



20 giugno 2018

Modifica della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE)

Sintesi dei risultati della consultazione

Indice

1	In generale	3
2	Elenco dei partecipanti	3
3	Oggetto della consultazione (avamprogetto)	3
4	Pareri in merito all'avamprogetto	5
4.1	Osservazioni generali	5
4.2	Attuazione del postulato 11.3200 Hodgers	7
4.3	Ampliamento dell'obbligo dell'autorizzazione	7
4.3.1	«Eventuali ampliamenti» sottoposti a discussione	7
4.3.1.1	Divieto di locazione o di affitto di fondi per stabilimenti d'impresa (art. 6a AP-LAFE)	7
4.3.1.2	Acquisto di partecipazioni quotate in borsa di società operanti nel settore degli immobili abitativi (art. 4 cpv. 1 lett. e AP-LAFE, adeguamento dell'art. 4 cpv. 1 lett. c nonché abrogazione dell'art. 4 cpv. 1 lett. c ^{bis} LAFE)	8
4.3.1.3	Acquisto di quote di fondi immobiliari non quotati in borsa (art. 4 cpv. 1 lett. c AP-LAFE; abrogazione art. 4 cpv. 1 lett. c LAFE)	9
4.3.2	Acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di Stati non membri dell'UE o dell'AELS (art. 8 cpv. 1 lett. e AP-LAFE)	9
4.4	Altre proposte	10
4.4.1	Divieto di modificare la destinazione di stabilimenti d'impresa (art. 4 cpv. 2 lett. a, art. 19a AP-LAFE)	10
4.4.2	Tetto massimo per le quote abitative (art. 2 cpv. 3 AP-LAFE)	11
4.4.3	Trust (art. 5 cpv. 1 lett. e AP-LAFE)	11
4.4.4	Posizione preponderante (art. 6 cpv. 2 lett. b ^{bis} e cpv. 2 ^{bis} lett. b AP-LAFE)	12
4.4.5	Previdenza in favore del personale (art. 8 cpv. 1 lett. c AP-LAFE)	13
4.4.6	Realizzazioni forzate (art. 8 cpv. 1 lett. d AP-LAFE)	13
4.4.7	Eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione	13
4.4.7.1	Legatari (art. 7 lett. a e art. 8 cpv. 2 AP-LAFE)	13
4.4.7.2	Parenti (art. 7 lett. b AP-LAFE)	14
4.4.8	Trasferimento di condizioni e oneri (art. 14 AP-LAFE)	14
4.4.9	Autorità e procedura	14
4.4.9.1	Designazione facoltativa di un'autorità cantonale legittimata a ricorrere (art. 15 cpv. 1 lett. b AP-LAFE)	14
4.4.9.2	Autorità di ricorso cantonale unica (art. 15 cpv. 1 lett. c AP-LAFE)	15
4.4.9.3	Accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione (art. 25 cpv. 1 ^{bis} AP-LAFE)	15
4.4.9.4	Sostituire l'azione civile con una decisione per ripristinare lo stato anteriore (art. 27 AP-LAFE)	16
4.5	Punti non trattati nell'avamprogetto	16
5	Pubblicazione	17
	Allegato / Anhang / Annexe	18

Sintesi

La revisione proposta, che intende attuare il postulato 11.3200 Hodgers, consente agli stranieri extra-europei di acquistare gli alloggi delle cooperative abitative. L'avamprogetto prevede inoltre diverse modifiche concernenti l'acquisto di abitazioni principali, i motivi generali per la concessione dell'autorizzazione, la presunzione di un dominio straniero di una società e la procedura d'autorizzazione. Il Consiglio federale propone oltre a ciò di discutere un eventuale ampliamento degli obblighi in materia di autorizzazione dell'acquisto di fondi per stabilimenti d'impresa nonché di acquisto da parte di persone all'estero di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi o di un fondo immobiliare.

Una consistente e chiara maggioranza delle organizzazioni consultate respingono in modo netto sia il progetto sia in particolare gli «eventuali ampliamenti» proposti a discussione. Anche la maggioranza dei partiti e una minoranza di Cantoni si oppongono in modo deciso alle modifiche proposte dal Consiglio federale. Gli interpellati che si esprimono in modo critico contestano in particolare la necessità d'intervento e temono un importante aumento degli oneri amministrativi. Infine, le modifiche sono considerate nocive per la piazza economica svizzera.

Differenziata risulta essere la posizione dei Cantoni: mentre gli «eventuali ampliamenti» e la disciplina delle autorizzazioni per l'acquisto delle abitazioni principali è prevalentemente respinta anche dai Cantoni, essi approvano in parte chiaramente le altre proposte. Secondo i Cantoni tali disposizioni consentono di concretizzare gli obiettivi a cui mira il Consiglio federale. Tale parere è condiviso da una minoranza di altri partecipanti alla consultazione.

1 In generale

La procedura di consultazione relativa all'avamprogetto concernente la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) si è svolta dal 10 marzo 2017 al 30 giugno 2017. Sono stati invitati a partecipare i Cantoni, i partiti rappresentati in Parlamento, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città, delle regioni di montagna e dell'economia, nonché altre organizzazioni interessate.

Hanno espresso un parere 26 Cantoni, 11 partiti e 159 organizzazioni. In totale sono dunque pervenuti 196 pareri che possono essere consultati sul sito della Confederazione¹.

6 organizzazioni hanno espressamente rinunciato a prendere posizione in merito al progetto².

2 Elenco dei partecipanti

In allegato si trova un elenco dei Cantoni, dei partiti, delle organizzazioni che hanno inoltrato il loro parere.

3 Oggetto della consultazione (avamprogetto)

Con il progetto s'intende attuare il *postulato 11.3200 Hodgers*, che chiede di consentire ai cittadini extra-europei domiciliati in Svizzera di acquistare le quote di partecipazione a coope-

¹ <https://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/ind2017.html#EJPD>.

² Travail Suisse, Unione svizzera degli imprenditori, Tribunale penale federale, Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia e polizia (CDDGP), Federazione svizzera dei notai (FSN), Publica.

rative di costruzione di alloggi, se l'acquisto di tale quota è una condizione per la locazione di un'abitazione di una cooperativa di edilizia abitativa (art. 8 cpv. 1^{bis} e cpv. 1^{ter} AP-LAFE).

Il Consiglio federale ha colto l'occasione per proporre anche le **modifiche seguenti**:

- riassoggettare all'obbligo dell'autorizzazione l'acquisto di *abitazioni principali* da parte dei cittadini di Paesi non membri dell'Unione europea (UE) o dell'Associazione europea di libero scambio (AELS). L'autorizzazione è vincolata all'obbligo di rivendere l'alloggio nel caso in cui si rinunci al domicilio in Svizzera (art. 8 cpv. 1 lett. e cpv. 1^{ter} AP-LAFE);
- codificare esplicitamente il *divieto di modificare la destinazione* di stabilimenti d'impresa in *spazi abitativi* (art. 4 cpv. 2 lett. a AP-LAFE). Per motivi di chiarezza, viene esplicitamente precisato che l'utilizzazione di un fondo per uno scopo diverso da quello all'origine dell'acquisto equivale a un nuovo acquisto e sottostà dunque all'obbligo dell'autorizzazione;
- *limitare a un terzo* della superficie lorda per piano *le quote abitative* che una persona all'estero può acquistare senza chiedere un'autorizzazione insieme a un fondo per stabilimenti d'impresa in forza di norme comunali (art. 2 cpv. 3 AP-LAFE);
- codificare la prassi attuale in materia di *trust* (art. 5 cpv. 1 lett. e AP-LAFE);
- completare e precisare meglio la presunzione di una *posizione preponderante di persone all'estero* (art. 6 cpv. 2 lett. b^{bis} e cpv. 2^{bis} lett. b AP-LAFE). In particolare occorre prendere in considerazione anche la composizione personale dell'«organo di gestione» di una persona giuridica per valutare la sua qualifica di «persona all'estero»;
- adeguare due eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione: da un canto le eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione concernenti i *parenti* (art. 7 lett. b AP-LAFE); dall'altro quelle concernenti il *legatario* (art. 7 lett. a e art. 8 cpv. 2 AP-LAFE). Le proposte intendono evitare i negozi volti a eludere la legge e, per quanto riguarda il legatario, allinearsi alla costante prassi vigente;
- precisare i motivi generali per la concessione dell'autorizzazione: l'acquisto di un fondo potrà essere autorizzato soltanto se il fondo deve servire per la previdenza in favore del personale dello *stabilimento d'impresa indigeno dell'acquirente* (art. 8 cpv. 1 lett. c AP-LAFE). Inoltre, l'acquisto da parte di una *banca o di un istituto di assicurazione* in mano straniera di un fondo in Svizzera al fine di coprire dei crediti garantiti da pegno è autorizzato soltanto se l'acquirente ha sede in Svizzera (art. 8 cpv. 1 lett. d AP-LAFE);
- codificare la prassi vigente in materia del passaggio delle *condizioni e degli oneri* imposti al defunto o all'alienante (art. 14 AP-LAFE);

Le altre modifiche previste concernono aspetti di *diritto procedurale*:

- rendere facoltativa la *designazione di un'autorità cantonale legittimata a ricorrere* (art. 15 cpv. 1 lett. b AP-LAFE) e introdurre un'*unica autorità di ricorso cantonale* (art. 15 cpv. 1 lett. c AP-LAFE);
- generalizzare la possibilità di *accertare successivamente l'obbligo dell'autorizzazione* indipendentemente dalle negligenze dell'acquirente (art. 25 cpv. 1^{bis} AP-LAFE) e non soltanto se quest'ultimo ha consapevolmente fornito indicazioni false o inesatte;
- sostituire l'azione civile, che oggigiorno l'autorità cantonale legittimata a ricorrere o sussidiariamente l'Ufficio federale di giustizia deve intentare per far ripristinare lo stato legale anteriore se un fondo è stato acquistato in modo illecito e tale circostanza è

stata accertata in una decisione passata in giudicato, con una *procedura amministrativa*. In futuro spetterà all'autorità di prima istanza che ha accertato l'illiceità, ordinare tramite decisione la rimozione dello stato illecito (art. 27 AP-LAFE).

Come eventuale «**ampliamento**» del progetto, il Consiglio federale non ha proposto bensì **sottoposto a discussione** una revisione relativa ai fondi per stabilimenti d'impresa e le società operanti nel settore degli immobili abitativi:

- assoggettare al regime dell'autorizzazione e pertanto vietare nuovamente in linea di massima la *locazione e l'affitto di fondi per stabilimenti d'impresa* da parte di persone all'estero (stralcio dell'art. 2 cpv. 2 lett. a art. 6a cpv. 1 AP-LAFE). In casi eccezionali i Cantoni potranno tuttavia allentare tale divieto, ad esempio nel caso in cui l'acquisto rivesta una considerevole importanza turistica per il Cantone o il Comune in questione (art. 9 cpv. 1 lett. d AP-LAFE);
- vietare di principio l'acquisto da parte di persone all'estero di *quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi*. Dal divieto è escluso l'acquisto di azioni di investitori di una società d'investimento a capitale variabile quotata in una borsa svizzera (art. 4 cpv. 1 lett. c ed e AP-LAFE; abrogazione dell'art. 4 cpv. 1 lett. c^{bis} LAFE). La compatibilità dell'avamprogetto con gli obblighi di diritto internazionale della Svizzera viene garantita dalla formulazione di una riserva ai trattati internazionali (art. 1 cpv. 2 AP-LAFE).

4 Pareri in merito all'avamprogetto

4.1 Osservazioni generali

4 Cantoni³, 4 partiti⁴ e 8 organizzazioni⁵ riconoscono la necessità di intervenire e sono favorevoli all'impostazione concreta dell'avamprogetto presentato dal Consiglio federale. Tale approvazione viene tra l'altro motivata con la circostanza che la domanda volta ad acquistare fondi in Svizzera non va ulteriormente incentivata con l'entrata sul mercato di investitori esteri⁶.

11 Cantoni e 1 organizzazione respingono l'«eventuale ampliamento» sottoposto a discussione, ma condividono nel suo insieme⁷ o almeno in gran parte le altre modifiche⁸. Vengono in particolare accolti con favore i disciplinamenti proposti volti a una maggiore chiarezza del diritto o che consentono una riduzione dell'onere amministrativo delle autorità e dei soggetti economici interessati.

11 Cantoni⁹, 7 partiti¹⁰ e 151 organizzazioni hanno respinto nella sua totalità il progetto. Viene contestata sia la necessità di intervenire sia anche l'impostazione concreta. 79 delle 151 organizzazioni che si sono espresse, hanno inoltrato un parere negativo dal tenore identico¹¹; altre 72 organizzazioni hanno motivato il loro rifiuto stilando pareri differenziati¹². Il

³ BS, GL, TG, TI

⁴ Giovani verdi, PES, PS, PS ZH.

⁵ FSU, Grundbuchamt Luzern West, Hausverein Schweiz, Pro Natura, ASI, TranPSarency International, Cooperative d'abitazione svizzera, WOHNEN SCHWEIZ.

⁶ FSU, Hausverein Schweiz, ASI, Cooperative d'abitazione svizzera, WOHNEN SCHWEIZ.

⁷ JU, LU, NE, NW, OW, TG, TI, VS.

⁸ AG, BL, SG, Schellenberg Wittmer.

⁹ AI, AR, BE, FR, GR, SH, SZ, SO, UR, VD, ZG.

¹⁰ PBD, CPSO VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

¹¹ Allianz Lex Koller bleibt modern, ALAIA Invest, Allianz, Fondazione d'investimento Pensimo, Fondazione d'investimento Adimora, Fondazione d'investimento Testina, AGD, AUDACIA SA, Baloise Asset Management, Banca Vontobel, Be Capital, Be Sisters, Be Sonseils Sàrl, Chauffage-Assistance, Clim-Assistance, Credit Suisse Funds, Credit Suisse Asset Management, Entwicklung Schweiz, Geilinger, GFF Immobilien, GriwaConsulting, hauswartprofis Baar, hauswartprofis ZH, Treos, HIAG, Immofonds, INTERLEGO, Intershop Holding, Intershop Management, Investis, Investis Holding, Investis Invest-

punto più controverso del progetto è l'estensione prevista dell'obbligo dell'autorizzazione: l'obbligo di sottoporre ad autorizzazione l'acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di Paesi non membri dell'UE o dell'AELS è stato respinto da 18 Cantoni¹³, 5 partiti¹⁴, 122 organizzazioni¹⁵, mentre i nuovi tipi di acquisizione da sottoporre al regime dell'autorizzazione concernenti i fondi per stabilimenti d'impresa e l'acquisto di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi è stato respinto da 21 Cantoni¹⁶, 7 partiti¹⁷ e 135 organizzazioni¹⁸ rispettivamente da 19 Cantoni¹⁹, 7 partiti²⁰ e 122 organizzazioni²¹. Il rifiuto è tra l'altro motivato in quanto non è ritenuto necessario un intervento legislativo e le modifiche proposte comporterebbero un considerevole dispendio amministrativo. Inoltre le misure sono ritenute dannose per la piazza economica svizzera. 3 Cantoni e 98 organizzazioni criticano di sopraggiunta il modo di procedere del Consiglio federale²² che consiste nel «sottoporre a discussione l'eventuale ampliamento» piuttosto che formulare delle proposte esplicite. Vi è l'impressione che gli eventuali ampliamenti non convincano né il Dipartimento responsabile né il Consiglio federale. Inoltre tre anni orsono il Consiglio degli Stati aveva già respinto tali «eventuali ampliamenti». Tornare su proposte già respinte dal Parlamento senza che vi siano stati cambiamenti significativi delle circostanze, appare decisamente opinabile.

ments, Investis Management, Investis Patrimoine, Investis Properties, IPB, iten, Jungfrauregion Tourismus, La Foncière de la Dixence, Les Résidences Privées, Minas-Tirith, Mobimo, MVInvest, omi&co, Omiresidences Sàrl, Priora, Privera, PPS Properties, PPS Swiss Property, PPS Real Estate, Raffaele Investissement, Régie du Rhône Crans-Montana, Régie du Rhône Genève, RICS, Schroders, SEAP, Seewarte Zürich, Septima, Serge Spaggiari, SI 7 Place du Molard, SGI, SGI City Immobilien, SGI Promotion, SoRenova, Swissinvest, SwissLife, Swiss Retail, Synergie Services Facility Management, Sylvéric, Transimo, Treos, VII, Vischer, Valotel, Valotel Management (Fribourg), Valotel Management (Rothenburg), Valotel Management (Sion), Volki-Land, Warteck, Wegra, Zeitfenster, ZugEstates, Zurich, in seguito «ALLIANZ LEX KOLLER».

¹² Anfos Immobilien, ASA, ASIP, AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, COPTIS, CP, Credit Suisse, CVAM, economie svizzera, Federazione delle imprese svizzere, FIABCI, foreign banks. in switzerland, Forum PMi, FRI, FST GastroSuisse, HEV, Homburger, hotellerie svizzera, Implenla, KGAST, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OROX, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, Region Sarganserland-Werdenberg, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SBS, SFAMA, SSURF, ACS-USAM, Six Swiss Exchange, SLV/ASSL, UCS, STEP, SVIT Basilea Campagna e Basilea Città, SVIT Grigioni, SVIT Svizzera, SVIT Camera della Proprietà per Piani, SwissBanking, Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site, Swiss Retail, Turintra, TUZ, UBS, UBS Fund Management, USPI, VDK, SSURF, Associazione banche private Svizzera, Volkswirtschaft Berner Oberland, UBOS, WBB, Wincasa, Zurimo, zCapital.

¹³ AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG

¹⁴ PBD, CPSO VS, PLR, PVL, UDC.

¹⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (nota 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economie svizzera, FIABCI, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotellerie svizzera, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, RICS, RMAF, ACS-USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Associazione banche private Svizzera, UBOS, SSURF, WBB, Zurimo.

¹⁶ AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

¹⁷ PBD, CPSO VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

¹⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (nota 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economie svizzera, FIABCI, Fédération des Entreprises, Forum PMi, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotellerie svizzera, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SLV/ASSL, SVIT Basilea Campagna e Basilea Città, SVIT Grigioni, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, FST, SwissBanking, Swiss Retail, ACS, USAM, Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF, WBB, Zurimo.

¹⁹ AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

²⁰ PBD, CPSO VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

²¹ ALLIANZ LEX KOLLER (nota 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CATEF, CVAM, economie svizzera, FIABCI, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT Basilea Campagna e Basilea Città, SVIT Grigioni, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Associazione banche private Svizzera, UBOS, SSURF, WBB, zCapital, Zurimo.

²² AI, BE, GR, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, Credit Suisse, economie svizzera, FIABCI, HEV, hotellerie svizzera, Implenla, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RICS, SAB, SSIC, ACS, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Associazione banche private Svizzera, SSURF, wincasa.

4.2 Attuazione del postulato 11.3200 Hodgers

5 Cantoni²³ e 6 organizzazioni²⁴ approvano esplicitamente l'attuazione del postulato 11.3200 Hodgers prevista all'articolo 8 capoverso 1^{bis} e cpv. 1^{ter} AP-LAFE. 11 Cantoni²⁵, 4 partiti²⁶ e 100 organizzazioni²⁷ accolgono positivamente l'intento del Consiglio federale di attuare il postulato, ma sono del parere che tale attuazione non giustifichi una revisione parziale approfondita della LAFE e che può venir concretizzata mediante una modifica dell'ordinanza²⁸. 2 Cantoni si esprimono in maniera critica sull'attuazione del postulato in generale²⁹. Il Cantone di Soletta respinge il principio di introdurre l'acquisto da parte di stranieri extra-europei di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di alloggi senza autorizzazione mentre il Cantone di Basilea Campagna definisce «problematico» il previsto obbligo di alienare le quote poiché i Cantoni non hanno la possibilità di controllarlo.

4.3 Ampliamento dell'obbligo dell'autorizzazione

Il previsto ampliamento dell'obbligo di autorizzazione (all'acquisto di fondi per stabilimenti d'impresa per la locazione o l'affitto a terzi, all'acquisto di partecipazioni quotate o non quotate in borsa di fondi immobiliari nonché all'acquisto di abitazioni principali) viene respinto in modo chiaro da una maggioranza dei Cantoni, dai partiti e dalle organizzazioni. Tale inasprimento è considerato inutile.

4.3.1 «Eventuali ampliamenti» sottoposti a discussione

4.3.1.1 Divieto di locazione o di affitto di fondi per stabilimenti d'impresa (art. 6a AP-LAFE)

3 Cantoni³⁰, 3 partiti³¹ e 5 organizzazioni³² sostengono il disciplinamento proposto volto a vietare la locazione o l'affitto di stabilimenti d'impresa. Condividono la situazione di partenza illustrata dal Consiglio federale riguardo all'interesse accresciuto per il mercato immobiliare svizzero e intendono in linea di principio vietare gli investimenti in fondi per stabilimenti d'impresa al puro fine di operare un investimento di capitale.

21 Cantoni³³, 7 partiti³⁴ e 135 organizzazioni³⁵ respingono la disposizione proposta argomentando che le misure comporterebbero un ingente dispendio amministrativo, in particolare per quanto concerne le difficoltà di delimitazione e di esecuzione. Essi ritengono che gli investimenti stranieri non sono all'origine dell'aumento dei prezzi e che la Svizzera deve poter contare sugli investimenti stranieri. Il disciplinamento proposto invece li ostacola, circostanza che in ultima analisi non fa altro che danneggiare il settore del turismo, dell'economia e dei

²³ BS, OW, SG, TG, VS.

²⁴ FSU, Hausverein Schweiz, Pro Natura, ASI, Cooperative d'abitazione svizzera, WOHNEN SCHWEIZ.

²⁵ AG, AI, AR, BE, FR, GR, SG, SZ, UR, VD, ZG.

²⁶ PBD, PPD, PLR, PVL.

²⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASA, costruzioni svizzera, CGI, Credit Suisse, economie suisse, FRI, HEV, SVIT BL e BS, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Camera della proprietà per piani, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, SSIC, ACS, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF.

²⁸ Ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (OAFE; RS 211.412.411).

²⁹ BL, SO.

³⁰ BS, LU, TG.

³¹ PES, Giovani verdi, PS.

³² Grundbuchamt Luzern West, Pro Natura, ASI, TranPSarency International, WOHNEN SCHWEIZ.

³³ AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

³⁴ PBD, CPSO VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

³⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economie suisse, Fédération des Entreprises, FIABCI, Forum PMI, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotellerie suisse, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions RICS, RMAF, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SLV/ASSL, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, FST, SwissBanking, Swiss Retail, ACS, USAM, Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF, WBB, Zurimo.

servizi del nostro Paese³⁶. Alcune organizzazioni temono che all'estero la modifica di legge possa venir ritenuta discriminatoria e comportare contromisure speculari³⁷. Alcuni interpellati temono inoltre che l'inasprimento previsto generi incertezze giuridiche in particolare per la maggiore durata della procedura di autorizzazione, che a sua volta potrebbe esercitare un effetto dissuasivo sia sugli interessati sia sui potenziali partner commerciali.³⁸

I Cantoni turistici e le organizzazioni paraturistiche rilevano che con la disposizione derogatoria si tiene effettivamente conto delle loro necessità, ma in contropartita ciò comporta anche un notevole aumento dell'onere burocratico. È, ad esempio, necessario esaminare se il progetto in questione riveste «considerevole importanza» per il comune in cui il fondo è situato³⁹. Alcune organizzazioni criticano infine tale eccezione poiché avvantaggia in modo ingiustificato il settore del turismo⁴⁰. Di sopraggiunta temono problemi di delimitazione quando ad esempio si tratta di distinguere tra centri commerciali e negozi di alimentari di una certa estensione⁴¹.

4.3.1.2 Acquisto di partecipazioni quotate in borsa di società operanti nel settore degli immobili abitativi (art. 4 cpv. 1 lett. e AP-LAFE, adeguamento dell'art. 4 cpv. 1 lett. c nonché abrogazione dell'art. 4 cpv. 1 lett. c^{bis}LAFE)

1 Cantone⁴², 3 partiti⁴³ e 2 organizzazioni⁴⁴ approvano in toto l'ampiamiento sottoposto a discussione, mentre 1 Cantone lo approva parzialmente⁴⁵. Secondo loro, tale misura consentirebbe di evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno.

19 Cantoni⁴⁶, 7 partiti⁴⁷ e 122 organizzazioni⁴⁸ respingono invece nettamente l'obbligo di assoggettare ad autorizzazione l'acquisto di partecipazioni quotate in borsa di società operanti nel settore degli immobili abitativi. 96 organizzazioni rilevano che il mercato è dominato prevalentemente da investitori indigeni. Secondo loro un riassoggettamento costringerebbe tutte le società operanti nel settore degli immobili abitativi quotate in borsa a un *delisting* di tutte le loro azioni per evitare l'acquisto di partecipazioni da parte di stranieri. Ne conseguirebbe che la maggioranza delle casse pensioni svizzere non potrebbero più beneficiare delle operazioni di borsa e non potrebbero più, ad esempio, procedere a una rapida uscita senza perdita di valore. Questi interpellati temono che tale limitazione comporterebbe un calo delle quotazioni, circostanza questa che andrebbe a scapito degli azionisti e in ultima analisi anche delle casse pensioni.

³⁶ AI, AR, BL, FR, GR, OW, SZ, UR, ZG, ZH, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CVAM, FIABCI, GastroSuisse, Homburger, Implenia, SAB, SFAMA, ACS, USAM, SwissBanking, Swiss Retail, USPI, VDK, Associazione banche private Svizzera, Volkswirtschaft Berner Oberland.

³⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, CACEIS, economiesuisse, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, SFAMA, SwissBanking, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien.

³⁸ CACEIS, FIABCI, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, SLV/ASSL, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, UBS.

³⁹ AI, FR, GR, OW, SZ, UR, Bergbahnen Graubünden, GastroSuisse, RMAF, SAB, FST, SSURF, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland.

⁴⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Homburger, Lenz & Staehelin, SLV/ASSL, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, SwissBanking.

⁴¹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

⁴² TG.

⁴³ PES, Giovani verdi, PS, PS ZH.

⁴⁴ Pro Natura, ASI.

⁴⁵ JU.

⁴⁶ AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

⁴⁷ PBD, CPSO VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

⁴⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, costruzionesvizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CATEF, CVAM, economiesuisse, FIABCI, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Associazione banche private Svizzera, UBCS, SSURF, WBB, zCapital, Zurimo.

4.3.1.3 Acquisto di quote di fondi immobiliari non quotati in borsa (art. 4 cpv. 1 lett. c AP-LAFE; abrogazione art. 4 cpv. 1 lett. c LAFE)

L'abrogazione proposta è stata accolta favorevolmente da 1 Cantone⁴⁹, 3 partiti⁵⁰ e 1 organizzazione⁵¹.

3 Cantoni⁵², 7 partiti⁵³ e 119 organizzazioni⁵⁴ respingono la modifica. Sottolineano che tale inasprimento obbligherebbe i fondi immobiliari non quotati in borsa a *quotare* i loro certificati di partecipazione per rimanere aperti agli investitori stranieri. Per i fondi immobiliari ciò comporterebbe notevoli costi che per finire andrebbero addossati agli investitori. Dal momento che il mercato è prevalentemente dominato dagli investitori indigeni, sarebbero in primis le casse pensioni svizzere e i loro assicurati a subirne le conseguenze negative⁵⁵. Alcuni interpellati osservano che l'acquisto di quote di fondi immobiliari non implica alcun diritto di proprietà o di partecipazione e pertanto non conferisce neppure la facoltà di disporre dei fondi acquistati: un inasprimento dell'obbligo dell'autorizzazione non trova perciò alcuna giustificazione⁵⁶.

4.3.2 Acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di Stati non membri dell'UE o dell'AELS (art. 8 cpv. 1 lett. e AP-LAFE)

4 Cantoni⁵⁷, 4 partiti⁵⁸ e 1 organizzazione⁵⁹ approvano l'inasprimento dell'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di Stati non membri dell'UE o dell'AELS. Tali consultati sono del parere che l'introduzione dell'obbligo di autorizzazione semplifichi l'iter procedurale dinnanzi al registro fondiario e sgravi le pertinenti autorità per quanto concerne le operazioni di controllo. Anche la ripartizione delle competenze tra autorità del registro fondiario e quelle preposte a rilasciare le autorizzazioni viene disciplinata in modo più chiaro⁶⁰. Infine, la misura consentirebbe di contrastare almeno in parte l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno⁶¹.

18 Cantoni⁶², 5 partiti⁶³ e 122 organizzazioni⁶⁴ respingono invece la proposta. In particolare i partiti e le organizzazioni sono del parere che l'aumento delle pigioni nel settore abitativo non sono da ricondurre a un aumento degli investimenti esteri bensì soprattutto alla crescita demografica, alle sempre maggiori esigenze in materia di superfici utili nonché all'esiguità delle

⁴⁹ BS.

⁵⁰ GS, Giovani verdi, PS.

⁵¹ Pro Natura.

⁵² GR, LU, OW.

⁵³ PBD, CPSO Kt. VS, PPD, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

⁵⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, CACEIS, Credit Suisse, CVAM, GastroSuisse, Homburger, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, MPK, RICS, SFAMA, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Camera della proprietà per piani, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF, zCapital, Zurimo.

⁵⁵ Baker McKenzie, Credit Suisse, MPK, RICS, SwissBanking, Associazione banche private Svizzera.

⁵⁶ CACEIS, Credit Suisse, SFAMA.

⁵⁷ BS, OW, TG, ZH.

⁵⁸ GS, Giovani verdi, PS, PS ZH.

⁵⁹ Grundbuchamt Luzern West.

⁶⁰ BS, Grundbuchamt Luzern West.

⁶¹ ZH.

⁶² AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG.

⁶³ PBD, CPSO Kt. VS, PPD, PLR, PVL, UDC.

⁶⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, costruzionesvizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, Forum PMI, FRI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, RICS, RMAF, SSURF, ACS-USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, VDK, Associazione banche private Svizzera, UBCS, SSURF, WBB, Zurimo.

zone edificabili. L'inasprimento della Lex Koller è dunque inadatto a fronteggiare il problema e pertanto inutile⁶⁵.

Una delle critiche più frequenti riguarda il considerevole *onere amministrativo* che l'obbligo dell'autorizzazione proposta comporta. In particolare il nuovo obbligo di alienazione implica problemi di esecuzione e di controllo non indifferenti⁶⁶. Di sopraggiunta l'obbligo di alienazione viene considerato una violazione del diritto di proprietà⁶⁷. Infine l'obbligo di alienare il fondo potrebbe comportare ingiustificate perdite patrimoniali dovute alla difficile situazione del mercato⁶⁸.

La disposizione proposta viene inoltre ritenuta discriminatoria⁶⁹.

Quale argomento contro l'obbligo dell'autorizzazione viene addotto che la Svizzera deve poter contare su una manodopera altamente qualificata e una siffatta disposizione potrebbe dissuaderli dal trasferirsi in Svizzera⁷⁰. Un interpellato ha fatto notare come sia piuttosto incoerente voler da un canto consentire a persone meno qualificate l'accesso a cooperative di costruzione di abitazioni e, dall'altro, limitare l'insediamento di lavoratori altamente qualificati⁷¹.

4.4 Altre proposte

Per quanto concerne gli altri punti proposti, occorre preliminarmente rilevare che Cantoni e organizzazioni li hanno accolti in modo molto diverso: mentre la metà dei Cantoni all'incirca ha accolto le modifiche nel loro insieme⁷² o perlomeno in parte⁷³, le organizzazioni le hanno invece prevalentemente respinte⁷⁴.

4.4.1 Divieto di modificare la destinazione di stabilimenti d'impresa (art. 4 cpv. 2 lett. a, art. 19a AP-LAFE)

11 Cantoni⁷⁵ hanno accolto con favore la codificazione del divieto di cambiamento di destinazione di fondi. Per quanto concerne la nuova regolamentazione, 1 organizzazione l'ha accolta, ma con alcuni distinguo⁷⁶. Secondo coloro che si dicono favorevoli, tale misura consente di evitare illeciti ben noti e di contrastare così il potenziale di abuso nel caso di cambiamenti di destinazione.

10 Cantoni⁷⁷, 1 partito⁷⁸ e 120 organizzazioni⁷⁹ respingono invece la disposizione. In particolare le organizzazioni evidenziano come il cambiamento di destinazione sia già vietato per

⁶⁵ PBD, PLR, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Credit Suisse, CVAM, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RICS, SFAMA, ACS-USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobiliari, USPI, Associazione banche private Svizzera, wincasa.

⁶⁶ AI, AR, BE, BL, GE, GR, LU, SZ, SO, TI, UR, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, RMAF, SAB, SSURF, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Camera della proprietà per piani, UBS, SSURF.

⁶⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, costruzioni svizzera, CVAM, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, ACS-USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, SwissBanking, UBS, USPI.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ GR, NE, NW, TI, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Camera della proprietà per piani, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, UBS.

⁷⁰ Economiesuisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, RMAF, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, SwissBanking, UBCS.

⁷¹ RICS.

⁷² BS, JU, TG, TI.

⁷³ AG, BL, GE, LU, NE, OW, SG, SO, VS, ZG.

⁷⁴ Cfr. nota 12.

⁷⁵ BS, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, TI, VS, SSURF.

⁷⁶ Grundbuchamt Luzern West.

⁷⁷ AI, AR, BE, FR, GE, GR, SH, SZ, UR, ZG.

⁷⁸ PLR.

motivi inerenti alla pianificazione del territorio per cui un altro divieto sancito dalla LAFE appare superfluo⁸⁰. Diversi Cantoni e organizzazioni criticano che la disposizione prevista viola la ripartizione federalista delle competenze nell'ambito della legislazione in materia di pianificazione del territorio. Il previsto trasferimento della facoltà di effettuare controlli alle autorità comunali preposte al rilascio dell'autorizzazione edilizia (art. 19a AP-LAFE) allunga la procedura e appesantisce inutilmente la procedura di autorizzazione di costruzione cagionando di sopraggiunta un considerevole onere amministrativo supplementare⁸¹.

Inoltre vi è chi dubita della competenza tecnica dell'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia⁸². Anche i Cantoni che in linea di principio approvano la modifica condividono tali timori⁸³. Per motivare il rifiuto della disposizione viene inoltre evidenziato che i cambiamenti di destinazione di fondi per stabilimenti d'impresa, specialmente se situati nelle aree industriali delle zone urbane, possono essere auspicabili in un'ottica urbanistica e di politica dell'abitazione e che dunque un divieto sancito nella LAFE potrebbe compromettere tali intenti⁸⁴.

4.4.2 Tetto massimo per le quote abitative (art. 2 cpv. 3 AP-LAFE)

5 Cantoni⁸⁵ condividono totalmente l'inserimento nella legge di un limite massimo per acquistare abitazioni senza autorizzazione insieme ai fondi per stabilimenti d'impresa, mentre 1 Cantone⁸⁶ e 2 organizzazioni⁸⁷ lo approvano formulando riserve. Tra l'altro viene accolta con favore la creazione di un chiaro quadro giuridico che favorisca la certezza del diritto.

4 Cantoni⁸⁸ e 99 organizzazioni⁸⁹ respingono la disposizione e auspicano mantenere la prassi vigente che limita tale quota alla metà del fondo acquistato, sottolineando che tale prassi ha dato buona prova. Inoltre una riduzione della quota ammessa non inciderebbe in modo determinante sul mercato degli immobili residenziali⁹⁰. A tal proposito alcuni interpellati rilevano che la disposizione tange un ambito di pianificazione territoriale di competenza dei Comuni e che dunque la Confederazione non dovrebbe legiferare in materia⁹¹.

4.4.3 Trust (art. 5 cpv. 1 lett. e AP-LAFE)

La proposta di codificare la prassi vigente in materia di trust è accolta favorevolmente nel suo insieme da 5 Cantoni⁹² e con riserve da 4 organizzazioni⁹³.

⁷⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, economie suisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RMAF, SAB, SSIC, Schellenberg Wittmer, SFAMA, SSURF, ACS-USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, VDK, WBB, wincasa, USPI, Zurimo.

⁸⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, GastroSuisse, HEV, Homburger, Implenia, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondazione d'investimento, Prime Site Solutions, RMAF, SFAMA, ACS-USAM, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, UBS, USPI, wincasa, WBB.

⁸¹ AI, FR, SH, SZ, SO, UR, ZG, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, HEV, RMAF, SAV, SSURF, VDK, WBB.

⁸² AR, BE, GE, SH, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, economie suisse, GastroSuisse, HEV, Homburger, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, Lenz & Staehelin, SFAMA, ACS, Swiss Retail, UBS.

⁸³ BS, LU, NE, SO.

⁸⁴ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, HEV, SFAMA, Swiss Retail.

⁸⁵ BS, LU, NW, TI, VS.

⁸⁶ JU.

⁸⁷ JU, Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer.

⁸⁸ GR, SG, SO, ZG.

⁸⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, costruzioni svizzera, GastroSuisse, Homburger, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, SVIT beider Basel, SVIT Graubünden, SVIT Schweiz, SVIT Camera della proprietà per piani, SAB, SFAMA, ACS, Turintro, UBS, UBS Fonds, SSURF, Zurimo.

⁹⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Baker McKenzie, costruzioni svizzera, Homburger, SFAMA, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, UBS.

⁹¹ GR, SAB, ACS.

⁹² BS, GE, LU, TI, ZG.

⁹³ Baker McKenzie, Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer, STEP.

4 Cantoni⁹⁴ e 99 organizzazioni⁹⁵ per contro respingono la disposizione proposta. In particolare per motivare il loro rifiuto rilevano che sinora l'applicazione dei principi generali della Lex Koller al trasferimento di fondi immobiliari in un trust straniero nella pratica ha dato buona prova rendendo dunque inutile una codificazione esplicita. Inoltre la nuova disposizione proposta è formulata in modo *impreciso* e *incompleto*. Tale appunto viene mosso anche da quelle organizzazioni che in linea di principio sono favorevoli a una codificazione. Un trustee svizzero, che amministra un trust della cui cerchia di beneficiari fanno parte persone all'estero, in generale è considerato una persona all'estero soltanto al momento dell'acquisto di fondi per il trust in questione e non in generale.

Inoltre la disposizione proposta è *incompleta* poiché non menziona che l'acquisto nel caso di trust con beneficiari esteri è ammesso in via eccezionale se i beneficiari sono parenti in linea diretta del settlor o suo rispettivo coniuge⁹⁶. Tali aspetti vengono criticati anche da quelle organizzazioni che hanno approvato la proposta con riserva⁹⁷. Numerose organizzazioni sottolineano inoltre che determinati progetti turistici nazionali possono sovente venir realizzati soltanto grazie a investitori stranieri nonché ai loro capitali e che in tale contesto il finanziamento di progetti da parte di trust stranieri riveste un ruolo determinante⁹⁸.

4.4.4 Posizione preponderante (art. 6 cpv. 2 lett. b^{bis} e cpv. 2^{bis} lett. b AP-LAFE)

7 Cantoni⁹⁹ approvano queste disposizioni; 1 Cantone le approva ma con riserva¹⁰⁰. Il consenso viene in particolare motivato asserendo che la nuova norma sull'accertamento della posizione preponderante di persone all'estero in una persona giuridica fa chiarezza e consente di semplificare l'esame, non sempre facile, degli elementi in base ai quali si presume il dominio straniero.

5 Cantoni¹⁰¹ e 117 organizzazioni¹⁰² respingono tali modifiche. Secondo loro gli elementi che oggi fanno presumere il dominio straniero sono più che sufficienti. Una modifica viene dunque reputata superflua. Una maggioranza di consultati, contrari alla norma, critica in particolare la terminologia della disposizione. Il concetto di «organo di gestione» è impreciso e inadeguato alla pratica. Va piuttosto utilizzato «organo superiore di direzione e di amministrazione» come utilizzato anche nella legge sulla fusione (LFus) e nel Codice delle obbligazioni (CO). Infine criticano che l'elemento, che fa presumere il dominio straniero, limita la libertà imprenditoriale delle imprese che si vedrebbero imporre criteri di nazionalità e non potrebbero più eleggere il loro consiglio d'amministrazione in funzione delle caratteristiche qualitative dei candidati.

⁹⁴ GR, SH, SO, VS.

⁹⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Costruionesvizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CGI, CVAM, GastroSuisse, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, RMAF, SAB, ACS, USAM, SwissBanking, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF, WBB.

⁹⁶ SO, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Schellenberg Wittmer, SwissBanking, SSURF.

⁹⁷ Baker McKenzie, Schellenberg Wittmer.

⁹⁸ Costruionesvizzera, Bergbahnen Graubünden, GastroSuisse, RMAF, SAB, SBS, SSURF, Associazione banche private Svizzera, WBB.

⁹⁹ BS, JU, LU, OW, TI, VS, ZG.

¹⁰⁰ NW.

¹⁰¹ BE, BL, GR, SO, ZH.

¹⁰² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, Costruionesvizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CACEIS, CGI, CVAM, Credit Suisse, economiesuisse, Forum PMI, GastroSuisse, HEV, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Schellenberg Wittmer, ACS-USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, RMAF, SAB, SFAMA, SwissBanking, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, Associazione banche private Svizzera, SSURF, WBB, Zurimo.

4.4.5 Previdenza in favore del personale (art. 8 cpv. 1 lett. c AP-LAFE)

La modifica proposta è accolta con favore da 4 Cantoni¹⁰³.

5 Cantoni¹⁰⁴ e 94 organizzazioni¹⁰⁵ invece la respingono. Numerosi partecipanti alla consultazione criticano in particolare che la disposizione prevista annulli la giurisprudenza attuale (decisione del Tribunale federale 2C_684/2010 del 24 maggio 2011). La nuova regolamentazione limita in modo ingiustificato le casse pensione di stabilimenti d'impresa svizzeri per quanto concerne la loro autonomia di organizzare e procedere a investimenti patrimoniali nell'interesse dei loro lavoratori assicurati e dei loro pensionati¹⁰⁶. Ritengono «preoccupante sotto il profilo dello Stato di diritto» reagire con una revisione legislativa a una decisione del Tribunale federale che ha visto soccombere l'Ufficio federale di giustizia¹⁰⁷. Un consultato fa infine notare che la direzione di un fondo d'investimento immobiliare delle casse pensione come pure le SICAV, esentate dall'obbligo di autorizzazione, sono già sottoposte alla vigilanza della FINMA e che tale doppia competenza potrebbe implicare risultati contraddittori¹⁰⁸.

4.4.6 Realizzazioni forzate (art. 8 cpv. 1 lett. d AP-LAFE)

Tale disposizione è respinta da 4 Cantoni¹⁰⁹ e 86 organizzazioni¹¹⁰. Secondo questi consultati la disposizione contraddice la prassi, che non pone problemi, secondo la quale anche le banche estere o le assicurazioni con sede in Svizzera o all'estero possono concedere finanziamenti ipotecari. Per logica siffatti concessionari di crediti ipotecari dovrebbero poter partecipare alle aste e fare le proprie offerte affinché sia possibile massimizzare il ricavo della realizzazione sia nel loro interesse sia anche in quello del debitore¹¹¹. Inoltre la disposizione è contraria anche al principio fondante della LAFE secondo cui le società con sede all'estero sono equiparate alle società controllate da stranieri con sede in Svizzera¹¹².

4.4.7 Eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione

4.4.7.1 Legatari (art. 7 lett. a e art. 8 cpv. 2 AP-LAFE)

9 Cantoni¹¹³ e 4 organizzazioni¹¹⁴ accolgono con favore la codificazione della prassi vigente che esenta gli eredi e i legatari dall'obbligo dell'autorizzazione. 2 organizzazioni sono favorevoli, ma in modo differenziato¹¹⁵.

2 Cantoni¹¹⁶ e 83 organizzazioni¹¹⁷ respingono la disposizione reputando che una revisione della legge non si giustifica sotto il profilo materiale dal momento che non fa altro che confermare la prassi vigente.

¹⁰³ BS, OW, TI, VS.

¹⁰⁴ GR, JU, LU, SO, ZG.

¹⁰⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASA, ASIP, AXA, CVAM, economiesuisse, HEV, Homburger, MPK, SAB, SFAMA, USAM, Schellenberg Wittmer, SSURF, USPI.

¹⁰⁶ GR, SO, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), ASIP, AXA, Homburger, MPK, SAB, SFAMA.

¹⁰⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

¹⁰⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11).

¹⁰⁹ LU, SO, TI, ZG.

¹¹⁰ LEX KOLLER (FN 11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SSIC, SSURF.

¹¹¹ SO, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SSIC, SSURF.

¹¹² Homburger.

¹¹³ BS, GE, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹¹⁴ Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, SBS, WBB.

¹¹⁵ Grundbuchamt Luzern West, Schellenberg Wittmer.

¹¹⁶ GR, SH.

¹¹⁷ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzionesvizzera, HEV, SAB.

4.4.7.2 Parenti (art. 7 lett. b AP-LAFE)

5 Cantoni¹¹⁸ e 4 organizzazioni¹¹⁹ auspicano una codificazione della prassi vigente secondo cui il parente in linea ascendente e discendente dell'alienante e il suo coniuge o il suo partner registrato sono esentati dall'obbligo dell'autorizzazione se essi o i loro figli minorenni non possiedono alcuna abitazione secondaria o di vacanza o unità d'abitazione in un apparthotel in Svizzera. Anche 2 partiti vi sono favorevoli ma con riserve¹²⁰.

10 Cantoni¹²¹ e 93 organizzazioni¹²² si oppongono a tale disposizione. Secondo loro, essa opera un'ingerenza obbiettivamente ingiustificata nella libertà di pianificazione successorale in vita dei proprietari esteri. In ultima analisi tali persone dovrebbero «attendere la propria morte» per trasferire una proprietà¹²³. Per tale motivo diversi partecipanti alla consultazione ritengono che la disposizione sia anche discriminatoria¹²⁴. Altri evidenziano la difficoltà di verificare il rispetto della disposizione: vista la difficoltà di esigere da un acquirente di procurarsi un attestato negativo presso ciascuno degli uffici del registro fondiario in Svizzera, occorrerebbe confidare in una dichiarazione dell'acquirente attestante che non è già proprietario di un'abitazione secondaria o di vacanza nel Cantone in questione¹²⁵. Infine, anche nel caso di questa modifica, diversi interpellati contestano la necessità materiale di una revisione della legge¹²⁶.

4.4.8 Trasferimento di condizioni e oneri (art. 14 AP-LAFE)

8 Cantoni¹²⁷ e 1 organizzazione¹²⁸ accolgono con favore la disposizione sul trasferimento di condizioni e oneri. 3 partiti¹²⁹ l'approvano, ma con una riserva.

Tuttavia tale disposizione non fa l'unanimità: 4 organizzazioni¹³⁰ vi si oppongono parzialmente e 83 organizzazioni¹³¹ categoricamente, argomentando che sotto il profilo materiale non vi è una necessità di sottoporre a revisione la legge per sancire una prassi già vigente. Sottolineano inoltre che basterebbe modificare le direttive destinate agli uffici del registro fondiario o rivedere la OAFE per garantire un'applicazione effettiva della prassi vigente¹³².

4.4.9 Autorità e procedura

4.4.9.1 Designazione facoltativa di un'autorità cantonale legittimata a ricorrere (art. 15 cpv. 1 lett. b AP-LAFE)

9 Cantoni¹³³, 1 partito¹³⁴ e 1 organizzazione¹³⁵ sono favorevoli alla possibilità prevista nell'avamprogetto di rendere facoltativa la designazione di un'autorità cantonale legittimata a ricorrere. Per questi interpellati si tratta di una novità giudiziosa che consente di snellire e

¹¹⁸ BS, GE, NW, OW, TI.

¹¹⁹ Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, RMAF, WBB.

¹²⁰ GS, PS.

¹²¹ BE, BL, GR, JU, LU, SH, SO, VS, ZG, ZH.

¹²² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzionesvizzera, CVAM, Grundbuchamt Luzern West, HEV, USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, SAB, Schellenberg Wittmer, USPI, SSURF.

¹²³ BE, SO, VS, ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), SSURF.

¹²⁴ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), CVAM, USAM, USPI.

¹²⁵ BL, BS, ZH, Grundbuchamt Luzern West.

¹²⁶ JU, costruzionesvizzera, Berner Bergbahnen, CVAM, RMAF, SAB, USAM, USPI.

¹²⁷ BS, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹²⁸ SSURF.

¹²⁹ PES, Giovani verdi, PS ZH.

¹³⁰ CVAM, SFAMA, USAM, USPI.

¹³¹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzionesvizzera, CGI, HEV.

¹³² ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzionesvizzera, CVAM, HEV, USAM, USPI.

¹³³ BL, BS, JU, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹³⁴ PS ZH.

¹³⁵ SSURF.

semplificare la procedura e rammentano che numerosi Cantoni non hanno mai fatto uso del loro diritto di ricorso.

2 Cantoni¹³⁶, 2 partiti¹³⁷ e 97 organizzazioni¹³⁸ invece si oppongono totalmente a tale modifica, mentre 1 Cantone¹³⁹ la respinge in parte. Se un'abbreviazione della procedura di autorizzazione viene in linea di principio auspicata, i consultati constatano tuttavia che le autorità legittimate a ricorrere possono già attualmente rinunciare di fatto in modo duraturo al loro diritto di ricorso trasmettendo senza alcuna verifica le decisioni di prima istanza all'Ufficio federale di giustizia. Molti degli interpellati contestano dunque la necessità di una revisione della legge¹⁴⁰. Due Cantoni e alcune organizzazioni paraturistiche scorgono in tale disposizione un'ingerenza nella libertà organizzativa dei Cantoni¹⁴¹ o un trasferimento graduale delle competenze alla Confederazione e una centralizzazione del potere decisionale¹⁴².

4.4.9.2 Autorità di ricorso cantonale unica (art. 15 cpv. 1 lett. c AP-LAFE)

La proposta di introdurre un'unica autorità di ricorso cantonale è approvata da 6 Cantoni¹⁴³, 1 partito¹⁴⁴ e un'organizzazione¹⁴⁵; 1 organizzazione l'approva ma con riserva¹⁴⁶. Gli interpellati favorevoli sono del parere che la modifica semplifica la procedura ciò che rappresenta una novità anche nell'ottica dell'economia procedurale. In particolare il Cantone di San Gallo, che attualmente conosce la doppia istanza di ricorso fonte di procedure lunghe e complicate, se ne rallegra particolarmente¹⁴⁷.

11 Cantoni¹⁴⁸ e 94 organizzazioni¹⁴⁹ respingono la disposizione. Soltanto 8 Cantoni prevedono ancora la doppia istanza ricorsuale nell'ambito della LAFE. Un intervento nell'autonomia organizzativa dei Cantoni è auspicabile e giustificato soltanto laddove vi siano motivi perentori per un'abbreviazione dell'iter procedurale, ciò che presentemente non è il caso. Numerosi interpellati scorgono dunque nella modifica un'ingerenza arbitraria nella libertà organizzativa dei Cantoni.

4.4.9.3 Accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione (art. 25 cpv. 1^{bis} AP-LAFE)

7 Cantoni¹⁵⁰ e 2 organizzazioni¹⁵¹ accolgono con favore la possibilità di consentire un accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione se in origine le condizioni necessarie per l'acquisto del fondo non erano soddisfatte. Anche 2 partiti¹⁵² vi aderiscono e propongono di dotare l'Ufficio federale di giustizia di competenze più estese in tale ambito.

¹³⁶ LU, VD.

¹³⁷ GS, Giovani verdi.

¹³⁸ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, CVAM, HEV, Homburger, OSVS, RMAF, SAB, ACS, USAM, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, USPI, WBB.

¹³⁹ GR.

¹⁴⁰ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), CVAM, USAM, USPI.

¹⁴¹ LU, VD.

¹⁴² Costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, HEV, RMAF, SAB, ACS.

¹⁴³ AG, BL, BS, SG, TI, VS.

¹⁴⁴ PS ZH.

¹⁴⁵ SSURF.

¹⁴⁶ Homburger.

¹⁴⁷ SG.

¹⁴⁸ AI, AR, FR, GR, LU, OW, SZ, SO, UR, ZG, ZH.

¹⁴⁹ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzioni svizzera, Bergbahnen Graubünden, Berner Bergbahnen, HEV, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, RMAF, SAB, ACS, VDK, Volkswirtschaft Berner Oberland, WBB.

¹⁵⁰ AG, BS, JU, OW, SO, TI, VS.

¹⁵¹ Grundbuchamt Luzern West, SSURF.

¹⁵² PES, Giovani verdi.

I partecipanti favorevoli argomentano che il tenore attuale dell'articolo 27 LAFE pone l'asticella troppo in alto per quanto concerne la prova del carattere inesatto o incompleto delle indicazioni fornite tanto da rendere i perseguimenti per elusione dell'obbligo d'autorizzazione molto ardui. Sostengono inoltre che sia legittimo estendere la possibilità di un accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione in caso di negligenza visto che la LAFE non prevede alcuna possibilità di ricorso nel caso di un'iscrizione diretta nel registro fondiario. Gli interpellati concludono che la modifica proposta rafforzerebbe l'applicazione del diritto ed è dunque giustificata¹⁵³.

1 Cantone¹⁵⁴ e 99 organizzazioni¹⁵⁵ respingono invece la disposizione proposta. Si riferiscono alla prassi vigente (fondata sulla decisione del tribunale federale 2C_876/2011 del 20 marzo 2012) e rilevano che l'accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione è possibile già oggi se l'acquirente ha fornito indicazioni inesatte o incomplete. Non è possibile esigere dall'acquirente che dubiti sistematicamente della validità di un atto giuridico o che sospetti l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione di operare in modo poco diligente nel corso dell'accertamento. Una siffatta disposizione crea una notevole incertezza giuridica¹⁵⁶. Infine, diversi interpellati ritengono «discutibile sotto il profilo dello Stato di diritto» reagire con una revisione di legge a una sentenza del Tribunale federale nel quale l'Ufficio federale di giustizia è stata la parte soccombente¹⁵⁷.

4.4.9.4 Sostituire l'azione civile con una decisione per ripristinare lo stato anteriore (art. 27 AP-LAFE)

10 Cantoni¹⁵⁸ e 1 organizzazione¹⁵⁹ accolgono favorevolmente la proposta di sostituire l'azione civile con una decisione amministrativa per ripristinare lo stato legale. Altri 2 Cantoni¹⁶⁰ e 3 partiti¹⁶¹ si dicono favorevoli, ma con alcune riserve. Il disciplinamento proposto è visto di buon occhio poiché l'azione civile è ritenuta macchinosa. A favore dell'introduzione della procedura amministrativa parla anche il fatto che la certezza giuridica non ne risulta diminuita poiché la decisione può essere impugnata sia davanti al Tribunale amministrativo sia anche dinanzi al Tribunale federale¹⁶².

83 organizzazioni¹⁶³ sono invece del parere che una revisione della legge non si giustifichi: le rare azioni civili intentate sino ad oggi per ripristinare lo stato legale non hanno dato particolari problemi¹⁶⁴.

4.5 Punti non trattati nell'avamprogetto

I Cantoni e le organizzazioni, che si sono espressi, hanno avanzato diverse richieste che riguardano punti non trattati dall'avamprogetto. Qui appresso una sintesi di tali punti:

¹⁵³ BS, SO, TI, VS, SSURF.

¹⁵⁴ ZG.

¹⁵⁵ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, costruzioni svizzera, CGI, CVAM, HEV, Homburger, La Cité de Sully, SVIT BL e BS, SVIT GR, SVIT Svizzera, SVIT Camera della proprietà per piani, SAB, SwissBanking, UBS Fonds, Turintra, UBCS, USPI, Zurimo.

¹⁵⁶ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), Anfos Immobilien, costruzioni svizzera, HEV, Homburger, La Cité de Sully, SAB, Turintra, UBS Fonds, Zurimo.

¹⁵⁷ ZG, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), HEV, SAB.

¹⁵⁸ AG, BS, LU, NW, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹⁵⁹ SSURF.

¹⁶⁰ BE, GR.

¹⁶¹ PES, Giovani verdi, PS ZH.

¹⁶² BS, OW, SG, SO, Grundbuchamt Luzern West.

¹⁶³ ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), costruzioni svizzera, Homburger, SAB.

¹⁶⁴ GR, ALLIANZ LEX KOLLER (FN 11), SAB.

- 3 Cantoni¹⁶⁵ e 2 partiti¹⁶⁶ hanno formulato, nell'ambito dei loro pareri sull'avamprogetto, osservazioni complementari di carattere procedurale concernenti prevalentemente la procedura di autorizzazione;
- 1 partito¹⁶⁷ e 1 organizzazione¹⁶⁸ propongono di ampliare le competenze delle autorità cantonali competenti per il rilascio dell'autorizzazione. Chiedono in particolare d'introdurre un obbligo legale di determinare l'origine dei capitali esteri utilizzati per operare investimenti in Svizzera. Secondo loro non basta che le autorità esecutive chiariscano, nell'ambito della LAFE, se le persone all'estero o degli averi stranieri siano coinvolti nell'acquisto di immobili. Occorre inoltre stabilire la provenienza lecita dei capitali investiti;
- 3 organizzazioni¹⁶⁹ chiedono regole speciali per gli istituti di assicurazione e un ampliamento delle eccezioni all'obbligo dell'autorizzazione della LAFE. In particolare si tratta di esentare esplicitamente dal campo d'applicazione della LAFE le direzioni di fondi, i fondi d'investimento immobiliare e le SICAV abilitate e controllate in Svizzera dall'autorità di vigilanza competente (Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari; FINMA) nonché gli acquisti di immobili effettuati da parte di queste ultime che, rammentano gli interpellati, sono già sottoposte all'elevata densità normativa della legge sugli investimenti collettivi (LICol) e alla vigilanza della FINMA. A secondo delle prescrizioni cantonali, un'ulteriore procedura di autorizzazione cagionerebbe costi rilevanti che in ultima analisi andrebbero a carico degli assicurati svizzeri e, a causa dei ritardi, sarebbe fonte di incertezze giuridiche.

5 Pubblicazione

Secondo l'articolo 9 della legge federale del 18 marzo 2005 sulla procedura di consultazione (RS 172.061), sono accessibili al pubblico: la pertinente documentazione; al termine della procedura, i pareri pervenuti; il riassunto dei risultati della consultazione, dopo che il Consiglio federale ne ha preso atto. I pareri possono essere consultati anche presso l'Ufficio federale di giustizia.

¹⁶⁵ BS, VD, ZH.

¹⁶⁶ PES, Giovani verdi.

¹⁶⁷ PS.

¹⁶⁸ TranPSarency International.

¹⁶⁹ AXA, CACEIS, SFAMA.

Elenco dei partecipanti
Verzeichnis der Eingaben
Liste des organismes ayant répondu

Cantoni / Kantone / Cantons

AG	Argovia / Aargau / Argovie
AI	Appenzello Interno / Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int.
AR	Appenzello Esterno / Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext.
BE	Berna / Bern / Berne
BL	Basilea-Campagna / Basel-Landschaft / Bâle-Campagne
BS	Basilea-Città / Basel-Stadt / Bâle-Ville
FR	Friburgo / Freiburg / Fribourg
GE	Ginevra / Genf / Genève
GL	Glarona / Glarus / Glaris
GR	Grigioni / Graubünden / Grisons
JU	Giura / Jura
LU	Lucerna / Luzern / Lucerne
NE	Neuchâtel / Neuenburg
NW	Nidvaldo / Nidwalden / Nidwald
OW	Obvaldo / Obwalden / Obwald
SG	San Gallo / St. Gallen / Saint-Gall
SH	Sciaffusa / Schaffhausen / Schaffhouse
SO	Soletta / Solothurn / Soleure
SZ	Svitto / Schwyz /
TG	Turgovia Thurgau / Thurgovie
TI	Ticino / Tessin
UR	Uri
VD	Vaud / Waadt
VS	Vallese / Wallis / Valais
ZG	Zugo / Zug / Zoug
ZH	Zurigo / Zürich / Zurich

Partiti politici / Parteien / Partis politiques

CSPO VS	Christlichsoziale Volkspartei Oberwallis
Giovani verdi	Giovani verdi Junge Grüne Schweiz Les Jeunes Vert-e-s Suisse
PBD	Partito borghese democratico PBD Bürgerlich-Demokratische Partei BDP Parti bourgeois-démocratique PBD

PES	Partito ecologista svizzero PES Grüne Partei der Schweiz GPS Parti écologiste suisse PES
PLR	PLR. I Liberali Radicali FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLD. Ils Liberals
PPD	Partito Popolare Democratico PPD Christlichdemokratische Volkspartei CVP Parti Démocrate-Chrétien PDC
PS	Partito Socialista Svizzero PS Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti Socialiste Suisse PS
SP ZH	Sozialdemokratische Partei des Kantons Zürich
PVL	Partito verde liberale PVL Grünliberale Partei GLP Parti vert'libéral pvl
UDC	Unione Democratica di Centro UDC Schweizerische Volkspartei SVP Union Démocratique du Centre UDC
up!schweiz	up!schweiz

Organizzazioni interessate / Interessierte Organisationen / Organisations intéressées

AGD	AGD Renovationen AG
ALAÏA	ALAÏA Invest SA
Allianz	Allianz Swiss Immobilien AG
Allianz Lex Koller	Allianz Lex Koller bleibt modern
Anfos	Anfos Immobilien AG
ASA	Associazione Svizzera d'Assicurazioni Schweizerischer Versicherungsverband Association Suisse d'Assurances Swiss Insurance Association
ASI	Associazione svizzera degli inquilini Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Association suisse des Locataires
ASIP	Associazione svizzera delle Istituzioni di previdenza Schweizerischer Pensionskassenverband Association suisse des Institutions de prévoyance

Associazione banche private Svizzera	Associazione delle banche private svizzere Vereinigung Schweizer Privatbanken Association Banques Privées Suisses
AUDACIA	AUDACIA SA
AXA	AXA Investment Managers Schweiz AG
Baker McKenzie	Baker McKenzie
Baloise Asset Management	Baloise Asset Management Schweiz AG
Bank Vontobel	Bank Vontobel AG
Be Capital	Be Capital SA
Be Conseils	Be Conseils Sàrl
Be Sisters	Be Sisters SA
Bergbahnen Graubünden	Bergbahnen Graubünden
Berner Bergbahnen	Berner Bergbahnen Remontées Mécaniques Bernoises
CACEIS	CACEIS (Switzerland) SA
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
CDEP	Conferenza dei Direttori Cantionali dell'Economia Pubblica Konferenz kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique
CGI	Chambre genevoise immobilière
Chauffage-Assistance	Chauffage-Assistance SA
Clim-Assistance	Clim-Assistance SA
Cooperative d'abitazione svizzera	Cooperative d'abitazione svizzera Wohnbaugenossenschaften Schweiz Coopératives d'habitation Suisse
COPTIS	Associazione Svizzera dei professionisti della cartolarizzazione immobiliare Schweizer Berufsverband für Immobilien-Verbriefung Association Suisse des professionnels en titrisation immobilière Swiss association of real estate securization professionals
costruionesvizzera	costruionesvizzera bauenschweiz constructionsuisse
CP	Centre Patronal
Credit Suisse	Credit Suisse AG
Credit Suisse Asset Management	Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Credit Suisse Funds	Credit Suisse Funds AG
CVAM	Chambre vaudoise des arts et métiers

economiesuisse	Federazione delle imprese svizzere Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Swiss Business Federation
Entwicklung Schweiz	Entwicklung Schweiz Developpement Suisse
Fédération des Entreprises Romandes	Fédération des Entreprises Romandes Genève
FIABCI Suisse	FIABCI Suisse
Fondazione d'investimento Adimora	Fondazione d'investimento Adimora
Fondazione d'investimento Pensimo	Fondazione d'investimento Pensimo
Fondazione d'investimento Testina	Fondazione d'investimento Testina
foreign banks. In switzerland	Associazione delle banche estere in Svizzera Verband der Auslandsbanken in der Schweiz Association des banques étrangères en Suisse Association of foreign banks. In Switzerland
FORUM PMI	Forum PMI Forum KMU Forum PME
FRI	Fédération Romande Immobilière Association Romande des propriétaires
FST	Federazione svizzera del turismo Schweizer Tourismus-Verband Fédération Suisse du tourisme Federazium svizra dal turissem
FSU	Federazione svizzera degli urbanisti Fachverband Schweizer Raumplaner Fédération suisse des urbanistes
GastroSuisse	Per l'Albergheria e la Ristorazione Für Hotellerie und Restauration Pour l'Hôtellerie et la Restauration
Geilinger	Geilinger AG
GFF	GFF Immobilien AG
GriwaConsulting	GriwaConsulting AG
Grundbuchamt Luzern West	Grundbuchamt Luzern West
Hausverein Schweiz	Hausverein Schweiz
hauswartprofis Baar	hauswartprofis Baar GmbH
hauswartprofis ZH	hauswartprofis Zürich AG

HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
HIAG	HIAG Immobilien Holding AG
Homburger	Homburger AG
hotelleriesuisse	Schweizer Hotelier-Verein
Immofonds	AG für Immobilienfonds
Implenia	Implenia AG
INTERLEGO	INTERLEGO AG
Intershop Holding	Intershop Holding AG
Intershop Management	Intershop Management AG
Investis	Investis SA
Investis Holding	Investis Holding SA
Investis Investments	Investis Investments SA
Investis Management	Investis Management SA
Investis Patrimoine	Investis Patrimoine SA
Investis Properties	Investis Properties SA
IPB	Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren
iten	iten Immobilien AG
Jungfrauregion Tourismus	Jungfrauregion Tourismus AG
KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement
La Cité de Sully	La Cité de Sully AG
La Foncière de la Dixence	La Foncière de la Dixence SA
Lenz & Staehelin	Lenz & Staehelin
Les Résidences Privées	Les Résidences Privées SA
Minas-Tirith	Minas-Tirith SA
Mobimo	Mobimo Management AG
MPK	Cassa pensioni Migros Migros-Pensionskasse Caisse de pensions Migros
MVInvest	MV Invest AG
omi&co	omi & co Sàrl
Omiresidences Sàrl	Omiresidences Sàrl
OROX	OROX Asset Management SA
OSVS	Ostschweizer Verband der Seilbahnunternehmen
Prime Site Anlagestiftung	Prime Site Anlagestiftung
Prime Site Solutions	Prime Site Solutions AG
Priora	Priora Services AG

Privera	Privera AG
Pro Natura	Pro Natura
PSP Properties	PSP Properties AG
PSP Real Estate	PSP Real Estate AG
PSP Swiss Property	PSP Swiss Property AG
Raffaele Investissements	Raffaele Investissements AG
Régie du Rhône Crans-Montana	Régie du Rhône Crans-Montana SA
Régie du Rhône Genève	Régie du Rhône Genève SA
Region Sarganserland-Werdenberg	Region Sarganserland-Werdenberg
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RMAF	Remontées Mécaniques Alpes Fribourgeoises Seilbahnen Freiburger Alpen
SAB	Gruppo svizzero per le regioni di montagna
SBS	Funivie Svizzere Seilbahnen Schweiz Remontées Mécaniques Suisses
Schellenberg Wittmer	Schellenberg Wittmer AG
Schroders	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
SEAP	Verein zum Schutze von Eigentum und Arbeitsplätzen
Seewarte Zürich	Seewarte AG Zürich
Septima	Immobilien-gesellschaft Septima AG
Serge Spaggiari	Serge Spaggiari SA
SFAMA	Swiss Funds & Asset Management Association
SGI	SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
SGI City Immobilien	SGI City Immobilien AG
SGI Promotion	SGI Promotion AG
SI 7 Place du Molard	SI 7 Place du Molard AG
Six Swiss Exchange	Six Swiss Exchange AG
SLV	Schweizerischer Leasingverband Association Suisse des Sociétés de Leasing
SoRenova	SoRenova SA
SSIC	Società Svizzera degli Impresari-Costruttori Schweizerischer Baumeisterverband Société Suisse des Entrepreneurs Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs
SSURF	Società Svizzera degli Ufficiali del Registro Fondiario
STEP	Swiss and Liechtenstein STEP Federation

SVIT beider Basel	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Sektion beider Basel
SVIT Camera della proprietà per piani	Camera della proprietà per piani Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Fachkammer Chambre de propriété par étage
SVIT Graubünden	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Graubünden
SVIT Schweiz	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz
Swiss Prime Site	Swiss Prime Site AG
Swiss Prime Site Immobilien	Swiss Prime Site Immobilien AG
Swiss Retail	Swiss Retail Federation
SwissBanking	Associazione Svizzera dei Banchieri
Swissinvest Real Estate	Swissinvest Real Estate Investment Fund
SwissLife	SwissLife AG
Sylveric	Société Immobilière Sylveric SA
Synergie	Synergie Services Facility Management SA
Transimo	Transimo SA
Transparency International	Transparency International
Treos	Treos AG
Turintra	Turintra AG
TUZ	Transportunternehmen Zentralschweiz
UBCS	Unione delle Banche Cantionali Svizzere Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des Banques Cantionales Suisses
UBS	UBS SA
UBS Fund Management	UBS Fund Management (Switzerland) AG
UCS	Unione delle città svizzere Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses
USAM	Unione svizzera delle arti e mestieri USAM Schweizerischer Gewerbeverband SGV Union suisse des arts et métiers USAM Umbrella organization of Swiss SME
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
Valotel	Valotel SA
Valotel (Fribourg)	Valotel Management (Fribourg) Sàrl
Valotel (Rothrist)	Valotel Management (Rothrist) SA
Valotel (Sion)	Valotel Management (Sion) SA

VII	Verband der Immobilien-Investoren Association des Investisseurs Immobiliers
Vischer	Vischer AG
Volki-Land	Volki-Land AG
Volkswirtschaft Berner Oberland	Volkswirtschaft Berner Oberland
Warteck	Warteck Invest AG
WBB	Walliser Bergbahnen Remontées Mécaniques Valais
Wegra	Wegra Holding AG
Wincasa	Wincasa AG
WOHNEN SCHWEIZ	Verband der Baugenossenschaften Association des Coopératives de Construction
zCapital	zCapital AG
Zeitfenster	Zeitfenster GmbH
ZugEstates	ZugEstates Holding AG
Zurich	Zurich IMRE AG
Zurimo	Zurimo «B» Immobilien AG

Nessun parere

- Tribunale penale federale
Bundesstrafgericht
Tribunal pénal fédéral
- Unione svizzera degli imprenditori
Schweizerischer Arbeitgeberverband
Union patronale suisse
- Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia et polizia CDDGP
Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren KKJPD
Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police CCDJP
- Federazione Svizzera dei Notai (FSN)
- Publica
- Travail Suisse