, oppure che il fondo sia utilizzato in qualche modo per un'impresa (ad es. deposito, posteggio, via d'accesso) o che possa essere considerato alla stregua di superficie di riserva ammissibile (vedi n°6d). Gli edifici vuoti che non vengono più utilizzati per l'esercizio di un'attività economica sono considerati come terreno non edificato. Si ritiene infatti che la capitalizzazione di terreno, anche se esso non si trova nella zona abitativa, ma in quella industriale o commerciale, rappresenti pure un collocamento di capitali proibito.

### **7 Acquisto di fondi ai sensi della legge federale**

L'obbligo dell'autorizzazione della LAFE non vale solo per il trasferimento tabulare della proprietà fondiaria bensì per ogni negozio giuridico che - dal punto di vista economico - conferisce alla persona all'estero l'effettiva possibilità di disporre di un fondo che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione. Per questo, è considerato acquisto di un fondo:

- l'acquisto della proprietà (individuale e comune, come pure la comproprietà, compresa la proprietà per piani), di un diritto di superficie, di un diritto d'abitazione o dell'usufrutto su un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. a LAFE);
- l'acquisto di quote d'una persona giuridica (società anonima, società in accomandita per azioni, società a garanzia limitata, cooperativa) il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, tranne se queste quote sono quotate in una borsa in Svizzera (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE; v. anche art. 1 cpv. 1 lett. a OAFE);

Perciò sottostà all'obbligo dell'autorizzazione della LAFE anche l'acquisto d'una sola quota d'una società non quotata in borsa che ha comperato esclusivamente o in larga misura degli immobili abitativi o che ne fa del commercio con gli stessi.

- la partecipazione ad una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo e società in accomandita) il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi (art. 4 cpv. 1 lett. b LAFE);
- l'acquisto di una partecipazione ad un fondo d'investimento immobiliare, i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato (art. 4 cpv. 1 lett. c LAFE);
- la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione, o di ricupera su un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. f LAFE);
- l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE; cfr. anche art. 1 cpv. 2 OAFE);

Per cui soggiacciono all'obbligo dell'autorizzazione LAFE ad esempio anche un contratto di locazione a lunga scadenza con clausole inusuali quali il pagamento anticipato di tutta la pigione oppure la rinuncia all'assenso del proprietario per modifiche importanti della struttura dell'edificio, il vincolo del contratto di locazione ad un contratto di mutuo e la compensazione della pigione con l'interesse sul mutuo, il finanziamento dell'acquisto o dell'edificazione del fondo in una misura che supera il limite di regola applicato dalle banche svizzere (di regola l'80 per cento del valore venale) come pure un divieto di costruzione e simili limitazioni della proprietà sul fondo vicino. In questi casi non è rilevante la volontà soggettiva degli interessati, bensì unicamente la situazione oggettiva, ovvero le conseguenze oggettive e potenziali della scelta operata dalle parti.

- il trasferimento all'estero della sede di una società, se essa mantiene i diritti su un fondo (anche se le partecipazioni alla società restano completamente in mani svizzere; art. 4 cpv. 2 LAFE).

## **8 Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione**

In generale, sono esclusi dall'obbligo dell'autorizzazione (art. 7 LAFE):

- gli eredi legittimi ai sensi del diritto svizzero se acquistano un fondo nella devoluzione dell'eredità (quali proprietari comuni o nella divisione ereditaria) (lett. a);

Gli "eredi legittimi" non sono solo coloro che ereditano secondo la successione legale (di regola i figli ed il coniuge), bensì anche gli eredi istituiti o i legatari che, in quanto parenti del defunto, potrebbero entrare potenzialmente in considerazione quali eredi legittimi nel caso in cui tutti i parenti più stretti fossero già scomparsi, come ad es. un nipote.

- i parenti dell'alienante in linea ascendente e discendente (nonni - genitori - figli) ed il suo coniuge (lett. b);

Vi è invece l'obbligo dell'autorizzazione per un trasferimento tra fratelli e sorelle. Va pertanto considerata come abuso di diritto e quindi sottostante all'obbligo dell'autorizzazione l'alienazione di un fondo da parte del figlio ai genitori, se essi poco tempo dopo rivendono il fondo ad un altro figlio, nonostante quest'ultimo negozio giuridico sia di per sé possibile senza l'obbligo dell'autorizzazione. Anche il primo trasferimento potrebbe essere considerato come un'elusione della legge, in particolare nel caso in cui il figlio abbia acquistato il fondo poco tempo prima della vendita ai genitori.

- gli acquirenti, se già comproprietari o proprietari in comune del fondo (lett. c);

Per contro il proprietario d'una proprietà per piani è sottoposto al regime autorizzativo per l'acquisto d'un'ulteriore unità condominiale, dato che nel caso della proprietà per piani si tratta d'una forma speciale di comproprietà.

- i comproprietari per le permutate dei loro piani nel medesimo immobile o nello stesso complesso immobiliare (lett. d);

E' possibile la permuta di un appartamento per acquisirne uno più grande pagando un'eventuale differenza di prezzo, nella misura in cui non venga superata la superficie ammessa (art. 10 cpv. 2 e 5 OAFE).

- l'acquirente di un'esigua superficie aggiuntiva al fondo già in suo possesso (lett. g);

Ciò si verifica ad esempio nel caso di arrotondamento con un posteggio, una via d'accesso o una veranda fino a 100 m<sup>2</sup> e, nel caso di acquisto di spazio abitativo, di un ripostiglio o di un posteggio in un garage che porta ad un aumento inferiore al 20 per cento della quota di valore della proprietà per piani.

- gli Stati esteri e le organizzazioni internazionali che acquistano un fondo per le loro rappresentanze (lett. h);
- i frontalieri cittadini di Stati della CE o dell'AELS per l'acquisto di un'abitazione secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (lett. j; vedi n°6c sopra).

## **9 Procedura per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione**

Se l'acquirente non può escludere che si tratti di un negozio giuridico che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione, egli deve chiedere all'autorità di prima istanza LAFE competente il rilascio dell'autorizzazione o l'accertamento che quest'ultima non è necessaria (art. 17 cpv. 1 LAFE, art. 15 cpv. 1 OAFE). Nel caso di un negozio giuridico per il quale vi è l'obbligo dell'autorizzazione non è possibile l'iscrizione nel registro fondiario né l'acquisto extra-tabulare (ad es. il trasferimento di azioni) senza un'autorizzazione cresciuta in giudicato.

E' competente per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione ed il rilascio della stessa l'autorità cantonale del luogo in cui si trova il fondo, rispettivamente in cui è situata la maggior parte di fondi da un punto di vista del loro valore (art. 2 cpv. 1 e art. 15 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 LAFE; nell'allegato del presente promemoria vi sono gli indirizzi ed i numeri telefonici delle autorità cantonali di prima istanza LAFE e, per i cantoni con più autorità di prima istanza, delle autorità cantonali di sorveglianza).

L'ufficiale del registro fondiario, l'ufficiale del registro di commercio o l'autorità dell'incanto che non può escludere l'obbligo dell'autorizzazione per il negozio giuridico rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE, cui va sottoposta entro 30 giorni,

10 nel caso dell'autorità dell'incanto, una domanda di accertamento del non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione o di rilascio dell'autorizzazione (art. 18 e 19 LAFE, art. 15 cpv. 3 lett. a OAFE). Questo rinvio non costituisce una decisione impugnabile a titolo indipendente.

L'autorità di prima istanza LAFE decide anche su domanda dell'autorità cantonale legittimata a ricorrere, dell'Ufficio federale di giustizia, del giudice civile e penale o di un'altra autorità (art. 15 cpv. 3 lett. b e c OAFE).

Le decisioni crescono in giudicato quando l'autorità cantonale legittimata a ricorrere, l'Ufficio federale di giustizia e il Comune nel quale si trova il fondo hanno rinunciato in forma scritta alla possibilità di ricorrere oppure se il termine ricorsuale di 30 giorni trascorre inutilizzato e nessuno ha presentato un gravame.

Le parti contrattuali (acquirente e alienante) ed altre persone che hanno un interesse degno di protezione all'annullamento o alla modifica di una decisione dell'autorità cantonale di prima istanza LAFE possono ricorrere all'autorità cantonale di ricorso, la cui decisione è a sua volta impugnabile con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale. L'autorità cantonale legittimata a ricorrere, l'Ufficio federale di giustizia ed il Comune nel quale si trova il fondo hanno lo stesso diritto (art. 20 e 21 LAFE).

## **10 Motivi d'autorizzazione e procedura d'autorizzazione**

L'autorizzazione per l'acquisto di un fondo può essere rilasciata solo per i motivi previsti dalla LAFE ed eventualmente dalla legge cantonale (art. 3 LAFE). I motivi d'autorizzazione del diritto federale sono elencati nell'articolo 8 LAFE (vedi n°10a-e). I motivi d'autorizzazione cantonali, che devono essere stabiliti dal Cantone nella relativa legge d'applicazione, sono previsti nell'articolo 9 LAFE (vedi n°10f-h).

L'autorizzazione è rilasciata dall'autorità cantonale nel cui territorio si trova il fondo (cfr. n°9, secondo capoverso) e contiene gli oneri che garantiscono che il fondo verrà utilizzato per lo scopo fatto valere dall'acquirente (art. 14 LAFE, art. 11 OAFE). Le condizioni menzionate alla fine del n°9 per l'impugnazione di una decisione sull'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione valgono anche per i ricorsi contro le decisioni d'autorizzazione. Un'autorizzazione decade se l'acquisto del fondo non viene eseguito entro tre anni. L'autorità di prima istanza LAFE può, eccezionalmente e per motivi importanti, prorogare tale termine se l'acquirente ne fa richiesta prima della scadenza del menzionato termine dei tre anni (art. 12 cpv. 1 e 2 OAFE).

### **a Banche e istituti d'assicurazione**

Una banca o un istituto d'assicurazione con l'abilitazione ad esercitare in Svizzera può ottenere un'autorizzazione se il fondo è gravato da un pegno immobiliare a suo favore e l'acquisto avviene nel quadro di realizzazioni forzate o concordati (art. 8 cpv. 1 lett. d LAFE). Inoltre un istituto d'assicurazione può ottenere l'autorizzazione per l'acquisto di fondi destinati a formare delle riserve tecniche per l'attività svolta in Svizzera (art. 8 cpv. 1 lett. b LAFE).

### **b Previdenza in favore del personale**

L'autorizzazione può essere rilasciata se l'acquisto del fondo serve a stabilimenti d'impresa indigeni per la previdenza in favore del personale impiegato in Svizzera (art. 8 cpv. 1 lett. c LAFE). A questo proposito occorre osservare che, secondo la prassi, le fondazioni che sottostanno alla legge sulla previdenza professionale (LPP)

non sono considerate controllate da persone all'estero nemmeno se la ditta è una società in cui vi è una posizione preponderante di tali persone.

### **c Scopi di utilità pubblica**

L'acquisto è autorizzato se il fondo serve ad uno scopo di utilità pubblica (art. 8 cpv. 1 lett. c LAFE). Il fondo deve essere direttamente utilizzato a tale scopo. Non è sufficiente che il ricavato della locazione di fondi abitativi venga utilizzato per uno scopo d'utilità pubblica.

### **d Eredi istituiti e legatari**

L'erede istituito o il legatario che non rientra nel novero degli eredi legittimi che godono dell'eccezione all'obbligo dell'autorizzazione (cfr. le spiegazioni all'inizio del n°8) e che non può far valere un altro motivo d'autorizzazione, ottiene un'autorizzazione con l'onere di rivendere il fondo entro due anni (art. 8 cpv. 2 LAFE). Se un erede istituito o un legatario dimostra d'avere dei legami stretti e degni di protezione con il fondo, l'autorizzazione può essere rilasciata senza questo onere. Tali legami sono dati se l'erede è convissuto a lungo con il de cuius nell'abitazione in questione, in modo costante o regolare durante i fini settimana, oppure per anni vi ha trascorso regolarmente le vacanze con il defunto o vi ha soggiornato durevolmente come locatario.

### **e Caso di rigore**

Una persona all'estero che sottosta all'obbligo dell'autorizzazione può acquistare una abitazione di vacanza o un'unità d'abitazione in un apparthotel (cfr. n°10f) in un luogo che ha o aveva vocazione turistica, anche se, in seguito ad un blocco comunale o cantonale delle autorizzazioni o dello stralcio di tale luogo dalla lista cantonale dei luoghi a vocazione turistica, non sarebbe in linea di principio possibile ottenere l'autorizzazione. Ciò è possibile se vi è un caso di rigore per l'alienante, ovvero quando sono realizzate le seguenti condizioni (art. 8 cpv. 3 LAFE, art. 4 OAFE): l'alienante (svizzero o straniero) si trova in una situazione d'emergenza dal punto di vista finanziario e ha offerto senza successo l'abitazione a persone che non sottostanno ad autorizzazione, chiedendo il prezzo pagato all'acquisto più un equo interesse. Inoltre, l'alienante deve aver utilizzato l'abitazione personalmente quale abitazione principale, secondaria, di vacanza o quale unità d'abitazione in un apparthotel.

### **f Abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels**

Una persona all'estero che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione può ottenere l'autorizzazione all'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel (art. 9 cpv. 2 e 3 e art. 10 LAFE). L'abitazione deve trovarsi in un luogo turistico definito dal Cantone. Un'autorizzazione va computata al contingente che la Confederazione attribuisce ogni anno al Cantone per le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in apparthotels (art. 11 LAFE, art. 9 OAFE e allegato 1 dell'OAFE), salvo quando l'alienante ha già ottenuto, a suo tempo, un'autorizzazione per l'acquisto dell'abitazione. Le unità di contingente possono essere attribuite anche a persone che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione e che intendono vendere questo tipo di abitazioni a stranieri (le cosiddette autorizzazioni di massima o globali). In quest'ultimo caso, il singolo acquisto da parte delle persone all'estero necessita di un'autorizzazione che non viene però più computata al contingente. I Cantoni e i Comuni a vocazione turistica possono prevedere limitazioni, decidendo ad esempio un blocco totale delle autorizzazioni per un determinato luogo, limitando l'acquisto alle quote di proprietà per piani (o anche solo a

determinate quote) e il numero di contingenti annuali, oppure permettendo unicamente l'acquisto di abitazioni che sono già di proprietà di stranieri (art. 13 LAFE).

Il motivo d'autorizzazione per l'acquisto di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparthotels è stato introdotto dai seguenti Cantoni: Berna, Friburgo, Glarona, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, Nidwaldo, Obwaldo, San Gallo, Sciaffusa (solo per le unità d'abitazione in apparthotels), Svitto, Ticino, Uri, Vaud e Vallese.

Le abitazioni di vacanza non possono essere locate tutto l'anno, ma solo per determinati periodi. L'acquirente deve poterle usare personalmente in ogni momento per lo scopo che è all'origine dell'acquisto. Le unità d'abitazione in apparthotels devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio alberghiero in particolare durante l'alta stagione turistica (art. 10 lett. b LAFE; questo vale anche per una persona che non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione che acquista un'unità in un apparthotel gravata d'un tale onere della gestione alberghiera, dato che quest'ultimo è legato all'oggetto, art. 7 cpv. 2 OAFE). Le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in apparthotels possono essere acquistate solo in modo diretto e a proprio nome da persone fisiche. Non è quindi possibile l'acquisto indiretto, tramite una società (art. 8 OAFE).

Di regola non si può superare una superficie abitabile netta di 200 m<sup>2</sup> ed una superficie del fondo di 1'000 m<sup>2</sup> (art. 10 cpv. 2 e 3 OAFE). Per prassi costante, in caso di prova d'un bisogno supplementare, vengono senz'altro autorizzate delle superfici abitabili nette sino a 250 m<sup>2</sup> e delle superfici dei fondi sino a 1'500 m<sup>2</sup>, eccezionalmente anche dei maggiori superamenti dei limiti ordinari.

Se l'acquirente di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel, il suo coniuge o i suoi figli minori di 18 anni possiedono già una simile abitazione o una abitazione secondaria in Svizzera, l'acquisto può essere autorizzato unicamente alla condizione che questa abitazione venga alienata prima dell'iscrizione nel registro fondiario del nuovo negozio giuridico (art. 11 cpv. 1 OAFE).

## **g      Abitazioni secondarie**

Uno straniero con domicilio all'estero può ottenere l'autorizzazione all'acquisto di un'abitazione secondaria in un luogo con il quale mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE). Ciò è il caso quando l'acquirente deve intrattenere rapporti regolari per tutelare interessi prevalentemente economici, scientifici o culturali. La parentela o l'affinità con persone in Svizzera e soggiorni di vacanza, di cura o di studio o altri brevi soggiorni non sono considerati rapporti strettissimi e degni di protezione (art. 6 OAFE).

Questo motivo d'autorizzazione è stato adottato dai Cantoni Appenzello esterno, Basilea-Città, Friburgo, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, San Gallo, Soletta, Ticino, Uri, Vaud, Vallese e Zurigo.

L'abitazione secondaria non può essere locata a terzi e deve essere alienata entro due anni se l'acquirente non la utilizza più come tale. Le abitazioni secondarie possono essere acquistate solamente da persone fisiche in modo diretto e a proprio nome. Non è possibile l'acquisto tramite una società (art. 8 OAFE).

Per la superficie del fondo e la superficie netta abitabile delle abitazioni secondarie valgono le stesse regole come per le abitazioni di vacanza (vedi n°10f). Se l'acquirente di un'abitazione secondaria, il suo coniuge o un suo figlio minore di 18 anni sono già proprietari di un'abitazione secondaria, di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel, l'acquisto può essere autorizzato unicamente alla condizione che il primo

fondo venga alienato prima dell'iscrizione nel registro fondiario del nuovo negozio giuridico (art. 11 cpv. 1 OAFE).

Non sottosta all'obbligo dell'autorizzazione l'acquisto di una abitazione secondaria da parte di un frontaliero cittadino di uno Stato della CE o dell'AELS nella regione del suo luogo di lavoro (vedi n°6c)

## **h Costruzione di abitazioni sociali**

Persone all'estero possono ottenere l'autorizzazione all'acquisto di fondi per la costruzione di abitazioni sociali, cioè per l'edificazione di abitazioni locative a pigione moderata e, se paragonata ad altri stabili nello stesso luogo, vantaggiosa. E' però necessario che nel luogo di costruzione vi sia una penuria d'abitazioni. Può essere autorizzato anche l'acquisto di simili abitazioni appena costruite (art. 9 cpv. 1 lett. a LAFE). Questo motivo d'autorizzazione è stato introdotto dai Cantoni Friburgo, Ginevra, Grigioni, Giura, Neuchâtel, Ticino, Vaud e Vallese.

## **11 Conseguenze amministrative, civili e penali in caso di infrazioni**

Un negozio giuridico che necessita di autorizzazione rimane inefficace fintanto che manca un'autorizzazione cresciuta in giudicato (art. 26 cpv. 1 LAFE). Le parti contrattuali vi sono però vincolate. Il negozio giuridico diventa nullo con il rifiuto o la revoca di un'autorizzazione o con il rifiuto dell'iscrizione nel registro fondiario. Inoltre, vi è nullità quando l'acquirente attua il negozio giuridico (ad es. il trasferimento di azioni di una società immobiliare) senza chiedere l'autorizzazione o prima che questa sia cresciuta in giudicato (art. 26 cpv. 2 LAFE). Un'autorizzazione può essere revocata se, nonostante diffida, non vengono osservati gli oneri oppure se l'autorizzazione è stata ottenuta fornendo indicazioni inesatte. L'obbligo dell'autorizzazione può essere accertato anche successivamente se l'acquirente ha fornito indicazioni inesatte o incomplete su fatti che sono rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione (art. 25 LAFE).

In caso di nullità, le prestazioni promesse non possono essere pretese, ma si può chiedere la restituzione delle prestazioni fornite entro un anno (art. 26 cpv. 4 LAFE). Se le parti non agiscono di loro spontanea volontà, l'autorità cantonale legittimata a ricorrere o l'Ufficio federale di giustizia possono promuovere un'azione di ripristino dello stato anteriore o di realizzazione forzata del fondo (art. 27 LAFE).

L'elusione dell'obbligo dell'autorizzazione e le indicazioni inesatte o incomplete fornite all'autorità competente, all'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio in occasione dell'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione o del rilascio dell'autorizzazione, così come l'inadempimento di oneri e il rifiuto d'informare o di produrre documenti sono puniti con la detenzione o la multa (art. 28 - 31 LAFE).

### **Allegato:**

Indirizzi e numeri telefonici di autorità cantonali

**Indirizzi e numeri telefonici  
delle autorità cantonali di prima istanza LAFE  
o, per i Cantoni con più autorità di prima istanza,  
delle autorità cantonali di sorveglianza**

Appenzello esterno	Departement Volks- und Landwirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Regierungsgebäude, 9102 Herisau 071 353 64 50
Appenzello interno	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden, Marktgasse 2, 9050 Appenzell 071 788 96 60
Argovia	Departement des Innern des Kantons Aargau, Justizabteilung, Sektion Grundbuch und Notariat, Bleichemattstrasse 1, 5001 Aarau 062 835 14 64
Basilea-Campagna	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal 061 925 53 53
Basilea-Città	Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Utengasse 36, Postfach, 4005 Basel 061 267 85 21
Berna	Regierungsstatthalter (26 distretti) Autorità di sorveglianza: beco - Berner Wirtschaft, Marktaufsicht, Laupenstrasse 22, 3011 Bern 031 633 50 93
Friburgo	Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, p.a. Direction de l'économie, des transports et de l'énergie du Canton de Fribourg, Rue Joseph Piller 13, 1701 Fribourg 026 322 03 23
Ginevra	Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures du Canton de Genève, Case postale 3952, 1211 Genève 3 022 327 23 08

Giura	Département de la justice et des finances du Canton du Jura, Service juridique, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont 032 420 56 30
Glarona	Polizei- und Militärdirektion des Kantons Glarus, Rathausplatz 9, 8750 Glarus 055 646 62 00
Grigioni	Grundbuchinspektorat des Kantons Graubünden, Rohanstrasse 5, 7001 Chur 081 257 24 85
Lucerna	Regierungsstatthalter (5 distretti) Autorità di sorveglianza: Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, Rechtsdienst, Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern 041 228 57 84
Neuchâtel	Commission pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger, p.a. Service du registre foncier du Canton de Neuchâtel, Rue de Tivoli 22, Case postale 39, 2003 Neuchâtel 032 889 61 40
Nidwaldo	Justiz- und Sicherheitsdirektion des Kantons Nidwalden, Kreuzstrasse 1, 6370 Stans 041 618 79 14
Obwaldo	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Obwalden, Bewilligungsbehörde, St. Antonistrasse 4, Postfach 1264, 6061 Sarnen 041 666 62 20
San Gallo	Grundbuchinspektorat des Kantons St. Gallen, Oberer Graben 32, 9001 St. Gallen 071 229 37 35
Sciaffusa	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen, Mühlentalstrasse 105, 8201 Schaffhausen 052 632 74 01
Soletta	Amtschreiberei-Inspektorat des Kantons Solothurn, Rötistrasse 4, Postfach 364, 4501 Solothurn 032 627 75 75
Svitto	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1180, 6431 Schwyz 041 819 16 43

Ticino	<p>Autorità di prima istanza LAFE, c/o Ufficio dei Registri (8 distretti)</p> <p>Autorità di sorveglianza:</p> <p>Commissione di sorveglianza per l'applicazione della LAFE del Cantone Ticino, c/o Ufficio dei Registri di Lugano, Via Bossi 2A, 6901 Lugano 091 815 54 10</p>
Turgovia	<p>Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau, Rechtsdienst, 8510 Frauenfeld 052 724 23 79</p>
Uri	<p>Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Uri, Abteilung für wirtschaftliche Entwicklung, Klausenstrasse 4, 6460 Altdorf 041 875 24 06</p>
Vallese	<p>Service juridique du registre foncier du Canton du Valais, 1951 Sion 027 606 28 50</p>
Vaud	<p>Commission foncière du Canton de Vaud, Section II, Avenue des Jordils 1, Case postale 128, 1000 Lausanne 6 021 614 24 26</p>
Zugo	<p>Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug, Verwaltungsgebäude 1, Aabachstrasse 5, Postfach 857, 6301 Zug 041 728 55 06</p>
Zurigo	<p>Bezirksrat (12 distretti)</p> <p>Autorità di sorveglianza:</p> <p>Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich, Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Walchestrasse 19, 8090 Zürich, 043 259 26 26</p>