

Lodevole  
Divisione della giustizia  
Segreteria  
Piazza Governo 7  
6501 Bellinzona

Vezia, 24 aprile 2017

Egregi Signori / Gentili Signore,

a seguito della vostra gentile richiesta, vi esponiamo qui di seguito le nostre osservazioni sulla procedura di consultazione per la **Modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE)**.

Questo avamprogetto dà delle direttive chiare dal punto di vista legale ma ci sembra un po' troppo restrittivo dal punto di vista economico. Infatti se da un lato viene fornita maggiore chiarezza ad alcuni concetti relativamente poco definiti, in particolare all'aspetto della posizione preponderante delle persone all'estero in una persona giuridica, dall'altro l'introduzione di una pressoché totale applicazione dell'autorizzazione all'acquisto anche per fondi destinati a stabilimenti d'impresa (nuovo art. 6a), rende quasi totalmente impossibile ipotizzare degli investimenti esteri nel settore immobiliare in Svizzera. Riteniamo che in questo periodo di difficoltà economica generalizzata una chiusura di questo tipo, unitamente all'aumentata difficoltà di ottenere crediti o finanziamenti per l'acquisto di immobili, si traduca in un disincentivo per gli investitori esteri piccoli o grandi che siano.

Il rischio che il suddetto irrigidimento normativo provochi un sostanziale riduzione d'interesse da parte di imprese estere a insediare i propri stabilimenti in Svizzera è alquanto concreto, soprattutto in questo periodo dove la tendenza a massima mobilità è diventata uno dei fattori determinanti per la scelta di uno o altro luogo d'insediamento.

Ci sembra pertanto che vadano riviste o meglio non prese in considerazione le limitazioni a:

- Investire in fondi di investimento;
- Acquisto di uno stabilimento permanente di attività commerciale, come pure la locazione a terzi e il cambio di destinazione, seppur sempre in ambito commerciale, industriale o d'impresa;
- L'obbligo di alienazione del fondo entro due anni in caso di non utilizzo come stabilimento d'impresa.

A nostro parere lo spirito che ha spinto il legislatore a introdurre a suo tempo la LAFE era quello di proteggere il territorio nazionale da tendenze speculative estere che si erano affacciate sul nostro territorio negli anni sessanta.

La situazione attuale del mercato immobiliare si è da anni stabilizzata e i recenti studi indicano che non sussiste più il rischio di bolla immobiliare, pertanto un inasprimento in questi termini ci sembra intempestivo.

Ringraziandovi anticipatamente per l'attenzione che vorrete dare al nostro scritto, vi porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Fabrizio Ruscitti



Presidente Commissione Leggi  
F.T.A.F.

Cristina Maderni



Presidente  
F.T.A.F.