

# Ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE)

del 1° ottobre 1984 (Stato 1° marzo 2024)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visto l'articolo 36 capoverso 1 della legge federale del 16 dicembre 1983<sup>1</sup>  
sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE),

*ordina:*

## Capitolo 1: Obbligo dell'autorizzazione

### Art. 1 Acquisto di fondi

<sup>1</sup> Sono considerati acquisto di fondi anche:<sup>2</sup>

- a.<sup>3</sup> la partecipazione alla costituzione o, nella misura in cui l'acquirente rafforzi la sua posizione, all'aumento di capitale di persone giuridiche il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi (art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE) che non possono essere acquistati senza autorizzazione in virtù dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE;
- b.<sup>4</sup> l'assunzione di un fondo, il cui acquisto non è possibile senza autorizzazione in virtù dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE, congiuntamente a un patrimonio o a un'azienda (art. 181 Codice delle obbligazioni<sup>5</sup>) oppure mediante fusione, scissione, trasformazione di società o trasferimento di patrimonio in virtù della legge del 3 ottobre 2003<sup>6</sup> sulla fusione (LFus), se ciò porta all'aumento dei diritti dell'acquirente su questo fondo;
- c. l'acquisto di quote in una società proprietaria di un'abitazione, che serve all'acquirente delle quote come abitazione principale, secondaria o di vacanza.

RU 1984 1164

<sup>1</sup> RS 211.412.41

<sup>2</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>3</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>4</sup> Nuovo testo giusta l'all. n. 3 dell'O del 21 apr. 2004, in vigore dal 1° lug. 2004 (RU 2004 2669).

<sup>5</sup> RS 220

<sup>6</sup> RS 221.301

<sup>2</sup> Per altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE) s'intende segnatamente:

- a. la locazione o l'affitto a lungo termine di un fondo qualora gli accordi eccedano le relazioni d'affari usuali o commerciali e pongano il locatore in un particolare rapporto di dipendenza dal conduttore o dall'affittuario;
- b. il finanziamento dell'acquisto o dell'edificazione di un fondo qualora gli accordi, l'ammontare dei crediti o la situazione finanziaria del debitore pongano l'acquirente o il committente dell'opera in un particolare rapporto di dipendenza dal creditore;
- c. la costituzione di divieti di costruzione e di restrizioni analoghe del diritto di proprietà con effetti reali o contrattuali e che concernono un fondo vicino.

### Art. 27 Persone all'estero

<sup>1</sup> Non sono considerati persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE), se hanno il domicilio in Svizzera giusta gli articoli 23, 24 capoverso 1, 25 e 26 del Codice civile (CC)<sup>8</sup>:

- a. i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea (UE) o dell'Associazione europea di libero scambio (AELS);
- b. i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord giusta l'articolo 5 capoverso 1 lettera a numero 2 LAFE.<sup>9</sup>

<sup>2</sup> La legittimità del domicilio presuppone inoltre un permesso per dimoranti temporanei, di dimora o di domicilio UE / AELS valido (art. 4 cpv. 1 e 5 dell'O del 22 maggio 2002<sup>10</sup> sulla libera circolazione delle persone, OLCP) per la costituzione di un domicilio.<sup>11</sup>

<sup>3</sup> Sono considerate persone che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera (art. 5 cpv. 1 lett. abis LAFE) gli stranieri senza un permesso di domicilio valido (art. 34 della LF del 16 dicembre 2005<sup>12</sup> sugli stranieri e la loro integrazione; LStrI<sup>13</sup>).<sup>14</sup>

<sup>4</sup> Gli stranieri che per il soggiorno conforme alla legge non necessitano di un'autorizzazione della polizia degli stranieri (art. 5 cpv. 3) sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di fondi come gli stranieri che necessitano di un'autorizzazione della polizia degli stranieri.

<sup>7</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU **2002** 1115).

<sup>8</sup> RS **210**

<sup>9</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. 2021, in vigore dal 1° mar. 2021 (RU **2021** 87).

<sup>10</sup> RS **142.203**

<sup>11</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. (RU **2021** 87). Correzione del 9 nov. 2022 (RU **2022** 656).

<sup>12</sup> RS **142.20**

<sup>13</sup> Il titolo è stato adattato in applicazione dell'art. 12 cpv. 2 della LF del 18 giu. 2004 sulle pubblicazioni ufficiali (RS **170.512**), con effetto dal 1° gen. 2019. Di detta mod. è tenuto conto in tutto il presente testo.

<sup>14</sup> Nuovo testo giusta il n. I 2 dell'O del 24 ott. 2007, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU **2007** 5627).

## Capitolo 2: Motivi per la concessione e il diniego dell'autorizzazione

### Art. 3<sup>15</sup> Costruzione e locazione a titolo professionale di abitazioni

L'utilizzo di un fondo per la costruzione o la locazione a titolo professionale di abitazioni non appartenenti a un albergo o a un apparthotel non costituisce stabilimento d'impresa ai sensi dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE.

### Art. 4 Caso di rigore

<sup>1</sup> L'alienante che fa valere un caso di rigore (art. 8 cpv. 3 LAFE) deve provare, oltre alla situazione d'emergenza, che ha inutilmente offerto l'abitazione al prezzo di costo a persone non sottostanti all'obbligo dell'autorizzazione; il prezzo di costo è aumentato di un importo uguale a un'adeguata corresponsione d'interessi qualora l'abitazione appartenga da oltre tre anni all'alienante.

<sup>2</sup> L'acquisto di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel può, anche in un caso di rigore, essere autorizzato soltanto in luoghi turistici giusta il diritto vigente (art. 9 cpv. 3 LAFE) o previgente (art. 21 cpv. 2).

### Art. 5 Abitazione principale

<sup>1</sup> Il domicilio che giustifica l'acquisto senza autorizzazione di un'abitazione principale (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE) è determinato dagli articoli 23, 24 capoverso 1, 25 e 26 CC<sup>16,17</sup>

<sup>2</sup> La legittimità del domicilio presuppone inoltre la validità del permesso di dimora (art. 33 LStr<sup>18</sup>), oppure un'autorizzazione corrispondente.<sup>19</sup>

<sup>3</sup> Sono considerate al beneficio di un'autorizzazione corrispondente, quando sono d'altronde date le premesse del domicilio, le persone al servizio di:

- a.<sup>20</sup> beneficiari istituzionali di cui all'articolo 2 capoverso 1 della legge del 22 giugno 2007<sup>21</sup> sullo Stato ospite se beneficiano di una carta di legittimazione del Dipartimento federale degli affari esteri;
- b. uffici d'amministrazioni estere delle ferrovie, delle poste e delle dogane con sede in Svizzera (certificato di servizio).

<sup>15</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>16</sup> RS 210

<sup>17</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU 2002 1115).

<sup>18</sup> RS 142.20

<sup>19</sup> Nuovo testo giusta il n. I 2 dell'O del 24 ott. 2007, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 5627).

<sup>20</sup> Nuovo testo giusta l'all. n. 5 dell'O del 7 dic. 2007 sullo Stato ospite, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 6657).

<sup>21</sup> RS 192.12

**Art. 6** Abitazione secondaria

<sup>1</sup> Sono considerati rapporti strettissimi e degni di protezione, atti ad autorizzare l'acquisto di un'abitazione secondaria (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE), i regolari rapporti che l'acquirente deve intrattenere nel luogo dell'abitazione secondaria per tutelare interessi prevalentemente economici, scientifici, culturali o altri interessi importanti.

<sup>2</sup> Parentela o affinità con persone in Svizzera e soggiorni di vacanza, di cura, di studio o altri soggiorni passeggeri non giustificano di per sé rapporti stretti e degni di protezione.

**Art. 7** Apparthotel

<sup>1</sup> ...<sup>22</sup>

<sup>2</sup> L'esercizio alberghiero permanente (art. 10 lett. b LAFE) è assicurato se l'atto di costituzione ed il regolamento d'amministrazione e d'utilizzazione (art. 712d segg. CC<sup>23</sup>) obbligano i comproprietari a mettere le loro unità d'abitazione a disposizione dell'esercente; le autorizzazioni accordate dovranno essere gravate degli oneri prescritti appositamente (art. 11 cpv. 2 lett. g).

<sup>3</sup> Sono fatte salve le autorizzazioni necessarie per l'esercizio alberghiero giusta il diritto cantonale.

**Art. 8<sup>24</sup>** Acquisto di un'abitazione da parte di una persona fisica

È considerato acquisto di un'abitazione da parte di una persona fisica (art. 2 cpv. 2 lett. b, 7 lett. j n. 1 e 2, 8 cpv. 3, nonché 9 cpv. 1 lett. c e 2 LAFE):

- a. l'acquisto diretto in proprio nome;
- b. quando si tratta di società di azionisti-inquilini costituite prima del 1° febbraio 1974, l'acquisto di quote in ragione corrispondente.

**Art. 9** Contingenti d'autorizzazioni

<sup>1</sup> L'allegato 1 della presente ordinanza riporta il numero massimo annuo, per l'insieme del Paese, di autorizzazioni per abitazioni di vacanza e unità d'abitazioni in apparthotel e i contingenti cantonali annui (art. 11 e 39 LAFE).

<sup>2</sup> Le autorizzazioni sono computate al contingente dalle autorità competenti al momento dell'assicurazione data all'alienante (autorizzazione di massima) o, qualora non ci fosse assicurazione, al momento del rilascio all'acquirente.

<sup>3</sup> Le unità di contingente non utilizzate in un anno sono riportate all'anno successivo.<sup>25</sup>

<sup>22</sup> Abrogato dal n. I dell'O del 10 set. 1997, con effetto dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>23</sup> RS 210

<sup>24</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. 2021, in vigore dal 1° mar. 2021 (RU 2021 87).

<sup>25</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 giu. 1996, in vigore dal 1° ago. 1996 (RU 1996 2117).

<sup>4</sup> Se non vengono utilizzate nemmeno entro il 31 ottobre dell'anno successivo, l'Ufficio federale di giustizia le ripartisce fra i Cantoni che hanno esaurito il loro contingente entro tale data e che hanno richiesto l'attribuzione di unità supplementari.<sup>26</sup>

<sup>5</sup> Il numero di unità supplementari attribuite ad un Cantone non può superare la metà del suo contingente annuale (allegato 1).<sup>27</sup>

<sup>6</sup> Se i Cantoni richiedono più unità supplementari di quante ve ne siano a disposizione, la ripartizione viene effettuata proporzionalmente ai contingenti annuali dei Cantoni richiedenti.<sup>28</sup>

<sup>7</sup> Le unità riportate all'anno successivo (cpv. 3) e le unità supplementari distribuite dall'Ufficio federale di giustizia (cpv. 4) decadono se non vengono utilizzate entro il 31 dicembre di tale anno.<sup>29</sup>

#### **Art. 10** Superficie ammessa

1 ...<sup>30</sup>

<sup>2</sup> La superficie abitabile netta delle abitazioni secondarie nel senso dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE, delle abitazioni di vacanza e delle unità d'abitazione in apparthotel non deve superare di regola i 200 m<sup>2</sup>.<sup>31</sup>

<sup>3</sup> Inoltre, per le abitazioni secondarie ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE e le abitazioni di vacanza che non sono costituite in proprietà per piani, la superficie totale del fondo non deve di regola eccedere i 1000 m<sup>2</sup>.<sup>32</sup>

<sup>4</sup> Un successivo acquisto aggiuntivo può avvenire soltanto nei limiti della superficie ammessa.

<sup>5</sup> Se una permuta di abitazioni o una rettificazione di confine causa il superamento della superficie ammessa, decade, per questo acquisto, la prevista eccezione all'obbligo dell'autorizzazione (art. 7 lett. d e g LAFE); in tal caso l'ufficiale del registro fondiario rimanda l'acquirente all'autorità di prima istanza (art. 18 cpv. 1 LAFE).

#### **Art. 11** Condizioni e oneri

<sup>1</sup> Se l'acquirente, il coniuge, il partner registrato o un suo figlio minore di 18 anni sono già proprietari di un'abitazione secondaria ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE, di un'abitazione di vacanza o di un'unità di abitazione in apparthotel, l'acquisto

<sup>26</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 26 giu. 1996, in vigore dal 1° ago. 1996 (RU 1996 2117).

<sup>27</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 26 giu. 1996, in vigore dal 1° ago. 1996 (RU 1996 2117).

<sup>28</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 26 giu. 1996, in vigore dal 1° ago. 1996 (RU 1996 2117).

<sup>29</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 26 giu. 1996, in vigore dal 1° ago. 1996 (RU 1996 2117).

<sup>30</sup> Abrogato dal n. I dell'O del 10 set. 1997, con effetto dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>31</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 28 mag. 2003, in vigore dal 1° lug. 2003 (RU 2003 1635).

<sup>32</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU 2002 1115).

di un altro fondo di tale genere può essere autorizzato unicamente alla condizione che il primo fondo venga precedentemente alienato (art. 12 lett. d LAFE),<sup>33</sup>

<sup>2</sup> Le autorizzazioni sono di regola subordinate almeno ai seguenti oneri da menzionare nel registro fondiario (art. 14 LAFE):

- a. l'obbligo di usare il fondo permanentemente per lo scopo per cui l'acquisto è autorizzato e di chiedere il consenso dell'autorità di prima istanza per ogni modifica dello scopo d'utilizzazione;
- b. per i terreni edificabili, l'obbligo di cominciare la costruzione entro un dato termine e di chiedere il consenso dell'autorità di prima istanza per ogni modifica rilevante dei piani di costruzione;
- c.<sup>34</sup> per i fondi che servono come investimento di capitali di assicuratori stranieri, per la previdenza in favore del personale, per scopi di utilità pubblica oppure per la costruzione di abitazioni sociali, un divieto di alienazione decennale a contare dall'acquisto;
- d. per i fondi concernenti le abitazioni sociali, il divieto all'acquirente di usare personalmente le abitazioni;
- e.<sup>35</sup> per le abitazioni secondarie ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE, l'obbligo di alienarle entro due anni qualora l'acquirente non le usi più come tali;
- f. per le abitazioni di vacanza, il divieto di locarle tutto l'anno;
- g. per gli apparthotel, l'obbligo di lasciare le unità d'abitazione agli esercenti per la gestione alberghiera in conformità con l'atto di costituzione della proprietà per piani e il regolamento di amministrazione e di utilizzazione (art. 7);
- h. per l'acquisto di quote di società immobiliari, il divieto di alienare o costituire in pegno le quote durante il divieto di alienazione (lett. c) e l'obbligo di depositare irrevocabilmente i titoli a nome dell'acquirente presso una cassa di depositi designata dal Cantone.

<sup>3</sup> L'autorità di prima istanza può imporre ulteriori oneri per assicurare che il fondo sia usato conformemente allo scopo fatto valere dall'acquirente.

<sup>4</sup> È considerato motivo imperativo per la revoca totale o parziale di un onere (art. 14 cpv. 4 LAFE) , una modifica delle circostanze dell'acquirente che renda impossibile o incomportabile l'adempimento dell'onere.

<sup>5</sup> Il controllo dell'adempimento degli oneri spetta all'autorità di prima istanza oppure, se essa non agisce, alle autorità legittimate a ricorrere.

<sup>33</sup> Nuovo testo giusta l'all. 2 n. 2 dell'O del 28 giu. 2006, in vigore dal 1° gen. 2007 (RU 2006 2923).

<sup>34</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>35</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU 2002 1115).

**Art. 12** Decadenza delle autorizzazioni

<sup>1</sup> L'autorizzazione per l'acquisto decade se il medesimo non avviene entro tre anni (art. 14 cpv. 2 LAFE).

<sup>2</sup> L'autorità di prima istanza può, per motivi importanti, prolungare eccezionalmente questo termine qualora l'acquirente lo richieda prima della scadenza.

<sup>3</sup> I Cantoni determinano la decadenza delle assicurazioni riguardanti le autorizzazioni agli alienanti (autorizzazioni di massima).

<sup>4</sup> Le autorizzazioni di massima che non prevedono una scadenza decadono il 31 dicembre 2000, nella misura in cui non siano state utilizzate.<sup>36</sup>

**Art. 13 e 14<sup>37</sup>****Capitolo 3: Autorità e procedura****Art. 15** Accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione

<sup>1</sup> L'acquirente chiede una decisione d'accertamento all'autorità di prima istanza quando l'obbligo dell'autorizzazione (art. 2 e 4–7 LAFE) non può essere escluso a priori (art. 17 cpv. 1 LAFE).<sup>38</sup>

<sup>2</sup> Qualora la decisione sia di competenza di un'autorità federale (art. 7 lett. h, 16 cpv. 1 lett. a LAFE), l'acquirente invia la propria richiesta all'autorità cantonale di prima istanza a destinazione dell'autorità federale. Le procedure applicabili agli acquisti di fondi di cui al capitolo 3 della legge del 22 giugno 2007<sup>39</sup> sullo Stato ospite sono disciplinate nell'ordinanza del 7 dicembre 2007<sup>40</sup> sullo Stato ospite (art. 7a LAFE).<sup>41</sup>

<sup>3</sup> Inoltre l'autorità di prima istanza accerta se vi sia obbligo dell'autorizzazione quando:

- a. l'acquirente lo richieda, dietro ingiunzione dell'ufficiale del registro fondiario, dell'ufficiale del registro di commercio o dell'autorità dell'incanto (art. 18 e 19 LAFE);
- b. un'autorità cantonale legittimata a ricorrere o l'Ufficio federale di giustizia lo richiedano (art. 22 cpv. 2 LAFE);
- c. il giudice civile o penale od altra autorità lo richiedano.

<sup>36</sup> Introdotta dal n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>37</sup> Abrogati dal n. I dell'O del 10 set. 1997, con effetto dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>38</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>39</sup> RS 192.12

<sup>40</sup> RS 192.121

<sup>41</sup> Nuovo testo giusta l'all. n. 5 dell'O del 7 dic. 2007 sullo Stato ospite, in vigore dal 1° gen. 2008 (RU 2007 6657).

**Art. 16** Competenza per territorio

La disposizione attinente alla competenza per territorio in caso di acquisto di quote di una società immobiliare che possenga fondi situati nella circoscrizione di più autorità (art. 15 cpv. 2 LAFE), si applica per analogia all'acquisto di altri diritti.

**Art. 17** Notificazione delle decisioni

<sup>1</sup> Le autorità cantonali notificano all'Ufficio federale di giustizia le decisioni prese in prima istanza o su ricorso, in triplice esemplare, con l'inserito completo e le indicazioni prescritte nell'allegato 2 (art. 17 cpv. 3, 20 cpv. 4 e 24 cpv. 3 LAFE).

<sup>2</sup> Il Dipartimento federale di giustizia e polizia può prescrivere l'impiego di un modulo complementare per l'utilizzazione automatizzata dei dati statistici.

**Art. 18** Esame e assunzione delle prove

<sup>1</sup> Fatti salvi gli articoli 18a e 18b, l'ufficio del registro fondiario, l'ufficio del registro di commercio e l'autorità dell'incanto lasciano all'autorità di prima istanza, a cui rinviano il richiedente (art. 18 cpv. 1 e 2 e 19 cpv. 2 LAFE; art. 15 cpv. 3 lett. a), la cura di procedere ad un esame approfondito dell'obbligo dell'autorizzazione e, se del caso, all'assunzione delle prove.<sup>42</sup>

<sup>2</sup> I pubblici documenti fanno piena prova dei fatti che attestano se il pubblico ufficiale vi certifica d'averli verificati di persona e nulla venga ad infirmare la loro pertinenza (art. 9 CC<sup>43</sup>).

<sup>3</sup> Dichiarazioni generiche che contestano unicamente l'esistenza delle condizioni dell'obbligo dell'autorizzazione o che affermano l'adempimento delle condizioni per ottenere l'autorizzazione, non hanno in alcun caso forza probante; restano salve le dichiarazioni relative al previsto utilizzo del fondo (art. 18a).<sup>44</sup>

<sup>4</sup> Sono libri commerciali (art. 22 cpv. 3 LAFE) anche il libro delle azioni (art. 685<sup>45</sup> CO<sup>46</sup>), il libro delle quote (art. 790 CO) e l'elenco dei soci (art. 835 CO).

**Art. 18a<sup>47</sup>** Esame da parte dell'ufficio del registro fondiario e dell'autorità dell'incanto

<sup>1</sup> Nel caso di un acquisto secondo l'articolo 2 capoverso 2 lettera A LAFE (stabilimenti d'impresa), l'ufficio del registro fondiario e l'autorità dell'incanto rinunciano al rinvio dell'acquirente all'autorità di prima istanza per l'accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione (art. 18 cpv. 1) se:

- a. l'acquirente dimostra che il fondo serve a un'impresa per l'esercizio di un'attività economica;

<sup>42</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>43</sup> RS 210

<sup>44</sup> Per. introdotto dal n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>45</sup> Ora: art. 686

<sup>46</sup> RS 220

<sup>47</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).



- b. il fondo non è edificato e l'acquirente dichiara in forma scritta che lo edificherà per l'esercizio di una tale attività;
- c. la superficie di riserva destinata all'ampliamento dell'impresa non supera un terzo della superficie totale.

<sup>2</sup> Nel caso di un acquisto secondo l'articolo 2 capoverso 2 lettera b LAFE (abitazione principale), si rinuncia al rinvio se:

- a. l'acquirente presenta un permesso di soggiorno valido per fondare il domicilio (permesso per stranieri B, art. 5 cpv. 2) oppure un'autorizzazione corrispondente (art. 5 cpv. 3);
- b. l'acquirente dichiara in forma scritta di acquistare il fondo quale abitazione principale;
- c. la superficie del fondo non supera i 3000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Nel caso di un acquisto di un'abitazione secondaria da parte di un frontaliere nella regione del suo luogo di lavoro (art. 7 lett. j n. 1 e 2 LAFE), si rinuncia al rinvio se:<sup>48</sup>

- a.<sup>49</sup> l'acquirente presenta un permesso per frontalieri UE / AELS valido (art. 4 cpv. 1 OLCP<sup>50</sup>);
- b. l'acquirente dichiara in forma scritta di acquistare il fondo quale abitazione secondaria;
- c. la superficie del fondo non supera i 1000 m<sup>2</sup>.<sup>51</sup>

#### **Art. 18b<sup>52</sup>**      Esame da parte dell'ufficio del registro di commercio

L'ufficio del registro di commercio rinvia il richiedente all'autorità di prima istanza (art. 18 cpv. 1) di regola solamente se l'iscrizione nel registro di commercio è legata alla partecipazione di una persona all'estero ad una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale oppure ad una persona giuridica, il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi (art. 4 cpv. 1 lett. b ed e LAFE; art. 1 cpv. 1 lett. a e b) che non possono essere acquistati senza autorizzazione in virtù dell'articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE.

<sup>48</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. 2021, in vigore dal 1° mar. 2021 (RU **2021** 87).

<sup>49</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. 2021, in vigore dal 1° mar. 2021 (RU **2021** 87).

<sup>50</sup> RS **142.203**

<sup>51</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU **2002** 1115).

<sup>52</sup> Introdotto dal n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU **1997** 2122).

**Art. 19** Pareri di altre autorità

<sup>1</sup> Prima di prendere una decisione, l'autorità di prima istanza chiede il parere:

- a.<sup>53</sup> dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari, quando si tratti dell'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di parti di un fondo di investimento immobiliare i cui certificati di partecipazione non sono negoziati regolarmente sul mercato o di parti di un patrimonio analogo (art. 4 cpv. 1 lett. c LAFE) che necessita di un'autorizzazione o un'approvazione di diritto in materia di mercati finanziari;
- b. dell'Autorità di sorveglianza dei mercati finanziari<sup>54</sup>, quando si tratti dell'autorizzazione per acquisto di un fondo come investimento da parte di istituti d'assicurazione stranieri o preponderantemente in mano straniera (art. 8 cpv. 1 lett. b LAFE) o quando si tratti di revoca di oneri (art. 11 cpv. 4);
- c. dell'autorità fiscale cantonale, che accerta se l'acquirente sia esente dall'imposta federale diretta per il fondo in questione, quando quest'ultimo sia utilizzato per la previdenza in favore del personale di stabilimenti d'impresa indigeni oppure per scopi d'utilità pubblica (art. 8 cpv. 1 lett. c LAFE);
- d. dell'autorità cantonale competente, quando si tratti di un fondo che serve per la costruzione di abitazioni sociali o che è appena stato edificato con siffatte abitazioni (art. 9 cpv. 1 lett. a LAFE);
- e.<sup>55</sup> delle autorità cantonale e federale competenti quando si tratti di stabilire se esistano interessi che giustificano l'acquisto di una abitazione secondaria ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 lettera c LAFE.

<sup>2</sup> L'autorità di prima istanza può chiedere il parere di altre autorità federali o cantonali per accertare i fatti (art. 22 cpv. 1 e 24 cpv. 1 LAFE).

**Art. 20** Statistica

<sup>1</sup> La statistica sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (art. 24 cpv. 3 LAFE) verte su:

- a.<sup>56</sup> il numero di autorizzazioni per l'acquisto di abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotel, il luogo, il tipo di fondo, la superficie, la cittadinanza dell'acquirente ed i relativi trasferimenti di proprietà;
- b.<sup>57</sup> ...

<sup>53</sup> Nuovo testo giusta l'all. n. 1 dell'O del 31 gen. 2024, in vigore dal 1° mar. 2024 (RU **2024** 73).

<sup>54</sup> La designazione dell'unità amministrativa è stata adattata in applicazione dell'art. 16 cpv. 3 dell'O del 17 nov. 2004 sulle pubblicazioni ufficiali (RU **2004** 4937).

<sup>55</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 gen. 2002, in vigore dal 1° giu. 2002 (RU **2002** 1115).

<sup>56</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU **1997** 2122).

<sup>57</sup> Abrogata dal n. I dell'O del 23 nov. 1988, con effetto dal 1° gen. 1989 (RU **1988** 1998).

c.<sup>58</sup> il riacquisto svizzero di abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in appartamento.

<sup>2</sup> L'ufficiale del registro fondiario comunica senza indugi e gratuitamente le relative iscrizioni all'Ufficio federale di giustizia, tramite modulo procuratogli da quest'ultimo; i Cantoni possono stabilire che le comunicazioni vengano trasmesse dalle autorità di prima istanza o dall'autorità legittimata a ricorrere.

<sup>3</sup> L'Ufficio federale di giustizia pubblica ogni anno un compendio dei dati statistici ne «La Vie économique».

<sup>4</sup> Il compendio dei dati statistici verte anche sull'acquisto di fondi da parte di stranieri, esclusi i trasferimenti di proprietà tra acquirenti e alienanti stranieri e i riacquisti svizzeri (incremento netto).

<sup>5</sup> L'uso dei dati personali per scopi diversi da quello statistico è ammissibile solo se è contemplato dalla legge.

## Capitolo 4: Disposizioni finali

### Art. 21 Abrogazione di disposizioni

<sup>1</sup> Sono abrogate:

- a. l'ordinanza del 21 dicembre 1973<sup>59</sup> sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero;
- b. l'ordinanza del 25 marzo 1964<sup>60</sup> del Dipartimento militare federale concernente l'acquisto di fondi situati in prossimità di opere militari importanti, da parte di persone all'estero.

<sup>2</sup> Gli oneri derivanti da autorizzazioni rilasciate conformemente al diritto previgente (DF del 23 marzo 1961<sup>61</sup> sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, DCF del 26 giugno 1972<sup>62</sup> che vieta l'investimento di capitali stranieri in immobili svizzeri e O del 10 novembre 1976<sup>63</sup> sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero), restano in vigore; rimangono salvi il capoverso 2 delle disposizioni finali della modifica del 30 aprile 1997<sup>64</sup> e le disposizioni finali delle modifiche dell'8 ottobre 1999<sup>65</sup>, del 14 dicembre 2001<sup>66</sup> e del 25 settembre 2020<sup>67</sup> della LAFE.<sup>68</sup>

<sup>58</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 10 set. 1997, in vigore dal 1° ott. 1997 (RU 1997 2122).

<sup>59</sup> [RU 1974 95, 998; 1976 607, 884, 1746]

<sup>60</sup> [RU 1964 314]

<sup>61</sup> [RU 1961 213, 1965 1240, 1970 1195, 1974 83, 1977 1689 n. II, 1982 1914]

<sup>62</sup> [RU 1972 1238]

<sup>63</sup> [RU 1976 2389, 1979 806, 1980 1875, 1981 2070, 1982 2235, 1983 1614]

<sup>64</sup> RU 1997 2086

<sup>65</sup> RU 2002 701

<sup>66</sup> RU 2002 685

<sup>67</sup> FF 2020 6959

<sup>68</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 20 gen. 2021, in vigore dal 1° mar. 2021 (RU 2021 87).

**Art. 22**      Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1985.

*Allegato 169*  
(art. 9 cpv. 1 e 5)

## Contingenti d'autorizzazioni

<sup>1</sup> Il numero massimo, previsto per l'insieme del Paese, delle autorizzazioni per l'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotel è stabilito a 1500 l'anno.

<sup>2</sup> I contingenti d'autorizzazioni cantonali annui sono stabiliti come segue:

Berna	140	Appenzello Esterno	20
Lucerna	50	San Gallo	45
Uri	20	Grigioni	290
Svitto	50	Ticino	195
Obvaldo	20	Vaud	175
Nidvaldo	20	Vallese	330
Glarona	20	Neuchâtel	35
Friburgo	50	Giura	20
Sciaffusa	20		

<sup>69</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 14 nov. 2007, in vigore dal 1° dic. 2007 (RU 2007 5235).

*Allegato 2*  
(art. 17 cpv. 1)

## **Dati minimi che devono figurare nelle decisioni**

### **1 Acquirente**

- 11 Nome o ditta, rappresentato da:
- 12 Dimora abituale o sede (indirizzo esatto e Stato)
- 13 Data di nascita (per le persone fisiche)
- 14 Cittadinanza (per le persone fisiche)
- 15 Se del caso, autorizzazione della polizia degli stranieri (per persone fisiche): tipo, data del rilascio, data dell'entrata in Svizzera per stabilirvisi
- 16 Se del caso, professione (per le persone fisiche), scopo (per le ditte)

### **2 Alienante**

- 21 Nome o ditta
- 22 Dimora abituale o sede (indirizzo esatto e Stato)
- 23 Data di nascita (per persone fisiche, quando siano state autorizzate ad acquistare il fondo che alienano)
- 24 Cittadinanza (per persone fisiche)

### **3 Fondi**

- 31 Cantone, Comune, luogo, numero del registro fondiario e della particella
- 32 Tipo (scopo d'utilizzazione)
- 33 Parte di comproprietà o numero dei proprietari in comune
- 34 Superficie abitabile e superficie della particella in m<sup>2</sup> (in caso di proprietà per piani: superficie della particella di base e superficie abitabile; in caso di partecipazione ad una persona giuridica o ad una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale: la superficie di ogni fondo appartenente alla società)

### **4 Negozio giuridico**

- 41 Forma e data
- 42 Genere del diritto
- 43 Prezzo in franchi

- 5 Obbligo dell'autorizzazione**  
(art. 4 a 7 LAFE, art. 1 e 2 OAFE)
  
- 6 Motivi per la concessione o il diniego dell'autorizzazione**  
(art. 8 a 13 LAFE, art. 3 a 14 OAFE)
  
- 7 Dispositivo della decisione, condizioni e oneri compresi**  
(art. 14 LAFE, art. 11 OAFE)
  
- 8 Comunicazione con data, destinatario ed indicazione dei rimedi giuridici**

