



## Acquisto di fondi da parte di persone all'estero Direttive all'attenzione dei tenitori del registro di commercio

---

### 1 Introduzione

- 11 Una modificazione della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, RS 211.412.41) e dell'ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE, RS 211.412.411), ha condotto l'ufficio federale del registro di commercio a reVISIONARE la sua precedente direttiva all'attenzione dei tenitori del registro di commercio.
- 12 Il 30 aprile 1997, l'Assemblea federale ha deciso una modificazione della LAFE la cui entrata in vigore è stata fissata al 1° ottobre 1997, tramite decisione del Consiglio federale del 10 settembre 1997 (RU 1997 2086). La modificazione dell'OAFE del 10 settembre 1997 è entrata in vigore allo stesso tempo della legge (RU 1997 2122). La revisione della legge esenta dal regime dell'autorizzazione specialmente l'acquisto d'un fondo servente all'esercizio d'un'attività economica (detto altrimenti i fondi serventi allo stabilimento permanente) (art. 2 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 LAFE).
- 13 La soppressione dell'assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di fondi serventi allo stabilimento permanente implica un cambiamento importante circa l'esecuzione di questa legge tramite il tenitore del registro di commercio. Quest'ultimi rigetteranno una notificazione d'iscrizione e rinverranno i richiedenti davanti all'autorità cantonale competente in un solo caso, a sapere se l'iscrizione nel registro di commercio sia in rapporto con la parteci-

pazione d'una persona all'estero ad una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale o ad una persona morale avente (pure) quale scopo l'acquisto o il commercio di fondi non destinati ad uno stabilimento permanente (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE). In virtù dell'articolo 3 OAFE, non si è in presenza d'uno stabilimento permanente, se il fondo è destinato alla costruzione o alla locazione, a titolo professionale, di abitazioni non appartenenti a un albergo o a un apparthotel.

## **2 Trattamento della notificazione**

### **21 Iscrizione**

- 21.1 Si deve dare seguito alla notificazione (su riserva che le altre condizioni legali siano adempiute ai sensi dell'art. 940 CO), se una delle condizioni seguenti sia data:
- 21.11 Il richiedente presenta una decisione di non assoggettamento cresciuta in giudicato resa dall'autorità competente (autorità di prima istanza o autorità di ricorso).
- 21.12 Il richiedente produce un'autorizzazione dell'autorità competente cresciuta in giudicato (autorità di prima istanza o autorità di ricorso).
- 21.13 A tenore dello scopo statutario o d'una dichiarazione dei richiedenti ai sensi dell'art. 18 cpv. 3 OAFE, l'acquisto del fondo avviene a titolo di stabilimento permanente.
- 21.14 Il tenitore può a priori constatare che l'iscrizione non è assoggettata al regime dell'autorizzazione ai sensi della LAFE (cfr. n. 3 segg.).

### **22 Rinvio all'autorità di prima istanza**

- 22.1 Se il tenitore non può escludere a priori l'assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione, sospende la procedura e assegna all'acquirente un termine di 30 giorni per chiedere l'autorizzazione o far accertare il non assoggettamento all'obbligo dell'autorizzazione (art. 18 cpv. 1 e 2 LAFE). «Sospendere la procedura» significa che il tenitore rinvia il richiedente all'autorità di prima istanza e attende la scadenza del termine impartito, o se questo termine è stato osservato, una decisione cresciuta in giudicato di quest'autorità.
- 22.2 Il rinvio tramite il tenitore all'autorità di prima istanza non costituisce una decisione indipendente suscettibile di ricorso (DTF 101 Ib 441 consid. 1 lett. b in fine = Pra 65, 1976, n. 192).

### **23 Rigetto**

23.1 La notificazione dev'essere respinta, se:

23.11 L'acquirente non ha utilizzato il termine di 30 giorni per chiedere un'autorizzazione o far accertare il non assoggettamento al regime autorizzativo (art. 18 cpv. 1 LAFE);

23.12 L'autorizzazione è stata rifiutata o revocata (prima della notificazione) (art. 18 cpv. 1 LAFE).

23.2 Se il tenitore respinge una notificazione per un motivo enunciato dalla LAFE, un ricorso può essere interposto presso l'autorità competente in virtù della LAFE (art. 18 cpv. 3 LAFE). Questo ricorso sostituisce il ricorso presso l'autorità cantonale di vigilanza previsto all'articolo 3 cpv. 3 e 4 ORC. Se il tenitore rigetta la notificazione per altri motivi, allora è evidentemente dato il ricorso all'autorità cantonale di vigilanza in tema di RC. Il tenitore deve indicare il rimedio giuridico nella sua decisione negativa.

### **3 Iscrizioni soggette ad autorizzazione**

#### **31 Principio**

31.1 Un'iscrizione nel registro di commercio è sottomessa al regime dell'autorizzazione (art. 18b OAFE) se le condizioni cumulative seguenti siano date:

31.11 Se si tratta d'una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo o in accomandita, art. 4 cpv. 1 lett. b LAFE) o d'una persona giuridica (società anonima, società in accomandita per azioni, società a garanzia limitata e società cooperativa, art. 4 cpv. 1 lett. e LAFE), il cui scopo effettivo è l'acquisto o il commercio di fondi non destinati ad uno stabilimento permanente (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE; art. 3 OAFE).

31.12 Una persona all'estero (art. 5 cpv. 1 LAFE; art. 2 cpv. 1 OAFE) partecipa ad una tale società.

#### **32 I casi d'assoggettamento**

32.1 Il richiedente dev'essere rinviato davanti all'autorità di prima istanza (v. n. 22.1), se una persona all'estero partecipi a una società senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale o a una persona giuridica, il cui scopo effettivo consista pure nell'acquisto o nel commercio di fondi non destinati ad uno stabilimento permanente (art. 4 cpv.1 lett. b ed e LAFE, art. 1 cpv. 1 lett. a e b OAFE; v. n. 31.11), o se una tale partecipazione non possa essere esclusa a priori e che si tratti d'una notificazione riguardante:

32.11 L'iscrizione d'una nuova società (ivi compresa la fusione, la trasformazione, la scissione);

- 32.12 La modificazione dello scopo in acquisto e commercio di fondi non destinati ad uno stabilimento permanente;
- 32.13 L'aumento e la riduzione del capitale se comportano un cambiamento di partecipazione al capitale in favore di persone all'estero (art. 1 cpv. 1 lett. a OAFE);
- 32.14 L'iscrizione d'una persona all'estero come socio o membro del consiglio di amministrazione;
- 32.15 Il trasferimento della sede all'estero (art. 4 cpv. 2 e 18 cpv. 2 LAFE).

## **4 Persone all'estero ai sensi della LAFE**

### **41 Persone fisiche**

- 41.1 Per persone all'estero si intendono le persone fisiche che non hanno il diritto di stabilirsi in Svizzera (art. 5 cpv. 1 lett. a LAFE, art. 2 cpv.1 OAFE), altrimenti detto:
- 41.11 Gli stranieri domiciliati all'estero;
- 41.12 Gli stranieri domiciliati in Svizzera, ma che non sono detentori d'un valido permesso di domicilio (permesso C). (Gli Svizzeri all'estero ed i cittadini con doppia cittadinanza non sono dunque assoggettati alla LAFE; lo stesso dicasi per gli stranieri al beneficio d'un valido permesso di domicilio e che abitano effettivamente in Svizzera).

### **42 Persone giuridiche e società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale**

- 42.1 Per persone all'estero, si intendono le persone giuridiche e le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale (società in nome collettivo e in accomandita), che hanno la loro sede statutaria o effettiva all'estero, anche qualora si tratti economicamente di imprese svizzere (art. 5 al. 1 lett. b LAFE).
- 42.2 Per persone all'estero, si intendono ugualmente le persone giuridiche e le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale aventi la loro sede statutaria o effettiva in Svizzera, ma nelle quali delle persone all'estero detengano una posizione preponderante (art. 5 cpv. 1 lett.c in relazione con l'art. 6 LAFE).

### **43 Atti fiduciari**

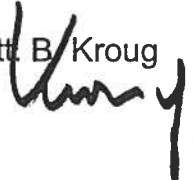
- 43.1 Per persone all'estero, si intendono ugualmente i cittadini svizzeri e gli stranieri domiciliati in Svizzera come pure le persone giuridiche e le persone

senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale aventi la loro sede in Svizzera, qualora acquistino un fondo per conto di persone all'estero (art. 5 cpv. 1 lett.d LAFE).

## 5 **Entrata in vigore**

La presente direttiva entra in vigore immediatamente.  
Essa abroga e sostituisce la direttiva del 12 aprile 1985.

Ufficio federale del registro di commercio

dott. B. Kroug  


Berna, 13 gennaio 1998

### Annessa:

Proposta di dichiarazione II; questa può pure essere integrata nella dichiarazione I

# Dichiarazione « Lex Friedrich »

---

La costituzione d'una società o un aumento di capitale necessita un'autorizzazione dell'autorità cantonale competente, se una persona vi partecipa, che dev'essere considerata come persona all'estero ai sensi delle disposizioni della «Lex Friedrich»(1) e se, inoltre, vi è acquisto d'un fondo che non è destinato ad uno stabilimento permanente (2).

Se il tenitore non può escludere a priori l'assoggettamento al regime dell'autorizzazione, sospende la procedura e assegna un termine di 30 giorni all'acquirente per chiedere un'autorizzazione o far accertare ch'egli non sottostà all'obbligo autorizzativo (3).

Si ribadisce che tutte le iscrizioni nel registro di commercio devono essere conformi alla verità (4). Colui che avrà dato o fatto dare delle informazioni false su una società commerciale o su una società cooperativa è perseguibile penalmente (5).

- 
- (1) articolo 5 della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) e articolo 2 dell'ordinanza d'applicazione (OAFE)
  - (2) articolo 4 LAFE e articolo 1 OAFE, articolo 2 capoverso 2 lettera a LAFE
  - (3) articolo 2 LAFE
  - (4) articolo 38 dell'ordinanza sul registro di commercio (ORC)
  - (5) articolo 152 del codice penale svizzero (CPS)

Dopo aver preso conoscenza degli avvertimenti che precedono, i sottoscritti dichiarano, circa la società commerciale o la società cooperativa seguente

--

(Ditta e sede)

che in relazione con la costituzione, l'aumento di capitale o, per una società anonima, la liberazione ulteriore del capitale, nessun fatto comporta una violazione della Lex Friedrich.

In particolare, i sottoscritti dichiarano che la società non acquistanè ha l'intenzione di acquistare dei fondi in Svizzera, o delle parti o dei diritti su quest'ultimi, ai sensi dell'articolo 4 LAFE, nè altri fondi di quelli enunciati nella notificazione.

Data	Firma dei fondatori (in caso di costituzione) o dei richiedenti