



Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Avamprogetto

(LAFE)

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:

Art. 2 cpv. 2 e 3

Abrogati

Art. 3 cpv. 2

² I Cantoni, per tutelare i loro particolari interessi, possono prevedere eccezioni all'obbligo d'autorizzazione, motivi d'autorizzazione aggiuntivi e ulteriori limitazioni nella misura in cui ne sono autorizzati dalla presente legge.

Art. 4 Acquisto di fondi

¹ È considerato acquisto di un fondo:

- a. l'acquisto della proprietà, di un diritto di superficie, di un diritto di abitazione o dell'usufrutto su un fondo;
- b. la partecipazione a una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale i cui attivi, al loro valore venale, sono costituiti per più di un terzo da fondi in Svizzera o il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi;
- c. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una partecipazione a un fondo immobiliare oppure su un patrimonio analogo;

¹ FF ...

² RS 211.412.41

- c^{bis}. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su un'azione di una SICAV immobiliare oppure su un patrimonio analogo;
- d. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica i cui attivi, al loro valore venale, sono costituiti per più di un terzo da fondi in Svizzera, nella misura in cui persone all'estero ottengano o rafforzino, con tale acquisto, una posizione preponderante;
- e. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi;
- f. la costituzione e l'esercizio di un diritto di compera, di prelazione o di ricupera su un fondo oppure su quote secondo le lettere b - e;
- g. l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo;
- h. il cambiamento di destinazione di un fondo o di parte di esso.

² È considerato acquisto di un fondo anche 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. 6a Eccezione all'obbligo dell'autorizzazione per fondi per stabilimenti d'impresa

¹ L'acquisto di un fondo da parte di una persona all'estero ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 lettera a, a^{bis} o c non necessita d'autorizzazione se l'acquirente utilizza il fondo come stabilimento permanente per la propria attività commerciale, di fabbricazione o un'altra attività gestita secondo criteri commerciali, per la propria impresa artigianale o libera professione.

² Sul fondo per uno stabilimento d'impresa possono essere acquistate senza autorizzazione insieme al fondo abitazioni, imposte da norme sulla quota abitativa, fino a un massimo di un terzo della superficie lorda per piano.

³ Se non utilizza più il fondo come stabilimento d'impresa ai sensi del capoverso 1, l'acquirente deve alienarlo entro due anni, a meno che dimostri che il cambiamento di utilizzazione è lecito.

Art. 6b Eccezione cantonale all'obbligo dell'autorizzazione per abitazioni per il personale degli stabilimenti alberghieri

¹ I Cantoni possono stabilire per legge che una persona all'estero ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 lettera a, a^{bis} o c, in veste di acquirente di un fondo che utilizza come stabilimento permanente per il proprio albergo o apparthotel, non necessita dell'autorizzazione per acquistare abitazioni per il personale alberghiero. Possono limitare l'eccezione a determinati luoghi.

² Se, prima del/dell'[Data di entrata in vigore della modifica], ha acquistato un fondo già utilizzato da un terzo come stabilimento permanente per un albergo o un apparthotel, l'acquirente non necessita dell'autorizzazione conformemente al capoverso 1 per acquistare abitazioni per il personale alberghiero.

³ Se non le utilizza più per lo scopo di cui al capoverso 1, l'acquirente di una o più di queste abitazioni deve alienarle entro due anni, a meno che dimostri che il cambiamento di destinazione delle abitazioni sia conforme alla presente legge.

⁴ Se aliena l'albergo o l'apparhotel, l'acquirente deve alienare tali abitazioni insieme al fondo.

⁵ I Cantoni possono limitare ulteriormente per legge l'eccezione di cui al capoverso 1, segnatamente autorizzando l'acquisto di abitazioni per il personale soltanto:

- a. nell'ambito della proprietà per piani;
- b. sotto forma di diritto di superficie, di diritto di abitazione o di usufrutto;
- c. nelle zone appositamente designate.

⁶ Possono delegare per legge ai Comuni la competenza di introdurre le limitazioni di cui al capoverso 5.

⁷ Il Consiglio federale definisce i dettagli dell'eccezione di cui al capoverso 1, segnatamente le restrizioni in merito al numero e alla superficie delle abitazioni, nonché alla loro distanza rispetto all'albergo e all'apparhotel.

Art. 8 cpv. 1 lett. e, 1^{bis} e 3, terzo periodo

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

- e. come abitazione principale alla persona fisica che l'acquista nel luogo del suo domicilio legale ed effettivo, a condizione che il fondo comprenda un'unica unità d'abitazione.

^{1bis} Se non utilizza più il fondo come abitazione principale conformemente al capoverso 1 lettera e, la persona fisica deve alienarlo entro due anni, a meno che dimostri che il cambiamento di destinazione del fondo sia conforme alla presente legge

³ ...L'autorizzazione accordata a tal titolo è computata nel contingente cantonale di quelle per l'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparhotel.

Art. 9 cpv. 4

⁴ Un'autorizzazione non è computata nel contingente se l'acquirente ne ha già ottenuta una per l'acquisto di altri diritti sul fondo e questa autorizzazione è stata computata nel contingente.

Art. 11 cpv. 2 e 2^{bis}

² Il numero massimo conformemente al capoverso 1 non deve superare le 750 unità di contingente. Su tale numero 150 unità di contingente sono riservate ai Cantoni che non prevedono il motivo cantonale d'autorizzazione di cui all'articolo 9 capoverso 2 per l'acquisto di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparhotel.

^{2bis} Se un Cantone prevede il motivo cantonale d'autorizzazione di cui all'articolo 9 capoverso 2 per l'acquisto di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparhotel soltanto dopo il/l'[Data di entrata in vigore della modifica], la riserva di 150 unità di

contingente di cui al capoverso 2 si riduce del numero di unità annuali che il Consiglio federale assegna a tale Cantone.

Art. 14 cpv. 1 e 4^{bis}

¹ L'autorizzazione e l'accertamento che l'acquirente non necessita dell'autorizzazione sono subordinati a condizioni e oneri per garantire un'utilizzazione del fondo conforme allo scopo fatto valere dall'acquirente.

^{4bis} Se una persona all'estero acquista un fondo senza autorizzazione conformemente all'articolo 7 lettera a o b, le condizioni, gli oneri e gli obblighi legali di alienazione imposti al defunto o all'alienante sussistono.

Art. 15 cpv. 1 lett. a e b

¹ Ogni Cantone designa:

- a. una o più autorità di prima istanza incaricate di decidere sull'obbligo d'autorizzazione, sull'autorizzazione medesima, sulla revoca di un'autorizzazione, di un accertamento che l'acquirente non necessita dell'autorizzazione o di un onere e sulla rimozione dello stato illecito;
- b. un'autorità legittimata a ricorrere, che può anche esigere la revoca di un'autorizzazione o di un accertamento che l'acquirente non necessita dell'autorizzazione, oppure l'apertura di un procedimento penale;

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

¹ Se una persona chiede un'autorizzazione edilizia per il cambiamento di destinazione del suo fondo, o di parte di esso, da uso commerciale a uso abitativo e l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia non può escludere a priori che il richiedente sia una persona all'estero, l'autorità sospende la procedura e assegna al richiedente un termine di trenta giorni per chiedere l'autorizzazione in virtù della presente legge o far accertare che egli non necessita dell'autorizzazione.

² L'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia nega l'autorizzazione per il cambiamento di destinazione, se:

- a. il richiedente non agisce nel termine prescritto; o
- b. l'autorità di prima istanza accerta l'obbligo dell'autorizzazione e nega l'autorizzazione.

Art. 19b Transazioni di valori mobiliari quotati

¹ Gli operatori ammessi a una borsa svizzera (operatori di borsa) devono verificare se gli acquisti commissionati rientrano nel campo d'applicazione dell'articolo 4 capoverso 1 lettera c, c^{bis}, d o e e se l'acquirente è una persona all'estero.

² Se l'operatore di borsa non può escludere a priori che l'acquirente sia una persona all'estero deve rifiutare di eseguire un ordine di acquisto di cui all'articolo 4 capoverso 1 lettera c, c^{bis}, d o e, a meno che l'acquirente presenti un'autorizzazione passata

in giudicato o una decisione di accertamento secondo cui l'acquisto non necessita di autorizzazione.

³ L'operatore di borsa può chiedere all'acquirente informazioni su tutti i fatti rilevanti per la verifica di cui al capoverso 1. Se l'acquirente nega la cooperazione indispensabile che si può ragionevolmente pretendere da lui in merito alle informazioni, l'operatore di borsa non è autorizzato a eseguire l'ordine.

⁴ I capoversi 1–3 si applicano anche alle persone che eseguono per mestiere transazioni fuori borsa di valori mobiliari quotati.

Art. 24 cpv. 3

³ I Cantoni forniscono all'Ufficio federale di giustizia i dati necessari per la pubblicazione di una statistica sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

Art. 24a Obbligo di notifica del controllo abitanti

¹ L'autorità preposta al controllo abitanti in un Comune notifica alla competente autorità di prima istanza le persone all'estero ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1 lettera a^{bis} che cambiano abitazione all'interno del Comune o lasciano il Comune.

² Su richiesta comunica gratuitamente all'autorità di prima istanza il nuovo indirizzo delle persone notificate.

Art. 25 Revoca dell'autorizzazione o della decisione sull'obbligo dell'autorizzazione nonché accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione

¹ L'autorizzazione o l'accertamento che l'acquirente non necessita dell'autorizzazione sono revocati d'ufficio, se l'acquirente li ha ottenuti fraudolentemente fornendo indicazioni inesatte oppure se, nonostante diffida, non adempie un onere.

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

² Sono fatte salve le sanzioni secondo il diritto in materia di stranieri.

Titolo prima dell'art. 26

Abrogato

Art. 26 cpv. 4 lett. c

⁴ Hanno la conseguenza che:

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

Art. 27 Rimozione dello stato illecito

¹ L'autorità di prima istanza ordina:

- a. il ripristino dello stato anteriore se il fondo è stato acquistato in base a un negozio giuridico nullo per mancanza d'autorizzazione;

- b. lo scioglimento della persona giuridica con devoluzione del suo patrimonio all'ente pubblico, nel caso previsto dall'articolo 57 capoverso 3 del Codice civile svizzero³;
- c. la vendita a trattativa privata del fondo o la sua vendita mediante pubblico incanto secondo le prescrizioni sulla realizzazione forzata dei fondi, se l'azione di ripristino dello stato anteriore secondo la lettera a è impossibile o sproporzionata.

^{1bis} Se, nonostante diffida, l'acquirente non rispetta l'obbligo di alienazione di cui agli articoli 6a capoverso 3, 6b capoverso 3 o 8 capoverso 1^{bis}, l'autorità di prima istanza ordina la vendita mediante trattativa privata del fondo o o la sua vendita mediante pubblico incanto secondo le prescrizioni sulla realizzazione forzata dei fondi.

² Nei casi di cui ai capoversi 1 e 1^{bis}, l'acquirente può esigere soltanto il rimborso delle spese d'acquisto; un'eventuale eccedenza ed eventuali profitti illeciti spettano al Cantone.

³ L'autorità di prima istanza non emana una decisione di ripristino dello stato anteriore qualora le parti lo abbiano ripristinato o un terzo di buona fede abbia acquistato il fondo.

⁴ Una decisione ai sensi del capoverso 1 va emanata:

- a. entro un anno dalla decisione annullativa, cresciuta in giudicato;
- b. negli altri casi, entro dieci anni dall'acquisto, ferma stante la sospensione del termine durante un procedimento per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione;
- c. il più tardi fino alla prescrizione dell'azione penale, se questo termine di prescrizione è più lungo.

^{4bis} Una decisione ai sensi del capoverso 1^{bis} va emanata:

- a. entro un anno dallo scadere del termine di diffida;
- b. negli altri casi, entro dieci anni dallo scadere del termine di due anni previsto per l'alienazione del fondo; ferma stante la sospensione del termine durante un procedimento per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione
- c. al più tardi fino alla prescrizione dell'azione penale, se questo termine di prescrizione è più lungo.

⁵ L'articolo 975 capoverso 2 del Codice civile si applica alla protezione dei diritti reali acquisiti in buona fede e all'obbligo di risarcimento.

Titolo prima dell'art. 28

Sezione 2: Diritto penale

Art. 28a *Violazione degli obblighi in caso di transazioni di valori mobiliari quotati in borsa*

¹ Chiunque, in veste di operatore di borsa o nell'esecuzione per mestiere di transazioni fuori borsa di valori mobiliari quotati, viola intenzionalmente un obbligo di cui all'articolo 19b è punito con la multa sino a 250 000 franchi.

² Se l'autore ha agito per negligenza, la pena è la multa sino a 150 000 franchi.

Art. 30 *Rubrica, cpv. 1 e 3*

Inadempimento di oneri od obblighi di alienazione

¹ Chiunque, intenzionalmente, disattende un onere o un obbligo legale di alienazione di cui agli articoli 6a capoverso 3, 6b capoversi 3 o 4, o 8 capoverso 1^{bis} è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.

³ Se l'onere è successivamente revocato o se l'autore adempie successivamente l'onere o l'obbligo di alienazione, la pena è della multa sino a 20 000 franchi.

Art. 33 cpv. 1

¹ Chiunque, per il fatto di un'infrazione, ottiene un profitto illecito che non può essere rimosso mediante una decisione di cui all'articolo 27 capoversi 1 o 1^{bis} dev'essere obbligato a pagare al Cantone, prima che l'azione penale si prescriva, una somma corrispondente, indipendentemente dalla punibilità di una determinata persona.

II

La modifica di un altro atto normativo è disciplinata nell'allegato.

III

Disposizioni transitorie della modifica del...

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

² Le unità di contingente per l'acquisto di abitazioni di vacanza o di unità d'abitazione in apparthotel che non sono state utilizzate e non sono scadute all'entrata in vigore della presente modifica sono aggiunte ai contingenti cantonali di autorizzazioni dell'anno successivo.

IV

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore

*Allegato
(cifra II)*

Modifica di un altro atto normativo

La legge del 23 giugno 2006⁴ sugli investimenti collettivi è modificata come segue:

Art. 10 cpv. 2, secondo periodo

²... Per gli investimenti collettivi di capitale, che collocano i loro mezzi in valori immobiliari, sono inoltre fatte salve le limitazioni previste dalla legge federale del 16 dicembre 1983⁵ sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).

Art. 67a Acquisto da parte di persone all'estero

Il contratto del fondo d'investimento (art. 26 e 27) o lo statuto (art. 43) e il regolamento di investimento (art. 44) di una SICAV devono escludere dalla cerchia degli investitori le persone all'estero che per l'acquisto di quote o azioni necessitano di un'autorizzazione secondo la LAFE e non la presentano.

Art. 71a Acquisto da parte di persone all'estero

L'articolo 67a si applica per analogia agli altri fondi per investimenti tradizionali e per investimenti alternativi che collocano i loro mezzi in immobili.

Art. 118j Acquisto da parte di persone all'estero

L'articolo 67a si applica per analogia ai L-QIF che collocano i loro mezzi in immobili.

⁴ RS 951.31

⁵ RS 211.412.41

