

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

**Istruzioni
per gli ufficiali del
registro fondiario**

Berna, 1° luglio 2009

Queste istruzioni, la legge federale sugli acquisti di fondi da parte di persone all'estero e la relativa ordinanza sono disponibili in lingua italiana, francese e tedesca in Internet sul sito <https://www.bj.admin.ch/bj/it/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

INDICE

Capitolo 1: Introduzione	1
11 Scopo delle istruzioni	1
12 Basi legali	1
13 Motivi alla base della modifica delle istruzioni.....	1
14 Contenuto ed effetti della modifica di legge del 30 aprile 1997	2
15 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 1999 e del 14 dicembre 2001	3
16 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 2004	3
17 Struttura delle istruzioni	3
Capitolo 2: Trattamento di una richiesta	4
21 Principi del diritto del registro fondiario	4
22 Iscrizione nel giornale	5
23 Iscrizione nel mastro	5
24 Rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.....	5
25 Rifiuto	6
Capitolo 3: Persone all'estero ai sensi della LAFE.....	6
31 Persone fisiche	6
32 Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale	7
33 Negozi fiduciari, trusts	9
Capitolo 4: Fondi per stabilimenti d'impresa	9
41 Principi.....	9
42 Iscrizione nel mastro	10
Capitolo 5: Residenze principali	12
51 Principi.....	12
52 Iscrizione nel mastro	12
Capitolo 6: Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione	13
61 Eredi legali e legatari	13
62 Parenti, coniuge, partner in unione domestica registrata	13
63 Comproprietari o proprietari in comune del fondo	14
64 Comproprietari per le permuta dei loro piani nel medesimo immobile	14
65 Indennità in natura, raggruppamento di terreni	14
66 Interesse superiore della Confederazione	14
67 Liquidazione di una società immobiliare di azionisti-locatari.	14
68 Frontalieri CE e AELS.....	15
69 Stati esteri, organizzazioni internazionali.....	15
Capitolo 7: Acquisto di fondi ai sensi della LAFE	15
71 Proprietà, proprietà comune, comproprietà, proprietà per piani.....	15
72 Diritto di superficie.	15
73 Usufrutto, diritto d'abitazione.	15

74	Diritto di compera, di prelazione, di recupera.....	15
75	Assunzione di un patrimonio o di un'azienda, fusione, scissione o trasformazione di una società, trasferimento di patrimonio.....	15
76	Contratto di locazione o affitto di lunga durata.....	16
77	Diritto di pegno.....	16
78	Divieti di costruzione.....	16
Capitolo 8: Oneri.....		17
81	Iscrizione	17
82	Cancellazione	17
83	Riporto e persistenza delle menzioni	18
Capitolo 9: Statistica		18
91	Principio	18
92	Comunicazioni all'Ufficio federale di giustizia	18

Capitolo 1: Introduzione

11 Scopo delle istruzioni

- 11.1 Le presenti istruzioni concernenti la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero costituiscono uno strumento di lavoro destinato agli ufficiali del registro fondiario e non hanno carattere giuridicamente vincolante.

12 Basi legali

- 12.1 Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41).
- 12.2 Ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411).
- 12.3 Disposizioni cantonali obbligatorie di applicazione concernenti le autorità cantonali (art. 36 cpv. 1 LAFE) come pure disposizioni legislative facoltative sull'introduzione di motivi di autorizzazione cantonali aggiuntive nonché ulteriori limitazioni nell'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in un apparthotel (art. 3 cpv. 2, art. 9 e art. 13 cpv. 1 LAFE).
- 12.4 Limitazioni legali facoltative nell'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in un apparthotel (art. 13 cpv. 2 LAFE).

13 Motivi alla base della modifica delle istruzioni

- 13.1 Dalle ultime modifiche delle presenti istruzioni in data 1° aprile 2005 sono entrate in vigore soltanto poche modifiche d'importanza secondaria della LAFE e della OAFE, si tratta dei seguenti adattamenti:

- Legge sull'unione domestica registrata (RS 211.231), nell'articolo 7 lettera b e articolo 12 lettera d LAFE come anche nell'articolo 11 capoverso 1 OAFE,
- Legge sul Tribunale amministrativo (RS 173.32) nell'articolo 21 e nell'articolo 22 capoverso 2 LAFE,
- Nella legge sugli stranieri (RS 142.20) nell'articolo 2 capoverso 3 e articolo 5 capoverso 2 OAFE
- Legge sullo Stato ospite (RS 192.121) in articolo 7 lettera h, articolo 7a e articolo 16 capoverso 2 LAFE e l'Ordinanza sullo Stato ospite (RS 192.121) in articolo 5 capoverso 3 lettera a e articolo 15 capoverso 2 OAFE,

come anche il cambiamento del 14 novembre 2007 dell'allegato 1 dell'OAFE, relativo ai contingenti d'autorizzazione per le abitazioni di vacanza e di unità di abitazione in apparthotel.

Nel frattempo si è dimostrato, che non poche autorità cantonali LAFE e registri fondiari applicano delle disposizioni LAFE e OAFE in modo disuguale, in particolar modo quelle relative all'acquisto di fondi esenti dall'obbligo di autorizzazione da parte delle straniere e degli stranieri, che sono in possesso di un permesso di soggiorno e pretendono di avere il proprio domicilio in

Svizzera. Chiarezza in merito all'applicazione di questa disposizione è stata fatta tramite due recenti decisioni del Tribunale federale e da parte di autorità ricorsuali cantonali. Per questo motivo il nostro ufficio si vede chiamato a modificare e a completare in merito le istruzioni per gli ufficiali del registro fondiario.

- 13.2 Le istruzioni del 1° aprile 2005, piccole correzioni a parte, sono state integralmente riprese nelle presenti istruzioni. Le modifiche e gli adattamenti sono contrassegnate al margine sinistro con una linea.

14 Contenuto ed effetti della modifica di legge del 30 aprile 1997

- 14.1 L'articolo 2 capoverso 1 LAFE prevede che, se l'acquirente è una persona all'estero ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 LAFE (condizione soggettiva) e se vi è l'acquisto di un fondo ai sensi dell'articolo 4 LAFE (condizione oggettiva), il rilascio di un'autorizzazione da parte dell'autorità cantonale competente (art. 2 cpv. 1 LAFE) è condizione di validità per l'acquisto, a meno che non vi sia un'eccezione all'obbligo dell'autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a e b e cpv. 3, nonché art. 7 LAFE).
- 14.2 Il 30 aprile 1997 l'Assemblea federale ha approvato una modifica della LAFE e, con decisione del 10 settembre 1997 (RU 1997 2086), il Consiglio federale ne ha fissato al 1° ottobre 1997 l'entrata in vigore. Al contempo il Consiglio federale ha adattato l'OAFE (RU 1997 2122). Con la modifica della legge, è venuto a cadere l'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo che serve all'esercizio di un'attività economica (cosiddetto fondo per stabilimento d'impresa, art. 2 cpv. 2 lett. a così come cpv. 3 LAFE) oppure che è utilizzato dall'acquirente quale residenza principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE). Inoltre, all'articolo 7 LAFE è stata aggiunta un'eccezione per la liquidazione di società anonime di locatari (lett. i) e all'articolo 8 capoverso 1 lettera d LAFE è stato abrogato l'obbligo di rivendere per banche ed assicurazioni che risultano essere persone all'estero.
- 14.3 L'abrogazione dell'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di fondi per stabilimenti d'impresa e residenze principali costituisce il punto centrale di questa revisione della legge. La modifica comporta anche un importante cambiamento per l'esecuzione della legge dal punto di vista del registro fondiario, visto che i summenzionati negozi giuridici vanno iscritti direttamente nel registro fondiario. Per gli ufficiali vi è l'obbligo di effettuare un esame materiale sommario ed a tale scopo è stata estesa la loro cognizione (art. 18a OAFE). Nella maggior parte dei casi è lo stesso ufficiale del registro fondiario che, sulla base degli atti e delle dichiarazioni dell'acquirente, stabilisce che si tratta di un acquisto che non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione. Il rinvio all'autorità di prima istanza LAFE dell'acquirente di un fondo per stabilimento d'impresa o di una residenza principale rappresenta pertanto l'eccezione limitata ai casi in cui l'ufficiale del registro fondiario, nonostante l'esame materiale sommario, non può escludere l'obbligo dell'autorizzazione (art. 18 cpv. 1 OAFE). Lo scopo della revisione della legge è di non più rinviare sistematicamente all'autorità di prima istanza LAFE, per l'ottenimento di una decisione di accertamento sul non assoggettamento, ogni acquisto di simili fondi da parte di una persona all'estero il cui obbligo dell'autorizzazione soggettivo è chiaro o non può essere escluso.

15 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 1999 e del 14 dicembre 2001

- 15.1 Il 1° giugno 2002 è entrato in vigore l'Accordo del 21 giugno 1999 tra la Comunità europea (in seguito: CE) ed i suoi Stati membri da un lato e la Confederazione Svizzera d'altro lato sulla libera circolazione. L'Assemblea federale ha adeguato l'8 ottobre 1999, tra l'altro, anche la LAFE a quest'Accordo (RU 2002 701 s.), il Consiglio federale il 23 gennaio 2002 la OAFE (RU 2002 1115). Questi adeguamenti sono entrati ugualmente in vigore il 1° giugno 2002 (RU 2002 722 e 1117).
- 15.2 Il 1° giugno 2002 è anche entrato in vigore l'Accordo del 21 giugno 2001 di emendamento della Convenzione del 4 gennaio 1960 istitutiva dell'Associazione europea di libero scambio (AELS). Il 14 dicembre 2001 l'Assemblea federale, tra le altre cose, ha adattato la LAFE a queste modifiche (RU 2002 685 seg.), il Consiglio federale l'OAFE il 23 gennaio 2002 (RU 2002 1115). Questi adeguamenti sono pure entrati in vigore il 1° giugno 2002 (RU 2002 700 e 1117).
- 15.3 Gli adattamenti della LAFE e dell'OAFE concernono essenzialmente due punti (le altre modifiche sono di tipo redazionale). I cittadini di Stati membri della CE e dell'AELS con domicilio legale e effettivo in Svizzera non sono più considerate persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE, art. 2 OAFE; vedi commento ad n° 31). Di conseguenza, anche le società con sede in Svizzera appartenenti agli stessi non sono più considerate persone all'estero (vedi commento ad n° 32.2). I frontalieri che lavorano in Svizzera cittadini CE e AELS possono acquistare senza autorizzazione una residenza secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (art. 7 lett. j LAFE, art. 18a cpv. 3 OAFE; vedi n° 68).

16 Le modifiche legislative dell'8 ottobre 2004

- 16.1 Il punto principale di questa modifica è un allentamento per l'acquisto di quote di società immobiliari in senso stretto (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE), le cosiddette società immobiliari d'abitazioni. Le persone all'estero possono acquistare liberamente tali quote se quest'ultime sono quotate in una borsa in Svizzera. Per gli uffici del registro fondiario questa modifica è irrilevante.
- 16.2 Degli altri sei allentamenti solo quello in merito ai comproprietari ed ai proprietari in comune è rilevante per gli uffici del registro fondiario. Non solo come sinora i fratelli e le sorelle dell'alienante, ma bensì tutti gli acquirenti, che sono già comproprietari o proprietari in comune di un fondo, non sono più assoggettati all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto d'una quota supplementare su questo fondo (art. 7 lett. c LAFE; per la proprietà per piani vedi commentario al n° 63).

17 Struttura delle istruzioni

- 17.1 La struttura di queste istruzioni corrisponde all'ordine seguito dall'ufficiale del registro fondiario per l'esame di un negozio giuridico a partire dal momento della richiesta d'iscrizione.
- 17.2 Nel capitolo 2 si fa riferimento ai principi del registro fondiario e vi sono indicazioni su come deve procedere l'ufficiale del registro fondiario nel caso in cui un'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricor-

so) abbia già emanato una decisione cresciuta in giudicato a proposito dell'obbligo dell'autorizzazione oppure abbia già concesso o negato l'autorizzazione. Inoltre, vi sono spiegazioni su quando e come avviene un rinvio all'autorità di prima istanza LAFE e sulle condizioni alle quali occorre rifiutare una richiesta.

- 17.3 L'ufficiale del registro fondiario esamina, come fatto fino ad ora, se l'acquirente è una persona all'estero ai sensi della LAFE. Questa questione è trattata al capitolo 3. Se ciò può essere escluso, l'ufficiale iscrive il negozio giuridico direttamente nel registro fondiario.
- 17.4 Nel capitolo 4 vengono definite le circostanze che impongono l'iscrizione diretta nel registro fondiario dell'acquisto di un fondo per stabilimento d'impresa, anche nel caso in cui l'acquirente sia una persona all'estero.
- 17.5 Il capitolo 5 elenca le condizioni alle quali l'acquisto di una residenza principale può essere iscritto direttamente nel registro fondiario.
- 17.6 Nel capitolo 6 sono descritte le altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 LAFE. Anche tali eccezioni possono portare all'iscrizione diretta del negozio giuridico nel registro fondiario.
- 17.7 Infine, sulla base delle indicazioni del capitolo 7, occorre esaminare se il diritto acquistato corrisponde ad un acquisto di fondi ai sensi della LAFE. In caso negativo, l'ufficiale iscrive il negozio giuridico direttamente nel registro fondiario, altrimenti rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE (cfr. a questo proposito il n° 24.1)
- 17.8 Nel capitolo 8 vengono trattate la menzione, la cancellazione, il riporto e la persistenza di oneri.
- 17.9 Nel capitolo 9 vi sono considerazioni sulla comunicazione dei trasferimenti di proprietà che devono essere trasmessi al nostro Ufficio ai fini dell'elaborazione di una statistica.

Capitolo 2: Trattamento di una richiesta

21 Principi del diritto del registro fondiario

- 21.1 Il regolamento per il registro fondiario (RRF, RS 211.432.1) contiene disposizioni generali sul trattamento dei negozi giuridici che sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione. Tali disposizioni si riferiscono in particolar modo alle indicazioni che devono figurare negli atti della richiesta (art. 13a RRF), alle condizioni che obbligano l'ufficiale del registro fondiario al rinvio del richiedente all'autorità di prima istanza LAFE (art. 24a RRF) ed ai casi in cui la richiesta deve essere respinta (art. 24 RRF). Inoltre, per ogni acquisto di proprietà l'ufficiale del registro fondiario deve esaminare i documenti giustificativi del motivo d'autorizzazione (art. 18 RRF) ed osservare le regole concernenti l'iscrizione nel libro mastro (Art. 31 RRF).

22 Iscrizione nel giornale

- 22.1 Una richiesta deve essere in ogni caso iscritta nel giornale, anche quando l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE.

23 Iscrizione nel mastro

- 23.1 Il negozio giuridico d'acquisto deve essere iscritto nel libro mastro ai sensi della richiesta quando sono rispettate le seguenti condizioni (con riserva dell'osservanza delle altre condizioni per l'iscrizione previste dagli art. 965 e 966 CC):

- 23.11 L'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricorso) ha emanato una decisione di accertamento cresciuta in giudicato attestante il non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione (richiedere l'attestato di crescita in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE).

- 23.12 Vi è un'autorizzazione cresciuta in giudicato e non ancora scaduta, rilasciata dall'autorità competente (autorità di prima istanza LAFE o autorità di ricorso; richiedere l'attestato di crescita in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE).

L'ufficiale del registro fondiario deve esaminare che vi sia identità fra il negozio giuridico e l'autorizzazione o la decisione di accertamento sul non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione. Egli esamina inoltre se l'autorizzazione è ancora valida. Secondo l'articolo 12 capoverso 1 OAFE, l'autorizzazione decade se l'acquisto non avviene entro tre anni, calcolati a partire dalla crescita in giudicato della decisione di prima istanza rispettivamente dalla notificazione della decisione dell'autorità di ricorso che si è occupata della causa in ultima istanza. Il richiedente deve eventualmente produrre la decisione di proroga dell'autorizzazione.

- 23.13 L'ufficiale del registro fondiario ha accertato che sono soddisfatte le condizioni per un acquisto senza autorizzazione (cfr. capitoli 3 - 7, nonché n. 14.3 - 14.7).

- 23.2 Se l'autorizzazione è subordinata alla condizione che un altro fondo sia previamente alienato (art. 11 cpv. 1 OAFE), l'ufficiale del registro fondiario può iscrivere il negozio giuridico unicamente se il negozio giuridico d'alienazione del primo fondo è stato per lo meno iscritto dapprima nel giornale o venga ivi iscritto al più tardi contemporaneamente. Se i fondi non sono situati nel medesimo distretto, deve essere prodotta un'attestazione dell'ufficiale del registro fondiario competente che confermi l'avvenuta iscrizione del negozio giuridico d'alienazione.

24 Rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE

- 24.1 Se l'ufficiale del registro fondiario, dopo aver effettuato l'esame secondo le indicazioni dei capitoli 3 - 7, non può escludere in maniera certa l'obbligo dell'autorizzazione, egli sospende la procedura e impartisce all'acquirente un termine di 30 giorni per chiedere l'autorizzazione o l'accertamento che quest'ultima non è necessaria (art. 18 cpv. 1 LAFE). Sospendere la procedura significa che l'ufficiale del registro fondiario iscrive la richiesta nel giornale, ma rinvia l'acquirente all'autorità cantonale di prima istanza LAFE competente. Inoltre, prima di effettuare ulteriori operazioni concernenti il registro

fondario, l'ufficiale attende la scadenza del termine impartito all'acquirente o, se quest'ultimo ha adito tempestivamente l'autorità competente, che vi sia una decisione cresciuta in giudicato dell'autorità di prima istanza LAFE. Nell'atto di rinvio all'autorità di prima istanza LAFE, l'ufficiale del registro fondiario può anche ingiungere al richiedente di fornirgli un'attestazione che confermi l'avvenuto inoltro dell'istanza, precisando che, in caso di inosservanza del termine, la richiesta verrà respinta. Il rinvio all'autorità di prima istanza non è una decisione (amministrativa) dell'ufficiale del registro fondiario impugnabile a titolo indipendente (DTF 101 Ib 441 cons.1b in fine = Pra 65, 1976, n. 192).

25 Rifiuto

25.1 La richiesta d'iscrizione deve essere rifiutata se:

25.11 l'autorizzazione è decaduta (art. 12 cpv. 1 OAFE; cfr. commento ad n. 23.12);

25.12 l'acquirente non ha rispettato il termine di 30 giorni impartitogli per ottenere un'autorizzazione o l'accertamento che quest'ultima non è necessaria (art. 18 cpv. 1 e 19 cpv. 3 LAFE);

25.13 vi si oppone un onere menzionato secondo la LAFE o il diritto previgente (cfr. capitolo 8);

Questo concerne in modo particolare il caso della rivendita durante il periodo in cui è in vigore il divieto d'alienazione secondo l'articolo 11 cpv. 2 lett. c OAFE. Per ridurre questo termine è necessaria un'autorizzazione che deve essere richiesta dall'alienante e non dall'acquirente.

25.14 l'autorizzazione all'acquisto è stata rifiutata o (prima della richiesta d'iscrizione) revocata (art. 18 cpv. 1 in fine e art. 19 cpv. 3 LAFE);

25.2 Contro la decisione dell'ufficiale del registro fondiario di rifiutare la richiesta per un motivo previsto dalla LAFE può essere interposto ricorso all'autorità cantonale di ricorso competente secondo la LAFE (art. 18 cpv. 3 LAFE). Questo ricorso sostituisce il ricorso in materia di diritto fondiario ai sensi dell'articolo 103 RRF. Se l'ufficiale del registro fondiario rifiuta la stessa richiesta per altri motivi è invece data la possibilità del ricorso in materia di diritto fondiario. Nella decisione negativa l'ufficiale del registro fondiario deve quindi evidenziare queste varianti concernenti i rimedi di diritto.

Capitolo 3: Persone all'estero ai sensi della LAFE

31 Persone fisiche

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

31.11 gli stranieri con domicilio all'estero;

31.12 gli stranieri con domicilio in Svizzera che non sono né cittadini di uno Stato membro della CE e dell'AEELS né titolari di un valido permesso di domicilio C.

Non sottostanno quindi alla LAFE gli svizzeri e coloro che dispongono della doppia cittadinanza con domicilio in Svizzera o all'estero, i cittadini degli Stati della CE e dell'AELS con domicilio legale ed effettivo in Svizzera così come i cittadini di altri Stati esteri titolari di un valido permesso di domicilio C e che risiedono effettivamente in Svizzera.

L'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente un negozio giuridico nel mastro, senza quindi rinviare l'acquirente straniero all'autorità di prima istanza, soltanto se quest'ultimo presenta un valido permesso di dimora CE/AELS B, permesso di domicilio CE/AELS C (art. 2 cpv. 2 OAFE) oppure un permesso di domicilio C (art. 2 cpv. 3 OAFE), come pure una prova che certifichi che il suo domicilio anche effettivo, ossia il suo punto centrale di vita, è in Svizzera. Una conferma da parte del comune relativa all'effettuata notifica non è di per se bastevole. L'acquirente deve per esempio dimostrare di vivere nella stessa casa con il suo coniuge o partner, insieme ai figli minorenni. Inoltre deve dimostrare che ha notificato la sua partenza all'estero e che in Svizzera egli è assoggettato illimitatamente alle imposte. Ulteriori indizi a favore del domicilio effettivo possono essere il rapporto d'impiego, l'immatricolazione di un'autovettura, oppure la regolare attività all'interno di un'associazione in Svizzera. In assenza di una simile dimostrazione, oppure in caso di giustificati dubbi in merito al domicilio effettivo, il registro fondiario deve rinviare l'acquirente all'autorità di autorizzazione cantonale.

Le persone che sono al servizio di beneficiari istituzionalizzati secondo la Legge sullo Stato ospite (RS 192.12) che hanno una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri, come pure le persone al servizio di uffici d'amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera che dispongono di un certificato di servizio (cfr. art. 5 cpv. 1 e 3 OAFE) e che quindi non necessitano di un'autorizzazione di polizia degli stranieri per potere risiedere legalmente in Svizzera, non sottostanno più alla LAFE se, in qualità di cittadini di Stati membri della CE o AELS, provano il loro domicilio effettivo in Svizzera oppure, in qualità di cittadini di altri Stati esteri, possono dimostrare una durata di soggiorno corrispondente a quella che dà diritto al domicilio (5 o 10 anni, secondo la nazionalità; per l'acquisto non soggetto ad autorizzazione di una residenza principale vedi n° 52.11). L'ufficiale del registro fondiario, di regola, lascia l'esame della questione all'autorità di prima istanza.

L'ufficiale del registro fondiario rinvia pure di regola alle autorità di prima istanza gli acquirenti stranieri con altri permessi rilasciati dalla polizia degli stranieri. Ciò vale anche per coloro che possiedono un permesso di dimora di breve durata CE/AELS L, al fine di appurare il loro domicilio effettivo in Svizzera. Per quanto concerne l'eccezione costituita dai frontalieri, i quali mantengono il loro domicilio all'estero, vedi n° 68.

32 Persone giuridiche e società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale

- 32.1 Sono persone all'estero le persone giuridiche e le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno la sede statutaria o effettiva all'estero, anche se si tratta, dal punto di vista economico, di società svizzere (art. 5 cpv. 1 lett. b LAFE).
- 32.2 Sono pure persone all'estero le persone giuridiche e le società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo e

società in accomandita) che hanno la sede statutaria e effettiva in Svizzera, ma nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante (art. 5 cpv. 1 lett. c in relazione con l'art. 6 LAFE).

Di conseguenza, le società con sede in Svizzera appartenenti a stranieri, le quali non sottostanno alla LAFE (vedi commento ad n° 31.12), non sono considerate persone all'estero.

32.3 Non è sempre facile determinare l'esistenza di una posizione preponderante di persone all'estero. L'obbligo dell'autorizzazione soggettivo può però di solito essere escluso se:

32.31 una società, una cooperativa o una fondazione presenta una decisione di accertamento sul suo non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione rilasciata in occasione di un altro acquisto di un fondo, nella misura in cui da tale decisione non sia di regola trascorso più di un anno e gli organi dell'acquirente rendano verosimile che, nel frattempo, i rapporti di partecipazione e di finanziamento non sono mutati, e che per il finanziamento del nuovo acquisto non sono necessari mezzi esteri;

32.32 in una società in nome collettivo o in accomandita, fra i soci non vi è alcuna persona all'estero;

32.33 in una società anonima tutti gli azionisti sono cittadini svizzeri;

32.34 in una cooperativa tutti i soci sono cittadini svizzeri;

Le società secondo i numeri 32.32 – 32.34 che hanno principalmente come scopo l'acquisto ed il commercio di appartamenti (le società immobiliari ai sensi dell'art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE) sono tuttavia di regola da rimandare davanti all'autorità di prima istanza.

32.35 in una cooperativa edilizia di utilità pubblica vi è la partecipazione dello Stato (Comune, Cantone, Confederazione);

32.36 in una cooperativa la cerchia dei soci è molto ampia e sparpagliata fra la popolazione;

32.37 nel caso di una fondazione per la previdenza in favore del personale che soggiace alla legge federale del 25 giugno 1982 sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP, RS 831.40) e di una fondazione per la previdenza in favore del personale di società e cooperative che non risultano essere persone all'estero secondo i punti esposti in precedenza.

L'ufficiale del registro fondiario effettua un esame sommario sulla base degli atti della richiesta, della sua conoscenza delle circostanze e di altri documenti prodotti dal richiedente (ad es. estratti del registro di commercio, attestazioni notarili, registro delle azioni, bilancio e conto annuale). Le attestazioni notarili possono essere prese in considerazione unicamente se presentano una situazione di fatto. Questo avviene ad esempio quando il notaio conferma che tutti gli azionisti sono cittadini svizzeri. Un atto notarile indicante che le persone all'estero non hanno una posizione preponderante non ha alcun valore probatorio.

33 Negozi fiduciari, trusts

- 33.1 Sono pure considerate persone all'estero quegli acquirenti che di principio non sottostanno alla LAFE (per es. cittadini svizzeri, stranieri con permesso di domicilio, società con dominazione svizzera), se acquistano un fondo per conto di persone all'estero.

Risulta difficile per l'ufficiale del registro fondiario individuare un simile negozio fiduciario. Se sulla base degli atti della richiesta vi sono indizi di un negozio fiduciario, l'ufficiale rinvia l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.

- 33.2 L'apportare di un fondo nel patrimonio di un trust, per principio, sottostà all'obbligo di autorizzazione LAFE, qualora il fiduciario (trustee), oppure gli aventi diritto (beneficiaries), sono persone all'estero. Un Trust non può essere iscritto nel registro fondiario quale proprietario. In applicazione della prassi finora vigente è possibile negare la presenza dell'obbligo di autorizzazione almeno nel caso in cui i trustees e i beneficiaries sono persone non assoggettate alla LAFE e un successivo ampliamento della cerchia dei beneficiaries, in base all'atto del trust, non è possibile. Va negata la presenza di un obbligo di autorizzazione anche nei casi in cui i beneficiaries (stranieri) sono discendenti diretti del fondatore del trust (settlor), se il beneficiario è identico a quest'ultimo, oppure se i beneficiaries non acquistano nessuna posizione analoga a quella di un proprietario. Tuttavia non esiste ancora una prassi costante ed incontestata in merito. Mancano altresì delle decisioni su ricorso di istanze cantonali o del Tribunale federale. Inoltre, l'esame di tutti i requisiti per un acquisto esente da autorizzazione, nella maggior parte dei casi provoca un notevole dispendio. Per questo motivo gli affari trust sono da rinviare in ogni modo all'autorità di autorizzazione cantonale.

Capitolo 4: Fondi per stabilimenti d'impresa

41 Principi

- 41.1 L'acquisto di un fondo che serve quale stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di un'azienda artigianale o di una libera professione o che, in altre parole, serve per l'esercizio di un'attività economica (per es. fabbriche, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, hotel, ristoranti, aziende artigianali, studi medici), non necessita di autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 LAFE). Il fatto che il fondo serva direttamente all'impresa dell'acquirente oppure che venga locato o affittato a terzi per l'esercizio di un'attività economica non ha alcuna rilevanza. Simili fondi possono quindi essere acquistati anche quale puro collocamento di capitali.
- 41.2 Se l'acquirente sostiene che si tratta di un fondo per stabilimento d'impresa, l'ufficiale del registro fondiario, prima di iscrivere il negozio giuridico direttamente nel mastro, deve esaminare questo punto. Egli deve verificare che non vi sia un collocamento di capitali proibito (art. 12 lett. a LAFE), in particolare - con riserva di possibili eccezioni - che non vengano contemporaneamente acquistati o costruiti appartamenti (case monofamiliari, plurifamiliari, appartamenti in proprietà). Inoltre, la superficie del fondo non deve essere superiore a quanto necessario per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE). Perciò, l'ufficiale del registro fondiario deve anche verificare che non venga acquistata una superficie eccessiva rispetto alle riserve permesse per

uno sviluppo a medio termine dell'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE) e non utilizzata a breve termine, ovvero entro due anni (richiedere la dichiarazione scritta dell'acquirente, art. 18a cpv. 1 lett. b OAFE). La tesorizzazione di terreno edificabile, anche se non si trova in una zona abitativa ma in una zona industriale o commerciale, è un collocamento di capitali proibito (costruzioni vuote che a medio termine non servono più all'esercizio di un'attività economica vanno pure considerate terreno edificabile).

- 41.3 Sul fondo acquistato a titolo di stabilimento d'impresa eccezionalmente possono esservi anche appartamenti se essi servono all'attività dell'impresa (per il custode o per il personale tecnico, nel caso in cui sia indispensabile una costante o comunque una regolare presenza nelle vicinanze dell'impresa), se la loro separazione dal fondo dell'impresa risulta praticamente impossibile e sproporzionata (ad es. una casa d'abitazione che si trova nell'areale di un impianto industriale oppure degli appartamenti isolati in una fabbrica o nello stesso stabile di un edificio industriale, in particolare quando l'accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali commerciali) oppure se vengono imposti dalle norme sulle quote abitative (art. 2 cpv. 3 LAFE). Secondo la costante prassi eccezionalmente possono essere acquistati appartamenti congiuntamente ad uno stabilimento d'impresa, se una separazione dalla parte di fondo utilizzata come impresa risulta praticamente impossibile e sproporzionata (ad esempio un'abitazione situata nell'area di un impianto industriale, oppure degli appartamenti isolati in una fabbrica o nello stesso stabile di un edificio industriale, in particolare quando l'accesso agli appartamenti è possibile solo attraverso i locali commerciali). Il terreno fuori dalla zona edificabile può essere acquistato a titolo di stabilimento d'impresa se serve all'esercizio di un'attività economica, ad esempio per un'impresa agricola o un'azienda legata all'economia del legno.
- 41.4 Le spiegazioni in questo capitolo sono applicabili non solo per i casi di acquisto della proprietà di un fondo per stabilimento d'impresa, ma per tutte le forme di acquisto di un diritto su un fondo simile ai sensi dell'articolo 4 LAFE (cfr. capitolo 7). Ciò significa ad esempio che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione nemmeno il finanziamento di un acquisto, l'acquisto di una cartella ipotecaria o la costituzione di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera.

42 Iscrizione nel mastro

- 42.1 L'ufficiale del registro fondiario iscrive un negozio giuridico concernente un fondo edificato direttamente nel mastro, quindi senza rinvio all'autorità di prima istanza LAFE, se:
- 42.11 l'acquirente dimostra che nell'edificio viene esercitata esclusivamente un'attività economica (art. 18a cpv. 1 lett. a OAFE), e che quindi non vi sono appartamenti;
- 42.12 l'acquirente dimostra che tutta la superficie del fondo serve almeno nella misura dei due terzi all'esercizio di un'attività economica di un'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE);

La prova può essere fornita con un'attestazione del Comune, una descrizione attuale del fondo, la prova dell'appartenenza ad una zona, piani di costruzione, un permesso di costruzione o altri documenti. Occorre dimostrare

all'ufficiale del registro fondiario che la superficie di riserva non supera un terzo della superficie totale del fondo (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE). Il fondo non deve tuttavia essere forzatamente occupato da una costruzione nella misura dei due terzi. Anche un deposito aperto, un posteggio, una via d'accesso o superfici utilizzate per scopi simili sono considerate utilizzate dall'impresa.

42.13 nel caso della superficie di riserva (al massimo un terzo della superficie totale, n° 42.12), l'acquirente ha inoltre dichiarato per iscritto che questa non verrà utilizzata per edificare degli appartamenti;

42.2 nel caso di fondi per stabilimenti d'impresa con appartamenti, l'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente il negozio giuridico nel mastro quando le condizioni secondo il n° 42.12 e 42.13 sono adempiute e:

42.21 l'acquirente dimostra che un appartamento già edificato o da edificare è necessario ad un custode o al personale tecnico per permettere la sorveglianza delle strutture, firmando inoltre una dichiarazione secondo la quale l'appartamento è a disposizione esclusivamente delle persone menzionate;

42.22 il fondo si trova in una zona in cui sono imposte quote abitative (art. 2 cpv. 3 LAFE) e gli appartamenti non rappresentano una quota maggiore rispetto a quanto previsto dalle prescrizioni legali;

Disposizioni sulle quote abitative sono atti pianificatori dei Comuni, secondo cui per determinati fondi o zone è imposto un certo numero di appartamenti, di solito una percentuale della superficie lorda. La liberazione dall'obbligo dell'autorizzazione secondo l'articolo 2 capoverso 3 LAFE non vale però in generale per tutti i fondi per i quali sono previsti piani di quote abitative, bensì solo per i fondi destinati prevalentemente all'impresa, con una parte di appartamenti di importanza inferiore. La parte effettiva di appartamenti non può essere più grande del minimo previsto dalle prescrizioni;

42.23 un singolo appartamento è chiaramente d'importanza marginale;

Per es. quando l'appartamento si trova in un edificio aziendale

42.24 l'acquirente dichiara per iscritto di trasformare gli appartamenti per utilizzo a scopo aziendale (art. 18a cpv. 1 lett. a OAFE), e dimostra di poter realizzare ciò a breve termine.

La prova è data allorché esiste un permesso di costruzione cresciuto in giudicato oppure un'attestazione corrispondente del Comune. I contratti d'affitto relativi agli appartamenti esistenti devono essere disdetti al più tardi entro sei mesi (attestazioni che le disdette sono rimaste incontestate). La dichiarazione concernente il cambiamento di utilizzazione può essere contenuta nell'atto notarile relativo al fondo.

42.3 nel caso di un fondo non più utilizzato o utilizzato solo parzialmente a scopo commerciale, oppure comprendente uno stabile non più utilizzabile a scopo commerciale, l'ufficiale del registro fondiario iscrive direttamente un negozio giuridico nel mastro se:

42.31 l'acquirente dichiara per iscritto di edificare il fondo per due terzi, al più tardi entro due anni, per l'esercizio di un'attività economica di un'impresa (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE);

- 42.32 egli deve inoltre dichiarare per iscritto di non costruire altri appartamenti oltre a quelli menzionati ai numeri 42.21 e 42.22.

Queste dichiarazioni possono essere contenute nell'atto notarile concernente l'acquisto del fondo.

Capitolo 5: Residenze principali

51 Principi

- 51.1 Una persona fisica all'estero non necessita di autorizzazione per l'acquisto di proprietà abitativa per uso proprio, ovvero se acquista un fondo che serve quale residenza principale nel luogo ove ha il domicilio legale ed effettivo (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE). Siccome i cittadini di Stati membri della CE o dell'AEELS con domicilio in Svizzera non sono persone all'estero (n° 3), le disposizioni concernenti la residenza principale valgono unicamente per i cittadini di altri Stati esteri.
- 51.2 Se l'acquirente sostiene che si tratta di un acquisto di questo genere, l'ufficiale del registro fondiario, prima di iscrivere il negozio giuridico direttamente nel mastro, deve esaminare se sono realizzate tutte le condizioni per un acquisto senza autorizzazione. L'acquirente deve avere il diritto di prendere domicilio nel luogo in cui si trova il fondo (di regola con un permesso di soggiorno B). Egli deve anche confermare in forma scritta che utilizzerà il fondo quale residenza principale per sé e per la sua famiglia (art. 18a cpv. 2 lett. a e b OAFE). Inoltre, l'ufficiale del registro fondiario deve verificare che non vi sia un collocamento di capitali proibito (art. 12 lett. a LAFE), cioè che non venga acquistato o edificato più di un appartamento. Va comunque rilevato che la superficie netta abitabile non soggiace ad alcuna limitazione. Se viene acquistato terreno edificabile, la casa deve essere costruita entro breve tempo, uno o due anni, e la superficie del fondo non deve essere più grande di quanto richiesto per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b LAFE, art. 18a cpv. 2 lett. c OAFE). Deve in particolare essere esclusa la possibilità che sul fondo possano essere costruiti senza problemi altri edifici abitativi eventualmente separabili e poi vendibili.

52 Iscrizione nel mastro

- 52.1 L'ufficiale del registro fondiario iscrive l'acquisto di una residenza principale direttamente nel mastro, quindi senza rinvio all'autorità di prima istanza LAFE (art. 18a cpv. 2 OAFE), se (condizioni cumulative):
- 52.11 l'acquirente produce un permesso di soggiorno B, una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri o un certificato di servizio di uffici d'amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera (art. 5 OAFE) come anche la dimostrazione di avere il proprio domicilio effettivo, quindi il centro della propria vita, in Svizzera (in merito a questa domanda si veda il commento sotto cifra 31.12, terzo capoverso).
- 52.12 l'acquirente dimostra anche che si tratta di un immobile abitativo e di un solo appartamento;

Questa prova può essere fornita con un attestato del Comune, una descrizione attuale del fondo, piani di costruzione, un permesso di costruzione, altri

documenti o sulla base delle informazioni in possesso dell'ufficiale del registro fondiario.

- 52.13 la superficie del fondo non supera i 3'000 m²;
- 52.14 oppure, nei casi in cui il fondo supera i 3'000 m², l'ufficiale del registro fondiario, sulla base di piani, fotografie o conoscenze proprie, può senz'altro stabilire che sarebbe sproporzionato procedere alla parcellazione del fondo (configurazione dei confini, pendio, bosco, scarpata, muri), oppure se l'acquirente può dimostrare di avere un fabbisogno importante (scuderia per cavalli, parcheggio, piscina);
- 52.15 l'acquirente dichiara che utilizzerà l'appartamento quale residenza principale solamente per sé e la sua famiglia, senza affittarlo, nemmeno parzialmente, e senza crearvi una seconda abitazione;
- 52.16 nel caso di acquisto di terreno edificabile, l'acquirente dimostra con un permesso di costruzione cresciuto in giudicato che il fondo si trova in una zona in cui può essere edificata una casa monofamiliare e dichiara in forma scritta di iniziare la costruzione entro un anno.

Le dichiarazioni possono essere contenute nell'atto notarile concernente l'acquisto del fondo.

Capitolo 6: Altre eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione

Oltre alle eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione menzionate nei capitoli 4 e 5 ed inerenti i fondi per stabilimenti d'impresa e residenze principali, non necessitano di autorizzazione i seguenti acquirenti (art. 7 e 7a LAFE):

- 61 gli eredi legali o gli eredi legali potenziali ai sensi del diritto svizzero nella devoluzione dell'eredità (art. 7 lett. a), sia nell'acquisto in proprietà comune da parte della comunione ereditaria che nella divisione ereditaria;

Questi eredi sono il coniuge, il o la partner in unione domestica registrata e tutti i parenti che potrebbero entrare in linea di conto quali eredi, quindi anche gli eredi istituiti ed i legatari nella misura in cui appartengano ad una parentela più lontana ma avente ancora diritto all'eredità (DTF 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, Nr. 123). La quota ereditaria non è rilevante per la questione dell'obbligo dell'autorizzazione.

- 62 i parenti in linea (diretta) ascendente e discendente dell'alienante ed il suo coniuge, il o la partner in unione domestica registrata (art. 7 lett. b);

Non è escluso dall'obbligo dell'autorizzazione il trasferimento di un fondo fra fratelli (risp. sorelle). E' quindi chiaro che vi è il pericolo di negozi giuridici volti ad eludere la legge. Ciò potrebbe ad esempio essere il caso di un figlio che vende un fondo ai suoi genitori e questi lo trasferiscono dopo poco tempo ad un altro figlio. Di per sé, entrambi i negozi giuridici sarebbero liberati dall'obbligo dell'autorizzazione. Tuttavia, già il primo trasferimento potrebbe essere un'elusione della legge, in particolare se il figlio ha acquistato il fondo solo poco tempo prima dell'alienazione ai genitori. Se vi è il sospetto di un'elusione della legge, l'ufficiale del registro fondiario deve rinviare l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE.

- 63 acquirenti, se già comproprietari o proprietari in comune del fondo (art. 7 lett. c);

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

- 64 i comproprietari per le permuthe dei loro piani nel medesimo immobile (art. 7 lett. d);

In questo caso è possibile passare da un appartamento più piccolo ad uno più grande, anche se non può essere superata la superficie ammessa (art. 10 cpv. 2 e 5 OAFE). Una permuta senza autorizzazione è possibile anche se gli appartamenti non si trovano sullo stesso fondo di base, ma sono comunque all'interno del medesimo complesso.

- 65 l'acquirente, se riceve il fondo come indennità in natura, in caso di espropriazione, ricomposizione particellare o raggruppamento di terreni (art. 7 lett. e), o se lo stesso è ottenuto in sostituzione di quello alienato a una corporazione o a un istituto di diritto pubblico (art. 7 lett. f), oppure se la superficie è esigua in seguito a una rettificazione di confine, oppure, qualora si tratti di proprietà per piani, in seguito a un aumento della quota di valore (art. 7 lett. g);

Se si tratta di una ricomposizione parcellare o di un raggruppamento di terreni effettuato con la collaborazione dell'autorità, l'acquisto può essere iscritto direttamente nel registro fondiario.

Sotto la lettera f figura anche l'acquisto a trattative private di un fondo in sostituzione di quello venduto sotto la minaccia di espropriazione. Per l'ufficiale del registro fondiario non è sempre facile determinare il genere dell'acquisto sostitutivo, per cui l'acquirente deve di regola essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE

La definizione "rettificazione di confine" va intesa in senso lato. Essa comprende ogni acquisto di una superficie aggiuntiva per arrotondare un fondo già regolarmente acquistato, ad esempio un ampliamento con un posteggio, una via d'accesso o una veranda, oppure un acquisto aggiuntivo di superficie abitabile, di un box o di un posteggio in un garage. Esigua è una superficie fino a 100 m² e, per la proprietà per piani, un aumento della quota di valore fino al 20%. Se la superficie aggiuntiva o la quota di valore superano detti limiti o la superficie ammessa secondo l'articolo 10 OAFE, l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE

- 66 l'acquirente, il cui acquisto lo esige l'interesse superiore della Confederazione (art. 7 lett. h);

Il Consiglio federale decide sulle domande che concernono l'interesse superiore della Confederazione (art. 16 cpv. 1 lett. a LAFE). L'ufficiale del registro fondiario rinvia in ogni caso l'acquirente all'autorità di prima istanza LAFE alla quale occorre rivolgersi per inoltrare una domanda all'attenzione dell'autorità federale (art. 15 cpv. 2 OAFE).

- 67 le persone fisiche che acquistano un'abitazione in seguito alla liquidazione di una persona giuridica (società immobiliare di azionisti-locatari) 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).

Se non vi sono documenti che possono provare la regolarità del negozio giuridico di allora, l'acquirente deve essere rinviato all'autorità di prima istanza LAFE.

- 68 frontaliere CE e AELS che acquistano una residenza secondaria nella regione del loro luogo di lavoro (lett. j).

Appurare che tutte le condizioni per un acquisto non soggetto ad autorizzazione siano adempiute non è sempre evidente. Perciò, l'acquirente, di regola, deve essere rimandato all'autorità di prima istanza. Tuttavia, l'ufficiale del registro fondiario può iscrivere direttamente un negozio giuridico nel mastro (art. 18a cpv. 3 OAFE) quando l'acquirente presenta un valido permesso per frontaliere CE/AELS G (lett. a), lo stesso dichiara per iscritto di utilizzare il fondo quale abitazione secondaria (lett. b), la superficie del fondo non supera i 1000 m² (lett. c) e vengono presentati i chiarimenti e le prove analogamente ai n° 52.12, 52.15 e 52.16 (relativi all'acquisto non soggetto ad autorizzazione di residenze principali).

- 69 stati esteri, organizzazioni internazionali ed altri aventi diritto secondo l'articolo 2 della Legge sullo Stato ospite (RS 192.12), che acquistano un fondo per motivi di servizio (art. 7a LAFE; art. 16 e 17 della Legge sullo Stato ospite).

Fondi di questo tipo però sottostanno esclusivamente alla Legge sullo Stato ospite. L'iscrizione dell'acquisto di un fondo nel registro fondiario necessita di una decisione positiva da parte del Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE). Il registro fondiario, senza una decisione di questo tipo, rinvia un acquirente al DFAE. La procedura è regolamentata nell'articolo 16 della Legge sullo Stato ospite e nell'articolo 25 dell' Ordinanza del 7 dicembre 2007 sullo Stato ospite (RS 192.121).

Capitolo 7: Acquisto di fondi ai sensi della LAFE

I seguenti diritti che possono essere iscritti o menzionati nel registro fondiario sono considerati acquisto di fondi (compreso l'acquisto extra-tabulare) ai sensi della LAFE (condizione oggettiva dell'obbligo dell'autorizzazione, art. 4 cpv. 1 LAFE):

- 71 L'acquisto della proprietà, della proprietà comune e della comproprietà, compresa la proprietà per piani.
- 72 L'acquisto di un diritto di superficie (in tutte le sue forme).
- 73 L'acquisto dell'usufrutto o di un diritto d'abitazione.
- 74 La costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera.
- 75 L'assunzione di un diritto secondo i numeri 71 - 74 congiuntamente ad un patrimonio o un'azienda (art. 181 CO) oppure mediante fusione, scissione, trasformazione o trasferimento di patrimonio giusta la Legge sulla fusione (RS 221.301), se ciò porta all'aumento dei diritti dell'acquirente (art. 1 cpv. 1 lett. b OAFE).

- 76 La conclusione di un contratto di locazione o affitto di lunga durata (almeno 10 anni) accompagnati da disposizioni contrattuali inusuali o eccedenti le relazioni d'affari usuali o commerciali (art. 1 cpv. 2 lett. a OAFE).

Vi è un contratto di locazione da sottoporre all'obbligo dell'autorizzazione ad esempio in presenza di un pagamento unico anticipato della pigione, oppure quando il locatario fornisce altre importanti prestazioni anticipate oppure ottiene il diritto di effettuare sostanziali modifiche strutturali senza dover ottenere l'assenso del proprietario. Anche il vincolo del contratto di locazione ad un contratto di mutuo sottostà all'obbligo dell'autorizzazione se la pigione viene compensata con l'interesse sul mutuo (cfr. a questo proposito art. 1 cpv. 2 lett. a OAFE, DTF 105 Ib 321). In caso di richiesta di annotazione di un contratto di locazione o di affitto, all'ufficiale del registro fondiario deve essere presentato il contratto completo.

- 77 La costituzione di un diritto di pegno (cartella ipotecaria, ipoteca) per un prestito, se (quale condizione supplementare) vi sono accordi straordinari o inusuali oppure l'ammontare del credito pone il debitore/proprietario/acquirente/committente dell'opera, a causa della sua situazione finanziaria, in un particolare rapporto di dipendenza dal creditore (art. 1 cpv. 2 lett. b OAFE);

Di regola occorre ammettere l'obbligo dell'autorizzazione se il fondo risulta essere gravato in misura chiaramente superiore rispetto agli usi correnti e se il proprietario non riceverebbe il credito corrispondente da un terzo - di regola una banca svizzera - non coinvolto (DTF 107 Ib 12 cons. 4). Per la proprietà abitativa questo limite è fissato attualmente all'80 percento del valore venale. Delle banche concedono eccezionalmente anche dei crediti oltre l'80 percento e perfino sino al 100 percento del valore venale, in modo particolare se il proprietario fornisce delle ulteriori garanzie come la costituzione in pegno delle pretese vantate nei confronti della cassa pensione oppure una polizza sull'assicurazione sulla vita. Se una banca o un istituto di assicurazione stranieri o preponderantemente in mano straniera concede un prestito oltre l'80 percento del valore corrente del fondo, si può però di regola presumere che il creditore abbia esaminato in modo approfondito l'affidabilità creditizia del proprietario e che anche una banca svizzera gli concederebbe un prestito di uguale portata. Ne deriva che l'ufficio del registro fondiario dovrebbe di principio iscrivere direttamente nel registro fondiario l'acquisto del fondo e la costituzione del diritto di pegno in favore della banca o dell'istituto di assicurazione stranieri o preponderantemente in mano straniera, senza dapprima rinviare l'acquirente o la creditrice davanti all'autorità di prima istanza. Tuttavia la creditrice deve confermare per iscritto di concedere il prestito in proprio nome e per proprio conto e non a titolo fiduciario per conto d'una persona all'estero e che non le sono state fornite o le verranno date delle ulteriori garanzie reali o personali da parte di persone all'estero, allo stesso modo che anche una banca o istituto di assicurazione svizzeri deve confermare nel caso d'un prestito che superi l'80 percento (per una tale conferma l'Associazione svizzera delle banche ha rimesso alle banche associate con circolare n° 6355 dell'11 marzo 1986 un apposito formulario; tuttavia la conferma non dev'essere fatta con questo formulario, essa può essere fornita individualmente con un testo identico).

- 78 La costituzione di divieti di costruzione (quale servitù personale o servitù prediale) o simili limitazioni della proprietà (art. 1 cpv. 2 lett. c OAFE).

Capitolo 8: Oneri

81 Iscrizione

- 81.1 Di regola, le decisioni dell'autorità di prima istanza sulla concessione dell'autorizzazione prevedono anche oneri che devono essere menzionati nel registro fondiario (art. 14 LAFE, art. 11 cpv. 2 OAFE).
- 81.2 Gli oneri devono essere menzionati, nella misura in cui vengano esplicitamente ordinati nella decisione sull'autorizzazione. Per evitare un inutile sovraccarico della colonna "menzioni", nel mastro, al posto della formulazione completa, è sufficiente iscrivere „Oneri secondo la LAFE conformemente all'autorizzazione del ...“. Ciò non esclude evidentemente la possibilità di iscrivere integralmente taluni oneri, ad esempio il divieto di rivendita.
- 81.3 Nel caso di una richiesta d'iscrizione contraria ad un onere già iscritto vedi n° 25.13.
- 81.4 Non possono essere menzionati oneri che concernono l'acquisto di un diritto per il quale non viene aperto un foglio separato del registro fondiario (come ad es. l'usufrutto, il diritto d'abitazione, il diritto di superficie dipendente).

82 Cancellazione

- 82.1 Possono essere cancellati d'ufficio:
 - 82.11 menzioni sul divieto di rivendita, quando il termine è scaduto;
 - 82.12 tutti gli altri oneri menzionati secondo la LAFE ed il diritto previgente, se il fondo viene trasferito ad una persona che non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione (cfr. al riguardo capitolo 6), ad eccezione degli oneri concernenti gli apparthotels (art. 10 LAFE, art. 7 cpv. 2 e art. 11 cpv. 2 lett. g OAFE);
 - 82.13 tutti gli oneri menzionati secondo la LAFE e il diritto previgente, se il fondo viene trasferito con autorizzazione ad un'altra persona che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione (per questa persona valgono gli oneri decisi nella "nuova" autorizzazione).
- 82.2 Secondo i capoversi 2 e 3 delle disposizioni transitorie della modifica della LAFE del 30 aprile 1997, i seguenti oneri decadono per legge e possono essere cancellati su richiesta dell'acquirente (l'ufficiale del registro fondiario che non può determinare con certezza se un onere sia decaduto per legge rinvia il richiedente all'autorità di prima istanza LAFE, operando sulla base dei principi previsti dall'art. 18 cpv.1 LAFE e dall'art. 18 cpv. 1 OAFE):
 - 82.21 gli oneri connessi ad un'autorizzazione per l'acquisto di un fondo per stabilimento d'impresa (l'abrogato art. 8 cpv. 1 lett. a LAFE) o di una residenza principale (l'abrogato art. 9 cpv. 1 lett. b LAFE);
 - 82.22 l'obbligo di rivendere previsto nell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo da parte di una banca o di un istituto assicurativo (art. 8 cpv 1 lett. b LAFE, seconda parte della frase abrogata);

82.23 gli oneri previsti dal Dipartimento militare federale o dall'autorità di prima istanza LAFE per un'autorizzazione oppure per una decisione di accertamento sul non assoggettamento all'autorizzazione dell'acquisto di un fondo nelle vicinanze di un'opera militare (le disposizioni sulla sicurezza militare, art. 5 cpv. 2 e art. 12 lett. e LAFE, sono state abrogate).

82.3 Su richiesta possono essere cancellati anche gli oneri il cui annullamento è stato deciso dall'autorità di prima istanza LAFE.

83 Riporto e persistenza delle menzioni

83.1 In caso di acquisto da parte di eredi legali, parenti in linea diretta, comproprietari e proprietari in comune ai sensi dell'articolo 7 lettere a, b e c LAFE, gli oneri restano in vigore immutati anche per l'acquirente. Sul foglio del registro fondiario restano quindi le menzioni.

83.2 Nei casi previsti dall'articolo 7 lettere d, e ed f LAFE ("negozi di scambio" che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione) le menzioni devono essere riportate sul nuovo fondo.

Capitolo 9: Statistica

91 Principio

91.1 L'Ufficio federale di giustizia tiene una statistica relativa all'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotels (art. 24 cpv. 3 LAFE, art. 20 cpv. 1 OAFE).

92 Comunicazioni all'Ufficio federale di giustizia

92.1 Gli ufficiali dei registri fondiari comunicano senza indugio all'Ufficio federale di giustizia, direttamente oppure attraverso un'autorità cantonale (art. 20 cpv. 2 OAFE), con indicazioni sul luogo, il genere e la superficie del fondo e la nazionalità dell'acquirente (art. 20 cpv. 1 lett. a OAFE) mediante il formulario, reperibile su Internet, sulla medesima pagina su cui si trovano le presenti istruzioni.

92.11 I trasferimenti di proprietà di tutti gli acquisti autorizzati di residenze di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels (art. 9 cpv. 2 LAFE), inclusi i diritti di superficie, abitazione, usufrutto, compera, prelazione e ricupera e arrotondamenti che sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione (acquisti aggiuntivi);

92.12 i trasferimenti di proprietà di residenze di vacanza e unità d'abitazione in apparthotels acquistate in precedenza con autorizzazione, in seguito al riacquisto da parte di svizzeri o stranieri che non sottostanno alla LAFE;

92.13 iscrizioni in seguito a cambiamenti di nome dell'acquirente (ad es. matrimonio o divorzio) per acquisti autorizzati di residenze di vacanza ed unità abitative in apparthotels.

92.2 Le comunicazioni devono essere indirizzate a (uno scritto d'accompagnamento non è necessario): Ufficio federale di giustizia, UFRF, Bundesrain 20, 3003 Berna.

CH.2144 / SJ / MAC