

03.039

**Messaggio  
concernente una modifica della legge federale  
sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero**

del 28 maggio 2003

---

Onorevoli presidenti e consiglieri,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo, per approvazione, il disegno di una modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

Nel contempo proponiamo lo stralcio del seguente intervento parlamentare:

2001 P 01.3145 Trattamento identico delle società immobiliari  
(N 22.6.01, Theiler).

Gradite, onorevoli presidenti e consiglieri, l'espressione della nostra alta considerazione.

28 maggio 2003

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Pascal Couchepin

La cancelliera della Confederazione, Annemarie Huber-Hotz

---

## Compendio

*Il Consiglio federale ha già dichiarato di aver accettato un postulato concernente una modifica della legge sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero inoltrato dal consigliere nazionale Georges Theiler. L'acquisto di quote di una società immobiliare va equiparato all'acquisto di partecipazioni a un fondo di investimento immobiliare. La modifica proposta costituisce il punto principale del presente messaggio e del disegno di modifica.*

*Il disegno intende aprire, seppure in misura minima e controllata, il mercato di immobili abitativi senza pur tuttavia derogare al senso e allo scopo della legge. Le persone all'estero possono acquistare senza autorizzazione quote di società immobiliari nel senso stretto, le cosiddette società operanti nel settore degli immobili abitativi, nella misura in cui tali quote sono quotate in una borsa svizzera. Dovrebbe invece permanere vietato l'acquisto di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi non quotate in borsa.*

*Cogliamo la presente occasione per proporre sei ulteriori mitigazioni di minore importanza. Gli eredi istituiti vanno liberati dall'obbligo di alienare il fondo ereditato entro due anni se dimostrano di avere legami particolarmente stretti con tale fondo. Inoltre per promuovere il turismo i Cantoni devono poter designare senza sottostare a direttive di diritto federale le località turistiche in cui gli stranieri sono abilitati ad acquistare abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel. Va peraltro abbassata da 20 a 18 anni l'età limite del figlio cui l'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'abitazione secondaria non può essere autorizzato poiché i genitori già ne possiedono una. Gli acquirenti che già hanno la comproprietà o la proprietà comune di un fondo vanno poi esentati dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di una quota supplementare di tale fondo. Il capitale dei certificati di partecipazione non dovrebbero più entrare in considerazione allorché si tratta di determinare se persone all'estero occupano una posizione preponderante in seno a una società. Infine le disposizioni cantonali d'esecuzione non sono più sottoposte all'approvazione della Confederazione.*

*Una mozione inoltrata nel dicembre 2002 dal Gruppo liberale radicale richiede l'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Il Consiglio federale è disposto ad accogliere la mozione. Condivide infatti l'opinione che tale legge non sia attualmente più necessaria. Una forte domanda estera sussiste unicamente per quanto riguarda le abitazioni di vacanza in alcune località turistiche. Il Consiglio federale esaminerà le conseguenze dell'abrogazione della legge dal profilo economico e della pianificazione del territorio, nonché le eventuali misure sostitutive in particolare nell'ambito del diritto della pianificazione del territorio; quindi sottoporrà al Parlamento un disegno che renda possibile l'abrogazione ancora durante la legislatura 2003–2007. Tuttavia, siccome l'esame di tali conseguenze richiede del tempo, permangono giustificate le modifiche proposte dalla presente revisione parziale della legge.*

# Messaggio

## 1 Parte generale

### 1.1 Antefatti

Con la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE o Lex Friedrich, RS 211.412.41), entrata in vigore il 1° gennaio 1985, il legislatore ha voluto opporre un controprogetto indiretto all'iniziativa popolare «contro la svendita del territorio» inasprendo i provvedimenti vigenti dal 1° aprile 1961 contro l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Tra i motivi principali che hanno motivato l'adozione di provvedimenti più restrittivi vi era una considerevole ma temporanea domanda estera di immobili abitativi e in particolare di abitazioni di vacanza.

Dopo il rifiuto d'adesione della Svizzera allo Spazio economico europeo da parte di popolo e Cantoni il 6 dicembre 1992 sono stati inoltrati una serie di interventi parlamentari<sup>1</sup> che chiedevano l'abrogazione o per lo meno la mitigazione della Lex Friedrich. Tali interventi erano motivati in particolare dalla recessione economica. Una modifica di legge proposta dal Consiglio federale è stata accolta favorevolmente durante la procedura di consultazione e da parte delle Camere federali, ma è poi stata respinta in occasione della votazione referendaria del 25 giugno 1995 con 53.6 per cento di voti contrari. L'analisi di tali risultati ha rivelato che il rifiuto era principalmente dovuto alla mitigazione prevista nel settore delle abitazioni di vacanza, mentre non era contestata l'apertura agli investimenti di stranieri nel settore dei fondi utilizzati a fini economici.

Dopo un ulteriore peggioramento della situazione economica in Svizzera, nel 1997 il Parlamento risolve, nell'ambito del cosiddetto programma d'investimento concernente particolari misure di politica congiunturale<sup>2</sup>, di consentire agli investitori stranieri, mediante una modifica limitata della Lex Friedrich, la creazione di nuove aziende di produzione e di servizi, nonché l'acquisto dei fondi necessari all'esercizio di tali attività. Da allora, le persone all'estero possono non solo acquistare liberamente i fondi necessari all'esercizio di un'attività economica, purché ne facciano uso per la loro azienda, ma possono anche dare in affitto o in locazione fondi per lo stabilimento d'impresa al solo fine di operare un investimento. L'obbligo di autorizzazione fu abolito anche per l'acquisto di un'abitazione principale, vale a dire l'abitazione utilizzata da uno straniero presso il suo domicilio svizzero.

L'8 ottobre 1999<sup>3</sup> e il 14 dicembre 2001<sup>4</sup>, la Lex Koller, nuova denominazione della LAFE a seguito della modifica del 1997, è stata adeguata rispettivamente all'accordo del 21 giugno 1999 tra la Comunità europea ed i suoi Stati membri (in seguito: CE), da una parte, e la Confederazione Svizzera, dall'altra, sulla libera circolazione delle persone nonché alla modifica della Convenzione istitutiva dell'Associazione europea di libero scambio (AELS). Tali adeguamenti sono entrati

1 FF 1994 II 470 segg.

2 FF 1997 II 1022

3 RU 2002 701 seg.

4 RU 2002 685 seg.

in vigore il 1° giugno 2002<sup>5</sup> e comportano l'esenzione dall'obbligo di autorizzazione per tutti gli acquisti di fondi da parte di cittadini degli Stati membri della CE e dell'AELS domiciliati in Svizzera. I frontalieri della CE e dell'AELS possono inoltre acquistare liberamente un'abitazione secondaria nella regione in cui lavorano.

Il 22 marzo 2002<sup>6</sup> il Parlamento ha per la prima volta approvato un allentamento anche nel campo delle abitazioni di vacanza e delle unità d'abitazione in *apparthotel*, senza tuttavia mettere in discussione il sistema di autorizzazione e di contingentamento. Se uno straniero acquista un'abitazione di vacanza da un altro straniero, l'autorizzazione necessaria a tal fine non va più computata nel contingente cantonale. Al momento di stabilire i contingenti annui delle autorizzazioni cantonali, inoltre, il Consiglio federale non deve più ridurre gradualmente, ogni due anni, il numero massimo previsto per l'insieme del Paese, bensì può determinarlo liberamente al di sotto del tetto massimo di 1500 unità, tenendo conto degli interessi superiori dello Stato e degli interessi economici del Paese. Tale modifica è entrata in vigore il 1° settembre 2002.

## 1.2 Punto principale del disegno di modifica

Il 22 marzo 2001 il consigliere nazionale Georges Theiler ha presentato un postulato con il quale chiedeva che l'acquisto di quote di società immobiliari fosse parificato a quello di quote di fondi d'investimento immobiliare. Il 5 giugno 2001 il Consiglio federale si è dichiarato disposto ad accogliere il postulato<sup>7</sup>. Il Consiglio nazionale l'ha poi approvato il 22 giugno 2001<sup>8</sup>. La modifica della LAFE invocata dal postulato Theiler è l'elemento chiave del presente avamprogetto.

Secondo il diritto vigente, l'acquisto di quote di un fondo d'investimento immobiliare da parte di una persona all'estero non soggiace ad autorizzazione nella misura in cui i certificati di partecipazione sono negoziati regolarmente sul mercato. Per contro, sottostà ad autorizzazione l'acquisto di una quota di una persona giuridica il cui scopo è l'acquisto o il commercio di fondi soggetti al regime dell'autorizzazione – leggasi abitazioni –, vale a dire le società immobiliari in senso stretto o società operanti nel settore degli immobili abitativi. Nei casi summenzionati l'autorizzazione non può di norma essere rilasciata, e ciò neppure nel caso in cui le quote siano negoziate regolarmente sul mercato (DTF 115 Ib 102).

Il Consiglio federale propone di esentare dall'obbligo di autorizzazione l'acquisto di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi da parte di persone all'estero, a patto che tali partecipazioni siano quotate in una borsa svizzera. Tale liberalizzazione – la prima nel campo dei meri collocamenti di capitale in abitazioni – non avrà grandi ripercussioni. Non contraddice né il senso né lo scopo della legge. Siccome non è possibile escludere completamente che acquirenti esteri di partecipazioni quotate in borsa a società operanti nel settore degli immobili abitativi si cozzino e esercitino un influsso sulla gestione, l'amministrazione o addirittura i fondi

<sup>5</sup> RU 2002 700 e 722

<sup>6</sup> FF 2002 2479

<sup>7</sup> Boll. Uff. 2001 N 429, III Allegati

<sup>8</sup> Boll. Uff. 2001 N 938, III

di tali società, è stata presa in considerazione la possibilità di esentare dall'autorizzazione soltanto le acquisizioni di quote che non garantiscano una posizione preponderante nella società in questione. Controllare quali tra numerose e simultanee acquisizioni di quote potrebbero portare a un tale risultato e quali conseguenze ciò avrebbe per gli acquisti successivi comporterebbe tuttavia spese sproporzionate. Inoltre, sarebbe notevolmente pregiudicata la certezza del diritto. È pertanto opportuno rinunciare a tale restrizione. Se una persona all'estero dovesse nondimeno acquisire un numero di quote tanto cospicuo da consentirle – da sola o con il concorso di altre persone all'estero – di influire sulla gestione o l'amministrazione della società, quest'ultima non potrà acquistare nuovi immobili abitativi in quanto sarebbe da ritenersi controllata da azionisti esteri e quindi persona all'estero sottoposta alla LAFE.

La liberalizzazione proposta si giustifica anche per un altro motivo. Di recente, varie grandi imprese hanno scorporato i propri immobili trasferendoli a nuove società, con l'obiettivo di quotarle in borsa. Secondo la Lex Koller, tuttavia, l'entrata in borsa è consentita soltanto se la quota delle abitazioni è tanto modesta (secondo la prassi non deve superare il 20 %) da escludere che l'acquisto di abitazioni sia uno degli scopi principali della società. In caso contrario, come illustrato in precedenza, una persona all'estero non può acquistare neppure una singola quota. Risulta estremamente difficile e costoso esaminare se lo scopo principale o uno degli scopi principali di una holding che intende entrare in borsa riguarda il settore delle abitazioni, quando le sue numerose filiali perseguono scopi tra loro assai diversi, quali ad esempio le imprese generali di costruzione, l'architettura, la consulenza, l'attività fiduciaria, il finanziamento edilizio, l'acquisto e la locazione di centri commerciali e, appunto, anche l'acquisto di immobili abitativi. Inoltre, la domanda interna di investimenti in società operanti nel settore degli immobili abitativi non è attualmente molto forte. Gli investimenti stranieri in tale settore sono quindi auspicabili per motivi di interesse economico. Oltre ad essere compatibile col senso e lo scopo della LAFE, la modesta liberalizzazione nel campo dei collocamenti di capitale si rivela dunque indispensabile anche alla luce dei motivi summenzionati.

Per quanto riguarda l'acquisto, da parte di persone all'estero, di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi e non quotate in borsa, l'obbligo di autorizzazione deve sussistere anche se tale acquisto non si traduce nel controllo della società da parte di azionisti esteri. Diverrebbe altrimenti fin troppo semplice eludere le disposizioni legali. Si pensi in particolare ad una società anonima il cui unico attivo è rappresentato da uno chalet di vacanza. Un acquirente straniero difficilmente acquisterebbe azioni di una tale società semplicemente al solo fine di investire del capitale; con ogni probabilità lo scopo dell'acquisto sarebbe invece di acquistare indirettamente lo chalet in qualità di comproprietario al fine di poterlo utilizzare, il che è tuttavia vietato dalla LAFE. Tali forme di elusione della legge potrebbero essere in gran parte evitate se, come proposto dal postulato Theiler, il criterio del regolare commercio delle quote fosse determinante per l'esenzione dall'obbligo di autorizzazione. Ma siccome nessuna disposizione indica quando sussiste un regolare commercio di partecipazioni di una società non quotata in borsa, ogni acquisto dovrebbe essere approvato dalla competente autorità cantonale dando luogo a un dispendio sproporzionato.

Per i motivi summenzionati, si propone di esentare dall'obbligo di autorizzazione soltanto l'acquisto di quote di persone giuridiche quotate in una borsa svizzera.

### 1.3

### Altre modifiche

Il Consiglio federale coglie l'occasione per proporre, oltre all'emendamento principale di cui sopra, altre modifiche che, ancorché di importanza minore dal profilo politico ed economico, possono contribuire a evitare il prodursi di risultati aberranti e a ridimensionare l'onere amministrativo delle autorità cantonali e federali.

Secondo il diritto vigente, può essere autorizzato l'acquisto di un fondo da parte di eredi istituiti e, secondo una prassi costante, da parte di legatari, non appartenenti alla cerchia degli eredi legittimi, soltanto con l'onere di alienare detto fondo entro due anni. In taluni casi, la norma ha esiti sproporzionatamente rigorosi, se non addirittura aberranti, ad esempio quando la partner del defunto non può mantenere l'abitazione ereditata benché vi abbia vissuto a lungo con il de cuius. Gli eredi e i legatari che possono dimostrare l'esistenza di simili legami emotivi o di legami altrettanto stretti vanno quindi esentati dall'obbligo di alienare il fondo.

Il compito di designare le località turistiche in cui gli stranieri possono acquistare abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in *apparthotel* va inoltre delegato ai Cantoni, senza che il diritto federale ponga particolari condizioni in merito. La nuova legge federale in materia di aiuto agli investimenti nelle regioni montane<sup>9</sup>, che è entrata in vigore il 1° gennaio 1998 e ha abrogato l'omonima legge del 1974, delega ai Cantoni buona parte dell'esecuzione. La Confederazione non dispone più, quindi, di una base legale che la abiliti a verificare l'adempimento delle direttive federali. I Cantoni potranno pertanto determinare liberamente, secondo criteri da essi stessi stabiliti, ad esempio in base a una pianificazione cantonale o regionale per la promozione del turismo, in quali località sia necessario permettere l'acquisto di abitazioni da parte di stranieri al fine di promuovere il turismo. Tale modifica appare ancor più legittima se si considera che i Cantoni sono gli unici responsabili della ripartizione del contingente cantonale delle autorizzazioni d'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in *apparthotel*.

Una famiglia straniera può acquistare una sola abitazione secondaria, un'abitazione di vacanza o un'unità d'abitazione in *apparthotel* in Svizzera. I figli di età inferiore ai 20 anni sono ritenuti far parte della famiglia. Il limite d'età va abbassato a 18 anni, accordando così la normativa con la maggior età secondo il diritto svizzero e della maggior parte dei Paesi europei.

Gli acquirenti che già hanno la comproprietà o la proprietà comune di un fondo vanno poi esentati dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di una quota supplementare di tale fondo rendendo in tal modo possibile il trasferimento delle quote di proprietà a un numero ristretto di persone o a un proprietario unico. Continuerà invece a necessitare di un'autorizzazione il comproprietario che acquisisce un'altra unità di piano dello stesso edificio.

Il capitale di certificati di partecipazione, inoltre, non va più di regola preso in considerazione al momento di stabilire se una persona giuridica sia controllata da persone all'estero. Ciò corrisponde alla prassi attuale della maggior parte delle autorità cantonali competenti in materia d'autorizzazione. Non godendo del diritto di voto, il detentore di certificati di partecipazione (come del resto pure l'azionista senza diritto di voto secondo l'art. 685 seg. del Codice delle obbligazioni; anche tale

<sup>9</sup> RS 901.1

azionista non sarà più preso in considerazione nell'ambito della determinazione dell'eventuale predominio estero in seno a una persona giuridica) non può infatti esercitare un influsso sull'amministrazione e la direzione della società.

Infine, le disposizioni cantonali d'esecuzione della LAFE non necessiteranno più l'approvazione da parte della Confederazione. Tale obbligo si giustificava all'entrata in vigore della LAFE poiché i Cantoni erano tenuti ad emanare le necessarie disposizioni d'esecuzione. Nella maggior parte dei casi, le modifiche del diritto cantonale apportate da allora hanno riguardato aspetti meramente formali, quali ad esempio il disciplinamento delle competenze, oppure aspetti materiali come l'inserimento di nuove località nell'elenco dei luoghi turistici o l'adozione di nuove norme relative alla ripartizione del contingente di abitazioni di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel. Si tratta di aspetti la cui regolamentazione, ai sensi della LAFE, è affidata esclusivamente ai Cantoni. Sino ad oggi, la Confederazione non si è mai vista costretta a negare un'approvazione. Se dovesse nondimeno accadere che una disposizione cantonale sia manifestamente in contrasto con il diritto federale, l'Ufficio federale di giustizia, in quanto autorità legittimata a ricorrere, potrebbe comunque impugnare la decisione cantonale nel caso concreto, censurandone la non conformità al diritto federale. L'abrogazione dell'obbligo di approvazione consente quindi di sgravare Cantoni e Confederazione di un onere amministrativo superfluo.

## **1.4 Procedura di consultazione**

Il 3 luglio 2002, il Consiglio federale ha autorizzato il Dipartimento federale di giustizia e polizia ad inviare in consultazione un avamprogetto relativo ai soggetti trattati nel presente messaggio ai numeri 1.2 e 1.3 con il relativo rapporto esplicativo. L'avamprogetto e il rapporto esplicativo sono stati sottoposti ai Governi cantonali, al Tribunale federale, ai 13 partiti politici rappresentati in seno all'Assemblea federale, a nove associazioni importanti dell'economia e a 33 ulteriori organizzazioni. La procedura di consultazione è terminata il 3 ottobre 2002. In totale sono state inoltrati 57 pareri (tutti i Cantoni, il Tribunale federale, 4 partiti politici, 24 organizzazioni e 2 ulteriori partecipanti). Hanno espressamente rinunciato a una presa di posizione il Tribunale federale, uno dei 4 partiti politici e 7 delle 24 organizzazioni. L'avamprogetto ha suscitato un'eco di massima positiva presso i 48 partecipanti alla procedura di consultazione che hanno preso posizione dal profilo materiale.

La proposta di esentare dall'obbligo dell'autorizzazione l'acquisto da parte di persone all'estero di partecipazioni di società operanti nel settore abitativo e quotate in borsa ha incontrato un forte consenso. Tre soli Cantoni hanno rifiutato tale proposta, adducendo tra l'altro che, contrariamente ai fondi d'investimento immobiliari, un influsso straniero è possibile per quanto concerne una società e che pertanto l'uguaglianza di trattamento non è vincolante.

Nel rapporto esplicativo dell'avamprogetto sono indicati i motivi per cui l'acquisto di partecipazioni non quotate in borsa non va esentato dall'obbligo dell'autorizzazione anche se ciò non porta a un predominio straniero in seno alla società oppure se le partecipazioni sono oggetto di un regolare commercio all'infuori della borsa. La maggior parte degli interpellati – la gran parte tacitamente, un piccolo numero esplicitamente – ha dato il suo accordo. Per un'ulteriore liberalizzazione militano un solo Cantone, un'organizzazione e l'autore del summenzionato postulato.

Quattro delle sei modifiche legislative proposte dall'avamprogetto sono state unanimemente approvate. Si tratta delle disposizioni concernenti la designazione dei luoghi turistici, l'acquisto di immobili abitativi da parte dei figli a partire dai 18 anni, il ruolo del capitale dei certificati di partecipazione e l'abrogazione dell'obbligo dell'approvazione federale delle disposizioni cantonali d'esecuzione.

Riceve pure un pieno sostegno la proposta modifica legislativa a favore degli eredi e dei legatari istituiti. Tre Cantoni e tre organizzazioni si schierano a favore di una maggiore apertura proponendo di rinunciare alla condizione dello stretto legame degno di protezione per la liberazione dall'obbligo di alienare il fondo; tali legami potrebbero infatti difficilmente essere provati.

A causa delle possibilità di eludere la legge, la misura a favore dei proprietari comuni e dei comproprietari è rifiutata da due Cantoni e da due organizzazioni. Tutti gli altri partecipanti alla procedura di consultazione approvano la proposta.

Sulla base dei suindicati risultati della procedura di consultazione, il Consiglio federale è indotto a non derogare all'avamprogetto nell'ambito del presente disegno di legge.

## **1.5 Abrogazione della legge**

Due Cantoni che hanno respinto la modifica principale nell'ambito della procedura di consultazione propongono, invece delle evocate modifiche, di esaminare la possibilità di abrogare la legge. Altri due altri Cantoni, due partiti politici e sei organizzazioni chiedono un tale esame ma approvano di massima la proposta revisione parziale.

Il 5 dicembre 2002 il Gruppo liberale radicale ha inoltrato una mozione che invita il Consiglio federale a sottoporre al Parlamento un disegno di legge che abroghi la Lex Koller. Il Consiglio federale è disposto a accettare la mozione. Condivide il parere che questa legge – che provoca oneri amministrativi relativamente importanti alla Confederazione e ai Cantoni – non è più indispensabile oggi e può essere abrogata. Non occorre più temere l'inforestierimento del suolo nazionale. Infatti solamente in alcune regioni sussiste una forte domanda di abitazioni di vacanza da parte di persone all'estero. L'abrogazione della Lex Koller costituisce un importante passo sulla via della deregolamentazione e dello smantellamento degli ostacoli economici. Inoltre, in una prospettiva nazionale, essa potrebbe dare importanti impulsi politico-economici, ciò che sarebbe auspicabile nell'attuale fase di debolezza della crescita economica. Oltre all'abrogazione della Lex Koller devono invece essere esaminate misure sostitutive di pianificazione del territorio (cfr. la presa di posizione del Consiglio federale del 24 febbraio 1999 circa la mozione Comby «Abrogazione della Lex Friedrich»<sup>10</sup> stralciata il 22 dicembre 1999, e la presa di posizione del Consiglio federale del 21 novembre 2001 in merito al rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale sull'iniziativa parlamentare «Rivendita di immobili tra persone all'estero»<sup>11</sup>). Nel suo rapporto dell'aprile 1995 sulla questione dell'abrogazione della legge, una commissione peritale ha ritenuta possibile tale abrogazione ma ha rilevato che in particolare la costruzione di

<sup>10</sup> Boll. Uff. 1999 N 481, I

<sup>11</sup> FF 2002 2413

abitazioni di vacanza aveva bisogno di essere specialmente diretta mediante prescrizioni legali. Tali proposte non furono seguite poiché perfino una revisione parziale era stata respinta dal popolo in una votazione del giugno 1995 (vedi n. 1.1 secondo paragrafo). Il rapporto non contiene un concetto regolatore dettagliato, ma illustra con proposte di pianificazione del territorio e di diritto fiscale come potrebbe essere assicurato uno sviluppo controllato della costruzione di abitazioni di vacanza. Tali proposte devono essere esaminate in dettaglio prima di abrogare la Lex Koller.

Il risultato di un tale esame non sarà disponibile in tempi brevi. Pertanto, occorre procedere con la presente revisione parziale, come del resto ha richiesto l'autore della mozione nella relativa motivazione. Il Consiglio federale non approverebbe però un'ulteriore revisione parziale. Il prossimo obiettivo consiste nell'attuazione delle eventuali misure sostitutive e nella concomitante abrogazione della Lex Koller nel corso della legislatura 2003–2007.

## **1.6 Stralcio di interventi parlamentari**

Visto il presente disegno di modifica della LAFE, il postulato secondo il quale l'acquisto di quote di società immobiliari deve essere trattato nello stesso modo dell'acquisto di partecipazioni a fondi d'investimento immobiliari può essere tolto di ruolo (postulato Theiler del 23 marzo 2001<sup>12</sup>).

## **2 Commento alle singole disposizioni**

### *Art. 4 cpv. 1 lett. e*

L'emendamento del 30 aprile 1997 ha modificato il senso di questa disposizione, pur lasciandone inalterato il tenore. L'acquisto di fondi necessari all'esercizio di un'attività economica da parte di un'impresa è stato infatti esentato dall'obbligo di autorizzazione (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE). Di conseguenza, anche l'acquisto di quote di società che acquistano o possiedono tali fondi non è più soggetto ad autorizzazione (abrogazione dell'art. 4 cpv. 1 lett. d LAFE). Secondo la lettera e, l'autorizzazione permane necessaria soltanto per l'acquisto di quote di società il cui scopo è l'acquisto o il commercio di abitazioni, vale a dire le società immobiliari operanti nel settore abitativo o società immobiliari in senso stretto. Un'autorizzazione può tuttavia essere concessa unicamente a istituti d'assicurazione o a fondi di previdenza in favore del personale o a eredi (art. 8 cpv. 1 lett. b e c e cpv. 2 LAFE). A tal riguardo, va rilevato che il diritto vigente non fa alcuna distinzione tra società dal capitale modesto e società aperte al pubblico (DTF 115 Ib 102). La prevista liberalizzazione si propone di consentire una partecipazione straniera alle seconde. L'autorizzazione resterà dunque necessaria soltanto per l'acquisto di quote di una società immobiliare in senso stretto le cui quote non sono quotate in una borsa svizzera.

<sup>12</sup> 01.3145 Trattamento identico delle società immobiliari.

*Art. 6 cpv. 2 lett. a*

Il capoverso 2 definisce le condizioni alle quali si presume l'esistenza di una posizione preponderante di persone all'estero in una persona giuridica. Giusta la lettera a, tale posizione è presunta se persone all'estero detengono più di un terzo del capitale azionario. La novità consiste nel fatto che, al momento di calcolare la quota di partecipazione, non si tiene più conto del capitale dei certificati di partecipazione.

*Art. 7 lett. c*

In caso di acquisto di una quota supplementare del medesimo fondo, non sottostanno più all'obbligo dell'autorizzazione non solo i fratelli e le sorelle dell'acquirente, ma neppure gli acquirenti che già sono comproprietari o proprietari in comune del fondo. Tuttavia ciò non vale per i comproprietari per piani, allorquando vogliono acquistare altre unità di piano nello stesso fondo di base sebbene la proprietà per piani sia una forma particolare di comproprietà. In qualche Cantone la prassi permette a stranieri imparentati tra loro o a affini di acquistare un immobile di vacanza con due o tre appartamenti senza la condizione di dover dimostrare la proprietà per piani come dovrebbe di massima essere il caso. Pertanto, affinché l'articolo 12 lettera d LAFE possa essere rispettato (un'abitazione di vacanza per famiglia), un tale comproprietario non può nemmeno invocare la novazione.

*Art. 8 cpv. 2 seconda frase*

Gli eredi legittimi secondo il diritto svizzero non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo a seguito della successione (art. 7 lett. a). La presente clausola d'eccezione non si applica unicamente a un discendente ma, secondo gli articoli 457–460 del Codice civile svizzero<sup>13</sup>, anche a un erede e, secondo una prassi costante, ugualmente a un legatario della stirpe dei genitori o della stirpe degli avi del defunto, quando acquista in base alle disposizioni di ultima volontà benché sia escluso dalla successione legale a causa della presenza di un erede che gli è prioritario. Agli eredi istituiti o ai legatari non appartenenti alla cerchia degli eredi legittimi, per contro, può essere rilasciata l'autorizzazione soltanto con l'onere che il fondo venga alienato entro due anni. Tale obbligo d'alienazione sarà soppresso nei confronti di quegli eredi istituiti e legatari che dimostrano di avere legami stretti e degni di protezione con il fondo. L'esistenza di simili legami è ad esempio ammessa quando l'erede è convissuto a lungo con il de cuius nell'abitazione in questione, in modo costante o regolare (durante i fine settimana), oppure per anni vi ha trascorso regolarmente le vacanze con il defunto o vi ha soggiornato durevolmente in veste di locatario.

*Art. 9 cpv. 3*

Secondo il diritto vigente, i Cantoni designano le località turistiche in cui gli stranieri possono acquistare abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in *aparthotel*. Tuttavia devono rispettare i principi del diritto federale che risultano dalla legislazione sull'aiuto agli investimenti nelle regioni montane. La novità prevede lo stralcio del riferimento ai principi del diritto federale, lasciando i Cantoni fondamentali

<sup>13</sup> RS 210

mente liberi di designare tali località. La sola condizione rimanente prevede che l'acquisto di tali abitazioni da parte di stranieri sia necessario, secondo criteri cantonali, per la promozione del turismo.

*Art. 12 lett. d*

Secondo la presente disposizione una famiglia può di regola acquistare unicamente un'abitazione secondaria, un'abitazione di vacanza o un'unità d'abitazione in *apparthotel* in Svizzera. Secondo il diritto vigente, i figli al di sotto dei vent'anni sono considerati appartenere alla famiglia dell'acquirente. Tale limite di età è portato a 18 anni e quindi armonizzato con la maggior età in Svizzera e nella maggior parte dei Paesi europei.

*Art. 36 cpv. 3*

I Cantoni non devono più sottoporre alla Confederazione le loro disposizioni d'esecuzione per approvazione. Tali disposizioni devono soltanto essere rese note all'Ufficio federale di giustizia.

### **3 Ripercussioni**

#### **3.1 Ripercussioni finanziarie e in materia di personale della Confederazione e dei Cantoni**

La modifica di legge sgrava parzialmente le autorità cantonali e federali competenti. Se la società immobiliare è quotata in borsa o si prepara a entrare in borsa, infatti, non è più necessario verificare, compito questo spesso arduo e oneroso, se essa operi, a titolo principale o accessorio, nel campo dell'acquisto di abitazioni. Il fatto che i Cantoni possano determinare liberamente le località turistiche, senza doversi attenere a principi sanciti dalla legislazione federale, snellisce inoltre le procedure. Grazie all'abrogazione dell'obbligo di approvazione federale delle disposizioni cantonali, è infine possibile sgravare le autorità di un onere amministrativo superfluo. Il disegno non ha altre ripercussioni finanziarie.

#### **3.2 Ripercussioni economiche**

La soppressione dell'obbligo di autorizzazione per l'acquisto, da parte di persone all'estero, di partecipazioni a società operanti nel settore degli immobili abitativi e quotate in borsa consente investimenti stranieri che potrebbero ripercuotersi in modo positivo sul settore edile svizzero.

## **4 Programma di legislatura**

Il presente disegno di legge non è contemplato dal rapporto del 1° marzo 2000<sup>14</sup> sul programma di legislatura 1999–2003. Tuttavia, esso si giustifica in quanto il suo punto principale è da ricondurre ad un postulato approvato dal Consiglio nazionale il 22 giugno 2001 (vedi n. 1.2 all’inizio).

## **5 Rapporto con il diritto internazionale**

Gli adeguamenti dell’8 ottobre 1999 della Lex Koller all’accordo tra la CE e la Svizzera sulla libera circolazione delle persone (vedi n. 1.1, par. 4) hanno già permesso di realizzare la liberalizzazione convenuta.

## **6 Costituzionalità**

La proposta modifica legislativa poggia come la legge medesima sulla competenza della Confederazione in materia di affari esteri (art. 54 cpv. 1 Cost.) e di diritto civile (art. 122 cpv. 1 Cost.).

<sup>14</sup> FF 2000 2037