Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale di giustizia e polizia

Ufficio federale di giustizia UFG

FAQ sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Stato 08.09.2026

Indice

I. Scopo e basi 6
1 Qual è lo scopo della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero? 6
2 In quali atti è disciplinato l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero? 6
3 Quando l'acquisto di un fondo sottostà all'obbligo d'autorizzazione? 6
II. Persone all'estero (obbligo d'autorizzazione soggettivo) 7
A. Persone fisiche 7
4 A quali condizioni una persona fisica è considerata una «persona all'estero»? 7
5 Brexit – quando i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord non sono considerati «persone all'estero»? 7
6 Mia moglie è svizzera; ciò significa che automaticamente non sono da considerare «persona all'estero»? 8
7 Che regole valgono per i rifugiati? Vanno considerati persone all'estero ai sensi della LAFE? 8
8 E quali disposizioni si applicano alle persone con statuto di protezione S? 8
9 Che cosa si intende per «domicilio legale» di una persona? 8
10 Dove si trova il «domicilio effettivo» di una persona? 9
11 La proprietà fondiaria in Svizzera dà diritto ai cittadini stranieri a un permesso di dimora? 9
12 Un cittadino francese domiciliato in Svizzera acquista, come persona non soggetta alla LAFE, diverse case plurifamiliari a titolo d'investimento. Anni dopo si trasferisce nuovamente in Francia. Deve alienare le case acquistate prima di trasferirsi? 9
B. Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale 10
13 Quando una persona giuridica o una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale è considerata «persona all'estero»? 10
14 Una cittadina tedesca domiciliata in Svizzera acquista delle azioni di una società anonima con sede in Svizzera. Anni dopo l'azionista torna nel suo Paese d'origine. Ai sensi della LAFE, quali sono le conseguenze di questo trasferimento all'estero per la cittadina tedesca, le sue azioni e la società? 10
15 Vi sono elenchi di persone giuridiche per le quali le autorità di prima istanza riconoscono a priori l'assenza di una posizione dominante straniera? 10
C. Rapporti fiduciari 10

BJ-D-D9253501/211

16 In veste di fiduciario acquisto un fondo per una persona all'estero. Sussiste un obbligo d'autorizzazione? ... 11
17 Posso trasferire i miei fondi a un trust senza autorizzazione? ... 11
III. Obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo il tipo e lo scopo dell'utilizzazione del fondo ... 11
A. Basi ... 11
18 Per quale tipo di fondi le persone all'estero necessitano dell'autorizzazione per l'acquisto? ... 11
19 Quali sono le disposizioni che si applicano ai terreni non edificati in zone edificabili? In caso di acquisto, la persona all'estero deve richiedere un'autorizzazione? ... 12
B. Fondi per stabilimenti d'impresa (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE) ... 12
20 Quali sono i requisiti fondamentali da soddisfare affinché una persona all'estero possa acquistare un fondo per stabilimento d'impresa senza autorizzazione? ... 12
21 L'acquirente all'estero deve esercitare la propria attività sul fondo per stabilimento d'impresa, affinché l'acquisto non sia sottoposto all'obbligo d'autorizzazione? ... 13
22 L'obbligo d'autorizzazione subisce modifiche se il fondo per stabilimento d'impresa non è adibito solo ad uso commerciale ma anche a uso abitativo? ... 13
23 Un'impresa straniera vorrebbe acquistare terreno non edificato o in gran parte non edificato per costruire o ampliare il proprio stabilimento in Svizzera. Può farlo? ... 13
C. Abitazione principale ... 14
24 Vivo in Svizzera ma sono considerato una «persona all'estero». Ho bisogno dell'autorizzazione per acquistare un'abitazione che utilizzo con la mia famiglia come abitazione principale? ... 14
25 Sto pianificando di trasferire il mio domicilio in Svizzera e ho già trovato un immobile. Posso acquistare la mia «abitazione principale» soltanto dopo essermi trasferito? ... 14
26 Quali sono le dimensioni massime di un'abitazione principale? ... 14
27 Un'abitazione principale può essere data in affitto? ... 15
28 Qualche tempo fa ho acquistato un'abitazione principale e ora vorrei spostare il mio domicilio. Devo venderla? ... 15
D. Abitazione secondaria per frontalieri ... 15
29 A quali condizioni un frontaliere può acquistare un'abitazione secondaria in Svizzera? ... 15
30 Qual è la superficie massima consentita per un'abitazione secondaria di un frontaliere? ... 15
31 Come frontaliere posso dare in affitto la mia abitazione secondaria? ... 16
32 Come frontaliere ho acquistato un'abitazione secondaria, ma prossimamente andrò in pensione e cesserò l'attività lavorativa. Devo vendere l'abitazione? ... 16
33 Come frontaliere posso acquistare presso il luogo in cui lavoro in Svizzera un fondo da utilizzare come posto auto? ... 16
IV. Obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo il genere di negozio giuridico ... 16
A. Basi e acquisti soggetti all'obbligo d'autorizzazione ... 16

34 Per essere registrata nel registro fondiario come proprietaria di un fondo, una persona all'estero necessita di un'autorizzazione. Per quali altri negozi legati all'acquisto di diritti su fondi è necessaria un'autorizzazione? ... 16
35 Esempi di negozi giuridici sottoposti all'obbligo d'autorizzazione ... 17
36 Secondo la clausola residuale, quali altri diritti conferiscono all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario? ... 18
37 Una persona all'estero può partecipare a una «società immobiliare residenziale» soltanto se le quote sono quotate in una borsa svizzera. Quando si parla di «società immobiliare residenziale»? ... 18
38 Una società che possiede alcune abitazioni non va di per sé qualificata come «società immobiliare residenziale». Una persona all'estero può acquistare senza autorizzazione tutte le quote di questa società? ... 19

B. Eccezioni all'obbligo d'autorizzazione ... 19

39 Le eccezioni confermano la regola: quali acquisti sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione? ... 19
40 Quali rapporti con l'alienante o tra le parti giustificano un'eccezione all'obbligo d'autorizzazione? ... 19
41 Quali sono le eccezioni all'obbligo d'autorizzazione derivanti dal rapporto tra l'acquirente e il fondo? ... 20
42 A quali condizioni il Consiglio federale può esonerare, in via eccezionale, un acquisto dall'obbligo d'autorizzazione? ... 21
43 Ci sono altre accezioni all'obbligo d'autorizzazione? ... 21

V. Autorizzazione ... 21

A. Base ... 21

44 Quali sono i motivi d'autorizzazione? ... 21
45 Anche l'autorizzazione è corredata da oneri e condizioni? ... 22
46 Quanto dura un'autorizzazione? ... 22

B. Motivi d'autorizzazione a livello federale ... 22

47 A quali condizioni è concesso alle banche e agli istituti assicurativi soggetti all'obbligo d'autorizzazione di acquistare un fondo in Svizzera? ... 22
48 Gli istituti di previdenza per il personale (p. es. le casse pensioni, comprese le fondazioni d'investimento) sono soggetti all'obbligo d'autorizzazione? E quando hanno diritto a un'autorizzazione in caso di acquisto di fondi? ... 22
49 Quali requisiti vanno soddisfatti affinché una persona all'estero possa acquistare un fondo per scopi di utilità pubblica? ... 22
50 Come persona all'estero sono stato incluso in una successione che comprende un fondo in Svizzera. Non sono un erede legittimo. Quali disposizioni si applicano? ... 23
51 Quando viene concessa un'autorizzazione per un caso di rigore di cui all'articolo 8 capoverso 3 LAFE? ... 23

C. Motivi cantonali d'autorizzazione ... 23

Abitazione di vacanza e unità d'abitazione in apparthotel ... 23

52 Quali sono i requisiti fondamentali per ottenere un'autorizzazione all'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel? ... 24
53 In quali Cantoni le persone all'estero possono acquistare un'abitazione di vacanza o un'unità d'abitazione in un apparthotel? ... 24

54 Ho sentito che le dimensioni delle abitazioni di vacanza che possono acquistare le persone all'estero sono limitate. Se tale è il caso, quali sono le restrizioni relative alla superficie? ... 25
55 Quali spazi rientrano nella «superficie abitabile netta»? ... 25
56 Le superfici di bassa altezza sotto una falda del tetto in un locale mansardato vanno incluse nella superficie abitabile netta? ... 26
57 A quali condizioni è autorizzato un «fabbisogno supplementare» di maggioresuperficie abitabile netta? ... 26
58 Quante abitazioni di vacanza può acquistare una persona fisica all'estero? ... 27
59 Sono una persona all'estero e vorrei comprare un'abitazione di vacanza attraverso la mia ditta che ha sede in Svizzera. Lo posso fare? ... 27
60 L'abitazione di vacanza può essere locata a terzi? ... 27
61 Le unità d'abitazione in un apparthotel devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio alberghiero? ... 27

Abitazione secondaria ... 27

62 Quali sono i requisiti fondamentali da soddisfare per ottenere l'autorizzazione ad acquistare un'abitazione secondaria? ... 27
63 Quali Cantoni hanno introdotto il motivo d'autorizzazione relativo all'abitazione secondaria nel luogo in cui l'acquirente mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione? ... 28
64 Ho ottenuto l'autorizzazione di acquistare un'abitazione secondaria ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE. Posso disporne liberamente e senza restrizioni? ... 28
65 I cittadini degli Stati membri dell'UE e dell'AELS con un permesso per frontalieri necessitano di un'autorizzazione per acquistare un'abitazione secondaria? ... 28

Costruzione di abitazioni sociali ... 28

66 Quali Cantoni hanno recepito il motivo d'autorizzazione relativo alla costruzione di abitazioni sociali e quando sussiste il diritto a un'autorizzazione? 28
67 Ci sono altri motivi d'autorizzazione che i Cantoni possono introdurre? ... 29

VI. Procedura ... 29

A. Procedura per l'accertamento dell'obbligo d'autorizzazione e/o il rilascio di un'autorizzazione ... 29

68 Chi decide se un acquisto è ammissibile? ... 29
69 Quale autorità è competente sul territorio per l'accertamento dell'obbligo d'autorizzazione e per il rilascio della stessa? ... 29
70 Quando va presentata una domanda di autorizzazione per l'acquisto di un fondo o di accertamento dell'obbligo d'autorizzazione? ... 29
71 In quali casi l'ufficio del registro fondiario, l'ufficio del registro di commercio o le autorità dell'incanto rinviano l'acquirente all'autorità di prima istanza? ... 30
72 Il mio notaio attesta in un atto pubblico che non sono una persona all'estero. L'ufficio del registro fondiario può comunque rinviarmi all'autorità di prima istanza? ... 30
73 L'autorità di prima istanza verifica l'obbligo d'autorizzazione solamente su richiesta dell'acquirente? ... 31
74 È possibile impugnare una decisione dell'autorità di prima istanza e chi è legittimato a farlo? ... 31

75 Quanto dura il termine ricorsuale? 31
76 Quando una decisione dell'autorità cantonale di prima istanza passa in giudicato? 31
77 Perché la Confederazione verifica le decisioni dell'autorità cantonale? 31
B. Conseguenze amministrative, civili e penali in caso di infrazioni contro la LAFE 32
78 Quali sono le conseguenze civili e amministrative di un negozio giuridico eseguito senza chiedere l'autorizzazione? 32
79 Quali sono i motivi di revoca di una decisione? 32
80 Un ufficio del registro fondiario constata di essere stato indotto in errore al momento dell'iscrizione e di aver quindi erroneamente classificato il negozio giuridico come non soggetto ad autorizzazione. Tale negozio è già stato iscritto nel registro fondiario. Che cosa si deve fare? 32
81 Chi è responsabile della rimozione dello stato illecito? 33
82 Un'infrazione contro la LAFE ha conseguenze penali? 33

Le presenti FAQ forniscono una panoramica sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Non hanno la pretesa di essere esaustive; hanno esclusivamente lo scopo di fornire informazioni senza alcun carattere vincolante sotto il profilo giuridico.

Domande più approfondite sull'obbligo d'autorizzazione per negozi giuridici concreti vanno rivolte all'autorità di prima istanza del Cantone nel quale si intende acquistare un fondo. I dati di contatto sono:

Dati di contatti delle autorità cantonali

I. Scopo e basi

1 Qual è lo scopo della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero?

Scopo della legge è evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno (art. 1 LAFE). Per ottenere questo scopo, la legge limita l'acquista di fondi da parte di persone all'estero. Ne consegue che, in linea di massima, le persone all'estero possono acquistare un fondo in Svizzera soltanto con un'autorizzazione della competente autorità cantonale di prima istanza (art. 2 cpv. 1 LAFE).

2 In quali atti è disciplinato l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero?

a livello federale:

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

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

a livello cantonale:

nelle disposizioni d'esecuzione emanate dai Cantoni i quali decidono autonomamente se introdurre a livello cantonale i motivi d'autorizzazione o le restrizioni previsti dalla LAFE a titolo supplementare: ad esempio per acquistare abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel (art. 3 cpv. 2, 9 e 13 cpv. 1 LAFE). Le disposizioni cantonali d'esecuzione relative alla LAFE si trovano nelle raccolte delle leggi dei vari Cantoni.

a livello comunale:

in altre disposizioni facoltative sull'introduzione di restrizioni per l'acquisto di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in un apparthotel sul territorio comunale (art. 13 cpv. 2 LAFE). Le relative disposizioni comunali sono disponibili presso l'autorità cantonale di prima istanza competente nel luogo in cui si trova il fondo.

3 Quando l'acquisto di un fondo sottostà all'obbligo d'autorizzazione?

In linea di massima, un negozio giuridico sottostà all'obbligo d'autorizzazione se le tre seguenti condizioni sono soddisfatte cumulativamente:

- l'acquirente è una persona all'estero ai sensi della LAFE (obbligo d'autorizzazione soggettivo, v. domanda 4 e segg.);
- l'oggetto del negozio giuridico è un fondo che sottostà all'obbligo d'autorizzazione (obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo lo scopo d'utilizzazione del fondo, v. domanda 18 e segg.); e

– il diritto acquistato corrisponde all'acquisto di un fondo ai sensi della LAFE (obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo il genere di diritto, v. domanda 34 e segg.).

L'obbligo d'autorizzazione decade, anche se sono soddisfatte le tre condizioni indicate, se l'acquirente può far valere un'eccezione a detto obbligo (v. domanda 39 e segg.).

Inoltre, per quanto riguarda l'obbligo d'autorizzazione e il rilascio della stessa, non è rilevante il fatto che il fondo sia già in mani straniere e neppure 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, ecc.).

II. Persone all'estero (obbligo d'autorizzazione soggettivo)

A. Persone fisiche

4 A quali condizioni una persona fisica è considerata una «persona all'estero»?

Sono considerate persone fisiche all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a, a^{bis} e d LAFE, art. 2 OAFE):

– i cittadini stranieri domiciliati all'estero;

– i cittadini stranieri domiciliati in Svizzera che non sono né cittadini degli Stati membri dell'Unione europea (UE) o dell'Associazione europea di libero scambio (AELS) né titolari di un permesso di domicilio C valido;

– tutte le persone fisiche (anche cittadini svizzeri) che acquistano un fondo per conto di una persona all'estero (negozio fiduciario).

Di conseguenza non sono considerate persone fisiche all'estero:

– i cittadini svizzeri con doppia cittadinanza domiciliati in Svizzera o all'estero;

– i cittadini degli Stati membri dell'UE e dell'AELS con domicilio legale ed effettivo in Svizzera (di regola con permesso di dimora B UE/AELS, di domicilio C UE/AELS o eventualmente di soggiorno di breve durata L UE/AELS; ev. il personale al servizio di ambasciate, consolati od organizzazioni internazionali titolare di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri, oppure il personale al servizio di amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera titolare di un certificato di servizio);

– i cittadini di altri Stati titolari di un permesso di domicilio C valido; il personale al servizio di ambasciate, consolati od organizzazioni internazionali titolare di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri oppure il personale al servizio di amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera titolare di un certificato di servizio non sono dunque considerate persone all'estero se possono dimostrare di aver soggiornato in Svizzera per un periodo sufficiente al rilascio del permesso di domicilio (5 o 10 anni, a seconda della nazionalità).

5 Brexit – quando i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord non sono considerati «persone all'estero»?

I cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord non sono considerati persone all'estero, se

(i) il loro domicilio legale ed effettivo è in Svizzera e

(ii) hanno acquisito il domicilio legale in Svizzera ancora in base all'Accordo sulla libera circolazione delle persone (ALC; RS 0.142.112.681), ossia prima del 1° gennaio 2021 (di

regola grazia a un permesso di dimora B UE/AELS, di domicilio C UE/AELS o di soggiorno di breve durata L UE/AELS).

A queste condizioni possono infatti continuare ad approfittare dei diritti acquisiti in virtù dell'ALC con l'UE (art. 5 cpv. 1 lett. a n. 2 LAFE con rinvio all'Accordo del 25 febbraio 2019 tra la Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea e dall'Accordo sulla libera circolazione delle persone; RS 0.142.113.672).

Ai cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord che sono immigrati dopo il 31 dicembre 2020 e per i quali non vale l'accordo sui diritti acquisiti dei cittadini, si applicano le stesse disposizioni previste per i cittadini di Stati terzi. Per informazioni più approfondite si rimanda ai documenti seguenti:

- Lettera informativa del 4 aprile 2019 sulla LAFE e Brexit: Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) e «Brexit»
- Aggiornamento del 18 dicembre 2020 della lettera informativa del 4 aprile 2019 sulla LAFE e Brexit: Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) e «Brexit»

6 Mia moglie è svizzera; ciò significa che automaticamente non sono da considerare «persona all'estero»?

No. Ai fini della nozione di «persona all'estero» è irrilevante il fatto che il coniuge dell'acquirente all'estero abbia la cittadinanza svizzera.

7 Che regole valgono per i rifugiati? Vanno considerati persone all'estero ai sensi della LAFE?

Sì. I rifugiati cittadini di Stati terzi e titolari di permesso B o F sono considerati persone all'estero (cfr. art. 5 cpv. 1 lett. a^{bis} LAFE in combinato disposto con l'art. 2 cpv. 3 OAFE).

A determinate condizioni, i rifugiati riconosciuti, titolati di permesso B (art. 60 cpv. 1 della legge del 26 giugno 1998 sull'asilo, LAsi), possono acquistare un'abitazione principale nel luogo del loro domicilio legale ed effettivo in Svizzera senza richiedere l'autorizzazione (cfr. art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE in combinato disposto con l'art. 5 OAFE e domanda 24 e segg.).

8 E quali disposizioni si applicano alle persone con statuto di protezione S?

Il 12 marzo 2022 il Consiglio federale ha attivato per la prima volta lo statuto di protezione S per le persone in cerca di protezione provenienti dall'Ucraina. Le persone con cittadinanza ucraina (cittadini di Stati terzi) titolari di uno statuto di protezione S sono considerate persone all'estero. Lo statuto di protezione S non consente di costituire il domicilio legale in Svizzera ai sensi della LAFE. Pertanto, è escluso l'acquisto senza autorizzazione di un'abitazione principale (art. 5 cpv. 2 OAFE). L'acquisto di un'abitazione di vacanza va valutato nel singolo caso.

9 Che cosa si intende per «domicilio legale» di una persona?

Nel caso di cittadini degli Stati membri dell'UE e dell'AELS, il domicilio legale presuppone un permesso di soggiorno di breve durata, di dimora o di domicilio UE/AELS valido (art. 4 cpv. 1 e art. 5 dell'ordinanza del 22 maggio 2002 sulla libera circolazione delle persone, OLCP) per la costituzione di un domicilio. Nel caso di cittadini di Stati terzi, la costituzione di un domicilio è vincolata a un permesso di domicilio (art. 34 della legge federale del 16 dicembre 2005 sugli stranieri e la loro integrazione, LStrI) o di dimora validi (art. 33 LStrI) oppure a un'autorizzazione corrispondente (art. 2 cpv. 3 e art. 5 cpv. 2 OAFE). Un'«autorizzazione corrispondente» è rilasciate al personale al servizio di beneficiari istituzionali, secondo la legge sullo

Stato ospite (RS 192.12), titolare di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri nonché al personale di uffici di amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera titolare di un certificato di servizio (cfr. art. 2 cpv. 4 e art. 5 cpv. 3 OAFE).

10 Dove si trova il «domicilio effettivo» di una persona?

In base agli articoli 23, 24 capoverso 1, 25 e 26 del Codice civile (CC, RS 210) 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 personali, dove trascorre regolarmente il suo tempo libero, dove cura i rapporti familiari e di amicizia e partecipa alla vita sociale. Straniere e stranieri che fanno valere un domicilio effettivo in Svizzera per poter acquistare un fondo senza autorizzazione, devono dimostrarlo (art. 2 cpv. 1 OAFE). Un permesso di soggiorno rilasciato dalla polizia degli stranieri e una conferma del Comune sulla notifica di arrivo di per sé non bastano. Di regola un indizio è il domicilio comune dei coniugi o partner, insieme ai figli minorenni (p. es rapporti di lavoro di uno o di entrambi i coniugi in loco o nella regione, iscrizione dei figli a una scuola o a un asilo locali). Anche i documenti attestanti che il domicilio all'estero è stato cancellato (conferma della partenza rilasciata dal Comune lasciato all'estero, documenti doganali relativi al trasferimento di mobilio e suppellettili e/o dei veicoli in Svizzera, ev. fattura di un'impresa di traslochi, documenti che attestano la fine di impegni lavorativi all'estero nonché vendita o locazioni di proprietà abitative all'estero) costituiscono altri indizi che confermano il domicilio effettivo. Altri indizi sono l'assoggettamento fiscale in Svizzera, ricevute, estratti conto bancari o conteggi di carte di credito a dimostrazione dell'acquisto di prodotti e servizi di uso quotidiano nella regione del domicilio in Svizzera, la polizza dell'assicurazione malattia, l'immatricolazione di un'autovettura o una regolare attività all'interno di un'associazione in Svizzera. Per valutare se la prova è stata fornita vanno considerate le circostanze del singolo caso.

11 La proprietà fondiaria in Svizzera dà diritto ai cittadini stranieri a un permesso di dimora?

No. Avere una proprietà fondiaria in Svizzera non dà ai cittadini stranieri alcun diritto a un permesso di dimora in Svizzera. Per sapere come ottenere un permesso di dimora occorre rivolgersi alla Segreteria di Stato della migrazione SEM o alla polizia cantonale degli stranieri competente in materia.

SEM

Segreteria di Stato della migrazione SEM

CH-3003 Berna

T +41 58 465 11 11

12 Un cittadino francese domiciliato in Svizzera acquista, come persona non soggetta alla LAFE, diverse case plurifamiliari a titolo d'investimento. Anni dopo si trasferisce nuovamente in Francia. Deve alienare le case acquistate prima di trasferirsi?

Trasferendosi all'estero, il cittadino francese diventa una persona all'estero ai sensi della LAFE (art. 5 cpv. 1 lett. a n. 1 LAFE). Il trasferimento del domicilio all'estero, tuttavia, non comporta necessariamente l'alienazione dei fondi acquistati legalmente prima del trasferimento (art. 25 all. I ALC Svizzera – UE/AELS; RS 0.142.112.681).

Per i proprietari di un'abitazione principale che si trasferiscono all'estero o i frontalieri proprietari di un'abitazione secondaria, si rimanda alle domande 28 e 32.

B. Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale

13 Quando una persona giuridica o una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale è considerata «persona all'estero»?

Sono considerate persone all'estero le società che hanno la loro sede all'estero (anche se appartengono a cittadini 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 nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante (art. 5 cpv. 1 lett. c e art. 6 cpv. 1 LAFE). Una posizione preponderante 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).

14 Una cittadina tedesca domiciliata in Svizzera acquista delle azioni di una società anonima con sede in Svizzera. Anni dopo l'azionista torna nel suo Paese d'origine. Ai sensi della LAFE, quali sono le conseguenze di questo trasferimento all'estero per la cittadina tedesca, le sue azioni e la società?

Trasferendosi all'estero la cittadina tedesca diventa una persona all'estero ai sensi della LAFE (art. 5 cpv. 1 lett. a n. 1 LAFE). Se nella società anonima riveste una posizione preponderante, anche la società e tutte le sue filiali sono considerate persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. c in combinato disposto con l'art. 6 LAFE). Ogni futuro acquisto di fondi ai sensi dell'articolo 4 LAFE da parte della società o delle sue filiali sottostà in linea di massima all'obbligo d'autorizzazione. Anche l'edificazione o la ristrutturazione di un fondo già detenuto al momento del trasferimento dell'azionista è considerata un acquisto.

Il trasferimento del domicilio dell'azionista all'estero non comporta di per sé né l'obbligo per la società di alienare, prima del trasferimento, i fondi acquisiti legalmente né l'obbligo per l'azionista di vendere le azioni. Un obbligo di alienazione sussiste tuttavia, se la società intende trasferire la sede all'estero e mantenere al contempo un diritto su un fondo che non può essere acquistato senza autorizzazione giusta l'articolo 2 capoverso 2 lettera a (cfr. art. 4 cpv. 2 LAFE, v. domanda 35).

15 Vi sono elenchi di persone giuridiche per le quali le autorità di prima istanza riconoscono a priori l'assenza di una posizione dominante straniera?

No. In ogni singolo caso va verificato, alla luce delle circostanze specifiche, se le persone all'estero presso una persona giuridica ai sensi della LAFE abbiano o meno una posizione preponderante. Elenchi di altre autorità che, indipendentemente dalla Lex Koller, riportano le persone giuridiche nella quali la presenza straniera è preponderante non sono vincolanti per le autorità di prima istanza ai sensi della LAFE che al massimo possono tenerne conto come indizio, insieme ad altri elementi, per valutare se non vi è preponderanza straniera presso una persona giuridica. Uno di questi elenchi è ad esempio quello delle «Banche e società di intermediazione mobiliare autorizzate» compilato dalla FINMA, l'autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari, che indicano gli istituti elencati a «dominio straniero» oppure no.

C. Rapporti fiduciari

16 In veste di fiduciario acquisto un fondo per una persona all'estero. Sussiste un obbligo d'autorizzazione?

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

17 Posso trasferire i miei fondi a un trust senza autorizzazione?

Per principio, l'apporto di un fondo nel patrimonio di un trust sottostà all'obbligo di autorizzazione LAFE, qualora uno dei trustee, oppure i beneficiari, siano persone all'estero. In applicazione della prassi finora vigente non sussiste l'obbligo di autorizzazione almeno nel caso in cui i trustee e i beneficiari non sono «persone all'estero» ai sensi della LAFE e un successivo ampliamento della cerchia dei beneficiari, in base all'atto di trust, non è possibile. L'obbligo di autorizzazione non sussiste nemmeno nei casi in cui il beneficiario è la persona che ha costituito il trust (settlor) oppure se i beneficiari non acquistano una posizione analoga a quella di un proprietario. Le eccezioni all'obbligo d'autorizzazione, derivanti da un rapporto stretto (familiare) con il settlor, non possono essere invocate per il trasferimento di fondi in un trust. Infatti, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (TF), l'eccezione di cui all'articolo 7 lettera b LAFE si applica soltanto all'acquisto *diretto* da parte di persone fisiche (familiari privilegiati). In caso di trasferimento a un trust, l'acquisto si inserisce tra l'alienante (settlor) e l'acquirente (beneficiario) pertanto non è effettuato *direttamente* da una persona fisica e quindi non può essere privilegiato (cfr. TF 2C_437/2024 del 5 febbraio 2026). La stessa interpretazione restrittiva va di conseguenza applicata anche al trasferimento di fondi a un trust in seguito a un decesso. Del resto, secondo il diritto svizzero, un trust non è mai un erede legale in una successione. Non è neppure autorizzato il trasferimento a un trust delle abitazioni elencate di seguito, poiché possono essere acquistate a proprio nome solo direttamente da persone fisiche (art. 8 OAFE): abitazione principale (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE), abitazione secondaria nella regione del luogo di lavoro (art. 7 lett. j n. 1 e 2 LAFE), abitazione secondaria di una persona fisica in un luogo con il quale essa mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE), abitazione di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel (art. 9 cpv. 2 LAFE). Ciò vale anche se l'acquisto di una delle abitazioni citate è stato autorizzato in seguito a un caso di rigore per l'alienante (art. 8 cpv. 3 LAFE).

III. Obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo il tipo e lo scopo dell'utilizzazione del fondo

A. Basi

18 Per quale tipo di fondi le persone all'estero necessitano dell'autorizzazione per l'acquisto?

Secondo il principio generale di cui all'articolo 2 capoverso 1 LAFE, le persone all'estero necessitano di un'autorizzazione per acquistare un fondo a prescindere dall'utilizzo che ne faranno. La legge prevede le seguenti eccezioni.

Sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione in particolare l'acquisto:

- di fondi per stabilimenti d'impresa e di abitazioni che in via eccezionale possono essere acquistate insieme allo stabilimento (art. 2 cpv. 2 lett. a e 3 LAFE; v. domande 20-23),
- di un'abitazione principale presso il luogo del domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE; v. domande 24-28) nonché

– di un’abitazione secondaria da parte di frontalieri cittadini di Stati membri dell’UE/AELS o, a determinate condizioni, del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (art. 7 lett. j n. 1 e 2 LAFE; v. domande 29-32).

A parte questo, in particolare l’acquisto di proprietà abitative da parte di persone all’estero è in generale sottoposto all’obbligo d’autorizzazione. 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 (v. anche domanda 19) sottostà in particolare all’obbligo d’autorizzazione secondo la LAFE. In assenza di un motivo d’autorizzazione (v. domanda 44 e segg.), l’acquisto di tali immobili da parte di una persona all’estero è escluso.

19 Quali sono le disposizioni che si applicano ai terreni non edificati in zone edificabili? In caso di acquisto, la persona all’estero deve richiedere un’autorizzazione?

In linea di principio sì. L’acquisto di terreno non edificato nella zona abitativa, industriale o commerciale sottostà in linea di massima all’obbligo d’autorizzazione, a meno che non siano presentati piani concreti per un’edificazione rapida che non necessita di autorizzazione (come p. es. un’abitazione principale o uno stabilimento d’impresa; v. domanda 23) o che il terreno sia utilizzato in qualche modo come stabilimento d’impresa (p. es. deposito, posteggio, via d’accesso) o che possa essere considerato alla stregua di una superficie di riserva per uno stabilimento d’impresa (v. domanda 23). Conservare un terreno per un periodo prolungato senza utilizzarlo è considerato in linea di massima un investimento di capitale non ammesso, anche se esso non si trova nella zona abitativa, ma in quella industriale o commerciale.

B. Fondi per stabilimenti d’impresa (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE)

20 Quali sono i requisiti fondamentali da soddisfare affinché una persona all’estero possa acquistare un fondo per stabilimento d’impresa senza autorizzazione?

Il fondo deve servire in via permanente a uno scopo economico (i cosiddetti fondi per stabilimenti d’impresa, p. es. fabbriche, magazzini, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, alberghi, ristoranti, officine, studi medici) e ne è stato autorizzato l’uso a tal fine. Ad esempio, le superfici che, in base alle disposizioni urbanistiche, non possono essere destinate a uso aziendale (p. es. zone non edificabili, zone di protezione, boschi, ecc.), in linea di principio non possono essere acquistate insieme al fondo senza autorizzazione, neanche come superfici di riserva (v. domanda 23). Secondo la prassi costante, l’acquisto di queste superfici è ammesso soltanto se rientrano nell’area aziendale (p. es. come parco adibito a zona ricreativa di un albergo) oppure in via eccezionale se la separazione dall’area adibita a scopi commerciali è impossibile o risulta sproporzionata.

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 da parte di persone all’estero sottostà all’obbligo dell’autorizzazione. Quest’ultima non può però essere concessa non essendovi un motivo d’autorizzazione (ad eccezione delle abitazioni sociali, v. domanda 66). Le abitazioni utilizzate da un’impresa alberghiera costituiscono invece degli stabilimenti d’impresa e possono essere acquistate o costruite senza autorizzazione.

Inoltre, non solo è possibile acquistare la proprietà di uno stabilimento d’impresa ma si possono acquistare anche altri diritti come un diritto di compera, di prelazione o di recupera, il finanziamento dell’acquisto del fondo o l’acquisto di una cartella ipotecaria.

21 L’acquirente all’estero deve esercitare la propria attività sul fondo per stabilimento d’impresa, affinché l’acquisto non sia sottoposto all’obbligo d’autorizzazione?

No. Ai fini dell’esenzione dall’obbligo d’autorizzazione, è irrilevante che il fondo serva direttamente all’impresa dell’acquirente oppure sia affittato o dato in locazione a un terzo per l’esercizio di un’attività economica. I fondi per stabilimenti d’impresa possono quindi essere acquisti anche per un puro investimento di capitale.

22 L’obbligo d’autorizzazione subisce modifiche se il fondo per stabilimento d’impresa non è adibito solo ad uso commerciale ma anche a uso abitativo?

Sì – in alcuni di questi casi l’acquisto del fondo da parte di una persona all’estero è inammissibile o la parte ad uso abitativo non può essere acquistata insieme al fondo. Solo eccezionalmente una persona all’estero può acquistare senza autorizzazione abitazioni insieme ad uno stabilimento d’impresa.

È possibile acquistare le abitazioni assieme al fondo soltanto se sono necessarie (e non per motivi pratici) all’esercizio dell’attività che si svolge sul fondo (per la gestione dell’immobile o professioni tecniche per le quali è necessaria una presenza costante o quasi nelle vicinanze dell’impresa, cfr. la sentenza del TF 2A_103/2003 dell’8 luglio 2003). È altresì possibile acquistare un’abitazione insieme ad uno stabilimento d’impresa, in forza di norme del diritto della pianificazione del territorio sulla quota abitativa (art. 2 cpv. 3 LAFE). Secondo la prassi costante eccezionalmente possono pure essere acquistati appartamenti insieme ad uno stabilimento d’impresa, se una separazione dalla parte di fondo utilizzata come impresa (p. es. con la costituzione di proprietà per piani) risulta praticamente impossibile e sproporzionata (p. es. una casa d’abitazione che si trova nell’areale di un impianto industriale oppure singoli appartamenti in una fabbrica o nello stabile di più piani di un edificio industriale, in particolare quando l’accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali ad uso aziendale). In casi dubbi, occorre ottenere una decisione di accertamento dell’autorità cantonale di prima istanza attestante che l'acquisto non sottostà all’obbligo d’autorizzazione. L’autorità deve anche verificare se siano possibili e proporzionate la costituzione di proprietà per piani e la separazione delle abitazioni.

23 Un’impresa straniera vorrebbe acquistare terreno non edificato o in gran parte non edificato per costruire o ampliare il proprio stabilimento in Svizzera. Può farlo?

Quando si acquista un fondo per uno stabilimento d’impresa, si possono acquistare adeguate superfici di riserva pari a circa un terzo della superficie totale del fondo se destinate all’ampliamento a medio termine dello stabilimento. In casi motivati è eccezionalmente possibile l’acquisto di superfici di riserva fino alla metà della superficie totale del fondo, a condizione che vi siano piani concreti per un’edificazione rapida. Ciò significa che, al momento dell’acquisto, circa due terzi della superficie totale devono già essere edificati e utilizzati a scopi aziendali (p. es. fabbriche, magazzini, uffici, centri commerciali, ristoranti, officine o a seconda dell’attività, aree di stoccaggio, di parcheggio, di trasbordo o vie di accesso) o devono esserlo a breve termine. Un terzo circa della superficie del fondo può essere conservato, non edificato e inutilizzato, come superficie di riserva per ampliare a medio termine lo stabilimento. Gli edifici vuoti che non vengono più utilizzati per l’esercizio di un'attività economica sono considerati come terreno non edificato.

Se la superficie di terreno non edificata e inutilizzata supera un terzo, è di regola necessaria una decisione dell’autorità cantonale di prima istanza competente. Se in via eccezionale è autorizzata una riserva di terreno superiore a un terzo, l’attuazione rapida dell’utilizzo aziendale è garantita e controllata mediante oneri.

C. Abitazione principale

24 Vivo in Svizzera ma sono considerato una «persona all'estero». Ho bisogno dell'autorizzazione per acquistare un'abitazione che utilizzo con la mia famiglia come abitazione principale?

I cittadini stranieri domiciliati in Svizzera possono acquistare un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) nel luogo del loro domicilio legale ed effettivo (la cosiddetta abitazione principale, art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE, art. 5 e 18*a* cpv. 2 OAFE; sulla nozione di domicilio effettivo v. domanda 10). A tal fine non necessitano di autorizzazione. 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 UE/AELS domiciliati in Svizzera non sono persone all'estero (v. domanda 4) e quindi non hanno bisogno di autorizzazione per acquistare un fondo, la disposizione derogatoria relativa all'abitazione principale vale in linea di massima soltanto per i cittadini di Stati terzi domiciliati in Svizzera (di regola titolari di un permesso di dimora; ev. le persone al servizio di ambasciate, consolati od organizzazioni internazionali titolari di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri o al servizio di amministrazioni di ferrovie, poste e dogane con sede in Svizzera e in possesso di un certificato di servizio). L'acquisto senza autorizzazione di un'abitazione principale è possibile solo se l'acquirente lo effettua direttamente ed in nome proprio (art. 8 OAFE, v. domanda 17). L'acquisto di una quota di una cooperativa di costruzione di abitazioni, quale presupposto per poter affittare un'abitazione principale nel luogo del domicilio legale ed effettivo, non rientra quindi nell'eccezione dell'acquisto dell'abitazione principale. Di regola queste cooperative sono considerate società immobiliari secondo l'articolo 4 capoverso 1 lettera e LAFE e le loro quote non sono quotate in una borsa in Svizzera. Pertanto, l'acquisto di una quota di una di queste cooperative sottostà all'obbligo d'autorizzazione e se i relativi requisiti non sono soddisfatti non è ammesso.

25 Sto pianificando di trasferire il mio domicilio in Svizzera e ho già trovato un immobile. Posso acquistare la mia «abitazione principale» soltanto dopo essermi trasferito?

Secondo la prassi del TF (TF 2C_876/2011 del 20 marzo 2012, consid. 4.2) relativa a questo tipo di acquisto anticipato, acquistare un'abitazione principale nel luogo del domicilio legale ed effettivo già prima di trasferirsi in Svizzera è conforme al diritto federale a condizione che *il trasferimento del domicilio sia imminente* e l'acquirente sia in grado di dimostrare in modo plausibile la sua intenzione di stabilirsi in Svizzera. In questi casi, le autorità di prima istanza devono controllare se l'acquirente (ed eventualmente la sua famiglia) trasferisce effettivamente il domicilio in Svizzera. A tale riguardo fissano gli oneri necessari e ne verificano il rispetto.

26 Quali sono le dimensioni massime di un'abitazione principale?

In linea di principio la superficie acquistabile da una persona all'estero non deve superare quanto necessario allo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE). L'abitazione principale 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. Entro questo limite, tuttavia, la superficie abitabile di un'abitazione principale può in linea di principio essere di qualsiasi dimensione; in ogni caso, deve sempre trattarsi di un'unica unità abitativa. In linea di massima non è ammesso l'acquisto come abitazione principale di una casa unifamiliare con un appartamento indipendente. Sono ammesse eccezioni soltanto se la separazione della seconda unità d'abitazione, o in caso di un fondo con più immobili, una lottizzazione, sarebbe impossibile o sproporzionata a causa delle circostanze e l'acquirente può garantire di utilizzare personalmente le due unità (p. es. attraverso interventi edili).

L'ufficiale del registro fondiario di regola non iscrive direttamente nel registro fondiario un negozio giuridico concernente un fondo con una superficie maggiore di 3000 m^2, ma rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza che deve decidere se l'acquisto non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione oppure se si tratta di un mero collocamento di capitali che non è permesso dalla legge.

27 Un'abitazione principale può essere data in affitto?

No. L'acquirente deve utilizzare personalmente l'abitazione, senza quindi poterla affittare, nemmeno parzialmente. Il divieto di subaffitto si applica anche agli eventuali posti auto acquistati insieme all'abitazione principale.

28 Qualche tempo fa ho acquistato un'abitazione principale e ora vorrei spostare il mio domicilio. Devo venderla?

In linea di massima no. Se l'acquirente sposta il domicilio (all'interno della Svizzera o all'estero), in linea di massima non deve alienare l'abitazione principale e può disporne come preferisce. 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 d'autorizzazione anche successivamente (art. 25 cpv. 1bis LAFE) e ordinare la rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE).

D. Abitazione secondaria per frontalieri

29 A quali condizioni un frontaliere può acquistare un'abitazione secondaria in Svizzera?

I cittadini degli Stati membri dell'UE/AELS e, a determinate condizioni, i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (v. domanda 5), che lavorano come frontalieri in Svizzera (con un permesso G UE/AELS per frontalieri), possono acquistare un'abitazione secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (art. 25 par. 3 all. I ALC [RS 0.142.112.681] e art. 24 par. 3 app. I all. K Convenzione AELS [RS 0.632.31], art. 7 let. j n. 1 e 2 LAFE, art. 18*a* cpv. 3 OAFE); a tal fine non occorre autorizzazione. L'abitazione secondaria deve facilitare l'esercizio dell'attività lavorativa in Svizzera, consentendo ad esempio al frontaliere di raggiungere più rapidamente il proprio luogo di lavoro. L'acquisto senza autorizzazione di un'abitazione secondaria è possibile solo se il frontaliere lo effettua direttamente e in nome proprio (art. 8 OAFE). In merito all'acquisto di abitazioni secondarie da parte di cittadini stranieri sprovvisti di permesso per frontalieri si rimanda ai commenti alla domanda 62.

I frontalieri sottostanno all'obbligo d'autorizzazione per l'acquisto di un'abitazione di vacanza nonché per gli investimenti di capitali e il commercio di abitazioni e di fondi non edificati (art. 25 par. 3 all. I ALC e art. 24 par. 3 app. I all. K Convenzione AELS).

30 Qual è la superficie massima consentita per un'abitazione secondaria di un frontaliere?

In linea di massima la superficie acquistabile da una persona all'estero non deve superare quanto è necessario per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE). L'abitazione secondaria non può avere dimensioni tali da indurre a ritenere che l'acquisto del fondo, o almeno una parte di esso, sia un mero investimento. Ciò costituirebbe una violazione dell'ALC e della Convenzione AELS; entrambi i trattati, infatti, assoggettano i meri investimenti di capitale

nonché il commercio di terreni non edificati e di abitazioni all'obbligo d'autorizzazione previsto dalla LAFE e quindi, visto il ristretto numero di motivi d'autorizzazione della LAFE, in pratica li vietano. Entro questo limite, la superficie dell'abitazione secondaria può, in linea di principio, essere di qualsiasi dimensione. In ogni caso deve trattarsi di una sola unità abitativa (art. 25 par. 3 all. I ALC e art. 24 par. 3 app. 1 all. K Convenzione AELS).

L'ufficiale del registro fondiario di regola non iscrive direttamente nel registro fondiario un negozio giuridico concernente un fondo con una superficie maggiore di 1000 m^2, ma rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza (art. 18*a* cpv. 3 lett. c OAFE) che deve decidere se l'acquisto non sottostà all'obbligo d'autorizzazione oppure se si tratta di un mero collocamento di capitale che non è permesso dalla legge.

31 Come frontaliere posso dare in affitto la mia abitazione secondaria?

No. Il frontaliere deve utilizzare l'abitazione secondaria finché lavora nella regione come frontaliere. L'abitazione non può essere data in affitto, neppure parzialmente, lo stesso vale anche per i posti auto acquistati insieme all'abitazione secondaria.

32 Come frontaliere ho acquistato un'abitazione secondaria, ma prossimamente andrò in pensione e cesserò l'attività lavorativa. Devo vendere l'abitazione?

Di regola no. L'ALC e la Convenzione AELS non prevedono alcun obbligo di alienazione quando si lascia il Paese ospitante (art. 25 par. 3 all. I ALC e art. 24 par. 3 app. 1 all. K Convenzione AELS). Se il frontaliere cessa l'attività lucrativa in Svizzera, in linea di massima non deve alienare l'abitazione e può disporne liberamente. Vi è tuttavia una violazione della legge, se fin dall'inizio non aveva alcuna intenzione di utilizzare personalmente l'abitazione secondaria a lungo termine, in particolare se tale abitazione non è stata acquistata per agevolare l'attività lavorativa in Svizzera, ma solamente ed esclusivamente perché lo status di frontaliere permette l'acquisto senza autorizzazione. Per simili acquisti, le autorità competenti possono accertare anche successivamente l'obbligo d'autorizzazione (art. 25 cpv. 1bis LAFE) e disporre la rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE).

33 Come frontaliere posso acquistare presso il luogo in cui lavoro in Svizzera un fondo da utilizzare come posto auto?

Per i frontalieri l'acquisto di un fondo presso il luogo di lavoro da utilizzare come posto auto è soggetto ad autorizzazione e, senza un motivo d'autorizzazione, non ammesso. L'acquisto di un posto auto è preso in considerazione solamente in relazione all'acquisto di una abitazione secondaria nella regione del luogo di lavoro in Svizzera oppure in relazione all'acquisto di un immobile adibito all'esercizio di un'attività lucrativa.

IV. Obbligo d'autorizzazione oggettivo secondo il genere di negozio giuridico

A. Basi e acquisti soggetti all'obbligo d'autorizzazione

34 Per essere registrata nel registro fondiario come proprietaria di un fondo, una persona all'estero necessita di un'autorizzazione. Per quali altri negozi legati all'acquisto di diritti su fondi è necessaria un'autorizzazione?

Ai sensi della LAFE, per acquisto di un fondo non si intende solamente il trasferimento della proprietà fondiaria secondo il diritto civile ordinario (da iscrivere nel registro fondiario), bensì ogni negozio giuridico che conferisce alla persona all'estero il potere effettivo di disporre di un fondo soggetto all'obbligo d'autorizzazione. Gli articoli 4 LAFE e 1 OAFE elencano a titolo esemplificativo una serie di negozi giuridici sottoposti all'obbligo citato. Una clausola resi-

duale stabilisce inoltre che l'acquisto di qualsivoglia diritto che procura all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo è sottoposto all'obbligo d'autorizzazione (cfr. art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE, v. domanda 36).

35 Esempi di negozi giuridici sottoposti all'obbligo d'autorizzazione

È considerato un acquisto di un fondo soggetto in generale all'obbligo d'autorizzazione (elenco non esaustivo):

- l'acquisto della proprietà (individuale e comune, come pure la comproprietà, compresa la proprietà per piani), di un diritto di superficie, di un diritto di abitazione o dell'usufrutto su un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. a LAFE);
- la partecipazione a 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 della proprietà o dell'usufrutto su una partecipazione a un fondo immobiliare, i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo (art. 4 cpv. 1 lett. c LAFE);

  dunque non sottostà all'obbligo d'autorizzazione l'acquisto di certificati di partecipazione di un fondo d'investimento immobiliare regolarmente negoziati sul mercato fuori borsa. Non costituiscono fondi d'investimento immobiliari ai sensi della LAFE né le società d'investimento a capitale variabile (SICAV) né le società d'investimento a capitale fisso (SICAF) e neppure le società in accomandita per investimenti collettivi di capitale secondo la legge sugli investimenti collettivi (RS 951.31);
- l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su un'azione di una SICAV immobiliare, le cui azioni non sono negoziate regolarmente sul mercato, oppure su un patrimonio analogo (art. 4 cpv. 1 lett. c^{bis} LAFE);
- l'acquisto di quote di una persona giuridica (società anonima, società in accomandita per azioni, società a garanzia limitata, società cooperativa) il cui scopo effettivo è l'acquisto o il commercio di fondi, a meno che le quote siano quotate in una borsa svizzera o si tratti di fondi che possono essere acquistati senza autorizzazione conformemente all'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE);

  perciò sottostà all'obbligo d'autorizzazione della LAFE anche l'acquisto di una sola quota di queste società immobiliari non quotate in borsa (cfr. Messaggio del Consiglio federale del 28 maggio 2003 concernente una modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, FF 2003 3753). La stessa cosa vale per l'acquisto di un buono di partecipazione e anche nel caso in cui la società acquisterà fondi solo in un futuro prossimo ma l'acquisto di quote è finalizzato a tale scopo (DTF 109 Ib 95 consid. 4). È soggetta all'obbligo d'autorizzazione anche la partecipazione alla costituzione o, nella misura in cui l'acquirente rafforzi la sua posizione, all'aumento di capitale di dette società immobiliari (art. 1 cpv. 1 lett. a OAFE);
- l'assunzione di un fondo, il cui acquisto non è possibile senza autorizzazione secondo l'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE, congiuntamente a un patrimonio o a un'azienda (art. 181 Codice delle obbligazioni [CO]) oppure mediante fusione, scissione, trasformazione di società o trasferimento di patrimonio in virtù della legge sulla fusione, se ciò porta all'aumento dei diritti dell'acquirente su questo fondo (art. 1 cpv. 1 lett. b OAFE).
- l'acquisto di quote in una società proprietaria di un'abitazione, che serve all'acquirente delle quote come abitazione principale, secondaria o di vacanza (art. 1 cpv. 1 lett. c OAFE). Non si deve trattare necessariamente di una società immobiliare;

- la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo oppure su quote secondo l'articolo 4 capoverso 1 lettere b, c ed e LAFE (art. 4 cpv. 1 lett. f LAFE);
- il trasferimento della sede di una società all'estero se mantiene diritti su un fondo (anche se le quote della società rimangono interamente in mani svizzere; art. 4 cpv. 2 LAFE). Lo stesso vale quando una società con sede in Svizzera si fonde con una società estera per costituire una nuova società con sede all'estero oppure viene assunta da una società con sede all'estero (fusione mediante emigrazione).

È equiparato all'acquisto l'utilizzo di un fondo per uno scopo diverso da quello per cui è stato acquistato. Per il cambiamento di destinazione d'uso valgono gli stessi motivi d'autorizzazione e di rifiuto applicati agli altri acquisti di cui all'articolo 4 LAFE. Un'abitazione principale data in affitto o utilizzata solamente come abitazione di vacanza oppure la costruzione di abitazioni sul fondo di uno stabilimento d'impresa rientrano ad esempio nei cambiamenti di destinazione sottoposti all'obbligo d'autorizzazione.

36 Secondo la clausola residuale, quali altri diritti conferiscono all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario?

Secondo l'articolo 4 capoverso 1 lettera g LAFE è sottoposto all'obbligo d'autorizzazione l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario. Questa clausola residuale vuole in generale impedire operazioni elusive che producano lo stesso risultato sotto il profilo economico o un effetto che si avvicina all'acquisto di diritti reali. Non è necessario che le parti cerchino deliberatamente di eludere l'obiettivo della LAFE; in questi casi non è rilevante la volontà soggettiva degli interessati, bensì unicamente la situazione oggettiva, ovvero gli effetti economici della scelta operata dalle parti. L'OAFE riporta alcuni esempi di acquisti ai sensi della presente clausola residuale (elenco non esaustivo).

Ad esempio, sono soggetti all'obbligo d'autorizzazione anche

- un contratto di locazione a lunga scadenza con clausole inusuali quali il pagamento anticipato di tutta la pigione, la rinuncia al consenso del proprietario per modifiche edili sostanziali dell'edificio o il vincolo tra un contratto di locazione e un contratto di mutuo nel cui ambito la pigione è compensata con l'interesse del mutuo (art. 1 cpv. 2 lett. a OAFE);
- il finanziamento dell'acquisto o dell'edificazione del fondo, se, accordi inusuali, l'ammontare del credito o la situazione finanziaria del debitore pongono l'acquirente o anche il committente dell'opera in un particolare rapporto di dipendenza dal creditore (art. 1 cpv. 2 lett. b OAFE). Pertanto, nel valutare l'obbligo d'autorizzazione si deve sempre tener conto anche del progetto nel suo complesso, ossia dell'acquisto del terreno e della costruzione (DTF 102 Ib 124, consid. 4.);
- un divieto di costruzione e restrizioni analoghe del diritto di proprietà riguardanti un fondo vicino (art. 1 cpv. 2 lett. c OAFE);
- l'inserimento di un fondo in un trust, che conferisce a una persona all'estero diritti sul fondo analoghi a quelli di un proprietario (v. domanda 17).

37 Una persona all'estero può partecipare a una «società immobiliare residenziale» soltanto se le quote sono quotate in una borsa svizzera. Quando si parla di «società immobiliare residenziale»?

Secondo l'articolo 4 capoverso 1 lettera e LAFE, si parla di società immobiliare (residenziale), se lo *scopo effettivo* della società è l'acquisto o il commercio di fondi non destinati a scopi commerciali; i fondi per scopi commerciali possono essere acquistati senza autorizzazione conformemente all'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE.

Per stabilire se si tratta di una società immobiliare (residenziale), lo scopo statutario rappresenta soltanto il punto di partenza; determinante è l'obiettivo effettivo della società. Se, dal profilo economico, il settore degli immobili residenziali costituisce la parte principale delle attività societarie, si parla di società immobiliare residenziale (TF 2C_1041/2016 del 28 settembre 2017, consid. 3.3). Se la quota di immobili residenziali supera il 20 per cento degli attivi societari, di regola non si può più parlare di scopo secondario (messaggio del 28 maggio 2003 concernente una modifica della LAFE, FF 2003 3753, 3757; risposta del Consiglio federale del 4 novembre 2011 all'interrogazione 09.1124 [Società in accomandita per investimenti collettivi di capitale]). Nel definire lo scopo societario va comunque sempre considerata la situazione nel suo insieme (TF 2C_355/2009 del 19 novembre 2009, consid. 5.1). Basandosi esclusivamente sugli attivi societari, si può giungere a risultati fuorvianti (p. es. nel caso di un'impresa di falegnameria che possiede anche un immobile abitativo il cui valore supera il 20 % degli attivi).

Una società immobiliare residenziale che non sia essa stessa una persona all'estero, ma nella quale una o più persone all'estero detengono una partecipazione di minoranza, può acquistare direttamente altri fondi purché siano soddisfatti gli altri requisiti per l'acquisto. In questi casi, le autorità di prima istanza sono comunque tenute a verificare se le persone all'estero che partecipano alla società abbiano acquistato legalmente le proprie quote. Per gli acquisti di quote societarie soggetti ad autorizzazione, le autorità competenti possono disporre anche l'accertamento successivo dell'obbligo d'autorizzazione ed eventualmente la rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE).

38 Una società che possiede alcune abitazioni non va di per sé qualificata come «società immobiliare residenziale». Una persona all'estero può acquistare senza autorizzazione tutte le quote di questa società?

Ciò sarebbe possibile soltanto se anche l'acquisto diretto delle abitazioni non fosse soggetto ad autorizzazione. All'acquisto indiretto di abitazioni si applicano le stesse regole che valgono per l'acquisto diretto. Di conseguenza anche l'acquisto indiretto di abitazioni mediante l'acquisizione di una società (acquisto di tutte le quote) è esentato dall'obbligo d'autorizzazione solo in via eccezionale (cfr. in part. art. 2 cpv. 2 LAFE).

B. Eccezioni all'obbligo d'autorizzazione

39 Le eccezioni confermano la regola: quali acquisti sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione?

Le varie eccezioni all'obbligo d'autorizzazione dipendono in particolare dalla destinazione d'uso del fondo (art. 2 cpv. 2 lett. a e b LAFE) ossia dal rapporto dell'acquirente con l'alienante o con il fondo (art. 7 LAFE). Inoltre, se lo esige l'interesse superiore della Confederazione, il Consiglio federale può esonerare dall'obbligo d'autorizzazione determinati acquisti. Le eccezioni all'obbligo d'autorizzazione sono esaustivamente illustrate all'articolo 2 capoversi 2 e 3 e all'articolo 7 LAFE.

40 Quali rapporti con l'alienante o tra le parti giustificano un'eccezione all'obbligo d'autorizzazione?

In linea di massima sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione gli *eredi legittimi ai sensi del diritto svizzero,* che acquisiscono un fondo nel quadro della successione (quali proprietari in comune o nella divisione ereditaria; cfr. art. 7 lett. a LAFE). Non sono considerati «eredi legittimi» solo coloro che ereditano per successione legale (di regola i figli ed il coniuge, il partner in unione domestica registrata), bensì anche quegli eredi istituiti o 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 esempio i nipoti. Non rientra tuttavia in questa eccezione un acquisto in seguito a un anticipo di eredità.

In generale sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione anche i *parenti dell'alienante in linea ascendente e discendente (nonni – genitori – figli) nonché il coniuge o il partner registrato* (art. 7 lett. b LAFE). L'obbligo d'autorizzazione sussiste invece per un trasferimento tra fratelli e sorelle. Va pertanto considerata come abuso di diritto e quindi sottostante all'obbligo d'autorizzazione l'alienazione di un fondo dal figlio ai genitori, se questi ultimi poco tempo dopo rivendono il fondo ad un altro figlio, nonostante quest'ultimo negozio giuridico sia di per sé possibile senza l'obbligo d'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.

41 Quali sono le eccezioni all'obbligo d'autorizzazione derivanti dal rapporto tra l'acquirente e il fondo?

È esente dall'obbligo d'autorizzazione l'acquirente che è già *comproprietario o proprietario in comune del fondo* (art. 7 lett. c LAFE).

Per contro il proprietario d'una proprietà per piani è sottoposto al regime dell'autorizzazione per l'acquisto d'un'ulteriore unità condominiale, poiché nel caso della proprietà per piani si tratta d'una forma speciale di comproprietà. Viceversa, ne sono esentati i *comproprietari per le permute dei loro piani nel medesimo immobile* o nello stesso complesso immobiliare (art. 7 lett. d LAFE). È possibile la permuta di un appartamento con 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).

Non sottostà all'obbligo d'autorizzazione l'acquirente che riceve il *fondo come indennità in natura,* in caso di espropriazione, ricomposizione particellare o raggruppamento di terreni, secondo il diritto federale o cantonale (art. 7 lett. e LAFE). Lo stesso vale per l'acquirente di un fondo ottenuto in sostituzione di quello alienato a una corporazione o a un istituto di diritto pubblico (art. 7 lett. f LAFE).

Inoltre, non è sottoposto all'obbligo d'autorizzazione chi acquista una *superficie esigua* in aggiunta al fondo che gli appartiene già (art. 7 lett. g LAFE). Ciò si verifica ad esempio nel caso di un arrotondamento con un posteggio, una via d'accesso o una veranda oppure nel caso di acquisto di spazio abitativo, di un ripostiglio o di un posteggio in un garage che porta ad un aumento minimo (millesimi) della quota della proprietà per piani. Nel caso di seconde abitazioni ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE, di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotel, un successivo acquisto può avvenire solamente nei limiti della superficie ammessa (art. 10 cpv. 4 OAFE). Se una permuta di abitazioni o una rettificazione di confine causa il superamento della superficie ammessa, non si può invocare l'eccezione all'obbligo d'autorizzazione di cui all'articolo 7 lettera d o g LAFE; in tal caso l'ufficiale del registro fondiario rimanda l'acquirente all'autorità di prima istanza (art. 10 cpv. 5 OAFE).

Sono esentate dall'obbligo d'autorizzazione anche le persone fisiche che acquistano un'abitazione in seguito alla *liquidazione di una persona giuridica costituita prima del 1° febbraio 1974* e il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, qualora esse abbiano acquistato conformemente alle disposizioni allora in vigore, in misura corrispondente, quote di tale persona giuridica (art. 7 lett. i LAFE).

42 A quali condizioni il Consiglio federale può esonerare, in via eccezionale, un acquisto dall'obbligo d'autorizzazione?

La LAFE conferisce al Consiglio federale la competenza di dispensare nel singolo caso l'acquirente di un fondo dall'obbligo di autorizzazione, se lo esige l'interesse superiore della Confederazione; la superficie non può però essere superiore a quanto è necessario per lo scopo dell'utilizzazione del fondo (art. 7 lett. h LAFE). Possono essere considerati come interessi superiori della Confederazione, che giustificano un'eccezione al regime dell'autorizzazione, solo gli interessi pubblici di portata nazionale essenziali e preponderanti, atti a preservare o a promuovere elementi importanti della vita politica, economica, scientifica o culturale del Paese (Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione GAAC 68.12, consid. 3).

In casi specifici, il Consiglio federale ha esentato organizzazioni sportive internazionali dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di fondi sulla base dell'articolo 7 lettera h LAFE. In questi casi, l'interesse superiore risiedeva anzitutto nella grande importanza sportiva, culturale ed economica di federazioni mondiali con sede in Svizzera (cfr. GAAC 68.12). Il Consiglio federale ha parimenti ritenuto che l'acquisto di fondi per un complesso turistico ad Andermatt fosse nell'interesse superiore della Confederazione. In tali casi la decisione del Consiglio federale è definitiva e contro di essa non è possibile ricorrere.

43 Ci sono altre accezioni all'obbligo d'autorizzazione?

Sì. Dette eccezioni sono legate ai rapporti internazionali della Svizzera.

Non sono, ad esempio, soggetti all'obbligo d'autorizzazione i cittadini di Stati membri dell'UE/AELS e, a determinate condizioni, quelli del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord che lavorano come *frontalieri* in Svizzera (con permesso G UE/AELS per frontalieri) per l'acquisto di un'*abitazione secondaria* nella regione del loro luogo di lavoro (art. 7 lett. j n. 1 e 2 LAFE, art. 18*a* lett. 3 OAFE; domanda 29 segg.).

Inoltre, sono esenti dall'obbligo d'autorizzazione secondo l'articolo 7*a* LAFE in combinato disposto con gli articoli 16 e 17 della legge sullo Stato ospite (RS 192.12) *gli Stati esteri e le organizzazioni internazionali* nonché altri beneficiari secondo questa legge che acquistano un *fondo per bisogni ufficiali*.

V. Autorizzazione

A. Base

44 Quali sono i motivi d'autorizzazione?

Un'autorizzazione per l'acquisto di un fondo può essere rilasciata soltanto per i motivi previsti dalla LAFE ed eventualmente dal diritto cantonale (art. 3, 8 e 9 LAFE).

La LAFE prevede motivi d'autorizzazione per banche ed istituti d'assicurazione, per la previdenza a favore del personale e per scopi d'utilità pubblica, per gli eredi istituiti ed i legatari, nonché in un particolare caso di rigore (art. 8 LAFE, v. domande 47-51).

Il diritto cantonale può prevedere motivi d'autorizzazione aggiuntivi per l'acquisto di abitazioni di vacanza ed unità d'abitazione in un apparthotel, di abitazioni secondarie e di abitazioni locative a pigione vantaggiosa e moderata (costruzione di abitazioni sociali; art. 9 LAFE, v. domande 52-67).

45 Anche l’autorizzazione è corredata da oneri e condizioni?

Sì – L’autorizzazione è subordinata a condizioni e oneri per garantire un’utilizzazione del fondo conforme allo scopo fatto valere dall’acquirente (art. 14 LAFE e 11 OAFE).

46 Quanto dura un’autorizzazione?

Un’autorizzazione decade se il fondo non viene acquistato entro tre anni. Eccezionalmente l’autorità di prima istanza può, per motivi importanti, prolungare questo termine qualora l’acquirente lo richieda prima della scadenza (art. 12 cpv. 1 e 2 OAFE).

B. Motivi d’autorizzazione a livello federale

47 A quali condizioni è concesso alle banche e agli istituti assicurativi soggetti all’obbligo d’autorizzazione di acquistare un fondo in Svizzera?

Una banca o un istituto d’assicurazione autorizzati a esercitare in Svizzera ottengono un’autorizzazione se il fondo è gravato da un pegno immobiliare a loro favore e l’acquisto avviene nel quadro di una realizzazione forzata o di un concordato (art. 8 cpv. 1 lett. d LAFE).

Inoltre, un istituto d’assicurazione estero autorizzato a esercitare in Svizzera può ottenere, a determinate condizioni, l’autorizzazione per l’acquisto di fondi (art. 8 cpv. 1 lett. b LAFE). Il limite massimo per l’acquisto di proprietà fondiaria in Svizzera autorizzato per questo motivo non deve superare le riserve che l’autorità di sorveglianza sulle assicurazioni considera tecnicamente necessarie per l’attività svolta in Svizzera.

48 Gli istituti di previdenza per il personale (p. es. le casse pensioni, comprese le fondazioni d’investimento) sono soggetti all’obbligo d’autorizzazione? E quando hanno diritto a un’autorizzazione in caso di acquisto di fondi?

Le fondazioni rette dalla legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l’invalidità ed esentate dall’imposta federale diretta hanno diritto all’autorizzazione per l’acquisto di fondi destinati alla previdenza del personale impiegato in Svizzera da stabilimenti d’impresa indigeni (art. 8 cpv. 1 lett. c LAFE).

Si deve valutare caso per caso se questi enti possano acquistare fondi senza autorizzazione. Secondo la prassi, non sono in linea di massimi soggetti ad autorizzazione soltanto perché la ditta fondatrice è una società controllata da persone all’estero.

49 Quali requisiti vanno soddisfatti affinché una persona all’estero possa acquistare un fondo per scopi di utilità pubblica?

Una persona all’estero è autorizzata ad acquistare un tale fondo se vi sono le prove che quest’ultimo è destinato esclusivamente e direttamente a scopi di utilità pubblica e l’acquirente è esente dall’imposta federale diretta (art. 8 cpv. 1 lett. c LAFE). Alla domanda va allegata la conferma dell’autorità fiscale secondo cui il fondo da acquistare è esente dall’imposta.

Il fondo da acquistare deve essere destinato direttamente e immediatamente a scopi di utilità pubblica come ad esempio il culto, l’istruzione o l’assistenza dei poveri, degli ammalati, degli anziani e degli invalidi (FF 1972 II 1029, 1047): può trattarsi ad esempio di un centro culturale o di un luogo di culto oppure dei locali di un istituto destinati alle riunioni dei propri membri, alla consulenza, all’assistenza o alla formazione ecc. L’acquisto non può essere autorizzato se il fondo non serve direttamente a scopi di utilità pubblica. Non è sufficiente che il ricavato della locazione di immobili abitativi venga utilizzato per uno scopo d’utilità pubblica.

50 Come persona all’estero sono stato incluso in una successione che comprende un fondo in Svizzera. Non sono un erede legittimo. Quali disposizioni si applicano?

Una persona all’estero, che ha ereditato o le è stato legato un fondo in Svizzera senza rientrare tra gli eredi legittimi ai sensi del diritto svizzero (v. domanda 40) e che non possa o non voglia far valere un altro motivo d’autorizzazione, ottiene l’autorizzazione all’acquisto secondo l’articolo 8 capoverso 2 LAFE. L’autorizzazione è vincolata all’onere che il fondo venga nuovamente alienato entro due anni, a decorrere dalla data di rilascio di un’autorizzazione definitiva a condizione che la domanda sia stata presentata entro i termini (DTF 103 Ib 178, consid. 1; sentenza 2C_484/2018 del TF del 19 agosto 2019). L’onere è vincolante e va imposto anche se l’alienazione del fondo fosse imminente.

Se, al momento della successione, l’erede può dimostrare di avere con il fondo rapporti stretti degni di essere protetti, l’autorizzazione può essere rilasciata senza questo onere. Tali rapporti sussistono ad esempio, se il beneficiario del lascito ha vissuto con il de cuius nell’abitazione in questione, in modo prolungato, continuativo e regolare nei finesettimana oppure per anni vi ha trascorso regolarmente le vacanze con il defunto o vi ha soggiornato durevolmente in veste di locatario (cfr. FF 2003 3753, 3762).

Gli eredi e i legatari devono fare domanda di autorizzazione immediatamente dopo l’apertura della successione (art. 17 cpv. 1 LAFE, FF 1981 III 521, 565), ossia dopo la scadenza del termine per la rinuncia all’eredità. Gli acquirenti soggetti all’obbligo d’autorizzazione non devono poter usufruire del fondo ereditato per più lungo dei due anni previsti per la rivendita (p. es. introiti da locazione, uso proprio, ecc.). Se gli eredi soggetti all’obbligo d’autorizzazione non la richiedono, l’acquisto è nullo (cfr. art. 26 cpv. 1 e 2 lett. a LAFE in combinato disposto con l’art. 17 cpv. 1 LAFE). La mancata richiesta dell’autorizzazione entro i termini previsti è perseguibile penalmente (art. 28 LAFE).

51 Quando viene concessa un’autorizzazione per un caso di rigore di cui all’articolo 8 capoverso 3 LAFE?

Una persona all’estero che sottostà all’obbligo d’autorizzazione può acquistare un’abitazione di vacanza o un’unità d’abitazione in un apparthotel 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 possibile ottenere l'autorizzazione, ciò a condizione che sussista un caso di rigore per l’alienante e che siano realizzate le seguenti condizioni (art. 8 cpv. 3 LAFE, art. 4 OAFE).

Il caso di rigore deve riguardare l’alienante che deve trovarsi in una situazione di difficoltà finanziaria insorta successivamente in modo imprevedibile e inevitabile. L’alienante deve inoltre dimostrare di aver fatto tutto il possibile per vendere l’abitazione a condizioni ragionevoli (spese d’acquisto più un adeguato margine di profitto, se l’abitazione è di proprietà dell’alienante da più di tre anni) a una persona non sottoposta all’obbligo d’autorizzazione o anche di aver tentato di affittarla o darla in locazione (art. 4 cpv. 1 OAFE, FF 1981 III 521, 565). Al riguardo deve astenersi da qualsiasi speculazione e adeguare il prezzo di vendita per quanto possibile alle attuali condizioni del mercato immobiliare svizzero (DTF 111 Ib 176 consid. 3). L’abitazione doveva essere utilizzata personalmente dall’alienante.

C. Motivi cantonali d’autorizzazione

Abitazione di vacanza e unità d’abitazione in apparthotel

52 Quali sono i requisiti fondamentali per ottenere un'autorizzazione all'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel?

L'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel può essere autorizzato solamente se il Cantone prevede nella sua legislazione un corrispondente motivo d'autorizzazione e se l'abitazione si trova in un luogo a vocazione turistica designato dal Cantone (art. 9 cpv. 2 e 3, 10 LAFE, v. domanda 53). I Cantoni e i Comuni a vocazione turistica possono corredare i motivi d'autorizzazione con diverse restrizioni. Ad esempio, possono decidere un blocco totale delle autorizzazioni per un determinato luogo, limitando l'acquisto alla proprietà per piani (o anche solo fino a determinata quota della proprietà per piani) e il numero di autorizzazioni annuali, oppure permettere unicamente l'acquisto di abitazioni che sono già di proprietà di stranieri (art. 13 LAFE). Eventuali disposizioni cantonali o comunali relative all'acquisto di abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in un apparthotel figurano nelle disposizioni cantonali concernenti l'esecuzione della LAFE o si possono richiedere all'autorità cantonale di prima istanza competente per il luogo in cui si trova il fondo.

Infine, vanno rispettate le restrizioni relative alla superficie previste dal diritto federale (superficie del fondo e superficie abitabile netta, v. domanda 54) e, in linea di massima, ogni persona può acquistare con la sua famiglia solamente un'unità abitativa (divieto della doppia proprietà, v. domanda 58).

Inoltre, l'autorizzazione deve poter essere computata nel contingente cantonale che la Confederazione attribuisce ai Cantoni per le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in apparthotel (art. 11 LAFE, 9 OAFE e all. 1 all'OAFE). L'acquisto non è computato nel contingente, se l'alienante ha già ottenuto un'autorizzazione per acquistare originariamente l'abitazione. Le unità di contingente possono essere assegnate anche a persone non sottoposte alla LAFE che vendono queste abitazioni a persone all'estero (le cosiddette autorizzazioni di massima); in tal caso i singoli acquisti effettuati in un secondo momento dai cittadini stranieri necessiteranno un'autorizzazione separata che non viene però più computata nel contingente.

53 In quali Cantoni le persone all'estero possono acquistare un'abitazione di vacanza o un'unità d'abitazione in un apparthotel?

Il motivo d'autorizzazione inerente all'acquisto di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel sussiste attualmente nei seguenti Cantoni:

- Appenzello Esterno (solo per le abitazioni di vacanza)
- Berna
- Friburgo
- Giura
- Glarona
- Grigioni
- Lucerna
- Neuchâtel
- Nidvaldo (solo per le abitazioni di vacanza)
- Obvaldo
- San Gallo
- Sciaffusa (solo per le unità d'abitazione in apparthotel)
- Svitto
- Ticino
- Uri
- Vallese
- Vaud

54 Ho sentito che le dimensioni delle abitazioni di vacanza che possono acquistare le persone all'estero sono limitate. Se tale è il caso, quali sono le restrizioni relative alla superficie?

La superficie abitabile netta di un'abitazione di vacanza e di un'unità d'abitazione in un appartothel non deve di regola superare i 200 m^2 (in merito alla superficie abitabile netta si rimanda alla domanda 55). Inoltre, per le abitazioni di vacanza, che non sono costituite in proprietà per piani, la superficie totale del fondo non deve di regola superare i 1000 m^2 (art. 10 cpv. 2 e 3 OAFE). Secondo la prassi, se viene dimostrato un fabbisogno maggiore è autorizzata una superficie abitabile netta fino a un massimo di 250 m^2 (in merito al maggior fabbisogno di superficie abitabile netta, v. domanda 57) e una superficie totale del fondo fino a un massimo di 1500 m^2. È possibile autorizzare una superficie del fondo più grandi solamente in presenza di motivi di deroga oggettivi e imperativi.

55 Quali spazi rientrano nella «superficie abitabile netta»?

La superficie abitabile netta comprende tutti gli spazi abitabili, in particolare (elenco non esaustivo):

- camere da letto, studio e soggiorno, cucina (incl. angolo cottura, apparecchiature e armadi), bagni (incl. impianti sanitari e servizi igienici), cabina armadio e anche armadi a muro;
- superfici di passaggio che collegano tra loro locali inclusi nella superficie abitabile netta, come ad esempio pianerottolo, atrio, corridoio, anticamera, ascensore, scale interne, vano scale ad uso privato, soglie;
- aree benessere, come ad esempio piscina chiusa (o con possibilità di chiuderla), sauna, bagno turco, palestra e zona relax (DTF 136 II 233);
- verande, serre, giardini d'inverno o ambienti simili che siano chiusi o possano essere chiusi;
- locali per il tempo libero, come ad esempio un locale per gli hobby, un atelier, una sala TV o una sala cinema, taverne e, a seconda della posizione e della dotazione, eventualmente anche la cantina da vino;
- tutte le superfici destinate a caminetti o stufe a legna o a gas (etanolo) nei locali inclusi nella superficie abitabile netta (in particolare soggiorni, corridoi, ecc.);
- in linea generale qualsiasi spazio riscaldabile e sufficientemente illuminato (luce naturale o artificiale), compresi i locali nel seminterrato con o senza finestre, se sono impiegati come locali abitabili o possono esserlo in tempi relativamente brevi.

Di norma non sono aggiunti alla superficie abitabile netta:

- balconi, terrazze e logge aperte;
- superfici di passaggio che collegano tra loro locali che non rientrano nella superficie abitabile netta;
- ingresso e tromba delle scale di un condominio, se si trovano all'esterno delle singole unità abitative e non siano progettati o ammobiliati in modo da poter essere utilizzati collettivamente dai residenti come area di ricevimento, guardaroba, lounge o spazi analoghi;
- cantina senza riscaldamento o isolazione con illuminazione scarsa o assente, priva di rivestimenti particolari alle parti o di pavimentazione, utilizzata esclusivamente per depositare un numero limitato di merci od oggetti;
- cantina per i vini con una superficie non superiore a quella necessaria per la conservazione di un numero limitato di bottiglie;
- lavanderia con una superficie adeguata per installarvi una lavatrice e un'asciugatrice (tumbler), due lavandini al massimo e spazio sufficiente per stendere il bucato;
- locali destinati al riscaldamento dell'edificio, al serbatoio del gasolio, alla legna (pellet) o al carbone nonché locali tecnici, compresi quelli destinati alla manutenzione di una piscina;

- solaio / soffitta privi di finestre, con isolamento minimo, praticamente privi di arredamento e pertanto non adatti per soggiornarci o per fungere da cabina armadio;
- garage con al massimo tre posti auto per abitazione, locale biciclette con spazio per due biciclette al massimo per persona, o depositi per passeggini, sci o altre attrezzature sportive, a condizione che non siano né riscaldati né arredati.

Se gli spazi da aggiungere alla superficie abitabile netta sono utilizzati in comune da più comproprietari, le relative superfici sono attribuite proporzionalmente alle diverse abitazioni (in base al numero di abitazioni o in rapporto alla quota di proprietà per piani o di comproprietà). Non è consentita una diversa suddivisione arbitraria di queste superfici.

56 Le superfici di bassa altezza sotto una falda del tetto in un locale mansardato vanno incluse nella superficie abitabile netta?

Le superfici di bassa altezza sotto una falda del tetto rientrano nella superficie abitabile netta se possono fungere da spazio abitativo, ossia se ad esempio possono essere arredate, sotto di esse si può stare in piedi o seduti o se vi si possono collocare oggetti di uso quotidiano (oggetti decorativi o lampade). In linea di principio, queste superfici devono essere conteggiate nella superficie abitabile netta. Occorre valutare caso per caso se, in via eccezionale, le superfici in oggetto possano essere escluse dal calcolo della superficie abitabile netta. Secondo una prassi in parte consolidata e di regola seguita, le superfici mansardate con un'altezza del soffitto inferiore a 1,5 metri vengono conteggiate solo per metà nella superficie netta abitabile.

57 A quali condizioni è autorizzato un «fabbisogno supplementare» di maggioresuperficie abitabile netta?

L'acquirente deve dimostrare in modo circostanziato il fabbisogno supplementare, ossia l'utilizzo futuro, comune e simultaneo dell'abitazione con i membri della famiglia (compresi amici stretti ed ev. personale di servizio). La semplice affermazione di voler utilizzare l'abitazione di vacanza con la famiglia e con altre persone non soddisfa i requisiti per la dimostrazione del fabbisogno supplementare. Sono la situazione e le esigenze al momento dell'acquisto ad essere determinanti (TF 2C_947/2018, consid. 3.5.3). Il fabbisogno supplementare non è sufficientemente dimostrato se meno di cinque persone trascorrono regolarmente le proprie vacanze nell'abitazione da acquistare.

Per dimostrare il futuro utilizzo comune dell'abitazione di vacanza devono essere presentanti i dati e i documenti seguenti:

- copia del passaporto e indicazione dell'indirizzo attuale delle persone che trascorreranno regolarmente le vacanze nell'abitazione insieme all'acquirente. Questi dati permettono di escludere che la persona indicata disponga già di una propria abitazione di vacanza nelle vicinanze dell'abitazione in questione. Se vi fosse una tale abitazione il fabbisogno supplementare non si giustificherebbe;
- dichiarazione firmata con cui si manifesta l'intenzione del futuro utilizzo condiviso dell'abitazione di vacanza;
- indicazioni sul rapporto con l'acquirente;
- indicazioni sulle vacanze trascorse in passato insieme all'acquirente.

È importante che anche la ripartizione degli spazi dell'abitazione sia adeguata al fabbisogno supplementare indicato. Di conseguenza non vi è un utilizzo simultaneo da parte di più persone se l'abitazione non dispone di un numero sufficiente di camere da letto.

58 Quante abitazioni di vacanza può acquistare una persona fisica all'estero?

In linea di massima ogni persona fisica all'estero può acquistare un'abitazione di vacanza; tuttavia, ogni famiglia può acquistarne solo una. Se l'acquirente di un'abitazione di vacanza, di un'unità d'abitazione in un apparthotel o di un'abitazione secondaria, il suo coniuge, il suo partner registrato o i suoi figli minori di 18 anni sono già proprietari di una tale abitazione, 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. 12 lett. d LAFE in combinato disposto con l'art. 11 cpv. 1 OAFE).

59 Sono una persona all'estero e vorrei comprare un'abitazione di vacanza attraverso la mia ditta che ha sede in Svizzera. Lo posso fare?

No. Le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in un apparthotel 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).

60 L'abitazione di vacanza può essere locata a terzi?

Sì – a determinate condizioni. Al fine di impedire investimenti di capitali non consentiti, le abitazioni di vacanza non possono essere locate per tutto l'anno, ma solo per determinati periodi per evitare che gli insediamenti turistici restino vuoti per mesi (art. 11 cpv. 2 lett. f OAFE). L'acquirente deve poterle usare personalmente in ogni momento per lo scopo che è all'origine dell'acquisto il che esclude una locazione a lungo termine a favore della stessa persona.

61 Le unità d'abitazione in un apparthotel devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio alberghiero?

Sì – le unità d'abitazione in un apparthotel devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio alberghiero in particolare durante l'alta stagione turistica (art. 10 lett. b LAFE). Poiché è legato all'oggetto, quest'obbligo vale anche per una persona che non necessita di un'autorizzazione (p. es. i cittadini svizzeri), qualora abbia acquistato un'unità d'abitazione gravata da un simile onere (art. 7 cpv. 2 OAFE).

Abitazione secondaria

62 Quali sono i requisiti fondamentali da soddisfare per ottenere l'autorizzazione ad acquistare un'abitazione secondaria?

Anzitutto il Cantone in cui si trova l'abitazione deve aver inserito nelle proprie disposizioni esecutive alla LAFE il corrispondente motivo d'autorizzazione (acquisto di una casa secondaria secondo l'art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE). Inoltre, un cittadino straniero residente all'estero è autorizzato ad acquistare un'abitazione secondaria in un luogo con il quale mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE). Tale è il caso quando l'acquirente deve intrattenere rapporti regolari per tutelare interessi economici, scientifici o culturali preponderanti. 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).

Come le abitazioni di vacanza, anche 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 abitabile netta delle abitazioni secondarie valgono le stesse regole applicate alle abitazioni di vacanza (v. domanda 54 segg.). Se l'acquirente di un'abitazione secondaria, il suo coniuge, il suo partner in unione domestica registrata o un figlio di età inferiore ai 18 anni sono già proprietari di un'abitazione secondaria o di vacanza oppure di un'unità d'abitazione in un apparthotel in Svizzera,

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. 12 lett. d LAFE in combinato disposto con l'art. 11 cpv. 1 OAFE).

63 Quali Cantoni hanno introdotto il motivo d'autorizzazione relativo all'abitazione secondaria nel luogo in cui l'acquirente mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione?

Questo motivo d'autorizzazione è previsto nei Cantoni seguenti:

- Appenzello Esterno
- Basilea Città
- Friburgo
- Giura
- Grigioni
- Lucerna
- Neuchâtel
- San Gallo
- Soletta
- Ticino
- Uri
- Vallese
- Vaud
- Zurigo

64 Ho ottenuto l'autorizzazione di acquistare un'abitazione secondaria ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE. Posso disporne liberamente e senza restrizioni?

No. 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.

65 I cittadini degli Stati membri dell'UE e dell'AELS con un permesso per frontalieri necessitano di un'autorizzazione per acquistare un'abitazione secondaria?

No. I cittadini degli Stati membri dell'UE e dell'AELS e, a determinate condizioni, quelli del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord che lavorano in Svizzera come frontalieri (con un permesso di frontaliere UE/AELS G) possono acquistare l'abitazione secondaria senza autorizzazione, se l'abitazione si trova nella regione del luogo di lavoro in Svizzera (v. domanda 29).

Costruzione di abitazioni sociali

66 Quali Cantoni hanno recepito il motivo d'autorizzazione relativo alla costruzione di abitazioni sociali e quando sussiste il diritto a un'autorizzazione?

Questo motivo d'autorizzazione è stato recepito dai Cantoni seguenti:

- Friburgo
- Ginevra
- Giura
- Grigioni
- Neuchâtel
- Ticino
- Vallese

– Vaud

Una persona all'estero può 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 paragonate ad altri stabili nello stesso luogo, vantaggiosa; una simile autorizzazione è concessa solamente se nel luogo di costruzione vi è penuria di abitazioni (art. 9 cpv. 1 lett. a LAFE).

67 Ci sono altri motivi d'autorizzazione che i Cantoni possono introdurre?

No. I motivi d'autorizzazione che i Cantoni possono introdurre sono elencati in modo esaustivo all'articolo 9 LAFE. Oltre a quelli precedentemente elencati (costruzione di abitazioni sociali, abitazione secondaria, abitazione di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel) i Cantoni non possono introdurre altri motivi d'autorizzazione.

VI. Procedura

A. Procedura per l'accertamento dell'obbligo d'autorizzazione e/o il rilascio di un'autorizzazione

68 Chi decide se un acquisto è ammissibile?

L'esecuzione della LAFE compete in primo luogo al Cantone di situazione del fondo (cfr. art. 15 LAFE). Se il competente ufficio del registro fondiario, dopo un esame sommario, non può escludere a priori l'obbligo d'autorizzazione, rinvia l'acquirente all'autorità cantonale di prima istanza (art. 18 cpv. 1 LAFE, v. domanda 71). Quest'ultima decide quindi se l'acquisto è legalmente ammissibile oppure no; in caso affermativo e se viene rilasciata un'autorizzazione per l'acquisto, spetta anzitutto all'autorità cantonale legittimata a ricorrere e, a titolo sussidiario, all'Ufficio federale di giustizia (UFG) decidere se presentare ricorso contro la decisione dell'autorità cantonale di prima istanza.

Secondo la LAFE, inoltre, al Consiglio federale spetta in particolare la competenza di dispensare nel caso singolo l'acquisto di un fondo dall'obbligo di autorizzazione se lo esige l'interesse superiore della Confederazione (art. 7 lett. h LAFE, v. domanda 42).

69 Quale autorità è competente sul territorio per l'accertamento dell'obbligo d'autorizzazione e per il rilascio della stessa?

Di regola, è competente per l'accertamento dell'obbligo d'autorizzazione e per il rilascio della stessa l'autorità cantonale del luogo in cui si trova il fondo. In caso di acquisto di quote di persone giuridiche, è competente l'autorità nel cui circondario è situata la maggior parte dei fondi (art. 2 cpv. 1 e art. 15 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 LAFE).

Le autorità cantonali di prima istanza e quelle legittimate a ricorrere sono designate dai Cantoni. I dati di contatto sono riportati al seguente link:

Dati di contatto delle autorità cantonali

70 Quando va presentata una domanda di autorizzazione per l'acquisto di un fondo o di accertamento dell'obbligo d'autorizzazione?

Ogni volta che l'acquirente non possa escludere a priori che si tratta di un negozio giuridico che necessita di autorizzazione (art. 17 cpv. 1 LAFE e 15 cpv. 1 OAFE). Nel caso di un negozio giuridico per il quale vi è l'obbligo d'autorizzazione, non è possibile l'iscrizione nel registro fondiario né l'acquisto che non occorre iscrivere nel registro fondiario (p. es. il trasferimento di azioni) senza un'autorizzazione definitiva.

Inoltre, la domanda va presentata anche nel caso in cui le circostanze che potrebbero giustificare l'obbligo d'autorizzazione sono cambiate dal momento dell'acquisto (cfr. art. 14 cpv. 5 LAFE e domanda 35 in merito al cambiamento di destinazione soggetto ad autorizzazione). In una simile evenienza, spetta all'acquirente (ossia la persona soggetta all'obbligo) far revocare o adeguare gli oneri di cui è corredata l'autorizzazione.

Le autorità di prima istanza emanano le proprie decisioni sempre in relazione all'acquisto di un determinato fondo (cfr. n. 3 dell'all. 2 OAFE secondo cui le specifiche del fondo rientrino nei dati minimi da riportare nelle decisioni emanate ai sensi della LAFE; cfr. TF del 12 ottobre 2011, 2C_423/2011, consid. 1.2.1). Di regola, senza un negozio giuridico concreto, il richiedente non potrà dimostrare alcun interesse a ottenere una decisione d'accertamento. Di conseguenza, se nell'arco di poco tempo una persona acquista più fondi, l'ufficio del registro fondiario deve verificare per ogni singolo acquisto se si possa escludere un obbligo d'autorizzazione o se l'acquirente vada rinviato all'autorità di prima istanza. Per ogni singolo acquisto occorre in particolare verificare se le circostanze sono cambiate e se il finanziamento comporti l'obbligo d'autorizzazione.

71 In quali casi l'ufficio del registro fondiario, l'ufficio del registro di commercio o le autorità dell'incanto rinviano l'acquirente all'autorità di prima istanza?

Se l'acquisto di un fondo sottostà all'obbligo d'autorizzazione e non possono essere sollevate eccezioni, il pertinente negozio giuridico può essere eseguito – e quindi si può procedere all'iscrizione nel registro fondiario – unicamente se l'acquirente ha ottenuto un'autorizzazione definitiva.

L'ufficio del registro fondiario, l'ufficio del registro di commercio o l'autorità dell'incanto che non può escludere che sussista l'obbligo dell'autorizzazione rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza. L'acquirente ha quindi 30 giorni di tempo (10 nel caso dell'autorità dell'incanto) per presentare una domanda di accertamento del non assoggettamento all'obbligo d'autorizzazione o di rilascio dell'autorizzazione (art. 18 e 19 LAFE e 15 cpv. 3 lett. a OAFE). Questo rinvio non costituisce una decisione impugnabile a titolo indipendente.

Le istruzioni dell'UFG sulla LAFE costituiscono uno strumento di lavoro che permette agli ufficiali del registro fondiario di decidere se rinviare all'autorità di prima istanza o iscrivere direttamente il negozio giuridico nel registro fondiario:

Istruzioni dell'UFG per gli ufficiali del registro fondiario concernenti la LAFE

72 Il mio notaio attesta in un atto pubblico che non sono una persona all'estero. L'ufficio del registro fondiario può comunque rinviarmi all'autorità di prima istanza?

L'ufficio del registro fondiario non è obbligato a rinunciare al rinvio all'autorità di prima istanza se un documento notarile attesta che una persona non è una persona all'estero. Il fatto che una persona vada considerata persona all'estero o no è una questione giuridica sulla quale si deve pronunciare l'autorità di prima istanza e, in caso di iscrizione nel registro fondiario, l'ufficio del registro fondiario.

I pubblici documenti hanno forza probante solamente per i fatti che attestano come ad esempio il fatto che l'acquirente è cittadina tedesca e dispone in Svizzera di un permesso di domicilio C valido, oppure che tutti gli azionisti di una società anonima acquirente hanno la cittadinanza svizzera. Viceversa, non hanno alcuna forza probante le allegazioni di carattere giuridico come, ad esempio, che il domicilio effettivo dell'acquirente è in Svizzera o che la società anonima acquirente non è controllata da persone all'estero. Queste allegazioni sono dichiarazioni generiche che si limitano a constatare che sussistono le condizioni dell'obbligo

dell'autorizzazione o ad affermare che le condizioni per ottenere l'autorizzazione sono adempiute (art. 18 cpv. 3 OAFE).

Inoltre, i pubblici documenti dimostrano i fatti che attestano solamente se il pubblico ufficiale vi certifica d'averli verificati di persona e nulla venga ad infirmare la loro pertinenza (art. 18 cpv. 2 OAFE).

73 L'autorità di prima istanza verifica l'obbligo d'autorizzazione solamente su richiesta dell'acquirente?

No. L'autorità di prima istanza verifica l'obbligo d'autorizzazione anche su domanda di un'autorità cantonale legittimata a ricorrere, dell'UFG, di un giudice civile o penale o di un'altra autorità (art. 15 cpv. 3 lett. b e c OAFE) e, quando viene constatata una violazione della LAFE, in determinate circostanze anche d'ufficio.

74 È possibile impugnare una decisione dell'autorità di prima istanza e chi è legittimato a farlo?

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 possono impugnare la decisione presso l'autorità cantonale di ricorso; la decisione cantonale di ultima istanza è a sua volta impugnabile con ricorso al Tribunale federale.

L'autorità cantonale legittimata a ricorrere, l'UFG e il Comune nel quale si trova il fondo hanno lo stesso diritto (art. 20 e 21 LAFE). Va precisato che i Comuni possono ricorrere solamente contro determinate decisioni (autorizzazione; accertamento che l'acquirente non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione e revoca di un onere; art. 20 cpv. 2 lett. c LAFE).

75 Quanto dura il termine ricorsuale?

Il termine ricorsuale è di 30 giorni dalla notificazione della decisione alle parti o all'autorità legittimata a ricorrere. Per l'UFG, che dispone di un diritto di ricorso sussidiario, il termine inizia a decorrere solamente dal momento in cui l'autorità cantonale legittimata a ricorrere gli ha notificato la decisione.

Il diritto procedurale cantonale che non rispetta i requisiti procedurali minimi di cui all'articolo 20 LAFE e prevede, ad esempio, un termine di impugnazione inferiore ai 30 giorni, non va preso in considerazione (FF 1972 II 1029, 1050). È invece applicabile il diritto procedurale cantonale che va oltre i requisiti minimi previsti dal diritto federale (p. es. sospensione dei termini durante le ferie giudiziarie; TF 2C_748/2017, consid. 4.4).

76 Quando una decisione dell'autorità cantonale di prima istanza passa in giudicato?

Le decisioni passano in giudicato quando l'autorità cantonale legittimata a ricorrere, l'UFG e il Comune in cui si trova il fondo hanno rinunciato in forma scritta ad interporre ricorso oppure se il termine ricorsuale di 30 giorni trascorre inutilizzato e nessuno ha presentato un gravame (in merito alla legittimazione a ricorrere v. domanda 74).

77 Perché la Confederazione verifica le decisioni dell'autorità cantonale?

Se rinuncia a presentare ricorso (ed è quindi d'accordo con la decisione dell'autorità cantonale di prima istanza), l'autorità cantonale legittimata a ricorrere notifica il fascicolo all'UFG (art. 17. cpv. 3 LAFE). L'UFG riceve dunque diversi fascicoli la cui conformità con la LAFE è già stata verificata da due autorità cantonali competenti. L'UFG verifica se la decisione

dell'autorità di prima istanza è conforme al diritto federale o se vada presentato ricorso contro di essa; contribuendo così a garantire un'applicazione uniforme della LAFE a livello svizzero.

B. Conseguenze amministrative, civili e penali in caso di infrazioni contro la LAFE

78 Quali sono le conseguenze civili e amministrative di un negozio giuridico eseguito senza chiedere l'autorizzazione?

Se l'acquirente non può far valere le eccezioni previste dalla legge, il negozio giuridico concernente l'acquisto di un fondo che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione può essere eseguito, e quindi iscritto nel registro fondiario, soltanto se viene concessa l'autorizzazione. Questo vale anche per l'esecuzione di un acquisto sottostante all'obbligo dell'autorizzazione che non deve essere iscritto nel registro fondiario, ad esempio il trasferimento di azioni di una società immobiliare. I negozi giuridici concernenti un acquisto per il quale l'acquirente deve chiedere un'autorizzazione rimangono infatti inefficaci fintanto che manca l'autorizzazione definitiva (art. 26 cpv. 1 LAFE). Le parti contrattuali vi sono però vincolate. Il negozio giuridico diventa nullo con il diniego o la revoca di un'autorizzazione, con il rifiuto dell'iscrizione nel registro fondiario o nel registro di commercio o con l'annullamento dell'aggiudicazione da parte dell'autorità dell'incanto. Vi è inoltre nullità se l'acquirente esegue il negozio giuridico (p. es. il trasferimento di azioni di una società immobiliare) senza chiedere l'autorizzazione o prima che questa sia definitiva (art. 26 cpv. 2 LAFE).

Inefficacia e nullità vanno rilevate d'ufficio dopo di che le prestazioni promesse non possono essere pretese, mentre quelle già fornite possono essere ripetute entro un anno (art. 26 cpv. 3 e 4 LAFE). Inoltre, va proposta d'ufficio un'azione di rimozione dello stato illecito (v. domanda 81).

79 Quali sono i motivi di revoca di una decisione?

Un'autorizzazione o una decisione secondo cui non occorre autorizzazione passate in giudicate sono revocate d'ufficio se, nonostante diffida, gli oneri non sono adempiuti, o se l'acquirente l'ha ottenuta fraudolentemente (art. 25 cpv. 1 LAFE). Con la revoca va accertato l'obbligo d'autorizzazione e al contempo negata l'autorizzazione. Il negozio giuridico su cui si basa l'autorizzazione o la decisione di accertamento diviene nullo quando la revoca è definitiva e lo stato illecito va rimosso d'ufficio.

Se viene a conoscenza di fatti fondamentali per la decisione soltanto dopo averla notificata, l'autorità di prima istanza può revocare o modificare la propria decisione al fine del riesame durante il decorso del termine ricorsuale. La LAFE non prevede alcuna disposizione particolare al riguardo, pertanto in questi casi è in particolare necessario far riferimento al diritto di procedura amministrativa cantonale.

80 Un ufficio del registro fondiario constata di essere stato indotto in errore al momento dell'iscrizione e di aver quindi erroneamente classificato il negozio giuridico come non soggetto ad autorizzazione. Tale negozio è già stato iscritto nel registro fondiario. Che cosa si deve fare?

Se l'acquirente ha fornito indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo d'autorizzazione (art. 25 cpv. 1bis LAFE), l'ufficio del registro fondiario deve immediatamente informare la competente autorità di prima istanza, la quale accerta successivamente d'ufficio l'obbligo d'autorizzazione. Con l'accertamento successivo dell'obbligo d'autorizzazione, va al contempo negata l'autorizzazione. Il negozio giuridico su cui si basa l'autorizzazione diventa nullo quando il rifiuto dell'autorizzazione cresce in giudicato e lo stato illecito va rimosso d'ufficio (v. domanda 78).

81 Chi è responsabile della rimozione dello stato illecito?

Se lo stato illecito non è rimosso in altro modo (p. es. grazie a un accordo concluso con l'autorità responsabile), l'autorità cantonale legittimata a ricorrere o l'UFG promuove d'ufficio l'azione di ripristino dello stato anteriore, l'azione di scioglimento della persona giuridica o la realizzazione forzata del fondo (art. 27 LAFE).

82 Un'infrazione contro la LAFE ha conseguenze penali?

Sì – in determinate circostanze sono previste la pena detentiva, la pena pecuniaria o la multa per:

- l'elusione dell'obbligo d'autorizzazione (in particolare l'esecuzione di un negozio giuridico nullo per mancanza d'autorizzazione o la mancata richiesta entro il termine prescritto dell'autorizzazione da parte dell'erede sottostante all'obbligo dell'autorizzazione, art. 28 LAFE);
- 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 o il fatto di profittare subdolamente dell'errore in cui l'autorità si trova (art. 29 LAFE);
- l'inadempimento di oneri (art. 30 LAFE) e
- il rifiuto d'informare o di produrre mezzi di prova (art. 31 LAFE).

I profitti illeciti ottenuti grazie a un'infrazione vanno versati al Cantone (art. 33 LAFE). Il procedimento penale incombe ai Cantoni (art. 35 LAFE).