

**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>** <sup>1</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;

<sup>1</sup> Titolo modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - 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.

- 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>

#### 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 di prima istanza<sup>12</sup>

**Art. 7**<sup>13</sup> <sup>1</sup>È istituita un'autorità di prima istanza unica, con giurisdizione sull'intero territorio del Cantone, competente a decidere ai sensi dell'art. 15 cpv. 1 lett. a) LAFE.

<sup>2</sup>L'autorità di prima istanza è composta da un presidente unico, tre membri permanenti e dodici membri regionali. Vi sono inoltre tre supplenti di membro permanente e dodici supplenti di membri, che intervengono in caso di assenza o di impedimento legale secondo l'art. 50 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm). Il presidente, i membri e i supplenti sono nominati dal Consiglio di Stato.

<sup>3</sup>I membri regionali e i membri regionali supplenti sono suddivisi equamente e sono rappresentativi dei seguenti comprensori, corrispondenti a quelli degli uffici del registro fondiario:

- Mendrisio;
- Lugano;
- Locarno e Vallemaggia;
- Bellinzona, Riviera, Blenio e Leventina.

<sup>4</sup>La commissione decide nella composizione del presidente, dei tre membri permanenti e di tre membri regionali rappresentanti il comprensorio ove è sito il fondo o ha sede la società, riservato l'intervento dei rispettivi supplenti. Il quorum minimo è composto dal presidente, due membri permanenti e due membri regionali.

<sup>5</sup>In caso di assenza o di impedimento legale, il presidente unico è supplito dall'ufficiale del registro fondiario distrettuale competente per la giurisdizione ove è sito il fondo o ha sede la società.

<sup>6</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce la sede dell'autorità di prima istanza.

##### 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>Il Consiglio di Stato stabilisce la sede dell'autorità legittimata a ricorrere.<sup>14</sup>

---

<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.

<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> Nota marginale modificata dalla L 7.5.2018; in vigore dal 1.1.2018 - BU 2018, 261.

<sup>13</sup> Art. modificato dalla L 7.5.2018; in vigore dal 1.1.2018 - BU 2018, 261.

<sup>14</sup> Cpv. modificato dalla L 7.5.2018; in vigore dal 1.1.2018 - BU 2018, 261.

### 3. Autorità cantonale di ricorso

**Art. 9<sup>15</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>16</sup>** L'autorità legittimata a ricorrere siede al completo.

### 5. Ricusa e astensione<sup>17</sup>

**Art. 11<sup>18</sup>** 1L'istanza di ricusa di un membro dell'Autorità di prima istanza o dell'Autorità legittimata a ricorrere deve essere presentata unitamente alla domanda di approvazione.

2La domanda di ricusa è decisa dal presidente del Tribunale di appello.

3All'astensione si applicano gli articoli 50 e 51 LPAm. L'autorità che decide sull'astensione è quella 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 applica la legge del 10 maggio 2006 sull'organizzazione giudiziaria se si tratta di magistrati dell'ordine giudiziario.<sup>19</sup>

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.

**Art. 18** ...<sup>20</sup>

<sup>15</sup> Art. modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>16</sup> Art. modificato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>17</sup> Nota marginale modificata dalla L 7.5.2018; in vigore dal 1.1.2018 - BU 2018, 261.

<sup>18</sup> Art. modificato dalla L 7.5.2018; in vigore dal 1.1.2018 - BU 2018, 261; precedenti modifiche: BU 2013, 473; BU 2016, 365.

<sup>19</sup> Cpv. modificato dalla L 4.6.2012; in vigore dal 10.8.2012 - BU 2012, 366.

<sup>20</sup> Art. abrogato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

**Art. 19** ...<sup>21</sup>

#### 4. Legittimazione a ricorrere del Comune<sup>22</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>23</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).

#### X. Perseguimento penale

**Art. 25<sup>24</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>25</sup>
- b) di delitti, giusta la procedura ordinaria.

#### XI. Tasse

**Art. 26<sup>26</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>27</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:**

<sup>21</sup> Art. abrogato dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>22</sup> Nota marginale modificata dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.

<sup>23</sup> Art. abrogato dalla L 16.10.2006; in vigore dal 15.12.2006 - BU 2006, 512.

<sup>24</sup> Art. modificato dal DL 20.9.2004; in vigore dal 12.11.2004 - BU 2004, 388.

<sup>25</sup> Lett. modificata dalla L 20.4.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 260.

<sup>26</sup> Art. modificato dalla L 24.9.2013; in vigore dal 1.3.2014 - BU 2013, 473.

<sup>27</sup> Entrata in vigore: 21 giugno 1988 - BU 1988, 177.

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>28</sup>

---

<sup>28</sup> Disposizione transitoria introdotta dalla L 10.5.2016; in vigore dal 1.8.2016 - BU 2016, 365.