

**Legge federale
sull'acquisto di fondi
da parte di persone all'estero
(LAFE)**

Avamprogetto

Modifica del

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del ...¹,
decreta:*

I

La legge federale del 16 dicembre 1983² sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero è modificata come segue:

Eventuale ampliamento:

Art. 1 cpv. 2

²Sono fatti salvi i trattati internazionali.

Art. 2 cpv. 2 lett. b, cpv. 3

²L'acquisto non necessita di autorizzazione se:

b. *Abrogato*

³ Con l'acquisto di fondi di cui al capoverso 2 lettera a possono essere acquistati appartamenti in forza di norme sulla quota abitativa nella misura massima di un terzo della superficie lorda per piano.

Eventuale ampliamento:

Art. 2 cpv. 2 e 3

² e ³ *Abrogati*

RS

¹ FF ...

² RS **211.412.41**

2016-.....

Eventuale ampliamento:

Art. 4 cpv. 1 lett. c, c^{bis}, ed e

¹ È considerato acquisto di un fondo:

- c. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una partecipazione a un fondo immobiliare, i cui certificati di partecipazione non sono quotati in una borsa in Svizzera, oppure su un patrimonio analogo;

c^{bis}. Abrogato

- e. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, a eccezione delle azioni di investitore di una società di investimento a capitale variabile (SICAV) quotate in una borsa in Svizzera;

Art. 4 cpv. 2

² È considerato acquisto di un fondo anche:

- a. la modificazione totale o parziale della destinazione di un fondo;
- b. il mantenimento di diritti su un fondo da parte di una persona giuridica o di una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale che trasferisce all'estero la sede statutaria o effettiva.

Art. 5 cpv. 1 lett. e

¹ Sono considerate persone all'estero:

- e. i trustee, che sono persone all'estero secondo le lettere a–d o che amministrano un trust della cui cerchia di beneficiari fanno parte persone all'estero.

Art. 6 cpv. 2 lett. b^{bis}, b^{ter} e d, cpv. 2^{bis}, cpv. 3 lett. c nonché cpv. 4 e 5

² La posizione preponderante di persone all'estero in una persona giuridica è presunta se esse:

- b^{bis}. costituiscono la maggioranza dell'organo di gestione;
- b^{ter}. assumono la gestione patrimoniale per fondi immobiliari della persona giuridica;
- d. mettono a disposizione della persona giuridica mezzi finanziari rimborsabili che superano il suo capitale proprio.

^{2bis} La posizione preponderante di persone all'estero in una SICAV è presunta se esse:

- a. possiedono più di un terzo dei voti in relazione al capitale azionario degli imprenditori;
- b. costituiscono la maggioranza del consiglio di amministrazione;
- c. assumono la gestione patrimoniale della SICAV;

- d. mettono a disposizione della SICAV mezzi finanziari rimborsabili che superano il suo capitale proprio.

³ La posizione preponderante di persone all'estero in una società in nome collettivo o in accomandita è presunta se una o più di esse:

- c. mettono a disposizione della società o dei soci illimitatamente responsabili mezzi finanziari rimborsabili che superano il capitale proprio della società.

⁴ e⁵ *Abrogati*

Eventuale ampliamento:

Art. 6a Eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione per fondi destinati a stabilimenti d'impresa

¹ L'acquisto non sottostà all'obbligo dell'autorizzazione se il fondo serve all'acquirente in qualità di persona ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 lettere a, a^{bis} o c, come stabilimento permanente di un'attività commerciale, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale, di una sua azienda artigianale o della sua libera professione.

² Sul fondo per uno stabilimento d'impresa possono essere acquistate senza autorizzazione appartamenti in forza di norme sulla quota abitativa nella misura massima di un terzo della superficie lorda per piano.

³ Se l'acquirente non utilizza più il fondo come stabilimento d'impresa ai sensi del capoverso 1, ha l'obbligo di alienarlo entro due anni.

⁴ Se l'acquirente del fondo lo ha utilizzato per almeno dieci anni come suo stabilimento d'impresa, ha la possibilità di locarlo o affittarlo a terzi per uso commerciale.

Art. 7 lett. a e b

Non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione:

- a. gli eredi legittimi, ai sensi del diritto svizzero, come eredi nella devoluzione dell'eredità o come legatari;
- b. i parenti in linea ascendente e discendente dell'alienante e il suo coniuge o il suo partner registrato se essi o i loro figli minori di 18 anni non possiedono alcuna abitazione secondaria o di vacanza o unità d'abitazione in un apparthotel in Svizzera;

Art. 8 cpv. 1 lett. c, c^{bis}, d ed e nonché cpv. 1^{bis}, 1^{ter} e 2

¹ L'acquisto è autorizzato, se il fondo deve servire:

- c. per la previdenza in favore del personale dello stabilimento d'impresa indigeno dell'acquirente;
- c^{bis}. per scopi esclusivamente d'utilità pubblica, se, per il fondo, l'acquirente è esente dall'imposta federale diretta;

- d. per la copertura di crediti, garantiti da pegno, di banche o istituti di assicurazione con sede in Svizzera, nel quadro di realizzazioni forzate o concordati;
- e. per una persona fisica quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo;

^{1bis} A una persona fisica l'acquisto di quote di una società cooperativa o di una società anonima costituita prima del 1° febbraio 1974 è autorizzato nella misura in cui necessario alla locazione di un appartamento in detta società cooperativa o società anonima quale abitazione principale nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo.

^{1ter} Se la persona non utilizza più l'appartamento come abitazione principale ai sensi del capoverso 1 lettera e o del capoverso 1^{bis}, ha l'obbligo di alienare il fondo o le quote entro due anni.

² A un erede o a un legatario, che sottostà all'obbligo dell'autorizzazione e non può far valere motivi per la medesima, l'acquisto è autorizzato con l'onere che il fondo venga nuovamente alienato entro due anni dall'acquisto. Se l'erede o il legatario dimostra di avere con il fondo legami stretti degni di essere protetti, l'autorizzazione può essere rilasciata senza questo onere.

Eventuale ampliamento:

Art. 9 cpv. 1 lett. d

¹ I Cantoni possono stabilire per legge che l'acquisto è autorizzato se il fondo:

- d. serve come stabilimento d'impresa permanente nel settore turistico e paraturistico e l'acquisto è di considerevole importanza per il Comune in cui il fondo è situato.

Art. 14 cpv. 4^{bis} e 4^{ter}

^{4bis} Una persona all'estero che acquista un fondo non sottostante all'obbligo dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 lettera a o b, è vincolata alle condizioni e agli oneri imposti al defunto o all'alienante.

^{4ter} Una persona all'estero che acquista mediante permuta una proprietà per piani non sottostante all'obbligo dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 lettera d, è vincolata alle condizioni e agli oneri che sono stati imposti per l'acquisto della proprietà per piani alienata.

Art. 15 cpv. 1

¹ Ogni Cantone designa:

- a. una o più autorità di prima istanza incaricate di decidere sull'obbligo dell'autorizzazione, sull'autorizzazione medesima, sull'accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione, sulla revoca di un'autorizzazione o di un onere e sulla rimozione di uno stato illecito;

- b. se lo ritiene necessario, un'autorità legittimata a ricorrere, che può anche esigere la revoca di un'autorizzazione e l'accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione;
- c. un'unica autorità di ricorso.

Art. 17 cpv. 2

² L'autorità di prima istanza notifica la sua decisione, con la motivazione e l'indicazione dei rimedi giuridici:

- a. alle parti;
- b. al Comune nel quale il fondo è situato; e
- c. con l'inserito completo, all'autorità cantonale legittimata a ricorrere, se il Cantone ne ha designato una, oppure gratuitamente all'Ufficio federale di giustizia.

Art. 19a Autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia

¹ Se l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia non può escludere a priori che il richiedente di un'autorizzazione per il cambiamento di destinazione per convertire il suo fondo da uso commerciale ad uso abitativo, sia una persona all'estero, sospende la procedura e gli assegna un termine di 30 giorni per chiedere l'autorizzazione secondo la presente legge o far accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo.

² Se il richiedente non agisce entro il termine prescritto o se l'autorità di prima istanza secondo la presente legge accerta l'obbligo dell'autorizzazione, ma non la concede, l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia nega l'autorizzazione per il cambiamento di destinazione.

Art 20 cpv. 2 lett. b

² Il diritto di ricorso spetta:

- b. all'autorità cantonale legittimata a ricorrere oppure, se il Cantone non ne ha designata una o se essa rinuncia al ricorso o lo ritira, all'Ufficio federale di giustizia;

Art. 22 cpv. 2

² L'autorità di prima istanza, l'autorità cantonale di ricorso, i Tribunali della Confederazione e, in mancanza di un procedimento dinanzi a tali autorità, l'autorità cantonale legittimata a ricorrere, se il Cantone ne ha designata una, e l'Ufficio federale di giustizia possono chiedere informazioni su tutti i fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione o per l'autorizzazione stessa.

Art. 24 cpv. 2

² Le autorità, i loro membri e impiegati che, nell'esercizio della loro funzione, accertano o apprendono infrazioni sono tenuti a denunciarle immediatamente all'autorità cantonale competente per il procedimento penale, all'autorità di prima istanza o all'Ufficio federale di giustizia.

Art. 25 cpv. I^{bis}

^{1bis} L'obbligo dell'autorizzazione è accertato successivamente d'ufficio se emerge che le condizioni necessarie per un acquisto senza autorizzazione non erano soddisfatte.

*Titolo prima dell'art. 26**Abrogato**Art. 26 cpv. 4 lett. c*

⁴ Hanno la conseguenza che:

- c. la rimozione dello stato illecito è disposta d'ufficio.

Art. 27 cpv. 1 frase introduttiva cpv. 2, 3 e 4 lett. b

¹ L'autorità di prima istanza dispone:

- a. (*concerne soltanto il testo italiano*) il ripristino dello stato anteriore se il fondo è stato acquistato in base a un negozio giuridico nullo per mancanza d'autorizzazione;
- b. (*concerne soltanto il testo italiano*) lo scioglimento della persona giuridica con devoluzione del suo patrimonio all'ente pubblico, nel caso previsto dall'articolo 57 capoverso 3 del Codice civile svizzero.

² Se il ripristino dello stato anteriore è impossibile o sproporzionato, l'autorità di prima istanza ordina la vendita volontaria del fondo o il suo pubblico incanto secondo le prescrizioni sulla realizzazione forzata dei fondi. L'acquirente può esigere soltanto il rimborso delle sue spese d'acquisizione; un'eccedenza eventuale spetta al Cantone.

³ L'ordine di ripristino decade qualora le parti abbiano ripristinato lo stato anteriore o un terzo di buona fede abbia acquistato il fondo.

⁴ Una decisione ai sensi del capoverso 1 è emanata:

- b. negli altri casi, entro dieci anni dall'acquisto, ferma stante la sospensione del termine durante una procedura di accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione;

Titolo prima dell'art. 28

Sezione 2 Diritto penale

Art. 28 cpv. 2

² Se l'autore ha agito per mestiere, la pena è una pena detentiva da sei mesi a cinque anni.

Art. 31, seconda frase, nota a piè di pagina

Concerne soltanto il testo tedesco.

Art. 32 cpv. 1 lett. a e c

¹ L'azione penale si prescrive:

- a. in quattro anni per il rifiuto d'informazione o d'edizione;
- b. abrogato

Art. 33

Abrogato

II

Disposizioni transitorie della modifica del...

¹ La modifica del... è applicabile anche ai negozi giuridici conclusi prima della sua entrata in vigore, ma che non sono stati ancora eseguiti o non sono ancora stati oggetto di una decisione passata in giudicato.

² La modifica dell'articolo 27 non è applicabile ad azioni che sono state promosse prima dell'entrata in vigore di tale modifica.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

...

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, ...

Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr