

**Legge**  
**di applicazione della legge federale**  
**sull'acquisto di fondi da parte**  
**di persone all'estero (LALAFE)<sup>1</sup>**  
 (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<sup>2</sup> (LAFE),

**decreta:**

**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) ...;<sup>3</sup>
- 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<sup>4</sup>** Tutto 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.

<sup>2</sup>Ai 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** <sup>1</sup>È 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.<sup>5</sup>

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato disciplinerà mediante regolamento l'esercizio del diritto di prelazione.<sup>6</sup>

<sup>3</sup>Se 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.<sup>7</sup>

<sup>4</sup>I 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.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Titolo modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2015 - BU 2016, 365.

<sup>2</sup> RS 211.412.41

<sup>3</sup> Lett. abrogata dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

<sup>4</sup> Art. modificato dalla L 27.11.2006; in vigore dal 19.1.2007 - BU 2007, 23.

<sup>5</sup> Si richiama l'entrata in vigore in calce alla legge.

<sup>6</sup> Si richiama l'entrata in vigore in calce alla legge.

<sup>7</sup> Cpv. modificato dalla L 23.4.1990; in vigore dal 7.2.1992 - BU 1992, 59.

<sup>8</sup> Cpv. introdotto dalla L 23.4.1990; in vigore dal 7.2.1992 - BU 1992, 59.

#### IV. Ripartizione del contingente

(art. 11 cpv. 4 LAFE)

**Art. 4** <sup>1</sup>La ripartizione regionale del contingente è decisa dal Consiglio di Stato, sentiti i presidenti della autorità cantonali di prima istanza ed eventuali altri enti interessati.

<sup>2</sup>Nella 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.<sup>9</sup>

**Art. 5** ...<sup>10</sup>

V. ...

**Art. 6** ...<sup>11</sup>

#### VI. Autorità

##### 1. Autorità distrettuale di prima istanza

**Art. 7** <sup>1</sup>L'autorità di prima istanza competente a decidere a norma dell'art. 15 cpv. 1 lett. a) LAFE è, per ogni distretto, una commissione composta dell'Ufficiale dei registri, presidente, di due membri e di due supplenti, tutti nominati dal Consiglio di Stato.

<sup>1a</sup>La giurisdizione della commissione corrisponde a quella dell'ufficio del registro fondiario.<sup>12</sup>

<sup>2</sup>La 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** <sup>1</sup>L'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.

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

<sup>3</sup>La commissione è presieduta da un magistrato. Il secondo funge da vice presidente.

<sup>4</sup>La commissione ha sede in Lugano presso l'Ufficio dei registri.

##### 3. Autorità cantonale di ricorso

**Art. 9**<sup>13</sup> L'autorità cantonale di ricorso ai sensi dell'articolo 15 capoverso 1 lettera c LAFE è il Tribunale cantonale amministrativo.

##### 4. Quorum

**Art. 10**<sup>14</sup> L'autorità legittimata a ricorrere siede al completo.

##### 5. Sostituzioni

**Art. 11**<sup>15</sup> <sup>1</sup>In caso di assenza o di impedimento legale secondo l'articolo 50 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (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.

<sup>2</sup>La domanda di ricusa dei membri dell'autorità di prima istanza è decisa dal presidente dell'autorità cantonale di ricorso; quella dei membri dell'autorità legittimata a ricorrere dal presidente del Tribunale di appello.

<sup>3</sup>All'astensione si applicano gli articoli 50 e 51 LPAm. Le autorità che decidono sull'astensione sono quelle di cui al capoverso precedente.

##### 6. Vigilanza

**Art. 12** <sup>1</sup>Per la vigilanza sulle autorità previste dalla presente legge e per le misure disciplinari nei confronti dei membri delle medesime, si applica la legge del 10 maggio 2006 sull'organizzazione giudiziaria se si tratta di magistrati dell'ordine giudiziario.<sup>16</sup>

<sup>2</sup>Negli 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.

<sup>9</sup> Cpv. modificato dalla L 27.11.2006; in vigore dal 19.1.2007 - BU 2007, 23.

<sup>10</sup> Art. abrogato dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

<sup>11</sup> Art. abrogato dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

<sup>12</sup> Cpv. introdotto dalla L 27.9.2005; in vigore dal 1.7.2006 - BU 2005, 393.

<sup>13</sup> Art. modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>14</sup> Art. modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>15</sup> Art. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 473; precedente modifica: BU 2013, 473.

<sup>16</sup> Cpv. modificato dalla L 4.6.2012; in vigore dal 10.8.2012 - BU 2012, 366.

## VII. Procedura

### 1. Istrumento notarile (art. 18 OAFE)

**Art. 13** <sup>1</sup>Il 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.

<sup>2</sup>È 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** <sup>1</sup>La commissione decide di regola entro 30 giorni dalla completazione dell'istruttoria.

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

**Art. 18** ...<sup>17</sup>

**Art. 19** ...<sup>18</sup>

### 4. Legittimazione a ricorrere del Comune<sup>19</sup>

**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** ...<sup>20</sup>

## 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).

---

<sup>17</sup> Art. abrogato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>18</sup> Art. abrogato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>19</sup> Nota marginale modificata dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>20</sup> Art. abrogato dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

## **X. Perseguimento penale**

**Art. 25**<sup>21</sup> 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;<sup>22</sup>
- b) di delitti, giusta la procedura ordinaria.

## **XI. Tasse**

**Art. 26**<sup>23</sup> Sono a carico del richiedente le spese e le tasse di giustizia. Queste ultime sono stabilite conformemente all'articolo 47 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** <sup>1</sup>La 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.

<sup>2</sup>Trascorsi 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<sup>24</sup> 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;

### **ordina:**

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.

### Disposizione transitoria della modifica del 10 maggio 2016

I ricorsi pendenti davanti alla Commissione cantonale di ricorso al momento dell'entrata in vigore della presente modifica di legge sono deferiti al Tribunale cantonale amministrativo.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Art. modificato dal DL 20.9.2004; in vigore dal 12.11.2004 - BU 2004, 388.

<sup>22</sup> Lett. modificata dalla L 20.4.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 260.

<sup>23</sup> Art. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 473.

<sup>24</sup> Entrata in vigore: 21 giugno 1988 - BU 1988, 177.

<sup>25</sup> Disposizione transitoria introdotta dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.