

**Modifica della legge federale
sull'acquisto di fondi
da parte di persone all'estero**

Rapporto esplicativo

Avamprogetto per la consultazione

Giugno 2002

1

Parte generale

1.1

Antefatti

Mediante 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 intese reagire all'iniziativa popolare "contro la svendita del territorio", inasprendo le misure in vigore dal 1° aprile 1961 contro l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Uno dei motivi principali che portarono all'introduzione di misure più restrittive fu la temporanea forte domanda estera di immobili abitativi, in particolare di abitazioni di vacanza.

Dopo che il 6 dicembre 1992 popolo e Cantoni ebbero respinto l'adesione della Svizzera allo Spazio economico europeo, una serie di interventi parlamentari¹ chiese l'abrogazione o quantomeno un allentamento della Lex Friedrich. Alla base di tali interventi vi era in particolare la recessione economica. Una relativa modifica di legge proposta dal Consiglio federale, pur avendo raccolto ampi consensi in sede di consultazione e alle Camere, venne tuttavia respinta in votazione dal 53,6 per cento del popolo svizzero. Dall'analisi del responso delle urne emerse che il rifiuto era riconducibile principalmente alla prevista liberalizzazione in materia di abitazioni di vacanza; non era invece controversa l'apertura agli investimenti stranieri in fondi utilizzati per esercitarvi un'attività economica.

A seguito di un ulteriore peggioramento della situazione economica in Svizzera, nel 1997 il Parlamento risolse, nell'ambito del cosiddetto programma d'investimento concernente particolari misure di politica congiunturale², 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 1999³ e il 14 dicembre 2001⁴, la Lex Koller, la nuova denominazione della LAFE a seguito della modifica del 1997, è stata quindi 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 e alla modifica della Convenzione istitutiva dell'Associazione europea di libero scambio (AELS). Tali adeguamenti sono entrati in vigore il 1° giugno 2002⁵ 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 domi

¹ FF **1994** II 470 segg.

² FF **1997** II 1022

³ RU **2002** 701 seg.

⁴ RU **2002** 685 seg.

⁵ RU **2002** 700 e 722

ciliati in Svizzera. I frontalieri della CE e dell'AELS possono inoltre acquistare liberamente un'abitazione secondaria nella regione in cui lavorano.

Il 22 marzo 2002⁶ 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 1'500 unità, tenendo conto degli interessi superiori dello Stato e degli interessi economici del Paese. Tale modifica entrerà in vigore il 1° settembre 2002, a meno che non venga lanciato un referendum.

1.2 Modifica principale prevista dall'avamprogetto

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 postulato⁷. Il Consiglio nazionale l'ha poi approvato il 22 giugno 2001⁸. La modifica della LAFE invocata dal postulato Theiler è l'elemento chiave del presente avamprogetto.

Giusta il diritto vigente, l'acquisto di quote di un fondo d'investimento immobiliare da parte di una persona all'estero non soggiace ad autorizzazione, purché i certificati di partecipazione siano negoziati regolarmente sul mercato. Per contro, sottostà ad autorizzazione l'acquisto finanche di una sola 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, inoltre, 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). Per realizzare un'effettiva uguaglianza di trattamento con i fondi d'investimento immobiliare, come richiesto dal postulato Theiler, il Consiglio federale propone di esentare dall'obbligo di autorizzazione l'acquisto di quote di società immobiliari in senso stretto 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 e non contraddice né il senso né lo scopo della legge. L'esenzione dall'autorizzazione per gli investimenti stranieri in fondi d'investimento immobiliare è giustificata dal fatto che gli acquirenti di quote non possono esercitare alcun influsso sulla direzione del fondo. Le società operanti nel settore degli immobili abitativi, che in virtù della modifica potranno entrare in borsa, continueranno con ogni probabilità a essere controllate da investitori svizzeri. Il rischio che azionisti stranieri di società quotate in borsa si coalizzino al fine di esercitare un influsso sulla loro gestione, la loro amministrazione o addirittura i loro fondi è minimo. È pertanto legittimo concedere a tali società lo stesso trattamento

⁶ FF 2002 2479

⁷ Boll. Uff. 2001 III Allegati n. 429

⁸ Boll. Uff. 2001 III n. 938

riservato ai fondi d'investimento immobiliare. Poiché il rischio di influenze straniere sulle società non può tuttavia essere completamente escluso, 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 acquisizioni di quote conferirebbero una simile posizione e quali conseguenze ciò avrebbe avuto per gli acquisti successivi comporterebbe tuttavia spese sproporzionate, pregiudicando inoltre notevolmente 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.

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 per cento) 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 riguardi 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.

È per contro fonte di problemi una delle varianti proposte dal postulato Theiler, mirante a liberalizzare l'acquisto, da parte di persone all'estero, di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi e non quotate in borsa, a patto che tale acquisto non si traduca nel controllo della società da parte di azionisti esteri. I problemi sussistono anche nel caso in cui le quote siano negoziate regolarmente su mercati estranei a quello borsistico. L'esenzione dall'obbligo di autorizzazione per gli acquisti di quote di minoranza potrebbe infatti avere conseguenze indesiderate. In primo luogo, nel caso delle società dotate di un ingente capitale e con un gran numero di azionisti, verificare quale acquisto di quote si tradurrebbe in un influsso straniero sulla gestione o l'amministrazione della società e quali conseguenze ciò avrebbe avuto per gli acquisti di quote successivi porrebbe grosso modo gli stessi problemi illustrati nel caso delle società quotate in borsa. Ne risulterebbe conseguentemente compromessa anche la certezza del diritto. Diversamente dai fondi di investimento immobiliare, le società non sono inoltre soggette ad alcuno strumento di vigilanza di diritto pubblico. In secondo luogo, nel caso delle piccole società una simile liberalizzazione spalancherebbe la porta a operazioni miranti ad eludere le disposizioni di legge. Si pensi in particolare alle società anonime il cui unico attivo è rappresentato da uno chalet di vacanza. Quand'anche si tratti di una quota di minoranza, un acquirente straniero difficilmente acquisterebbe azioni semplicemente al

fine di investire del capitale; con ogni probabilità lo scopo dell'acquisto sarebbe invece quello di potere utilizzare lo chalet in qualità di comproprietario, il che è tuttavia vietato dalla legge. Uno straniero può infatti acquistare un'abitazione di vacanza soltanto previa autorizzazione e unicamente a suo nome (e quindi non per il tramite di una società). I rapporti di partecipazione in seno a società non quotate in borsa, inoltre, sono assai meno trasparenti rispetto a quelli delle società quotate. 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.

Giusta il diritto vigente, l'acquisto di un fondo da parte di eredi istituiti non appartenenti alla cerchia degli eredi legittimi può essere autorizzato 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 sia vissuta a lungo con il *de cuius*. Gli eredi 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 condizioni in merito. La nuova legislazione federale in materia di aiuto agli investimenti nelle regioni montane⁹ delega ai Cantoni buona parte dell'esecuzione, tra cui anche l'approvazione dei programmi regionali di sviluppo. La Confederazione non dispone più, quindi, di una base legale che la abiliti a verificare l'adempimento della condizione posta dalla LAFE affinché a una località possa essere riconosciuta la qualifica di turistica. I Cantoni potranno pertanto determinare liberamente, secondo criteri da essi stessi stabiliti, 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 all'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. Secondo il diritto vigente, i figli di età inferiore ai 20 anni sono ritenuti far parte della famiglia anche se sono maggiorenni e hanno una famiglia propria. Dato che nella maggior parte dei Paesi europei, così come in Svizzera, la maggiore età ha inizio al compimento dei 18 anni, uno straniero diciottenne deve poter acquistare un'abitazione anche nel caso in cui suo padre, sua madre o uno dei suoi fratelli minori sia già proprietario di un'abitazione. L'acquirente deve tuttavia dimostrare che dispone dei fondi necessari all'acquisto dell'abitazione, così da poter escludere l'acquisto fiduciario a favore dei genitori.

⁹ RS 901.1

(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. La lettera è dunque completata di conseguenza.

Articolo 6 capoverso 2 lettera 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 data per presupposta 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.

Articolo 7 lettera 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.

Articolo 8 capoverso 2 secondo periodo

Gli eredi legittimi non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di un fondo a seguito della successione (art. 7 lett. a). Tale norma si applica a tutti gli eredi legittimi (e, secondo una prassi costante, anche ai legatari appartenenti alla cerchia degli eredi legittimi), quindi anche nel caso in cui acquisiscano il fondo in virtù di una disposizione testamentaria, benché sarebbero in sé esclusi dalla successione legale a causa della presenza di un erede di rango superiore. 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 degli eredi istituiti e dei 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.

Articolo 9 capoverso 3

Giusta il diritto vigente, i Cantoni designano le località turistiche in cui gli stranieri possono acquistare abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotel, ma nel fare ciò si attengono ai principi dettati dal diritto federale. La modifica prevede che il richiamo al diritto federale sull'aiuto agli investimenti nelle regioni montane venga stralciato, lasciando i Cantoni liberi di determinare i criteri in base ai quali tali località vengono designate.

Articolo 12 lettera d

La presente disposizione enuncia il principio secondo cui una famiglia può 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.

Articolo 36 capoverso 3

I Cantoni non devono più sottoporre per approvazione alla Confederazione le loro disposizioni d'esecuzione. Essi devono soltanto notificarle all'Ufficio federale di giustizia.

Referendum ed entrata in vigore

Anche per la presente modifica di legge, è opportuno prevedere la consueta delega di competenza al Consiglio federale, cui spetterà dunque determinare la data dell'entrata in vigore.

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni finanziarie e in materia di personale

La modifica di legge sgrava parzialmente l'Ufficio federale di giustizia e le autorità cantonali competenti. Se la società immobiliare è quotata in borsa, infatti, non è più necessario verificare, compito questo 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, rendendole meno onerose. Grazie all'abrogazione dell'obbligo di approvazione federale delle disposizioni cantonali, è infine possibile sgravare le autorità di un onere amministrativo superfluo. L'avamprogetto 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 spiana la strada agli auspicati investimenti stranieri e accoglie in tal modo i desiderata dell'economia elvetica.

4 Programma di legislatura

L'avamprogetto non è contemplato dal rapporto del 1° marzo 2000¹⁰ 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 (vedi n. 1.2 all'inizio).

5 Rapporto con il diritto internazionale

La modifica della Lex Koller consente di attenuare, pur senza eliminarle del tutto, le contraddizioni esistenti con il diritto internazionale (cfr. n. 9 del messaggio del 23 marzo 1994 concernente la modifica della Lex Friedrich bocciata in votazione popolare nel 1995, FF 1994 II 496). Gli adeguamenti dell'8 ottobre 1999 all'accordo tra la CE e la Svizzera sulla libera circolazione delle persone (vedi n. 1.1, par. 4) hanno permesso di realizzare la liberalizzazione convenuta.

6 Costituzionalità

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

¹⁰ FF 2000 2037

**Legge federale
sull'acquisto di fondi
da parte di persone all'estero
(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. 4 cpv. 1 lett. e

¹ È considerato acquisto di un fondo:

e. l'acquisto della proprietà o dell'usufrutto su una quota di una persona giuridica il cui scopo effettivo è l'acquisto di fondi, ***nella misura in cui le partecipazioni di questa persona giuridica non sono quotate in una borsa in Svizzera;***

Art. 6 cpv. 2 lett. a

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

a. possiedono più di un terzo del capitale azionario o del capitale sociale;

¹ FF 2002 ...

² RS 211.412.41

Art. 7 lett. c

Non sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione:

c. **l'acquirente**, se già comproprietario o proprietario in comune del fondo;

Art. 8 cpv. 2 secondo periodo

² ... dall'acquisto. **Se l'erede dimostra di avere dei legami stretti con il fondo degni di essere protetti, l'autorizzazione può essere rilasciata senza questo onere.**

Art. 9 cpv. 3

³ I Cantoni designano i luoghi in cui l'acquisto di abitazioni di vacanza e di unità d'abitazione in apparthotel da parte di persone all'estero è necessario per promuovere il turismo.

Art. 12 lett. d

L'autorizzazione è negata in ogni caso se:

d. l'acquirente di un'abitazione secondaria o di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel, il suo coniuge o i suoi figli minori di **18** anni sono già proprietari di una tale abitazione in Svizzera;

Art. 36 cpv. 3

³ Le disposizioni **cantonali e** comunali devono essere comunicate all'Ufficio federale di giustizia.

II

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

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

**Modifica dell'articolo 10 capoverso 2 dell'ordinanza
sull'acquisto di fondi
da parte di persone all'estero**

Rapporto esplicativo

Avamprogetto per la consultazione

Giugno 2002

1. Situazione iniziale

L'acquisto di un'abitazione secondaria, di un'abitazione di vacanza o di un'unità d'abitazione in un apparthotel da parte di una persona all'estero necessita di un'autorizzazione dell'autorità cantonale competente. L'autorizzazione va negata se la superficie del fondo è superiore a quanto è necessario per lo scopo dell'utilizzazione (art. 12 lett. b della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, LAFE, RS 211.412.41). Giusta l'articolo 10 capoverso 2 dell'ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE, RS 211.412.411), la superficie abitabile netta di tali abitazioni non deve di regola eccedere i 100 m².

Tale restrizione è oggetto di critiche da lungo tempo. Varie autorità preposte al rilascio delle autorizzazioni e vari Cantoni la ritengono ormai superata e sono intervenuti presso le competenti autorità federali facendo loro presente tale situazione. Nell'ambito di due procedure di consultazione svoltesi l'anno scorso, l'una concernente le modifiche della LAFE relative ai contingenti delle abitazioni di vacanza, l'altra l'adeguamento dell'OAFE agli accordi settoriali tra la Svizzera e la Comunità europea (CE) e a una modifica della Convenzione AELS, i Governi dei Cantoni di Grigioni e Vallese, unitamente a diverse associazioni turistiche ed economiche, invocarono un consistente allentamento o addirittura un'abrogazione del limite posto alla superficie abitabile netta, benché detto limite non figurasse affatto tra gli oggetti posti in consultazione.

2. Antefatti

Nel 1984, la maggioranza dei Cantoni avversò il limite di 200 m² proposto dal Consiglio federale per la superficie abitabile netta di abitazioni secondarie, abitazioni di vacanza e unità d'abitazione in apparthotel. Tali opposizioni portarono all'adozione dell'attuale limite di 100 m². In sede di applicazione di tale norma, la prassi tiene tuttavia conto, già da lungo tempo, delle circostanze concrete del caso. In casi fondati, in primis concernenti famiglie di grandi dimensioni, è infatti ammesso l'acquisto di una superficie abitabile netta fino a 150m², e in casi eccezionali addirittura fino a un massimo di 180 m². Malgrado tale prassi liberale, gli stranieri benestanti non possono acquistare un'abitazione corrispondente al loro standard di vita. In note località turistiche dei Cantoni di Berna, Grigioni, Vaud e Vallese è così capitato più volte di dover respingere relative domande presentate da stranieri.

3. Innalzamento del limite massimo della superficie abitabile netta

Affinché gli stranieri possano acquistare abitazioni secondarie o di vacanza di dimensioni maggiori di quanto non sia attualmente possibile, occorre portare da 100 a 200 m² il limite della superficie abitabile netta di cui all'articolo 10 capoverso 2 OAFE. Il superamento di tale limite permarrà possibile in via eccezionale, qualora l'acquirente provi la necessità di una superficie maggiore, fermo restando che, anche in presenza di tale necessità, il tetto massimo autorizzato dovrebbe essere di 250 m². Tale innalzamento del limite permetterebbe di far fronte alle esigenze di uno straniero benestante con una famiglia numerosa. Va del resto sottolineato che simili abitazioni vengono utilizzate soltanto alcune settimane all'anno, per trascorrervi le vacanze. Il

moderato innalzamento del limite in questione è inoltre in sintonia con il senso e lo scopo della legge.

Secondo il diritto vigente, la superficie abitabile netta si determina entro i limiti definiti dalla legge e secondo le necessità dell'acquirente e degli stretti congiunti, qualora questi ultimi usino regolarmente l'abitazione in comune. Laddove le necessità sono ridotte, la superficie ammessa sarà pertanto inferiore al limite legale. Tale necessità non dovrà più essere comprovata quantomeno per le superficie abitabili nette fino a un massimo di 200 m², vale a dire al di sotto del nuovo limite legale proposto. Uno straniero potrà dunque acquistare un'abitazione secondaria o di vacanza con una superficie abitabile netta fino a 200 m² a prescindere dal numero dei suoi congiunti stretti, il che consentirà alle persone sole o alle famiglie poco numerose di ospitare nella loro abitazione altre famiglie o amici e conoscenti. La necessità di superficie abitabile può inoltre modificarsi rapidamente (si pensi ad es. all'aumento del numero dei figli); anche alla luce di tale fatto appare pertanto ragionevole rinunciare alla prova della necessità per le abitazioni con una superficie abitabile netta inferiore a 200 m². La seconda parte del periodo dell'articolo 10 capoverso 2 va dunque stralciata. In caso di superamento del limite legale, l'acquirente è comunque tenuto a comprovare l'esigenza di una superficie abitabile maggiore. Anche questa modesta liberalizzazione è conforme al senso e allo scopo della legge.

4. Inopportunità di un'abrogazione pura e semplice

L'abrogazione del limite concernente la superficie abitabile netta si rivela inopportuna per i seguenti motivi. La modifica di legge del 1994 intendeva delegare ai Cantoni la competenza di prevedere limitazioni in materia di superficie, ma nel 1995 il popolo la respinse, in primis a causa delle liberalizzazioni proposte nel settore delle abitazioni di vacanza. La decisione del popolo va rispettata. Nell'ambito dei negoziati bilaterali, inoltre, la Svizzera non ha dovuto fare concessioni (leggasi liberalizzazioni) alla CE nel campo delle abitazioni di vacanza. L'abrogazione del limite in questione risulterebbe pertanto incomprensibile, allo stato attuale delle cose, a molti cittadini svizzeri e finanche a coloro che hanno approvato gli accordi con la CE. La tesi dei fautori di un'abrogazione, secondo cui l'ampiezza della superficie abitativa non inciderebbe sulla superficie di territorio che finirebbe in mano straniera (cfr. in merito l'art. 10 cpv. 3 OAFE), è senz'altro corretta, ma nel caso di un'eventuale abrogazione non sarebbe più garantito il controllo su abusi e speculazioni, quale ad esempio una successiva trasformazione in più unità d'abitazione (giusta l'art. 12 lett. d LAFE, un acquirente o la sua famiglia può possedere una sola abitazione secondaria, abitazione di vacanza o unità d'abitazione in apparthotel in Svizzera). L'innalzamento del limite massimo della superficie abitabile netta è pertanto preferibile alla sua abrogazione pura e semplice.

**Ordinanza
sull'acquisto di fondi
da parte di persone all'estero
(OAIE)**

Modifica del

Il Consiglio federale svizzero

ordina:

I

L'ordinanza del 1^o ottobre 1984¹ sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero è modificata come segue:

Art. 10 cpv. 2

² 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 m²**.

II

La presente modifica entra in vigore il ...

...

In nome del Consiglio federale svizzero:
Il presidente della Confederazione,
La cancelliera della Confederazione,

¹ SR 211.412.411