

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

Promemoria

Indice

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 giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale	3
	c Negozi fiduciari, trusts.....	3
6	Obbligo dell'autorizzazione secondo lo scopo d'utilizzo del fondo	4
	a Abitazioni	4
	b Abitazioni principali	4
	c Abitazioni secondarie	4
	d Fondi per stabilimenti d'impresa.....	5
	e Terreno non edificato in zona edificabile.....	6
7	Acquisto di fondi ai sensi della legge federale	6
8	Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione.....	7
9	Procedura per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione	8
10	Motivi d'autorizzazione e procedura d'autorizzazione	9
	a Banche e istituti d'assicurazione	9
	b Previdenza in favore del personale.....	9
	c Scopi di utilità pubblica.....	9
	d Eredi istituiti e legatari	9
	e Caso di rigore.....	10
	f Abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels	10
	g Abitazioni secondarie	11
	h Costruzione di abitazioni sociali	11
11	Conseguenze amministrative, civili e penali in caso di infrazioni	11
	Allegato	13

Questo promemoria è disponibile in lingua italiana, tedesca, francese e inglese, la legge e l'ordinanza sono disponibili in lingua italiana, francese e tedesca in Internet sul sito: <http://www.bj.admin.ch/bj/it/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

Per domande concernenti casi concreti preghiamo gentilmente chi legge di rivolgersi direttamente alle autorità cantonali competenti. I relativi indirizzi postali ed elettronici, nonché i numeri di telefono e fax sono elencati in allegato al presente promemoria (pag. 13 e segg.).

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 unicamente 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; per gli indirizzi postali ed elettronici, nonché per i numeri telefonici e fax cfr. l'allegato a pag. 13 e segg.) 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 soddisfatte 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 soddisfatte 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^{bis} LAFE, 2 OAFE):

- le straniere e gli stranieri domiciliati all'estero;
- le straniere e 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:

- le svizzere e gli svizzeri e coloro che possiedono la doppia nazionalità domiciliati in Svizzera o all'estero;
- le cittadine e i cittadini degli Stati membri della CE e dell'AELS con domicilio legale ed effettivo 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).
- le cittadine e 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).

In base agli articoli 23 e segg. del Codice civile il domicilio di una persona è nel luogo dove essa dimora con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente, dove si trova il centro dei suoi rapporti interpersonali, dove trascorre regolarmente il tempo libero, dove cura i rapporti familiari e di amicizia e partecipa alla vita sociale. Straniere e stranieri che nell'ambito del non assoggettamento di un acquisto di un fondo si avvalgono del fatto di avere il proprio domicilio effettivo in Svizzera, hanno l'obbligo di dimostrarlo. Un permesso di soggiorno rilasciato dalla polizia degli stranieri e una conferma del comune sull'effettuata iscrizione non sono di per sé bastevoli. Un indizio è il domicilio comune dei coniugi o partner, insieme ai figli minorenni. Ulteriori indizi sono per esempio il rapporto lavorativo, l'immatricolazione di un'autovettura, l'assoggettamento illimitato alle imposte oppure una regolare attività all'interno di un'associazione in Svizzera.

Irrilevante è il fatto che 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 svizzere e 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 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, trusts

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).

L'apportare di un fondo nel patrimonio di un trust, per principio, sottostà all'obbligo di autorizzazione LAFE, qualora il fiduciario (trustee), oppure gli aventi diritto (beneficiaries), sono persone all'estero. In applicazione della prassi finora vigente è possibile negare la presenza dell'obbligo di autorizzazione almeno nel caso in cui i trustees e i beneficiaries sono persone non assoggettate alla LAFE e un successivo ampliamento della cerchia dei beneficiaries, in base all'atto del trust, non è possibile. Va negata la presenza di un obbligo di autorizzazione anche nei casi in cui i beneficiaries (stranieri) sono discendenti diretti del fondatore del trust (settlor), se il beneficiario è identico a quest'ultimo, oppure se i beneficiaries non acquistano nessuna posizione analoga a quella di un proprietario. Tuttavia non esiste ancora una prassi costante ed incontestata in merito.

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 eccezionalmente 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 effettivo (abitazione principale; art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE, art. 5 e art. 18a cpv. 2 OAFE; in merito al concetto del domicilio effettivo si veda n° 5a, penultimo capoverso). Questa regola viene applicata anche nel caso di un terreno edificabile, se la costruzione dell'abitazione principale inizia entro un anno dall'acquisto. Poiché 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 m², 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^{bis} 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'abitazio-

ne 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 ad 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 1'000 m² (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.

Ecceziolammente è possibile acquistare congiuntamente ad uno stabilimento d'impresa abitazioni, senza dover ottenere un'autorizzazione, nel caso in cui esse siano necessarie all'esercizio dell'impresa (ad es. per accogliere il custode o i tecnici, se è indispensabile una loro presenza costante o quasi nelle vicinanze dell'impresa). È altresì possibile acquistare un'abitazione congiuntamente ad uno stabilimento d'impresa, in forza di norme sulla quota abitativa (art. 2 cpv.3 LAFE). Secondo la costante prassi eccezionalmente possono essere acquistati appartamenti congiuntamente ad uno stabilimento d'impresa, anche se una separazione dalla parte di fondo utilizzata come impresa risulta praticamente 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). 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 Acqisto 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 stessa cosa vale per l'acquisto di un buono di partecipazione.

- 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);

Non sottostà dunque all'obbligo di autorizzazione neanche l'acquisto di certificati di partecipazione di un fondo d'investimento immobiliare regolarmente negoziati sul mercato fuori borsa. Non sono considerati fondi d'investimento ai sensi della LAFE le società di investimento a capitale variabile (SICAV), le società di investimento a capitale fisso (SICAF) e le società in accomandita per investimenti collettivi di capitale ai sensi della legge sugli investimenti collettivi.

- 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, il o la partner in unione domestica registrata), 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, il o la partner in unione domestica registrata (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 m² 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.

- 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).

Sono altresì esenti da obbligo di autorizzazione giusta gli articoli 7a LAFE in collegamento con gli articoli 16 e 17 della Legge sullo Stato ospite gli stati esteri, le organizzazioni internazionali e altri privilegiati secondo questa legge che acquistano un'abitazione per ragioni di servizio.

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 (pag. 13 e segg.) vi sono gli indirizzi postali e e-mail, come anche i numeri di telefono e fax 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 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 convivuto a lungo con il de cuius nell'abitazione in questione, in modo costante o regolare durante i fini settimana, oppure per anni con egli vi ha trascorso regolarmente le vacanze 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: Appenzello Esterno, 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 m² (vengono conteggiati la cucina, l'ingresso della casa, la stanza da bagno, la toilette, la piscina chiusa, la sauna, la stanza per gli hobbies, ad esclusione però del balcone, della tromba delle scale, della cantina, del sottotetto) ed una superficie del fondo di 1'000 m² (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 m² e delle superfici dei fondi sino a 1'500 m², 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, il o la sua partner in unione domestica registrata o una fanciulla o un fanciullo d'età inferiore ai 18 anni possiedono già una simile abitazione o un'abitazione secondaria in Svizzera, l'acquisto può essere autorizzato unicamente a 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, il o la sua partner in unione domestica registrata o una fanciulla o un fanciullo d'età inferiore ai 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'auto-

rizzazione 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 pena detentiva, pena pecuniaria o la multa (art. 28 - 31 LAFE).

Allegato: autorità cantonali

Le autorità cantonali di prima istanza LAFE o, per i Cantoni con più autorità di prima istanza, le autorità cantonali di sorveglianza (stato 07.01.2025)

Appenzello Esterno	Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden Amt für Wirtschaft und Arbeit Regierungsgebäude 9102 Herisau 071 353 61 11 wirtschaft.arbeit@ar.ch
Appenzello Interno	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden Amt für Wirtschaft Marktgasse 2 9050 Appenzell 071 788 94 40 wirtschaft@ai.ch
Argovia	Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau Abt. Register und Personenstand Rechtsdienst Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau 062 835 14 30 arp@ag.ch
Basilea Campagna	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft Rheinstrasse 29 4410 Liestal 061 552 54 06 michaela.korak@bl.ch
Basilea Città	Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Grenzacherstrasse 62 4005 Basel 061 267 85 22 ssm@bs.ch
Berna	Prefetto (10 circondario amministrativo) Autorità di sorveglianza: Amt für Wirtschaft Laupenstrasse 22 3008 Bern 031 636 98 34 info.arbeit@be.ch

Friburgo	Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger Bd de Pérolles 25 Case postale 1350 1701 Freiburg 026 305 24 02 dee@fr.ch
Ginevra	Département des institutions et du numérique (DIN) Secrétariat général Direction juridique Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 Case postale 3952 1211 Genève 3 022 327 92 50 din.djur@etat.ge.ch
Giura	Département des finances du Canton du Jura Service juridique 2, rue du 24-Septembre 2800 Delémont 032 420 56 30 secr.jur@jura.ch
Glarona	Departement für Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus Wirtschaft und Arbeit Zwinglistrasse 6 8750 Glarus 055 646 66 20 awa@gl.ch
Grigioni	Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden Ringstrasse 10 7001 Chur 081 257 24 85 mailto:info@giha.gr.ch
Lucerna	Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern Abteilung Gemeinden Bundesplatz 14 Postfach 3439 6002 Luzern 041 228 64 83 gemeinden@lu.ch

Neuchâtel	Commission pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger (COMACQ) du Canton de Neuchâtel Service de la géomatique et du registre foncier Rue de Tivoli 22 Case postale 2002 Neuchâtel 032 889 67 50 registrefoncier@ne.ch
Nidwaldo	Justiz- und Sicherheitsdirektion des Kantons Nidwalden Amt für Justiz Kreuzstrasse 2 Postfach 1242 6371 Stans 041 618 44 81 justizamt@nw.ch
Obwaldo	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Obwalden Volkswirtschaftsamt St. Antonistrasse 4 Postfach 1264 6061 Sarnen 041 666 62 21 volkswirtschaftsamt@ow.ch
San Gallo	Amt für Gemeinden des Kantons St. Gallen Grundbuchaufsicht Davidstrasse 27 9001 St. Gallen 058 229 74 32 mathias.wottka@sg.ch
Sciaffusa	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen 052 632 73 84 sekretariat.vd@ktsh.ch
Soletta	Amtschreiberei-Inspektorat des Kantons Solothurn Bielstrasse 9 Postfach 364 4502 Solothurn 032 627 75 75 matthias.wirth@fd.so.ch
Svitto	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz Departementssekretariat Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz 041 819 16 52 vd@sz.ch

Ticino	Autorità cantonale di I. istanza LAFE Via Bossi 2A 6901 Lugano 091 815 55 71 di-lafe@ti.ch
Turgovia	Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau Rechtsdienst Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld 058 345 54 60 div@tg.ch
Uri	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Uri Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr Klausenstrasse 4 6460 Altdorf 041 875 24 06 ds.vd@ur.ch
Vallese	Service du registre foncier Office juridique Avenue de la Gare 39 Case postale 478 1950 Sion 027 606 28 50 srf-dgb@admin.vs.ch
Vaud	Commission foncière du Canton de Vaud Section II Rue de la Paix 6 1014 Lausanne 021 316 24 83 rf.inspectorat@vd.ch
Zugo	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug Direktionssekretariat Aabachstrasse 5 Postfach 6301 Zug 041 728 55 00 info.vds@zg.ch

Zurigo

Consiglio distrettuale ([12 distretti](#))

Autorità di sorveglianza:

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich

Amt für Wirtschaft (AWI)

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Walchestrasse 19

8090 Zürich

043 259 30 30

awi@vd.zh.ch