



P.P. CH-3003 Berna, UFG

Alle autorità di prima istanza LAFE, alle autorità di sorveglianza LAFE e agli ufficiali del registro fondiario

Numeri di riferimento/incarto: COO.2180.109.7.276776 / 383.9/2019/00005

Nostro riferimento: bj-mul

**Berna, 04 aprile 2019**

## **Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) e «Brexit»**

Gentili signore e signori,

come richiesto da più autorità cantonali, con il presente scritto vi informiamo in merito al rapporto fra LAFE e la «Brexit», mettendovi a disposizione degli spunti interpretativi per il trattamento delle istanze LAFE dei cittadini britannici:

### Contesto

La Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (Regno Unito; UK) negli ultimi mesi hanno firmato più accordi volti a garantire la continuazione senza ostacoli delle loro relazioni in certi ambiti dopo l'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea (UE) ([Pagina web DEA > Politica europea della Svizzera > Visione d'insieme > Brexit](#)).

L'[Accordo del 25 febbraio 2019 tra la Confederazione svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea e dall'Accordo sulla libera circolazione](#) (in seguito: Accordo CH-UK) riguarda, fra l'altro, l'acquisto di fondi. Con tale accordo il Regno Unito e la Svizzera garantiscono i diritti acquisiti in virtù dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone, riconoscendo gli impegni assunti ([«Accordo sulla libera circolazione delle persone»; RS 0.142.112.681](#)) (cfr. art. 1 Accordo CH-UK). Di centrale rilevanza in ambito di acquisto di fondi è l'articolo 22.

L'entrata in vigore dell'Accordo CH-UK dipende dalle modalità d'uscita del Regno Unito dall'UE. In caso d'uscita ordinata continuerebbero ad avere efficacia gli accordi bilaterali tra Svizzera e UE nelle relazioni con il Regno Unito. L'Accordo CH-UK entrerebbe in vigore soltanto allo scadere del periodo transitorio. In caso d'uscita non ordinata del Regno Unito dall'UE in data 12 aprile 2019 (o eventualmente più tardi), è applicato l'Accordo CH-UK a partire dal 13 aprile 2019 (o eventualmente più tardi).

### LAFE e l'Accordo CH-UK

L'articolo 5 capoverso 1 lettera a come anche l'articolo 7 LAFE si basano sul concetto dei «cittadini degli Stati membri della Comunità europea o dell'Associazione europea di libero scambio». Dopo l'uscita dall'UE i cittadini del Regno Unito (in seguito anche «cittadini britannici») non possono più fare capo a tali disposizioni. Di conseguenza, si pone la domanda circa il trattamento delle istanze dei cittadini britannici dopo l'uscita, in particolar modo a quali cittadini britannici si applica l'Accordo CH-UK e se quest'ultimo è direttamente applicabile da parte delle autorità LAFE.

L'articolo 22 dell'Accordo CH-UK riguarda la domanda circa quali cittadini britannici sono soggetti all'accordo. La disposizione fa riferimento alla cosiddetta «data stabilita», che l'articolo 2 lettera b dell'Accordo CH-UK definisce in modo astratto. Ad esempio nel contesto dell'articolo 22 capoverso 2 dell'Accordo CH-UK, ciò implica che i cittadini britannici che hanno acquisito il domicilio legale (ancora valido) secondo l'articolo 2 capoverso 2 OAFE (RS 211.412.411) *prima* della data stabilita e che hanno il domicilio effettivo in Svizzera (art. 2 cpv. 1 OAFE), continuano ad essere esenti dell'obbligo di autorizzazione per qualsiasi acquisto di fondi. Al momento dell'acquisto devono essere soddisfatte entrambe le condizioni. I cittadini britannici che acquistano il domicilio legale dopo la data stabilita sono considerati persone all'estero di altri Stati esteri (art. 5 cpv. 2 lett. a<sup>bis</sup> LAFE).

L'Accordo CH-UK deve ancora essere approvato dall'Assemblea federale prima di poter essere ratificato. In data 22 marzo 2019 il Consiglio federale ha avviato la consultazione sull'accordo (cfr. [Comunicato del 22.03.2019](#)). Fa parte dell'avamprogetto anche la modifica della LAFE. Fino tale modifica, per le autorità di prima istanza si pone la centrale domanda se l'articolo 22 dell'Accordo CH-UK è direttamente applicabile, vale a dire se le autorità di prima istanza LAFE possono emanare decisioni in applicazione diretta dell'Accordo CH-UK. In merito a questa domanda d'interpretazione abbiamo effettuato una consultazione all'interno dell'amministrazione. Riassumiamo qui di seguito gli spunti interpretativi ottenuti in tale ambito:

Secondo dottrina e giurisprudenza una disposizione di diritto internazionale è direttamente applicabile, se il suo contenuto è sufficientemente determinato e chiaro, in modo da poter costituire la base per una decisione nel caso singolo; la disposizione deve pertanto prestarsi ad un controllo giudiziario, deve delimitare i diritti e i doveri dell'individuo e il suo destinatario deve essere un'autorità preposta all'applicazione (cfr. in particolare DTF 142 II 161 consid. 4.5.1).

L'Accordo CH-UK è espressamente volto a garantire la continuazione della situazione giuridica, che si è venuta a formare sulla base dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone (art. 1 Accordo CH-UK che fa riferimento all'articolo 23 dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone). L'articolo 22 dell'Accordo CH-UK pare essere sufficientemente concreto e determinato da poter servire quale base per una decisione nel caso singolo. La disposizione rinvia inoltre più volte all'articolo 25 allegato I dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone. In merito all'applicabilità diretta dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone il Tribunale federale nella decisione DTF 129 II 249 consid. 3.3 si è pronunciato nel modo seguente: «*Die ausländerrechtlichen Bestimmungen des Freizügigkeitsabkommens (insbesondere jene im Anhang I) sind inhaltlich hinreichend bestimmt und klar, um als Grundlage für den Entscheid im Einzelfall zu dienen, weshalb sie grundsätzlich unmittelbar anwendbar (self-executing) sind (...)*». Nella decisione DTF 129 II 361, infine, il Tribunale federale conferma tale giurisprudenza per quanto riguarda l'articolo 25 allegato I dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone.

Nel complesso, pertanto, le osservazioni appena formulate sostengono l'applicabilità diretta dell'articolo 22 dell'Accordo CH-UK. Vorremmo tuttavia sottolineare che il presente scritto vuole essere semplicemente un aiuto all'interpretazione, non è giuridicamente vincolante, né ha carattere istruttivo. La valutazione dell'applicabilità diretta dell'articolo 22 dell'Accordo CH-UK nel contesto di un procedimento specifico rientra nell'esclusiva competenza delle rispettive autorità giudiziarie.

Speriamo di essere stati di aiuto con queste informazioni e rimaniamo naturalmente volentieri a disposizione per qualsiasi altra domanda in merito.

Con distinti saluti

**Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario UFRF**

Rahel Müller  
Capo