



Repubblica e Cantone  
Ticino

# **Webinar: LAFE**

## **La casistica di competenza dell'URF**

**Claudia Adami e Ornella Nicoli**

**Ufficiali del registro fondiario**

Repubblica e Cantone Ticino

Lugano, 16 novembre 2023

# Temi

1. **Introduzione** pag. 3/4
2. **Competenze URF** pag. 5/7
3. **Permesso C** pag. 8
4. **Permesso B UE/AELS** pag. 9/13
5. **Permesso B Stati terzi (*abitazione principale*)** pag. 14/17
6. **Permesso B Regno Unito** pag. 18/21
7. **Permesso G UE/AELS (*abitazione secondaria*)** pag. 22/25
8. **Stabilimento d'impresa** pag. 26/30
9. **Eccezioni art. 7 LAFE** pag. 31/33
10. **Formulari** pag. 34

# 1. Introduzione (1/2)

## Obiettivi del presente webinar

1. Illustrare le competenze dell'Ufficio del Registro fondiario (RF) in ambito LAFE
2. Chiarirne il limitato potere d'apprezzamento
3. Indicare i documenti da allegare alle diverse istanze a RF
4. Definire gli elementi esaminati dall'URF

# 1. Introduzione (2/2)

## Contestualizzazione

- **Scopo della LAFE** è limitare l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno (art. 1 LAFE).
- **Sistema autorizzativo** fondato su tre condizioni cumulative:
  - l'acquirente è *persona all'estero ai sensi LAFE* (obbligo d'autorizzazione soggettivo);
  - il *fondo acquistato soggiace ad autorizzazione* (obbl. oggettivo secondo scopo d'uso);
  - il diritto acquisito corrisponde ad *acquisto* ai sensi LAFE (obbl. ogg. secondo diritto).
- **Quando** l'URF può constatare che per l'operazione di cui all'istanza sottopostagli **non occorre una decisione formale dell'Autorità LAFE?**

## 2. Competenze URF <sup>(1/3)</sup>

L'URF **può iscrivere direttamente** a mastro gli:

- A. acquisti da parte di **stranieri non ritenuti persone all'estero** ai sensi LAFE (art. 5 LAFE, art. 2 OAFE) ovvero stranieri al beneficio di:
- **permesso C**, con domicilio effettivo in CH, senza limitazioni;
  - **permesso B UE/AELS**, con domicilio effettivo in CH.
- B. acquisti da parte di persone all'estero ai sensi LAFE, di **fondi che non necessitano di autorizzazione** e meglio:
- **stabilimenti d'impresa** (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE);
  - **abitazioni principali** (art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE);
- C. acquisti da parte di persone all'estero ai sensi LAFE, nei casi di
- **eccezioni ex art. 7 LAFE** (art. 2 cpv. 2 lett. c LAFE).

## 2. Competenze URF (2/3)

**Se non può escludere a priori l'obbligo d'autorizzazione, l'Ufficiale RF deve ex art. 18 cpv. 1 LAFE:**

- **sospendere la procedura e**
- **assegnare** all'acquirente un **termine di 30 giorni** per
  - chiedere l'autorizzazione o
  - far accertare ch'egli non sottostà a tale obbligo;
- **respingere** la notificazione **se**
  - l'acquirente non agisce nel termine prescritto o
  - l'autorizzazione è negata.

## 2. Competenze URF (3/3)

Stante il suo **potere d'esame limitato**,  
l'Ufficiale RF è **sempre libero di**  
**decidere il rinvio** della pratica all'Autorità  
di prima istanza LAFE,

se la fattispecie non è chiara e liquida

sulla base della documentazione  
presentata (**art. 18 cpv. 1 LAFE**).



## 3. Permesso C

### Principio generale

**Non sono ritenute persone all'estero** e pertanto non sottostanno alla LAFE, i cittadini di Stati esteri (sia UE/AELS che Stati terzi) che sono titolari di un **valido permesso di domicilio C** e che hanno **domicilio effettivo in Svizzera**.

### Cosa verifica l'URF?

- ✓ Validità del permesso C
- ✓ Residenza attuale in CH





## 4. Permesso B UE/AELS (1/5)

### Principio generale

**Non é considerata persona all'estero** e pertanto non soggiace alla LAFE, il cittadino di uno Stato UE/AELS con **domicilio legale ed effettivo in Svizzera**, ossia l'acquirente ai sensi LAFE che cumulativamente:

- é al beneficio di un **permesso B UE/AELS valido e**
- ha il **centro dei propri interessi** personali, familiari, sociali ed economici in Svizzera **e**
- ha l'**intenzione di stabilirvisi durevolmente** (art. 23 CC)



## 4. Permesso B UE/AELS (2/5)

Il **cittadino straniero** al beneficio di un valido permesso B UE/AELS deve pertanto **dichiarare cumulativamente** di avere:

- il **centro dei propri interessi in CH** e
- **un unico domicilio in CH** e
- **notificato la partenza** dall'ultimo domicilio estero e
- **preso atto** della portata delle sue dichiarazioni e delle **conseguenze amministrative, civili e penali** previste agli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'**art. 29 cpv. 1 LAFE**

DICHIARAZIONE DI DOMICILIO IN SVIZZERA (ex art. 23 ss. Codice civile svizzero)  
PER ACQUIRENTI AL BENEFICIO DI UN **PERMESSO B UE/AELS**

La sottoscritta / Il sottoscritto:

Nome e Cognome

Data di nascita

Nazionalità

Domicilio

Indirizzo completo

con riferimento all'acquisto del/dei seguente/i fondo/i:

Part. / PPP n.

Comune

MQ.

dichiara che:

- è al beneficio di un permesso di dimora B UE/AELS valido;
- il centro dei suoi interessi (economici, familiari, sociali, ecc.) è in Svizzera;
- il suo unico domicilio è quello indicato in ingresso, che ha notificato la sua partenza all'ultimo domicilio estero e che non è contemporaneamente domiciliato in nessun altro luogo.

La sottoscritta / il sottoscritto ha preso atto della portata delle sue dichiarazioni e delle conseguenze amministrative, civili e penali previste dagli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'art. 29 cpv. 1 LAFE che recita:

*Chiunque, intenzionalmente, dà all'autorità competente, all'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione o per l'autorizzazione stessa, oppure profitta subdolamente dell'errore in cui l'autorità si trova, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.*

Luogo e data:

Nome/Cognome e Firma:

## 4. Permesso B UE/AELS (3/5)

### Cosa verifica l'URF?

Per l'iscrizione a RF di un acquisto ai sensi LAFE a favore di un acquirente al beneficio di un valido permesso B UE/AELS, l'URF verifica se sono stati prodotti **almeno i documenti giustificativi (DG)** previsti dalla **Direttiva della Divisione della giustizia del 16 aprile 2013** e meglio come segue.

- **La direttiva ricorda che** l'Ufficiale RF potrà nella singola fattispecie, valutando le circostanze particolari, **(i)** ritenere che l'istante ha sufficientemente dimostrato il centro dei propri interessi conformemente all'art. 23 CC anche se non ha presentato tutti i documenti elencati, **(ii)** richiedere ulteriore documentazione, oppure **(iii)** ritenere che sia giustificato rimandarlo all'Autorità di I istanza LAFE, qualora non potesse a priori escludere l'obbligo d'autorizzazione (**art. 18 LAFE**).

## 4. Permesso B UE/AELS (4/5)

### DG da produrre dall'acquirente

- ✓ **Dichiarazione di domicilio effettivo in CH ex art. 23 ss. CC** (formulario firmato in originale)
- ✓ **Permesso di dimora B UE/AELS**, valido e firmato (copia)
- ✓ **Attestazione dell'Ufficio controllo abitanti** che certifica il domicilio in Svizzera
- ✓ **Attestazione dell'Ufficio di tassazione** certifica l'assoggettamento fiscale illimitato o globalista
- ✓ Documento che attesta la **partenza dall'estero** (ad es.: per cittadini italiani, l'iscrizione all'*A.I.R.E.*; per cittadini tedeschi, la *Abmeldebestätigung*; per cittadini francesi, l'*Attestation de changement de domicile*)
- ✓ Documenti relativi all'affiliazione alla **cassa malati** svizzera
- ✓ **Contratto di locazione dell'attuale dimora** in Svizzera
- ✓ **Contratto di lavoro** in Svizzera

## 4. Permesso B UE/AELS (5/5)

DG per il coniuge dell'acquirente, anche se questi non acquista il fondo

- ✓ **Dichiarazione di domicilio effettivo** in Svizzera ex art. 23 ss. CC
- ✓ **Permesso di dimora B UE/AELS**, valido e firmato (copia)
- ✓ **Attestazione dell'Ufficio controllo abitanti** che certifica il domicilio in Svizzera
- ✓ Documento che attesta la **partenza dall'estero** (ad es.: per cittadini italiani, l'iscrizione all'*A.I.R.E*; per cittadini tedeschi, la *Abmeldebestätigung*; per cittadini francesi, l'*Attestation de changement de domicile*)
- ✓ Documenti relativi all'affiliazione alla **cassa malati** svizzera

DG per i figli minorenni dell'acquirente

- ✓ **Permesso di dimora B UE/AELS**, valido (copia)
- ✓ **Attestazione di scolarizzazione** in Svizzera



## 5. Permesso B Paesi terzi <sup>(1/4)</sup>

### Principio generale

Una persona fisica proveniente da un Paese non UE/AELS, ovvero da Stato terzo, al beneficio di un **permesso di dimora B valido** e con **domicilio legale ed effettivo in Svizzera** è considerata persona all'estero ai sensi LAFE (art. 5 cpv. 1 lett. a/bis) e potrà pertanto acquistare solo **un fondo che non necessita di autorizzazione** e meglio

#### **una abitazione principale:**

- una unica unità abitativa
- per uso proprio
- acquisto diretto di persona fisica

(art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE)



## 5. Permesso B Paesi terzi (2/4)

Il cittadino straniero al beneficio di un valido permesso B Paesi terzi deve pertanto **dichiarare cumulativamente** di:

- avere il **centro dei propri interessi in CH** e
- avere **un unico domicilio in CH** e
- avere **notificato la partenza** dall'ultimo domicilio estero e
- **acquistare una unica unità abitativa** e
- **utilizzare il fondo quale abitazione principale per sé e la sua famiglia** (art. 18a cpv. 2 lett. b OAFE), senza locarlo o cederlo in uso e
- avere **preso atto** della portata delle sue dichiarazioni e delle **conseguenze amministrative, civili e penali** previste agli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'**art. 29 cpv. 1 LAFE**

DICHIARAZIONE DI DOMICILIO IN SVIZZERA (ex art. 23 ss. Codice civile svizzero)  
PER ACQUIRENTI AL BENEFICIO DI UN **PERMESSO B**  
AL FINE DELL'ACQUISTO DELLA **RESIDENZA PRINCIPALE** (ex art. 2 cpv. 2 lett. b LAFE)

La sottoscritta / Il sottoscritto:

Nome e Cognome

Data di nascita

Nazionalità

Domicilio

Indirizzo completo

con riferimento all'acquisto del seguente fondo:

Part. / PPP n.

Comune

MQ.

dichiara che:

- è al beneficio di un permesso di dimora B valido;
- il centro dei suoi interessi (economici, familiari, sociali, ecc.) è in Svizzera;
- il suo unico domicilio è quello indicato in ingresso, che ha notificato la sua partenza all'ultimo domicilio estero e che non è contemporaneamente domiciliato in nessun altro luogo;
- utilizzerà il fondo quale residenza principale per sé e per la sua famiglia (art. 18a cpv. 2 lett. b OAFE), senza locarlo o cederlo in uso in altro modo -nemmeno parzialmente- a terzi e senza crearvi una seconda abitazione;
- il fondo acquistato è costituito da un'unica unità abitativa.

La sottoscritta / il sottoscritto dichiara inoltre di non essere già proprietario di altri fondi (ai sensi dell'art. 4 LAFE) in Svizzera.

In caso contrario indicare n. part. / PPP e Comune:

La sottoscritta / il sottoscritto ha preso atto della portata delle sue dichiarazioni e delle conseguenze amministrative, civili e penali previste dagli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'art. 29 cpv. 1 LAFE che recita:

*Chiunque, intenzionalmente, dà all'autorità competente, all'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione o per l'autorizzazione stessa, oppure profitta subdolamente dell'errore in cui l'autorità si trova, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.*

## 5. Permesso B Paesi terzi <sup>(3/4)</sup>

### Cosa verifica l'URF?

- ✓ Documentazione di cui alla Direttiva della Divisione Giustizia del 16.4.2013/6.7.2022 (cfr. pt. 4, pag. 12/13)
  - ✓ per l'acquirente
  - ✓ il coniuge ed i figli minorenni
- ✓ **Dichiarazione** (formulario) di domicilio effettivo e di acquisto del fondo quale abitazione principale
- ✓ **Nessun'altra proprietà immobiliare in CH**
- ✓ **Superficie del fondo inferiore a 3000 mq** (art. 18a cpv. 2 OAFE)
- ✓ **Planimetrie, ev. foto abitazione**





## Permesso B Paesi terzi (4/4)

Vi è **sempre rinvio** all'Autorità I Istanza LAFE, quando:

- il fondo non è edificato
- il fondo ha una superficie superiore a 3000 mq (art. 18a cpv. 2 OAFE)



È sempre **riservato il diritto dell'URF** di **chiedere ulteriore documentazione** e/o di **rinvviare all'Autorità di I istanza LAFE**

## 6. Permesso B Regno Unito <sup>(1/4)</sup>

### Principio generale

A seguito della **Brexit** (31 gennaio 2020) e al termine del periodo di transizione UE-UK (31.12.2020), i **cittadini UK sono considerati diversamente ai sensi LAFE a dipendenza della data del rilascio del loro permesso di soggiorno in Svizzera.**

- Non sottostanno ad autorizzazione LAFE i cittadini del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord ai quali si applica **l'articolo 22 numero 3** dell'Accordo del 25 febbraio 2019 tra la Confederazione Svizzera e il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord sui diritti dei cittadini in seguito al recesso del Regno Unito dall'Unione europea dall'Accordo sulla libera circolazione delle persone (RS 0.142.113.672: **Accordo CH-UK**).

## 6. Permesso B Regno Unito <sup>(2/4)</sup>

### Art. 22 Acquisto e conservazione di beni immobili (in vigore dal 1.1.2021)

1 I cittadini di una Parte che hanno acquistato beni immobili nell'altra Parte prima della data stabilita conformemente alla legislazione nazionale hanno il diritto di conservarne la proprietà conformemente all'allegato I articolo 25 ALC.

2 I cittadini di una Parte che hanno acquisito un diritto di soggiorno temporaneo o un diritto di soggiorno nell'altra Parte prima della data stabilita hanno il diritto di acquistare beni immobili alla data stabilita o dopo di essa conformemente all'allegato I articolo 25 ALC, a condizione che al momento dell'acquisto il diritto di soggiorno sia ancora valido e che gli interessati abbiano la loro residenza principale nello Stato ospitante.

3. I cittadini di una Parte che erano frontalieri nell'altra Parte prima della data stabilita e che hanno conservato questo status possono acquistare beni immobili nell'altra Parte nella quale sono frontalieri, conformemente all'allegato I articolo 25 paragrafo 3 ALC.

## 6. Permesso B Regno Unito <sup>(3/4)</sup>

**Non è considerata persona all'estero** e pertanto non sottostà alla LAFE, il **cittadino UK** che:

- ha acquisito il **permesso di dimora - domicilio UE/AELS** (art. 2 cpv. 2 OAFE) **prima del 1.1.2021** e
- ha il suo **domicilio effettivo ed ininterrotto in CH** (art. 2 cpv. 1 OAFE - art. 22 cpv. 2 dell'Accordo CH-UK)

### Cosa verifica l'URF?

- Validità del permesso B UE/AELS, ricevuto entro 31.12.2020 compreso
- Dichiarazione di domicilio in CH attuale



## 6. Permesso B Regno Unito (4/4)

Per contro, il cittadino UK che acquista il proprio **domicilio legale** dopo il 31.12.2020 é considerato persona all'estero ai sensi LAFE e potrà pertanto acquistare solo un **fondo che non necessita di autorizzazione**, quale cittadino di Stati terzi (art. 5 cpv. 1 lett. a/bis LAFE).

### Cosa verifica l'URF?

- ✓ Validità del permesso B Stati terzi, ricevuto dopo il 1.1.2021 compreso
- ✓ Acquisto di un'**abitazione principale** (cfr. pt. 5, pag. 16)



## 7. Permesso G UE/AELS (1/4)

### Principio generale

Benché il frontaliere sia persona all'estero ai sensi LAFE, l'acquisto di un fondo da parte sua non necessita di un'autorizzazione se, giusta l'**art. 7 lett. j LAFE**, cumulativamente:

- il frontaliere è al beneficio di un **permesso G UE/AELS valido e**
- **lavora effettivamente in CH e**
- acquista una **abitazione secondaria** nella **regione del luogo di lavoro e**
- l'**acquisto è personale** (non tramite vettore giuridico)

## 7. Permesso G UE/AELS (2/4)

Il **frontaliere** al beneficio di un valido permesso G deve **dichiarare cumulativamente** di avere:

- un **valido permesso G** per frontalieri
- **acquistare una unica unità abitativa**
- **utilizzare il fondo quale abitazione secondaria per sé** (art. 18a cpv. 3 lett. b OAFE), senza locarlo o cederlo in uso
- **preso atto** della portata delle sue dichiarazioni e delle **conseguenze amministrative, civili e penali** previste agli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'**art. 29 cpv. 1 LAFE**

DICHIARAZIONE PER ACQUIRENTI AL BENEFICIO DI UN **PERMESSO G** UE/AELS CHE INTENDONO ACQUISTARE UN'ABITAZIONE SECONDARIA NELLA REGIONE DEL LORO LUOGO DI LAVORO (ex art. 7 lett. j LAFE)

La sottoscritta / Il sottoscritto:

Nome e Cognome

Data di nascita

Nazionalità

Domicilio

Indirizzo completo

con riferimento all'acquisto del seguente fondo:

Part. / PPP n.

Comune

MQ.

dichiara che:

- è un **lavoratore frontaliere al beneficio di un permesso G UE/AELS valido**;
- ha stipulato un contratto di lavoro (valido, in vigore e per il quale non è in corso né è prevista la disdetta), con obbligo di prestare l'attività lavorativa in modo esclusivo in Svizzera;
- utilizzerà il fondo personalmente quale residenza secondaria durante tutto il periodo in cui lavora nella regione come frontaliere, senza locarlo o cederlo in uso in altro modo - nemmeno parzialmente- a terzi e senza crearvi una seconda abitazione;
- il fondo acquistato è costituito da un'unica unità abitativa.

La sottoscritta / il sottoscritto ha preso atto della portata delle sue dichiarazioni e delle conseguenze amministrative, civili e penali previste dagli art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'art. 29 cpv. 1 LAFE che recita:

*Chiunque, intenzionalmente, dà all'autorità competente, all'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione o per l'autorizzazione stessa, oppure profitta subdolamente dell'errore in cui l'autorità si trova, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.*

Luogo e data:

Nome/Cognome e Firma:

*N.B. All'Ufficiale del registro fondiario è riservato il diritto di chiedere ulteriore documentazione e di rinviare l'istante all'Autorità di I. istanza LAFE.*

## 7. Permesso G UE/AELS (3/4)

### Cosa verifica l'URF?

- ✓ Validità del permesso G
- ✓ **Contratto di lavoro in essere**
- ✓ **Dichiarazione** (formulario) di acquisto del fondo quale abitazione secondaria
- ✓ **Nessun'altra proprietà immobiliare in CH**
- ✓ **Superficie del fondo inferiore a 1000 mq** (art. 18a cpv. 3 OAFE): semplice *pied-à-terre* proporzionato alle reali necessità del lavoratore
- ✓ **Prossimità al luogo di lavoro**





## 7. Permesso G UE/AELS (4/4)

Vi è **sempre rinvio** all'Autorità I Istanza LAFE, quando:

- il fondo ha una superficie superiore a 1000 mq  
(art. 18a cpv. 3 OAFE)



È sempre **riservato il diritto dell'URF** di **chiedere ulteriore documentazione** e/o di **rinvviare all'Autorità di I istanza LAFE**

## 8. Stabilimento d'impresa (1/5)

### Principio generale

Benché l'acquirente (persona fisica o giuridica) sia persona all'estero ai sensi LAFE, non è necessaria un'autorizzazione se, giusta l'**art. 2 cpv 2 lett. a LAFE**, egli acquista un fondo che serve quale **stabilimento permanente** di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata **in forma commerciale**



**es.:** fabbriche, depositi, uffici, centri commerciali, negozi, hotel, ristoranti, aziende artigianali, studi medici, ...

## 8. Stabilimento d'impresa (2/5)



Ai fini LAFE **non è rilevante** se il fondo **serva all'impresa dell'acquirente oppure venga locato a terzi** per l'esercizio di un'attività economica.

In altre parole, è **ammesso l'acquisto quale puro collocamento di capitali.**

**es.** una società o un persona fisica considerati stranieri ai sensi della LAFE possono acquistare un hotel in Svizzera e darlo in esercizio a terzi.

## 8. Stabilimento d'impresa (3/5)

### Documenti da produrre all'URF

- Dichiarazione d'acquisto del fondo per uno stabilimento d'impresa
- Attestazione comunale sulla zona di PR
- Attestazione comunale che indica la superficie di riserva
- Estratto registro di commercio
- Licenza edilizia
- Piani di costruzione, ecc.

#### DICHIARAZIONE PER L'ACQUISTO DI UN FONDO DA ADIBIRE QUALE STABILIMENTO D'IMPRESA (ATTIVITÀ ECONOMICA) (ex art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE)

Il sottoscritto:

Nome e Cognome

Data di nascita

Domicilio

dichiara che il fondo:

Part. / PPP n.

Comune

MQ.

viene acquistato quale stabilimento d'impresa (esercizio di un'attività economica) e verrà utilizzato esclusivamente a tale scopo. In caso di fondo non edificato la società si impegna a edificarlo al più tardi entro due anni per l'esercizio di tale attività (art. 18a cpv. 1 lett. b OAFE).

La superficie di riserva destinata all'ampliamento dell'impresa corrisponde alle esigenze future per l'utilizzazione del fondo (art. 12 lett. b LAFE) e non supera un terzo della superficie totale (art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE).

Il sottoscritto dichiara che non vi sono spazi abitativi sul fondo acquistato. Dichiara di essere a conoscenza del fatto che la tesorizzazione di terreno edificabile, anche se posto in zona industriale/commerciale e non abitativa, così come l'acquisto di edifici vuoti e non utilizzati per l'esercizio di un'attività economica costituisce un collocamento proibito di capitali (art. 12 lett. a LAFE).

Il sottoscritto dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze amministrative, civili e penali ex art. 25 ss. LAFE, in particolare dell'art. 29 cpv. 1 LAFE che recita:  
*Chiunque, intenzionalmente, dà all'autorità competente, all'ufficiale del registro fondiario o del registro di commercio indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione o per l'autorizzazione stessa, oppure profitta subdolamente dell'errore in cui l'autorità si trova, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria, nonché delle conseguenze penali di una falsa dichiarazione.*

Luogo e data:

Firma:

## 8. Stabilimento d'impresa (4/5)

### Cosa verifica l'URF?

- ✓ **Dichiarazione** (formulario) di acquisto del fondo quale stabilimento d'impresa
- ✓ Sul fondo **non sono edificati e/o edificabili spazi abitativi**  
(art. 12 lett. a LAFE: il collocamento di capitali non è ammesso)
- ✓ La **superficie residua non supera 1/3 del fondo**  
(art. 12 lett. b LAFE, art. 18a cpv. 1 lett. c OAFE)



## 8. Stabilimento d'impresa (5/5)

Vi è **sempre rinvio** all'Autorità I Istanza LAFE, quando:

- il fondo non è edificato
- la superficie residua per l'ampliamento (superficie di riserva) supera 1/3 della superficie del fondo
- il PR vigente non esclude la possibilità di utilizzare, in quella zona, immobili a scopo abitativo
- sul fondo è presente anche un'unità abitativa (art. 18a cpv. 1 OAFE)



È sempre **riservato il diritto dell'URF** di **chiedere ulteriore documentazione** e/o di **rinvviare all'Autorità di I istanza LAFE**

## 9. Eccezioni art. 7 LAFE (1/3)

Benché siano persone all'estero ai sensi LAFE, l'acquisto di un fondo da parte loro **non necessita di un'autorizzazione** se si tratta di:

- **eredi legittimi** secondo il diritto svizzero (art. 7 LAFE lett. a);

**N.B.** Agli altri eredi che sottostanno all'obbligo autorizzativo LAFE

→ l'acquisto è autorizzato (art. 8 cpv. 2 LAFE)

- con l'onere che il fondo venga alienato entro due anni dall'acquisto
- senza oneri se l'erede dimostra di avere con il fondo legami stretti degni di essere protetti

## 9. Eccezioni art. 7 LAFE <sup>(2/3)</sup>

- i **parenti in linea ascendente e discendente** dell'alienante ed il suo **coniuge** o il suo **partner registrato** (art. 7 LAFE lett. b);
- l'**acquirente**, se **già comproprietario ordinario** (non in PPP) o **proprietario in comune** del fondo (art. 7 LAFE lett. c);
- i **comproprietari** per le **permutate dei loro piani** nel medesimo immobile (art. 7 LAFE lett. d);
- l'acquirente, se riceve il fondo come **indennità in natura**, in caso di **espropriazione, ricomposizione particellare** o **raggruppamento di terreni**, secondo il diritto federale o cantonale (art. 7 LAFE lett. e);



## 9. Eccezioni art. 7 LAFE (3/3)

- l'acquirente di un fondo ottenuto in **sostituzione di un fondo alienato a una corporazione o istituto di diritto pubblico** (art. 7 LAFE lett. f);
- l'acquirente di **superficie esigue** in seguito a **una rettificazione di confine** oppure, qualora trattisi di **proprietà per piani**, in seguito a un **aumento della quota di valore** (art. 7 LAFE lett. g);
- art. 7 LAFE lett. h;
- art. 7 LAFE lett. i;
- **frontaliere** (art. 7 LAFE lett. j) → alle condizioni di cui al § 7.

# 10. Formulari

<https://www4.ti.ch/di/dg/rf/sportello/formulari-lafe>

The screenshot shows a web browser window with the URL [www4.ti.ch/di/dg/rf/sportello/formulari-rf](https://www4.ti.ch/di/dg/rf/sportello/formulari-rf). The page features a yellow navigation bar with the 'ti' logo and a breadcrumb trail: 'DI > DG > Sezione dei registri'. Below this is a horizontal menu with buttons for 'HOME', 'CONTATTI', 'REGISTRO FONDIARIO', 'REGISTRO DI COMMERCIO', 'LAFE', and 'SPORTELLO'. The 'SPORTELLO' button is highlighted.

The main content area is titled 'Formulari' and is divided into two columns. The left column is under the heading 'Registro fondiario' and includes a sub-section 'Formulari RF' with links for 'Pubblicazioni', 'Prassi UR', 'Domande frequenti RF', 'Basi legali RF', and 'Link utili RF'. Below this is the 'Registro di commercio' section with links for 'Formulari RC', 'Tasse cantionali', and 'Invio elettronico di atti'. The right column contains three sections: 'Istanze per operazioni a registro fondiario' with links for 'Istanza modifica generalità', 'Istanza di iscrizione di successione ereditaria', 'Istanza di iscrizione di divisione ereditaria', 'Istanza di annotazione di contratto di locazione', 'Istanza di svincolo di cartella ipotecaria', and 'Istanza di cancellazione di cartella ipotecaria'; 'Attestazione dati pianificatori' with a link for 'Modulo per attestazione municipale LDFR (art. 44 LRF)'; and 'SIFTI-web' with a link for 'Richiesta di accesso a SIFTI'.

# Domande



**Grazie per l'attenzione**



Repubblica e Cantone  
Ticino

# **Webinar: LAFE**

## **La casistica di competenza dell'URF**

### **➤ esempi**

**Claudia Adami e Ornella Nicoli**

**Ufficiali del registro fondiario**

Repubblica e Cantone Ticino

Lugano, 16 novembre 2023

# Esempio I

## FATTISPECIE

Il marito titolare di un permesso B UE/AELS, residente in TI, acquista un immobile in TI. Moglie e figlio sono ancora residenti all'estero.

### Variante a)

I coniugi mantengono il vincolo coniugale

- Rinvio all'Autorità LA FE per esame dell'effettivo centro degli interessi dell'acquirente (art. 18 I LA FE)

### Variante b)

I coniugi vivono separati di fatto

- URF iscrive direttamente su presentazione della dichiarazione congiunta sottoscritta da entrambi i coniugi, attestante che
  - la loro «relazione coniugale è definitivamente compromessa e, benché formalmente non divorziati, vivono separati di fatto dal xxx» e
  - hanno preso atto degli art. 25 e segg. LA FE, segnatamente dell'art. 29 LA FE (riportato per esteso).

### Variante c)

I coniugi vivono separati giudizialmente

- URF iscrive direttamente su presentazione della sentenza giudiziaria cresciuta in giudicato, nonché presentazione della documentazione di domicilio effettivo in Svizzera.

# Esempio II

## FATTISPECIE

La moglie separata giudizialmente, titolare di un permesso B UE/AELS, residente in TI, senza attività lucrativa, con un figlio minore a carico, acquista un immobile in TI al prezzo di CHF 1,5 Mio.

L'acquirente dichiara che non vi è finanziamento bancario e che il prezzo è pagato con fondi provenienti in parte dal patrimonio personale ed in parte (minore) da quello comune dei coniugi.

Il marito e padre vive all'estero.

La sentenza estera di separazione precisa che il padre prenderà a carico tutte le spese di alloggio del figlio.

- URF non può escludere il finanziamento del prezzo di acquisto da parte di persona all'estero, segnatamente da parte del marito e padre.
- URF rinvia all'Autorità LAFE per esame del finanziamento del prezzo.
  - ✓ L'Autorità LAFE indaga e riceve il contratto di donazione con il quale il marito dona alla moglie l'importo necessario all'acquisto, senza interessi, senza possibilità di riversione, con la condizione di acquistare in proprio l'immobile in TI.
    - URF non ha questo potere di cognizione!

# Esempio III

## FATTISPECIE

Un giovane uomo, titolare di un permesso B UE/AELS, residente in TI da un paio di mesi, con stipendio modesto, acquista un immobile al prezzo di CHF 2 Mio.

- URF non si interroga sull'origine dei fondi,
- tuttavia nutre il dubbio che l'acquirente funga da prestanome e che l'operazione immobiliare sia di fatto finanziata con capitali provenienti dall'estero.
- URF rinvia all'Autorità LAFE per esame del finanziamento del prezzo.

# Esempio IV

## FATTISPECIE

Il proprietario iscritto a RF costituisce un diritto di usufrutto o di abitazione a favore di una persona titolare di un permesso B UE/AELS, residente in effettivamente in TI.

- URF verifica la costituzione dell'usufrutto o del diritto di abitazione alla stessa stregua di un acquisto immobiliare, poiché il negozio corrisponde ad un acquisto immobiliare ai sensi LAFE (art. 4 cpv. 1 LAFE).



# Esempio V

## FATTISPECIE

Il proprietario iscritto a RF aveva acquistato l'immobile quale titolare di un permesso B UE/AELS, residente in TI ove aveva costituito il centro dei propri interessi.

Alcuni anni dopo l'acquisto, il proprietario rientra nel proprio Paese d'origine.

- URF verifica la fattispecie solo al momento dell'acquisto della proprietà immobiliare.
- Il proprietario iscritto a RF ha il diritto di conservare la proprietà immobiliare in CH anche dopo avere lasciato la CH (*principio generale*).

Il proprietario, ora all'estero, dona l'immobile al figlio (persona straniera, residente all'estero), riservandosi l'usufrutto sullo stesso.

- URF, benché la costituzione di un usufrutto costituisca un acquisto ai sensi LAFE, non verifica più il domicilio effettivo dell'usufruttuario (donante) e neppure quello del donatario, il cui acquisto è autorizzato in virtù dell'eccezione prevista all'art. 7 lett. b LAFE.

Il proprietario attuale (donante) potrebbe infatti mantenere il pieno potere sull'immobile e pertanto la limitazione del suo potere di disposizione al solo usufrutto viene considerata dall'URF quale riduzione del diritto. Ne consegue l'iscrivibilità diretta a RF, senza necessità di un esame dell'Autorità LAFE.

# Esempio VI

## FATTISPECIE

Un cittadino straniero, residente all'estero, ha acquistato in Svizzera una abitazione di vacanza, con decisione dell'Autorità di istanza LAFE.

- URF menziona a RF gli oneri LAFE.

In seguito, il proprietario dona al figlio, pure cittadino straniero residente all'estero, la casa di vacanza sita in CH, riservandosi il diritto di usufrutto.

- URF può iscrivere direttamente la donazione al figlio, poiché l'acquisto è autorizzato in virtù dell'eccezione prevista all'art. 7 lett. b LAFE.
- URF deve **però** rinviare la richiesta all'Autorità LAFE, affinché questa - con una decisione presidenziale – renda attento il beneficiario che il diritto di usufrutto equivale ad un acquisto ai sensi LAFE e che gli oneri LAFE attualmente menzionati a RF (pertanto vincolanti per il figlio, nudo proprietario) s'impongono anche al beneficiario dell'usufrutto ovvero vincolano ancora il padre donante.