



Sitzung vom

3 febbraio 2026

Mitgeteilt den

3 febbraio 2026

Protokoll Nr.

59/2026

Designazione dei comuni turistici e ripartizione dei contingenti 2026 per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Approvazione

1. Designazione dei comuni turistici

Conformemente all'art. 9 cpv. 3 della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lex Koller, LAFE; RS 211.412.41), i Cantoni designano i luoghi in cui l'acquisto di abitazioni di vacanza o di unità d'abitazione in apparthotel (di seguito immobili di vacanza) da parte di persone all'estero è necessario per promuovere il turismo. I Cantoni sono fondamentalmente liberi di designare tali località (messaggio del 28 maggio 2003 del Consiglio federale relativo alla modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero; FF 2003, 3762).

Secondo l'art. 4 cpv. 2 della legge d'introduzione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LI alla LAFE; CSC 217.600), il Governo designa i comuni che sono da considerare località turistiche ai sensi dell'art. 9 cpv. 3 LAFE. Il diritto cantonale non contiene ulteriori direttive. Nei Grigioni, quale Cantone a vocazione turistica, fondamentalmente tutti i comuni sono considerati località turistiche ai sensi della disposizione citata.

In base all'art. 13 cpv. 2 LAFE in unione con l'art. 8 LI alla LAFE, spetta inoltre ai comuni limitare o escludere per legge l'acquisto di immobili di vacanza da parte di persone all'estero sul proprio territorio comunale. Tramite pubblicazione nel Foglio ufficiale, i comuni vengono invitati a comunicare la regolamentazione valida sul loro territorio per l'anno seguente. In assenza di una comunicazione, fa stato la regolamentazione vigente. I comuni che non dispongono di basi legali relative alla disciplina dell'acquisto di immobili di vacanza da parte di persone all'estero o che hanno

escluso per legge tale acquisto non figurano nell'elenco allegato al presente decreto governativo quali località ai sensi dell'art. 9 cpv. 3 LAFE.

2. Distribuzione dei contingenti 2026

Conformemente all'art. 11 LAFE, il Consiglio federale stabilisce i contingenti cantonali annui delle autorizzazioni per l'acquisto di appartamenti di vacanza. Per il 2026 al Cantone dei Grigioni è stato assegnato come in passato un contingente di 290 autorizzazioni. In virtù dell'art. 9 cpv. 3 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411), le 279 unità di contingente non utilizzate l'anno precedente possono essere riportate all'anno in corso.

Conformemente all'art. 10 LI alla LAFE, tenendo conto delle decisioni dei comuni, il Governo deve stabilire annualmente in via definitiva il modo di assegnazione del contingente cantonale delle autorizzazioni, in conformità allo scopo dell'art. 9 cpv. 3 LAFE, precisamente per la promozione del turismo.

Si può rinunciare a una regolamentazione particolare dell'attribuzione dei contingenti per il 2026, dato che da anni i contingenti attribuiti al Cantone non sono più stati esauriti e perché a questo proposito non si delinea nessun cambiamento.

In caso di nuove costruzioni, il rilascio dell'autorizzazione secondo l'art. 5 LI alla LAFE (complesso di più abitazioni) presuppone la sussistenza di una licenza edilizia non più vecchia di dieci anni al momento della presentazione della domanda. Ristrutturazioni o rinnovi sono considerati nuove costruzioni e la vendita a persone all'estero viene autorizzata se gli investimenti superano il valore a nuovo dell'edificio esistente.

Qualora, contrariamente alle attese, le unità di contingente a disposizione non dovessero essere sufficienti, l'attribuzione di ulteriori unità può essere chiesta dal fondo istituito dalla Confederazione per i contingenti non esauriti da parte di altri Cantoni, secondo quanto previsto dall'art. 9 cpv. 4 OAFE. Qualora queste unità di contingente non dovessero essere sufficienti, le ulteriori domande vanno rinviate per il contingente 2026.

Su proposta del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità

il Governo decreta:

1. I comuni indicati nell'allegato sono considerati località ai sensi dell'art. 9 cpv. 3 LAFE.
2. Si rinuncia a una regolamentazione particolare dell'attribuzione delle unità di contingente per il 2026.
3. In caso di nuove costruzioni, il rilascio dell'autorizzazione secondo l'art. 5 LI alla LAFE presuppone la sussistenza di una licenza edilizia non più vecchia di dieci anni al momento della presentazione della domanda. Ristrutturazioni o rinnovi sono equiparati alle nuove costruzioni se l'investimento supera il valore a nuovo della costruzione esistente.
4. Le regolamentazioni vigenti nei comuni con riguardo all'acquisto di immobili di vacanza in complessi di più abitazioni nonché di oggetti singoli sono contenute nell'allegato al presente decreto. Tali disposizioni conservano di norma la loro validità per la durata del presente decreto.
5. Comunicazione alla Cancelleria dello Stato, all'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio e al Dipartimento dell'economia pubblica e socialità per la pubblicazione nel Foglio ufficiale cantonale.



In nome del Governo

Il Presidente:

Martin Bühler

Il Cancelliere:

Daniel Spadin