

**Legge
cantonale di applicazione alla Legge federale
sull'acquisto di fondi da parte
di persone all'estero (LAFE)**
(del 21 marzo 1988)

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 23 giugno 1987 n. 3199 del Consiglio di Stato
in applicazione degli art. 3 e 36 della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone
all'estero del 16 dicembre 1983^[1] (LAFE),

d e c r e t a :

I. Motivi cantonali aggiuntivi d'autorizzazione

(art. 9 LAFE)

Art. 1 Sono considerati motivi cantonali aggiuntivi d'autorizzazione:

- a) l'acquisto di un fondo per la costruzione, senza gli aiuti federali e cantonali, di abitazioni sociali, riconosciute come tali dalla legge cantonale sull'abitazione del 22 ottobre 1985, nei luoghi designati dal decreto del Consiglio di Stato, dove vi è penuria d'abitazioni o è appena stato edificato con siffatte abitazioni;
- b) ...^[2]
- c) l'acquisto di un fondo che serve come abitazione secondaria di una persona fisica in un luogo con il quale essa mantiene rapporti strettissimi e degni di protezione, finché questi sussistono;
- d) l'acquisto nei limiti del contingente cantonale, di un fondo come abitazione di vacanza o come unità di abitazione in un apparthotel da parte di una persona fisica.

II. Luoghi turistici (art. 9 cpv. 3 LAFE)

Art. 2^[3] ¹Tutto il territorio cantonale è designato quale luogo turistico in cui l'acquisto di abitazioni di vacanza o di unità di abitazione in apparthotel da parte di persone all'estero è necessario per promuovere il turismo, ferme restando le norme pianificatorie locali in materia di residenza di vacanza.

²Ai fini del cpv. 1 vanno applicati i seguenti criteri:

- a) il turismo è promosso su tutto il territorio cantonale;
- b) i Comuni fanno parte di comprensori per i quali gli enti turistici locali elaborano una strategia di sviluppo turistico, tenendo conto della politica turistica cantonale.

III. Limitazioni cantonali e comunali

(art. 13 LAFE)

Art. 3 ¹È istituito un diritto di prelazione a favore dei Comuni e del Cantone e, in caso di loro rinuncia, a favore delle altre persone non soggette all'autorizzazione, sui fondi posti sulle rive dei laghi.^[4]

²Il Consiglio di Stato disciplinerà mediante regolamento l'esercizio del diritto di prelazione.^[5]

³Se il fondo oggetto di una domanda di autorizzazione a norma del cpv. 1 lett. d) comprende un'abitazione (casa singola o appartamento), l'autorizzazione è tuttavia negata se questa:

- era locata, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione, a una persona domiciliata in Svizzera che la usava come abitazione principale e questa persona non ha manifestato l'intenzione di porre fine alla locazione mediante disdetta;
- ha dovuto essere lasciata, da una persona domiciliata in Svizzera che l'aveva in locazione come abitazione principale, in seguito a disdetta notificata dal locatore nei tre anni che precedono la presentazione dell'istanza di autorizzazione.^[6]

⁴I Comuni possono introdurre limitazioni di loro competenza per mezzo di regolamenti a norma degli art. 186 segg. LOC. Delle proprie decisioni i Comuni devono informare l'Ufficio federale di giustizia (art. 36 cpv. 3 LAFE), il Consiglio di Stato e le autorità di I.a istanza del loro distretto. Le limitazioni comunali devono essere pubblicate nel Foglio ufficiale cantonale.^[7]

IV. Ripartizione del contingente

(art. 11 cpv. 4 LAFE)

Art. 4 ¹La ripartizione regionale del contingente è decisa dal Consiglio di Stato, sentiti i

presidenti della autorità cantonali di prima istanza ed eventuali altri enti interessati.

²Nella ripartizione del contingente si terrà conto delle strategie di sviluppo turistico, dei programmi di sviluppo regionale, della situazione del mercato degli alloggi, di quello del lavoro e delle costruzioni.[\[8\]](#)

Art. 5 ...[\[9\]](#)

V. ...

Art. 6 ...[\[10\]](#)

VI. Autorità

1. Autorità distrettuale di prima istanza

Art. 7 ¹L'autorità di prima istanza competente a decidere a norma dell'art. 15 cpv. 1 lett.

a) LAFE è, per ogni distretto, una commissione composta dall'Ufficiale dei registri, presidente, di due membri e di due supplenti, tutti nominati dal Consiglio di Stato.

^{1a}La giurisdizione della commissione corrisponde a quella dell'ufficio del registro fondiario.[\[11\]](#)

²La Commissione designa il vice presidente ed ha sede presso l'Ufficio dei registri. I supplenti sono convocati ad ogni seduta della commissione con voto puramente consultivo.

2. Autorità legittimata a ricorrere

Art. 8 ¹L'autorità legittimata a ricorrere e competente secondo l'art. 15 cpv. 1 lett. b) LAFE è costituita da una commissione composta di tre membri e due supplenti designati dal Consiglio di Stato.

²Due dei membri e uno dei supplenti devono essere magistrati dell'ordine giudiziario o persone che già hanno svolto funzioni nella magistratura giudiziaria.

³La commissione è presieduta da un magistrato. Il secondo funge da vice presidente.

⁴La commissione ha sede in Lugano presso l'Ufficio dei registri.

3. Autorità cantonale di ricorso

Art. 9 ¹L'autorità cantonale di ricorso è costituita da una commissione composta di 5 membri e di 3 supplenti, tutti nominati dal Consiglio di Stato.

²Il presidente deve essere magistrato dell'ordine giudiziario o persona che ha già svolto funzioni nella magistratura giudiziaria. La commissione nomina il vice presidente.

³I supplenti sono convocati ad ogni seduta della commissione con voto puramente consultivo.

⁴La commissione ha sede in Bellinzona presso il Dipartimento di giustizia.

4. Quorum

Art. 10 La commissione di prima istanza e l'autorità legittimata a ricorrere seggono al completo. Per l'autorità cantonale di ricorso è necessaria la presenza di almeno 3 membri. Affinché i giudizi e le decisioni della commissione siano validi, è necessario il voto della maggioranza assoluta dei presenti.

5. Sostituzioni

Art. 11 ¹In caso di assenza o di impedimento legale a norma dell'art. 32 cpv. 1 della Legge cantonale di procedura per le cause amministrative (LPAm), i supplenti sostituiscono i membri delle autorità. Il vice presidente sostituisce il presidente. L'istanza di ricusa di un membro della commissione di prima istanza o dell'autorità legittimata a ricorrere deve essere presentata unitamente alla domanda di approvazione. La ricusa di un membro dell'autorità cantonale di ricorso deve essere fatta unitamente al gravame. Se quest'ultimo è presentato dall'autorità legittimata a ricorrere, ognuna delle parti ha facoltà di presentare la domanda di ricusa ai membri dell'autorità giudicante entro 5 giorni a partire dalla data in cui le è stato notificato il ricorso.

²La domanda di ricusa dei membri dell'autorità di prima istanza è decisa dal presidente della commissione cantonale di ricorso. Quella dei membri delle altre autorità dal presidente del Tribunale di appello.

³All'astensione si applica l'art. 32 cpv. 1 e 6 LPAm. Le autorità che decidono sull'astensione sono quelle di cui al capoverso precedente.

6. Vigilanza

Art. 12 ¹Per la vigilanza sulle autorità previste dalla presente legge e per le misure disciplinari nei confronti dei membri delle medesime, si applicano gli art. 77-79 della Legge organica giudiziaria civile e penale se si tratta di magistrati dell'ordine giudiziario.

²Negli altri casi è riservata la competenza del Consiglio di Stato in applicazione delle norme della legge sull'ordinamento degli impiegati dello Stato e dei docenti.

VII. Procedura

1. Istrumento notarile (art. 18 OAFE)

Art. 13 ¹Il notaio menziona in ogni atto pubblico che abbia per oggetto uno dei diritti di cui agli art. 2, 4, 5 e 6 LAFE i dati elencati nell'allegato 2 OAFE.

²È facoltà del notaio di attestare, mediante atto pubblico, i fatti idonei a stabilire se vi sia l'obbligo di autorizzazione, purché certifichi di averli verificati di persona (art. 18 cpv. 2 OAFE). Egli deve indicare nell'atto i documenti sui quali fonda la sua attestazione.

2. Richiesta di autorizzazione

Art. 14 La domanda di autorizzazione, di accertamento dell'obbligo dell'autorizzazione e della revoca di un onere (art. 14 cpv. 4, 15 cpv. 1 lett. a), 17 cpv. 1 LAFE e 15 cpv. 1 OAFE), da presentarsi in forma scritta, deve essere motivata, corredata dei relativi documenti probatori e indicare i fatti determinanti per la decisione.

3. Procedimento per l'autorità di prima istanza

a) Esame preliminare

Art. 15 Se l'istanza non è motivata sufficientemente o se manca la documentazione prescritta, il presidente fissa alle parti un termine di 30 giorni per rimediare sotto comminatoria che, trascorso infruttuoso il termine, l'istanza sarà dichiarata irricevibile.

b) Istruzione

Art. 16 Il presidente sottopone l'istanza alla commissione, che può affidare l'istruttoria ad uno dei suoi membri. All'istruttoria sono applicabili gli art. 22, 23 LAFE e 18 OAFE.

c) Decisione

Art. 17 ¹La commissione decide di regola entro 30 giorni dalla completazione dell'istruttoria.

²La decisione è firmata dal presidente e da un membro della commissione e viene notificata in conformità dell'art. 17 cpv. 2 LAFE.

4. Procedimento davanti all'autorità cantonale di ricorso

a) Ricorso

Art. 18 ¹Il ricorso contro la decisione di prima istanza deve essere motivato e presentato in due copie all'autorità cantonale di ricorso entro 30 giorni dalla notificazione della decisione querelata. Al ricorso deve essere annessa la decisione impugnata.

²Una copia del ricorso è notificata, a cura dell'autorità cantonale di ricorso, all'autorità di prima istanza con l'invito a trasmettere gli atti e le sue eventuali osservazioni.

³Il ricorso delle autorità legittimate a ricorrere, da presentare in quattro copie, è notificato alle parti, che hanno facoltà di presentare, entro 30 giorni, le proprie osservazioni.

b) Istruzione e decisione

Art. 19 Le disposizioni degli art. 15 e 16 cpv. 1 si applicano al procedimento davanti all'autorità cantonale di ricorso. La decisione firmata dal presidente e da un membro è notificata alle parti in conformità dell'art. 20 cpv. 4 LAFE.

c) Legittimazione a ricorrere del Comune

Art. 20 Il diritto di ricorso riservato al Comune (art. 20 cpv. 2 LAFE) è esercitato dal Municipio al quale devono essere intimate tutte le decisioni che concernono fondi siti nella giurisdizione comunale.

5. Rimozione dello stato illecito

Art. 21 Le azioni di rimozione dello stato illecito (art. 27 LAFE) sono di competenza del giudice ordinario.

6. Registrazione

Art. 22 Tutte le autorità cantonali tengono un registro nel quale iscrivono in ordine cronologico, le istanze di approvazione, il nome delle parti, la natura del contratto, il valore (prezzo e valore di stima) dei terreni, la loro ubicazione ed estensione, come pure il corso e l'esito del procedimento. Ogni atto processuale deve essere indicato con la data.

VIII. ...

Art. 23 ...[\[12\]](#)

IX. Vigilanza spettante ai Comuni

Art. 24 I Comuni sono in particolar modo tenuti a cooperare nell'esercizio della vigilanza sull'osservanza degli oneri imposti con autorizzazioni concernenti fondi siti nella loro giurisdizione. Di ogni infrazione o fondato indizio di irregolarità essi informano l'autorità di prima istanza e le autorità legittimate a ricorrere (art. 27 cpv. 1 LAFE e 11 cpv. 5 OAFE).

X. Perseguimento penale

Art. 25^[13] I reati previsti dagli art. 28, 29, 30 e 31 LAFE sono perseguiti, se trattasi:

- a) di contravvenzioni, giusta la legge del 20 aprile 2010 di procedura per le contravvenzioni;^[14]
- b) di delitti, giusta la procedura ordinaria.

XI. Tasse

Art. 26 Sono a carico del richiedente le spese e le tasse di giustizia. Queste ultime sono stabilite conformemente all'art. 28 LPAmM.

XII. Diritto suppletorio

Art. 27 In quanto il diritto federale non preveda diversamente, sono applicabili, per analogia, quale diritto suppletorio, le disposizioni della LPAmM.

XIII. Entrata in vigore

Art. 28 ¹La presente legge abroga il decreto esecutivo provvisorio di applicazione della legge federale 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) del 15 gennaio 1985 e il decreto esecutivo di proroga del 9 dicembre 1987.

²Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum e ottenuta l'approvazione del Consiglio federale, giusta l'art. 36 cpv. 3 LAFE, la presente legge entra in vigore^[15] con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

IL CONSIGLIO DI STATO, visto l'art. 28 cpv. 2 della legge che precede;

o r d i n a :

La legge cantonale 21 marzo 1988 di applicazione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra in vigore con la pubblicazione, ad eccezione dell'art. 3 cpv. 1 e 2, la cui entrata in vigore è sospesa.

Pubblicata nel BU **1988**, 177.

[1] RS 211.412.41

[2] Lett. abrogata dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

[3] Art. modificato dalla L 27.11.2006; in vigore dal 19.1.2007 - BU 2007, 23.

[4] Si richiama l'entrata in vigore in calce alla legge.

[5] Si richiama l'entrata in vigore in calce alla legge.

[6] Cpv. modificato dalla L 23.4.1990; in vigore dal 7.2.1992 - BU 1992, 59.

[7] Cpv. introdotto dalla L 23.4.1990; in vigore dal 7.2.1992 - BU 1992, 59.

[8] Cpv. modificato dalla L 27.11.2006; in vigore dal 19.1.2007 - BU 2007, 23.

[9] Art. abrogati dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

[10] Art. abrogati dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

[11] Cpv. introdotto dalla L 27.9.2005; in vigore dal 1.7.2006 - BU 2005, 393.

[12] Art. abrogato dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

[13] Art. modificato dal DL 20.9.2004; in vigore dal 12.11.2004 - BU 2004, 388.

[14] Lett. modificata dalla L 20.4.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 260.

[15] Entrata in vigore: 21 giugno 1988 - BU 1988, 177.