

# Messaggio

numero

**6891**

data

17 dicembre 2013

Dipartimento

ISTITUZIONI

Concerne

## **Unificazione delle autorità di prima istanza in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio presentiamo la proposta di riunire le autorità distrettuali di prima istanza competenti a decidere sulla base della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) in una sola autorità.

Sulla base dell'articolo 15 capoverso 1 LAFE, i Cantoni devono designare:

- a. una o più autorità di prima istanza incaricate di decidere sull'obbligo d'autorizzazione, sull'autorizzazione medesima e sulla revoca di un'autorizzazione o di un onere;*
- b. un'autorità legittimata a ricorrere, che può anche esigere la revoca di un'autorizzazione o l'apertura di un procedimento penale e proporre un'azione di rimozione dello stato illecito;*
- c. un'autorità di ricorso."*

Nel Cantone Ticino, tali autorità sono istituite sulla base degli articoli 7, 8 e 9 della legge cantonale del 21 marzo 1988 di applicazione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LALAFE). L'articolo 7 di tale legge stabilisce che in Ticino vi sono otto autorità di prima istanza, la cui giurisdizione è la medesima di quella degli uffici dei registri. I comprensori corrispondono ai distretti, con l'eccezione dei comuni del circolo del Ceresio, che sono stati attribuiti al circondario del registro fondiario e dell'autorità di prima istanza in materia di LAFE del distretto di Mendrisio. Le autorità di prima istanza sono presiedute dall'ufficiale dei registri del comprensorio di riferimento e sono completate con due membri e due membri supplenti nominati dal Consiglio di Stato.

La legislazione in materia di acquisto di fondi da parte di persone all'estero è piuttosto complessa. Inoltre, pur essendo connessa con il diritto fondiario, si fonda su norme federali specifiche e disposizioni cantonali di complemento.

Dal profilo procedurale, secondo l'articolo 22 LAFE, le autorità di prima istanza accertano d'ufficio i fatti e decidono secondo il loro libero apprezzamento circa la necessità e l'opportunità di assumere prove e il modo di assumerle.

L'attività connessa con la LAFE occupa gli ufficiali dei registri dei distretti di Mendrisio, Locarno (con Vallemaggia) e Bellinzona (con Riviera, Blenio e Leventina) fino a uno/due giorni la settimana e l'ufficiale del distretto di Lugano circa quattro giorni. Oltre a ciò, gli ufficiali si avvalgono della collaborazione di altri funzionari dell'ufficio dei registri.

Il Consiglio di Stato ha avviato una riflessione e propone la riunione di tutte le autorità distrettuali. Con questo passo si rende più razionale l'attività e si assicura una uniformità di prassi su tutto il territorio cantonale, consentendo agli uffici dei registri di concentrarsi sull'attività di gestione delle iscrizioni nel registro fondiario.

Rileviamo che la grande maggioranza dei Cantoni, compresi alcuni dei più popolosi (ad eccezione di Berna, Lucerna e Zurigo) hanno un'unica autorità di prima istanza LAFE. Ad esempio nel Cantone di Argovia, l'autorità di prima istanza competente a decidere a norma dell'articolo 15 capoverso 1 lettera a) LAFE è la Sezione della giustizia del Dipartimento dell'economia e dell'interno (art. 1 della Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland del 5 ottobre 1987). Nel Cantone di San Gallo queste competenze sono affidate all'Ispettorato del registro fondiario (art. 6 della Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland del 7 gennaio 1988), mentre nel Cantone del Vallese l'autorità di prima istanza LAFE è l'Ufficio giuridico e amministrativo del Servizio dei registri fondiari e della geomatica (art. 2 del Règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger del 21 novembre 2012).

Con il messaggio proponiamo di attribuire la presidenza dell'autorità di prima istanza a un funzionario cantonale, come d'altronde avviene già oggi, dove ora tale ruolo è ricoperto dagli ufficiali dei registri. Due ufficiali dei registri fungeranno da presidenti supplenti. Essi interverranno in caso di assenza o impedimento del presidente titolare o quando lo esige il funzionamento dell'ufficio. Vengono inoltre designati otto membri e quattro membri supplenti. Quattro membri e due membri supplenti provengono dai distretti del Sottoceneri e altrettanti da quelli del Sopraceneri. In tal modo, da un lato, si istituisce un'autorità sola, dall'altro lato, essa può decidere in una composizione variabile che consente di tenere conto in una certa misura della rappresentanza regionale nel senso che per i casi del Sottoceneri essa si compone dei membri del Sottoceneri e per quelli del Sopraceneri degli altri membri. Questa divisione, cui si aggiunge la possibilità di coinvolgere i membri supplenti, permette la distribuzione del carico di lavoro tra più persone.

Per quanto riguarda l'applicazione della LAFE, al momento, seppur siano stati compiuti dei passi in direzione di un'uniformità, vi sono delle differenze di applicazione delle norme tra le autorità distrettuali. Le autorità di prima istanza sostengono che la legislazione in materia di LAFE non dà al dipartimento alcuna competenza di emanare direttive. Un vantaggio della riunione delle autorità di prima istanza in un'unica autorità consiste nell'agevolare l'applicazione uniforme omogenea della legge.

Lo scrivente Consiglio ritiene importante sottolineare che l'uniformità della prassi non deve andare a discapito della prossimità e per tale ragione nel testo della legge si fa esplicito riferimento alla provenienza regionale (Sottoceneri e Sopraceneri) dei presidenti supplenti, dei membri e dei membri supplenti.

Nell'autorità vi dovranno essere persone che dispongono delle conoscenze tecniche necessarie o utili allo svolgimento dei compiti affidati. Reputiamo pertanto opportuno che vi siano un notaio, un fiduciario, un esperto contabile e un architetto, sia per il Sottoceneri, sia per il Sopraceneri. Nella definizione dei membri, l'autorità di nomina consulterà le associazioni interessate, quali, in particolare, quelle attive nel ramo immobiliare. In una prima fase i presidenti supplenti parteciperanno alle riunioni dell'autorità di prima istanza così da assicurare un adeguato passaggio di conoscenze e di prassi.

Con l'approvazione del messaggio, verrà istituita l'Autorità di prima istanza in materia di LAFE con giurisdizione sull'intero cantone. L'organico della commissione si comporrà di un ufficiale LAFE e di due funzionari. Le unità per i tre funzionari saranno ricavate

dall'organico attuale del Dipartimento delle istituzioni. Infatti, la nuova autorità non si farà carico di un nuovo compito dello Stato ma assumerà le mansioni in materia di LAFE ora svolte dai funzionari negli otto uffici dei registri.

Per attuare la proposta presentata occorre modificare l'articolo 7 e l'articolo 10 della legge cantonale.

Il segretariato dell'Autorità cantonale di sorveglianza (autorità legittimata a ricorrere), che è attualmente effettuato dall'Ufficio dei registri di Lugano, verrà trasferito ad un'altra autorità, la nuova autorità di prima istanza LAFE. Di conseguenza proponiamo di modificare l'articolo 8 capoverso 4 della legge cantonale.

Approfittiamo dell'occasione per introdurre un'abbreviazione ufficiale della legge e per aggiornare l'articolo 9 capoverso 4 che fa ancora riferimento al Dipartimento di giustizia. La modifica della norma conferma la situazione vigente: l'autorità cantonale di ricorso ha sede presso la Divisione della giustizia del Dipartimento delle istituzioni.

Il Consiglio di Stato auspica di poter porre in vigore la nuova organizzazione al più tardi il 1° gennaio 2015. Di recente, il Consiglio di Stato ha rinnovato la composizione delle attuali autorità per un periodo limitato di tempo, così da non ostacolare l'entrata in vigore della riforma.

La quantificazione finanziaria relativa all'allestimento degli spazi e all'eventuale locazione degli stessi, è frutto di una ponderazione basata sui parametri applicati all'area urbana di Lugano in quanto, al momento della stesura del presente messaggio, la sede di servizio non è ancora stata definita.

Quale ordine di grandezza finanziario è stato ipotizzato un costo di locazione annuo di 42'000 franchi, una spesa di adattamento degli spazi, compresa la fornitura di nuovo mobilio, per un importo di 66'000 franchi e costi accessori, compresa la pulizia degli spazi, stimati a 5'000 franchi.

Gli importi previsti per gli adattamenti informatici e per la fornitura di nuove apparecchiature, sono quantificati in 34'200 franchi nel caso in cui la sede scelta non dovesse disporre di alcuna predisposizione preesistente al collegamento informatico e telefonico alla rete dell'Amministrazione cantonale. Nel caso in cui lo stabile dovesse già disporre degli allacciamenti menzionati, l'importo complessivo stimato è ridotto a 5'800 franchi.

Riassumendo, l'investimento complessivo massimo è stimato a 100'200 franchi suddiviso nel seguente modo:

Sezione della logistica	fr. 66'000
-------------------------	------------

Centro dei sistemi informativi	fr. 34'200
--------------------------------	------------

è posto a carico dei conti di gestione corrente dei rispettivi servizi dell'Amministrazione cantonale.

## **1. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE**

La proposta, essendo di portata minore, non figura nel nostro rapporto del gennaio 2012 al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2012-2015. Essa si inserisce nell'ambito dell'esame dell'organizzazione cantonale in materia di registro fondiario.

## **2. CONSEQUENZE SUL PERSONALE**

Poiché, come indicato, non è necessario un aumento del personale, non sono previsti aumenti degli oneri di gestione corrente a carico dello Stato.

## **3. CONSEQUENZE PER I COMUNI**

Non vi sono nemmeno per i comuni e gli altri enti locali delle conseguenze finanziarie per questa proposta.

In conclusione, per le ragioni esposte, invitiamo ad approvare il disegno di legge annesso al messaggio.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, P. Beltraminelli

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **LEGGE**

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

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 17 dicembre 2013 n. 6891 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

**I.**

La legge cantonale di applicazione alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) del 21 marzo 1988 è modificata come segue:

**Modifica del titolo: Legge di applicazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LALAFE)**

### **Art. 7**

**VI. Autorità**  
**1. Autorità di prima**  
**istanza**

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

<sup>2</sup>La commissione si compone di un presidente, di due presidenti supplenti, di otto membri e di quattro membri supplenti, tutti nominati dal Consiglio di Stato. La funzione di presidente è assunta dall'ufficiale LAFE e quella di presidente supplente da due ufficiali dei registri.

<sup>3</sup>I presidenti supplenti, i membri e i membri supplenti sono divisi equamente tra Sottoceneri e Sopraceneri.

<sup>4</sup>La commissione di prima istanza decide nella composizione di un presidente e quattro membri, sostituiti dai supplenti in caso di loro assenza o impedimento.

<sup>5</sup>Il Consiglio di Stato stabilisce la sede dell'autorità di prima istanza.

### **Art. 8 cpv. 4**

<sup>4</sup>La commissione ha sede presso l'autorità di prima istanza.

### **Art. 9 cpv. 4**

<sup>4</sup>La commissione ha sede presso l'autorità di vigilanza sul registro fondiario.

## **Art. 10 prima frase**

L'autorità legittimata a ricorrere siede al completo. [...]

### **II.**

<sup>1</sup>Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

<sup>2</sup>Il Consiglio di Stato ne fissa l'entrata in vigore.

<sup>3</sup>È data comunicazione ai sensi dell'articolo 36 capoverso 3 LAFE della pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi all'Ufficio federale di giustizia.