

Mal di Lafe

In alcuni Cantoni d'Oltralpe la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe) è applicata con pragmatismo, soprattutto nel caso di società svizzere con vasto azionariato, in cui la completa dimostrazione di ogni azionista è di fatto impraticabile. Non è invece ancora così nel Cantone Ticino.

Un'importante restrizione della libertà contrattuale in un Paese tendenzialmente liberale come la Svizzera è senz'altro costituita dalla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).

Sin dalla sua introduzione nel 1983 sotto la denominazione di Lex Friedrich, ma già prima con i Decreti federali che portavano il nome del responsabile del Dipartimento federale di giustizia in quel momento (Lex von Moos del 1961, Lex Celio del 1972, Lex Furgler del 1973), essa vieta sostanzialmente l'acquisto di immobili in Svizzera da parte di stranieri che non vi sono domiciliati.

Se in altri settori negli ultimi decenni si è osservata una graduale apertura del mercato interno anche a stranieri, nel campo immobiliare si registra il mantenimento delle limitazioni della vendita di fondi a persone estere. Una proposta avanzata dal Consiglio federale di abrogare quella legge, poiché non sarebbe più esistito il pericolo di inforestierimento del territorio elvetico, è stata respinta dal Parlamento nel 2008. Parlamento che ha invece chiesto un'ulteriore valutazione del mercato immobiliare con riferimento a potenziali attori esteri e successivamente postulato il mantenimento della Lafe.

Con messaggio aggiuntivo del 2013 a quello che nel 2007 ne preconizzava l'abolizione, il Consiglio federale ha infine riconosciuto nella Lafe un importante strumento di lotta al surriscaldamento del mercato immobiliare, al rischio di riciclaggio e - ritenendolo ancora di stretta attualità - all'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno.

La Lafe è quindi un elemento con cui gran parte delle operazioni immobiliari si deve ancora confrontare. Adirittura con la prospettiva di un ulteriore inasprimento

tramite la revisione attualmente in gestazione, che prevederebbe l'assoggettamento anche dell'acquisto di quote di società immobiliari quotate in borsa e quello di stabilimenti d'impresa con lo scopo di darli in locazione o in affitto a terzi.

Fatte queste premesse di carattere storico-politico, vale la pena di analizzare come questa legge sia concretamente messa in pratica nelle varie regioni della Svizzera. La sua applicazione è in gran parte lasciata ai Cantoni. In Ticino ne sono investiti gli Uffici dei registri (fondiario e di commercio) e le Autorità preposte alla verifica delle condizioni di autorizzazione o non assoggettamento di un determinato acquisto immobiliare. Ad esempio, l'acquisto di un fondo da parte di una persona giuridica non è assoggettato alla Lafe, se nella società che lo acquista non vi è una partecipazione preponderante di persone all'estero.

Pur nel rispetto del federalismo, l'applicazione da parte dei Cantoni di una legge federale dovrebbe in linea di massima essere simile in tutto il Paese, già solo per evitare disparità di trattamento e avere una certa sicurezza nel diritto.

Per la Lafe non sembra però essere sempre il caso. Vi sono infatti Cantoni in cui la certificazione delle condizioni di non assoggettamento, conformemente al corrispondente articolo 18 cpv. 2 della relativa Ordinanza (Oafe), è lasciata al notaio in qualità di pubblico funzionario o, addirittura, all'ufficio di revisione della società, senza procedere a una verifica da parte dell'Ufficiale dei registri o dell'Autorità Lafe.

Si tratta di una soluzione pragmatica, applicata ad esempio nel caso dell'acquisto di fondi da parte di società svizzere con un vasto azionariato, per le quali è senz'altro sproporzionata, se non di fatto impraticabile, la produzione della documenta-



Simone Gianini, avvocato e notaio, partner studio legale Barchi Nicoli Trisconi Gianini, Lugano.

zione solitamente richiesta per ogni azionista della società acquirente.

In altri Cantoni, come ad esempio in Ticino, le condizioni di non assoggettamento vengono invece verificate in modo assai più rigoroso e formale da parte delle preposte autorità statali, con il rinvio nella maggior parte dei casi all'Autorità Lafe e la richiesta della documentazione specifica (ad esempio la dichiarazione fiscale) per ogni singolo azionista.

L'effetto è spesso quello di sorpresa da parte di quelle società che hanno già acquistato degli immobili in uno dei Cantoni che ammettono la certificazione del non assoggettamento tramite notaio o ufficio di revisione, senza contare l'insicurezza in casi di acquisto di un immobile, ad esempio, da parte di società svizzere quotate in borsa.

Al momento attuale, nel Cantone Ticino non è dato di sapere come venga trattato l'acquisto di un immobile non commerciale da parte di una società svizzera quotata in borsa.

Per evitare di dover trovare delle soluzioni alternative non sempre praticabili - come ad esempio la dimostrazione che si tratti di uno stabilimento d'impresa interamente adibito ad attività commerciale -, pur costituendo dei casi ancora piuttosto rari, è una necessità che va risolta in fretta, se si vuole che il Ticino possa incrementare la propria attrattività anche per importanti società d'Oltralpe che vi vorrebbero investire, acquistando degli immobili residenziali.