

# **ACQUISTO DI FONDI DA PARTE DI PERSONE ALL'ESTERO - ESAME DELLA LEGISLAZIONE SVIZZERA E SVILUPPI FUTURI (I)**

La legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) limita la possibilità per gli stranieri di acquisire fondi in Svizzera con un sistema di autorizzazioni e di contingenti. Le autorità cantonali decidono sulla questione dell'obbligo dell'autorizzazione e sul suo rilascio. L'autorizzazione è necessaria - pena la nullità del negozio - se (1) il fondo sottostà all'obbligo dell'autorizzazione, (2) il diritto acquistato corrisponde all'acquisto di un fondo e (3) l'acquirente è una persona all'estero.

## **Obbligo dell'autorizzazione**

Sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione tutte le residenze di vacanza, le unità d'abitazione in un apparthotel e le residenze secondarie.

Lo straniero residente in Svizzera con un permesso di soggiorno annuale può acquistare senza autorizzazione un'abitazione, a condizione che si tratti della residenza principale che egli utilizza personalmente ed in modo durevole. Questo vale anche per l'acquisto di un terreno edificabile, a condizione però che la costruzione della residenza principale venga iniziata entro un anno dall'acquisto. Gli acquisti di fondi con una superficie maggiore di 3'000 m<sup>2</sup> devono essere valutati dalle autorità.

Possono essere acquistati senza autorizzazione i fondi utilizzati dall'acquirente o da un terzo quali stabilimenti d'impresa (ad esempio fabbriche, magazzini, uffici, alberghi e ristoranti). Questo vale anche per l'acquisto di un terreno edificabile se la costruzione dello stabilimento d'impresa viene iniziata entro un anno dall'acquisto. Non vi è attività economica ai sensi della LAFE in caso di edificazione, locazione, affitto o commercio di spazi abitativi (un fondo adibito a commercio può comprendere singole abitazioni - per le quali non ci vuole l'autorizzazione - se queste rappresentano una parte subordinata, sia quanto alla loro dimensione che al valore, del fondo, ad esempio l'ultimo piano di un albergo adibito a spazio abitativo).

## **Acquisto di un fondo**

Viene considerato come acquisto di un fondo ogni negozio giuridico che economicamente conferisce l'effettiva possibilità di disporre del fondo. Oltre all'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto d'abitazione o dell'usufrutto, pure la partecipazione ad una società il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, l'acquisto di una partecipazione ad un fondo d'investimento immobiliare i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato, la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo, l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo, come ad esempio un contratto di locazione a lunga scadenza con pagamento anticipato di tutta la locazione.

## **Persone all'estero**

Sono considerate persone all'estero gli stranieri residenti all'estero, gli stranieri in Svizzera senza permesso di soggiorno annuale, le società con sede all'estero e le società con sede in Svizzera nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante (detenendo più di un terzo del capitale o dei diritti di voto oppure avendo concesso importanti mutui).

### **Rilascio dell'autorizzazione e contingenti**

L'autorizzazione per l'acquisto di un fondo può essere rilasciata solo per i motivi previsti dalla legge. La LAFE enuncia dei casi specifici, mentre delega ai Cantoni la possibilità di prevedere i motivi d'autorizzazione che riguardano, tra l'altro, le abitazioni secondarie, quelle di vacanza e le unità d'abitazione in un apparthotel.

Nei Cantoni Appenzello esterno, Basilea-città, Friburgo, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, San Gallo, Soletta, Ticino, Uri, Vaud, Vallese e Zurigo una persona fisica può ottenere l'autorizzazione all'acquisto di una residenza secondaria in un luogo con il quale mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione (non sono considerati tali la parentela con persone svizzere e i soggiorni di vacanza, di cura o di studio). La residenza secondaria non può essere locata a terzi e deve essere alienata entro due anni se l'acquirente non la utilizza più come tale.

Una persona fisica può ottenere l'autorizzazione all'acquisto di una residenza di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel nei Cantoni Berna, Friburgo, Glarona, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, Nidwaldo e Sciaffusa (solo per unità d'abitazioni in apparthotel), Obwaldo, San Gallo, Svitto, Ticino, Uri, Vaud e Vallese. La Confederazione attribuisce il contingente ai Cantoni in funzione della loro vocazione turistica (per l'anno 2002 complessivamente 1420). Le unità di contingente possono essere attribuite anche a persone che non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione e che intendono vendere questo tipo di abitazioni a stranieri. I singoli Cantoni che hanno introdotto questo motivo d'autorizzazione possono porvi delle limitazioni.

- segue -