



Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41)

Condizioni e criteri per il riconoscimento di edificazioni con infrastrutture simili a hotel quali stabilimenti d'impresa secondo l'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE il cui finanziamento, il cui acquisto e la cui vendita per persone all'estero sono escluse dall'obbligo di autorizzazione, nonché i requisiti posti a una struttura ricettiva organizzata secondo la legge federale sulle abitazioni secondarie (legge sulle abitazioni secondarie, LASEc; RS 702.1).

1. Criteri per una struttura simile a un hotel / stabilimento d'impresa secondo la LAFE

Requisiti minimi per ottenere una decisione di non assoggettamento all'obbligo di autorizzazione ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE:

- Dimensioni minime della struttura: l'edificio o la totalità degli edifici di uno stabilimento d'impresa, oltre a una parte alberghiera devono essere composti almeno da 30 unità od offrire almeno 100 letti.
- Qualità uniforme della struttura: l'edificio o la totalità degli edifici nonché le relative strutture devono essere in linea con lo standard e con la qualità del relativo esercizio alberghiero (di norma almeno quattro stelle secondo la classificazione ufficiale).
- Funzionalità operativa: il piano degli edifici, la loro costruzione, le dimensioni delle abitazioni, la loro posizione e la loro dotazione devono essere caratteristici per un esercizio alberghiero. L'arredamento e la dotazione delle unità abitative devono essere concepiti dall'albergatore e in linea di principio quest'ultimo deve anche provvedere alla loro manutenzione e al loro rinnovo. Le abitazioni non devono essere strutturate in maniera tale da poter essere utilizzate senza usufruire di servizi alberghieri.
- Servizi di tipo alberghiero: l'offerta di servizi di tipo alberghiero deve essere completa, meri servizi di hotel garni o di ristorazione di per sé non sono sufficienti; a seconda della posizione e dell'organizzazione del resort, almeno una parte dei servizi di tipo alberghiero deve essere compresa nel prezzo dell'alloggio.
- Redditività e commercializzazione: occorre fornire prova del finanziamento nonché della presunta redditività dell'esercizio alberghiero e in caso di necessità occorre farli verificare tramite un rapporto della Società svizzera di credito alberghiero (SCA); inoltre il gestore dell'albergo deve fornire prova del fatto di essere in grado di fornire le prestazioni garantite contrattualmente e la struttura deve disporre di un sistema di prenotazione performante che gli consenta di commercializzare le unità abitative gestite in modo alberghiero in Svizzera e all'estero.

- Contratto di locazione e di gestione: in caso di acquisto di un'unità abitativa in proprietà per piani occorre stipulare un contratto di locazione e di gestione a tempo indeterminato o per un lungo periodo di almeno 15 anni con il gestore dell'albergo. Una volta arrivato a scadenza, il contratto di locazione e di gestione a tempo determinato deve essere rinnovato affinché l'abitazione possa continuare a essere considerata uno stabilimento d'impresa. Per tutti i proprietari di abitazioni in proprietà per piani all'interno di un intero complesso fa stato lo stesso contratto di locazione e di gestione. Non sono ammessi accordi individuali, nemmeno a favore di acquirenti non soggetti all'obbligo di autorizzazione.
- Limitazione dell'uso e uso proprio: il proprietario di un'unità abitativa rinuncia a qualsiasi uso della sua abitazione senza che si usufruisca di servizi di tipo alberghiero. Se si usufruisce di servizi di tipo alberghiero, è ammesso anche un grado adeguato di "uso proprio". Non sussiste un diritto stabile a usare la propria unità acquistata.

Si tratta di un elenco dei requisiti minimi, che tuttavia non danno origine a un diritto assoluto all'emanazione di una decisione di non assoggettamento all'obbligo di autorizzazione per uno stabilimento d'impresa ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE. Ogni domanda viene presa in esame singolarmente. Tutte le domande devono essere inoltrate all'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio.

In ultima analisi, di norma occorre adottare almeno le seguenti misure per garantire l'attività duratura dell'esercizio alberghiero e la gestione costante delle unità abitative ai sensi di uno stabilimento d'impresa:

- a) Nel contratto di costituzione della proprietà per piani occorre inserire una clausola particolare ai sensi di una destinazione d'uso secondo l'art. 648 cpv. 2 CC, in cui viene prescritto l'uso esclusivamente di tipo alberghiero delle unità abitative e con cui i comproprietari o i comproprietari di piano vengono obbligati a utilizzare le loro abitazioni permanentemente come unità d'abitazione in apparthotel e a metterle a disposizione in maniera duratura dell'esercizio alberghiero.
- b) Inoltre il regolamento di amministrazione e di utilizzazione, il quale a sua volta prevede l'obbligo per i comproprietari di mettere a disposizione le loro abitazioni permanentemente del gestore dell'hotel, viene menzionato nel registro fondiario.
- c) Oltre a ciò anche il contratto di locazione e di gestione che deve essere stipulato secondo un modello uniforme per il rispettivo esercizio alberghiero tra l'acquirente di un'abitazione in proprietà per piani e il gestore dell'hotel viene menzionato o eventualmente anche annotato nel registro fondiario.
- d) Infine, ove necessario la decisione di non assoggettamento all'obbligo di autorizzazione viene adottata con ulteriori condizioni che devono essere menzionate a registro fondiario e che sono destinate e idonee a garantire nel migliore dei modi un esercizio alberghiero duraturo e una gestione alberghiera permanente delle unità di piano nel rispettivo caso singolo.

La menzione a registro fondiario delle condizioni avviene a tempo indeterminato nel quadro di una procedura di accertamento svolta dall'autorità di autorizzazione.

2. Struttura ricettiva organizzata secondo la LASEC

Per la sussistenza di una struttura ricettiva organizzata secondo la LASEC fanno stato i seguenti criteri:

- In via cumulativa la struttura ricettiva organizzata deve:
 - comprendere servizi e infrastrutture di tipo alberghiero che tipicamente fanno parte di un albergo e vengono utilizzati dalla maggior parte degli ospiti;
 - disporre di un piano di gestione simile a quello di un hotel (vale a dire orientamento all'alloggio professionale e a breve termine dei clienti);
 - assicurare la gestione nell'ambito di una struttura unitaria (gestione unitaria).

- Le abitazioni devono:
 - essere offerte sul mercato per un periodo prolungato, sia durante l'alta sia durante la bassa stagione;
 - essere utilizzate esclusivamente da ospiti per brevi periodi (non sono ammessi rapporti di locazione permanente);
 - le abitazioni devono essere offerte a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale a un prezzo di mercato;
 - le abitazioni non possono essere allestite in modo individuale, ossia le abitazioni non sono adattate all'uso personale da parte dei proprietari e alle loro esigenze individuali, bensì la qualità, l'allestimento e la dotazione delle abitazioni sono uniformi e si basano su un concetto comune;
 - essere gestite nel quadro di una struttura ricettiva organizzata. Le abitazioni sfruttate a scopi turistici non devono necessariamente trovarsi nel luogo del centro aziendale (dove si trovano ad es. la reception e strutture comuni come la piscina coperta, impianti sportivi, ristoranti e sale giochi, ecc.) né devono necessariamente essere degli stessi proprietari della struttura che le gestisce. Tuttavia sotto il profilo funzionale e degli spazi devono far parte di una struttura ricettiva organizzata di tipo alberghiero (DTF 145 II 354).

- Se abitazioni sfruttate a scopi turistici si trovano in proprietà per piani occorre osservare criteri aggiuntivi:
 - l'uso proprio delle abitazioni deve limitarsi a due, al massimo tre settimane per periodo di alta stagione (per uso proprio si intende l'uso da parte dei proprietari o di loro familiari, amici e conoscenti);
 - la locazione permanente dell'abitazione come abitazione secondaria deve essere esclusa;
 - deve esistere un fondo per il rinnovo che deve essere disponibile per il gestore e per il proprietario.

Nel registro fondiario la limitazione d'uso relativa ai fondi interessati viene menzionata come segue: "Abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera b della legge sulle abitazioni secondarie (abitazione gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata)".

Cfr. al riguardo: Guida d'applicazione Legge federale sulle abitazioni secondarie, Bruno Maranta, DEPS, giugno 2016, stato marzo 2019; www.dvs.gr.ch).

3. Confronto tra stabilimento d'impresa secondo la LAFE e struttura ricettiva organizzativa secondo la LASEC

Fatte salve poche eccezioni, in entrambi i casi le condizioni e i criteri per l'organizzazione delle strutture simili a hotel sono uguali. In particolare entrambi dispongono di un piano di gestione come resort alberghieri (hotel con camere e abitazioni gestite) o villaggi vacanza che offrono abitazioni per brevi soggiorni di vacanza con servizi di tipo alberghiero. Le strutture devono disporre di infrastrutture minime (ad esempio di una reception) e offrire servizi di tipo alberghiero che tipicamente vengono utilizzati dalla maggior parte degli ospiti (ad esempio piscina coperta, impianti sportivi, ristoranti, sale giochi e locali di soggiorno). In più gli stabilimenti d'impresa secondo la LAFE, al pari delle strutture ricettive organizzate secondo la LASEC, devono raggiungere determinate dimensioni e un determinato grado di professionalità e le abitazioni non possono essere adattate alle esigenze personali del proprietario. Inoltre la qualità e la dotazione devono essere uniformi e basarsi su un concetto comune.

Dopo che nel messaggio concernente la LASEC è stato stabilito espressamente che l'uso proprio per ciascun periodo di alta stagione può durare al massimo da due a tre settimane (FF 2014 2065), tale valore può essere utilizzato anche come valore di riferimento per l'uso proprio ammissibile negli stabilimenti d'impresa secondo la LAFE.

Di conseguenza, nella maggior parte dei casi le strutture ricettive organizzate secondo la LASEC sono allo stesso tempo stabilimenti d'impresa secondo la LAFE e viceversa.

Una differenza molto importante consiste nel fatto che la possibilità esistente per le strutture ricettive organizzate secondo la LASEC di autorizzare abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'art. 8 LASEC (di norma per il finanziamento trasversale) non esiste per stabilimenti d'impresa secondo la LAFE. L'art. 3 dell'ordinanza relativa alla LAFE (OAFE; RS 211.412.411) esclude esplicitamente la realizzazione di simili abitazioni a titolo di stabilimento d'impresa. In applicazione della LAFE, la costruzione di simili abitazioni è riservata a persone che non sono considerate persone all'estero secondo l'art. 5 LAFE e l'acquisto di simili abitazioni da parte di persone all'estero per scopi di vacanza è soggetto all'obbligo di autorizzazione.

Infine si rileva che per ogni acquisto di fondi avente un legame con uno stabilimento d'impresa o per ogni fattispecie equiparata secondo l'art. 4 LAFE e l'art. 1 OAFE, in precedenza occorre richiedere una decisione d'accertamento dell'autorità di autorizzazione.

In caso di domande il team competente per il diritto fondiario dell'IRFRC è volentieri a disposizione.

Ispettorato del registro fondiario e registro fondiario

L'Ispettore del registro fondiario:



Ludwig Decurtins, lic. iur.