

# Legge federale sulla pianificazione del territorio

## (Legge sulla pianificazione del territorio, LPT)

[Il presente avamprogetto include anche le disposizioni già presentate nel quadro della procedura di consultazione condotta da dicembre 2014 a maggio 2015, rielaborate ove opportuno per tenere conto dei risultati emersi dalla consultazione. Le disposizioni completamente nuove, su cui si concentra la procedura di consultazione dell'estate 2017, sono evidenziate in giallo.]

Modifica del ...

---

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,  
visto il messaggio del ....<sup>1</sup> del Consiglio federale,

*decreta:*

La legge del 22 giugno 1979<sup>2</sup> sulla pianificazione del territorio è modificata come segue:

*Ingresso*

*gli articoli 75, 104 e 108 della Costituzione federale<sup>3</sup>*

*Art. 2 cpv. 1<sup>bis</sup> e 2<sup>bis</sup>*

<sup>1bis</sup> A tal fine, collaborano in particolare in ambiti con interdipendenze funzionali e territoriali nella misura in cui ciò sia necessario per attuare gli scopi e i principi della pianificazione del territorio.

<sup>2bis</sup> Le autorità incaricate di compiti pianificatori ponderano i diversi interessi conformemente al proprio livello e presentano tale ponderazione nella motivazione delle loro decisioni.

*Art. 3 cpv. 5*

<sup>5</sup> Le utilizzazioni del sottosuolo, in particolare quelle delle falde freatiche, delle materie prime, delle energie e degli spazi utilizzabili per l'edificazione, devono essere coordinate per tempo sia reciprocamente sia con le utilizzazioni e le pianificazioni in superficie.

<sup>1</sup> FF .....

<sup>2</sup> RS 700

<sup>3</sup> RS 101

*Art. 6 cpv. 4*

<sup>4</sup> Essi tengono conto delle concezioni e dei piani settoriali della Confederazione, dei piani direttori dei Cantoni vicini, degli inventari federali di cui agli articoli 5 e 18a della legge federale del 1° luglio 1966<sup>4</sup> sulla protezione della natura e del paesaggio come pure dei programmi di sviluppo e piani regionali conformemente al loro grado di obbligatorietà.

**Art. 16a Zone agricole speciali**

<sup>1</sup> Le zone agricole speciali servono agli scopi delle aziende agricole od orticole la cui attività principale non è costituita dalla coltivazione del suolo.

<sup>2</sup> L'ubicazione e le dimensioni di queste zone vanno coordinate al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio. In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio.

<sup>3</sup> Un terreno può essere assegnato a una zona agricola speciale se:

- a. è idoneo e necessario a questo scopo;
- b. le superfici coltivate non sono frazionate;
- c. la sua disponibilità è garantita sul piano giuridico; e
- d. l'assegnazione a tale zona consente di attuare quanto disposto nel piano direttore.

*Art. 16a<sup>bis</sup> e 16b*

*Abrogati*

*Art. 18 cpv. 4 e 5*

<sup>4</sup> L'ubicazione e le dimensioni delle zone secondo il presente articolo situate fuori delle zone edificabili e almeno in parte destinate all'edificazione vanno coordinate al di là dei confini comunali, rispettando gli scopi e i principi della pianificazione del territorio. In particolare occorre conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio.

<sup>5</sup> Un terreno può essere assegnato a una zona secondo il capoverso 4 soltanto se:

- a. è idoneo e necessario a questo scopo;
- b. le superfici coltivate non sono frazionate;
- c. la sua disponibilità è garantita sul piano giuridico; e
- d. l'assegnazione a tale zona consente di attuare quanto disposto nel piano direttore.

*Art. 18a*

*Abrogato*

*Titolo prima dell'articolo 21*

## **Sezione 2: Effetti generali**

*Art. 22a*      Impianti solari

*Ex art. 18a*

*Art. 23*      Eccezioni delle zone edificabili

Il diritto cantonale disciplina le eccezioni al requisito della conformità alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a) nelle zone edificabili.

*Titolo prima dell'articolo 23a*

## **Capitolo 4: Costruzioni fuori delle zone edificabili**

### **Sezione 1: Disposizioni generali**

*Art. 23a*      Ponderazione degli interessi

<sup>1</sup> Le autorizzazioni edilizie possono essere concesse fuori delle zone edificabili soltanto se il progetto in questione è compatibile con le esigenze principali della pianificazione del territorio.

<sup>2</sup> Se possibile, il progetto deve essere realizzato sfruttando o sostituendo il volume dell'edificio esistente.

*Art. 23b*      Onere di demolizione

<sup>1</sup> Agli edifici e alle parti di edifici o impianti di nuova costruzione, autorizzati fuori delle zone edificabili, si applica l'onere di demolizione e del ripristino dello stato anteriore se:

- a. è venuto meno il loro scopo originario; e
- b. non può essere concessa un'autorizzazione per una nuova utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione.

<sup>2</sup> L'onere di demolizione si applica anche a utilizzazioni per le quali viene concessa una nuova autorizzazione.

<sup>3</sup> In presenza di edifici abitativi non facilmente rimovibili, nell'autorizzazione si può disporre che l'onere di demolizione non si applica. Il Consiglio federale può inoltre definire categorie di progetti edilizi per le quali non sussiste alcun interesse a una futura demolizione e a cui non si applica tale onere.

<sup>4</sup> I progetti di costruzioni conformi alla zona o vincolate all'ubicazione possono essere autorizzati senza l'onere di demolizione soltanto se l'azienda per la quale sono necessari è in grado di sopravvivere a lungo termine.

**Variante all'art. 23b capoverso 4**

<sup>4</sup> I progetti di costruzioni conformi alla zona o vincolate all'ubicazione possono essere autorizzati senza l'onere di demolizione soltanto se viene garantito che gli edifici o gli impianti interessati continueranno a essere necessari ai fini della destinazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione.

<sup>5</sup> Le autorizzazioni non vanno [in ogni caso<sup>5</sup>] concesse se non è dimostrato che l'esistenza dell'azienda è palesemente prevedibile a lungo termine.

**Art. 23c Demolizione**

<sup>1</sup> L'autorità competente attesta mediante decisione che è venuto meno lo scopo autorizzato secondo l'articolo 23b capoverso 1 e fissa un congruo termine per la demolizione.

<sup>2</sup> Per il rimborso dei costi di demolizione e ripristino l'ente pubblico la cui autorità competente ha disposto la demolizione ha un diritto di pegno sul fondo interessato e su eventuali altri fondi rilevanti per la concessione dell'autorizzazione. Fanno eccezione i fondi affittati.

<sup>3</sup> Il diritto di pegno nasce senza iscrizione nel registro fondiario quando viene disposta l'esecuzione sostitutiva e prevale su ogni altro onere iscritto. L'articolo 836 capoverso 2 CC è applicabile per analogia.

<sup>4</sup> Il diritto cantonale può prevedere che la copertura dei costi secondo il capoverso 2 sia garantita con un onere fondiario di diritto pubblico ai sensi dell'articolo 784 CC invece che con un diritto di pegno.

**Art. 23d Strategia pianificatoria e compensatoria**

<sup>1</sup> I Cantoni che, in ragione di condizioni territoriali rilevanti, intendono regolare esigenze specifiche in modo autonomo derogando alle disposizioni di cui alle sezioni 2 e 3 del presente capitolo possono definire il contenuto e la natura di tali regole nel proprio piano direttore.

<sup>2</sup> Queste regole non devono causare utilizzazioni nel complesso più importanti, più intensive o più impattanti nel comprensorio non edificabile.

<sup>3</sup> Per poter ottenere autorizzazioni edilizie in base a queste regole, occorre dimostrare che è garantita una compensazione che soddisfa le condizioni di cui al capoverso 2.

<sup>4</sup> Il Cantone garantisce l'attuazione della procedura di autorizzazione.

**Art. 23e Disposizioni restrittive dei Cantoni**

Il diritto cantonale può prevedere restrizioni alle disposizioni delle sezioni 2 e 3 del presente capitolo.

<sup>5</sup> Il testo tra parentesi quadre va tralasciato se nel capoverso precedente si opta per la variante.

*Titolo prima dell'art. 23f*

**Sezione 2: Autorizzazioni per edifici e impianti conformi alla zona agricola**

**Art. 23f** Conformità alla zona in generale

<sup>1</sup> Se la conformità alla zona non è descritta in modo più restrittivo ai sensi dell'articolo 16 capoverso 3, sono conformi alla zona agricola gli edifici e gli impianti che sono necessari alla coltivazione agricola o all'orticoltura.

<sup>2</sup> Uno spazio abitativo conforme alla zona presuppone l'esistenza di un'azienda agricola in grado di sussistere ai sensi dell'articolo 7 della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>6</sup> sul diritto fondiario. Tale spazio deve essere indispensabile per la gestione dell'azienda, sempre che sia garantito il fabbisogno abitativo della generazione che si ritira dalla vita attiva.

<sup>3</sup> Non è ammesso prendere in considerazione più volte le medesime superfici agricole per giustificare un fabbisogno di edifici e impianti.

<sup>4</sup> Il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni, nell'autorizzare la costruzione di edifici abitativi vincolati all'onere di demolizione secondo l'articolo 23b capoverso 1 e destinati ad aziende d'estivazione, si può rinunciare al requisito dell'esistenza di un'azienda agricola in grado di sussistere.

**Art. 23g** Settori complementari dell'agricoltura in senso stretto

<sup>1</sup> Fatto salvo il capoverso 3, oltre a quelli di cui all'articolo 23f sono conformi alla zona anche gli edifici e gli impianti necessari per:

- a. la preparazione, l'immagazzinamento e la vendita diretta di prodotti agricoli od orticoli della regione, se queste attività hanno prevalentemente uno stretto rapporto con l'agricoltura e con l'azienda medesima;
- b. i settori secondari dell'azienda relativi alla produzione agricola od orticola non dipendente dal suolo;
- c. la produzione di energia a partire dalla biomassa o per impianti di compostaggio loro connessi, se la biomassa trattata è in stretto rapporto con l'agricoltura, nonché con l'azienda medesima;
- d. la tenuta di cavalli, se l'azienda dispone di una base foraggera prevalentemente propria e di pascoli per la tenuta di cavalli, inclusi gli spiazzi con suolo compatto necessari per l'utilizzazione dei cavalli tenuti nell'azienda e le installazioni direttamente connesse con tale utilizzazione, come sellerie o spogliatoi;
- e. le aziende accessorie non agricole con uno stretto legame materiale con l'azienda agricola.

<sup>2</sup> Fatto salvo il capoverso 3, sono conformi alla zona anche i provvedimenti edilizi in edifici e impianti agricoli esistenti e non più necessari per:

<sup>6</sup> RS 211.412.11

a. la produzione di animali, piante e funghi utilizzati come base per alimenti e foraggio;

b. la tenuta di cavalli, se sono presenti una base foraggera proveniente principalmente dall'azienda e pascoli per la tenuta di cavalli; in questo caso, sono conformi alla zona anche gli impianti esterni necessari a un'adeguata tenuta degli animali.

<sup>3</sup> Gli edifici e gli impianti necessari ad aziende agricole od orticole presso le quali la coltivazione del suolo non costituisce l'attività principale sono conformi alla zona solo se edificati nelle zone agricole speciali secondo l'articolo 16a.

<sup>4</sup> Dagli edifici e impianti di cui ai capoversi 1 e 2 non si può desumere alcuna pretesa di spazi abitativi.

<sup>5</sup> Il Consiglio federale emana in particolare le seguenti prescrizioni:

a. specifica i requisiti relativi alla produzione di energia a partire dalla biomassa secondo il capoverso 1 lettera c, in particolare per quanto concerne il rapporto con l'agricoltura e con l'azienda medesima;

b. specifica i requisiti relativi alla tenuta e all'utilizzazione di cavalli secondo il capoverso 1 lettera d, in particolare per quanto concerne gli spiazzi per l'utilizzazione e l'uscita dei cavalli;

c. stabilisce quando la coltivazione del suolo non rappresenta più nel complesso l'attività principale.

*Art. 23h*      Requisiti aggiuntivi per i settori complementari dell'agricoltura in senso stretto

<sup>1</sup> I settori dell'azienda di cui all'articolo 23g capoversi 1 lettere c–e e 2:

a. soggiacciono al divieto di divisione materiale e di frazionamento a tenore degli articoli 58–60 della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>7</sup> sul diritto fondiario rurale<sup>8</sup>;

b. devono essere diretti dal gestore dell'azienda agricola oppure dal suo coniuge o partner convivente;

c. devono soddisfare gli stessi requisiti legali e le stesse condizioni quadro applicabili alle aziende commerciali che si trovano in situazioni paragonabili nelle zone edificabili.

<sup>2</sup> Gli edifici e gli impianti utilizzati per i settori dell'azienda di cui all'articolo 23g capoverso 1 lettere c–e devono inoltre fare parte integrante di un'azienda agricola ai sensi dell'articolo 5 o 7 della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>9</sup> sul diritto fondiario rurale.

<sup>7</sup> RS 211.412.11

<sup>8</sup> Cfr. art. 24b cpv. 4 LPT.

<sup>9</sup> RS 211.412.11

*Art. 23i*      Requisiti aggiuntivi per le aziende accessorie non agricole

<sup>1</sup> Nelle aziende accessorie non agricole di cui all'articolo 23g capoverso 1 lettera e sono ammessi ampliamenti di modeste dimensioni se negli edifici e negli impianti esistenti non vi è sufficiente spazio a disposizione.

<sup>2</sup> Nei centri dell'azienda a uso temporaneo i provvedimenti edilizi possono essere autorizzati soltanto per aziende agroturistiche accessorie. Fuori degli edifici e degli impianti esistenti sono eccezionalmente ammesse modiche marginali, in particolare se necessarie per ridurre le conseguenze di casi di rigore. Il Consiglio federale disciplina le condizioni.

<sup>3</sup> Le disposizioni della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>10</sup> sul diritto fondiario rurale concernenti le aziende accessorie non agricole non sono applicabili alle aziende accessorie non agricole di cui all'articolo 23g capoverso 1 lettera e.

*Art. 23j*      Tenuta di animali senza scopo commerciale quale utilizzazione a scopo di cura del suolo

<sup>1</sup> Se una coltivazione agricola d'interesse pubblico non può essere garantita in altro modo, i ripari e i recinti per animali tenuti non a scopo commerciale, bensì per la cura del suolo possono essere autorizzati per una durata limitata.

<sup>2</sup> La fertilità del suolo non deve essere pregiudicata dai ripari e recinti.

### **Sezione 3: Autorizzazioni eccezionali fuori delle zone edificabili**

*Art. 24*      Edifici e impianti a ubicazione vincolata

In deroga all'articolo 22 capoverso 2 lettera a, possono essere rilasciate autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti, se la loro destinazione esige un'ubicazione fuori delle zone edificabili.

*Art. 24<sup>bis</sup>*      Disposizioni comuni per edifici e impianti esistenti

Nel caso di edifici e impianti esistenti, è possibile concedere un'autorizzazione secondo gli articoli 24a–24f soltanto se sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- a. gli edifici o gli impianti non sono più necessari ai fini della destinazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione oppure viene assicurato che vengono mantenuti per tale scopo;
- b. l'edificio o l'impianto si presta all'utilizzazione prevista;
- c. l'autorizzazione non comporta alcun edificio sostitutivo che non sia necessario;
- d. è necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e il finanziamento di tutti i costi d'infrastruttura legati all'autorizzazione sono a carico del proprietario;

<sup>10</sup> RS 211.412.11

- e. la coltivazione agricola dei terreni circostanti non è minacciata.

*Art. 24a, rubrica, nonché cpv. 1, frase introduttiva*

Cambiamenti di destinazione senza provvedimenti edilizi

<sup>1</sup> Quando il cambiamento di destinazione di un edificio o di un impianto non necessita provvedimenti edilizi ai sensi dell'articolo 22 capoverso 1, l'autorizzazione è rilasciata se:

*Art. 24b*

*Abrogato*

*Art. 24c, rubrica, nonché cpv. 1, 3 e 5*

Edifici e impianti secondo il diritto anteriore

<sup>1</sup> Gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla zona sono in linea di principio protetti nella propria situazione di fatto.

<sup>3</sup> Lo stesso vale per gli edifici abitativi agricoli e gli edifici annessi utilizzati a scopo di sfruttamento agricolo, edificati o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte delle zone non edificabili ai sensi del diritto federale.

<sup>5</sup> *Abrogato*

*Art. 24d, rubrica, nonché cpv. 1, 1<sup>bis</sup>, cpv. 2 lett. a<sup>bis</sup> e cpv. 3*

Edifici abitativi agricoli esistenti ed edifici e impianti degni di protezione

<sup>1</sup> In periodi in cui non è richiesta un'utilizzazione dell'azienda è autorizzata un'utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli in edifici abitativi agricoli.

<sup>1bis</sup> Sono ammesse modifiche parziali di edifici abitativi agricoli conservati nella loro sostanza che non rientrano nel campo d'applicazione degli articoli 23f capoverso 2 e 24c, se queste sono indispensabili per un'utilizzazione a scopo abitativo al passo con i tempi oppure a scopo di risanamento energetico e se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

<sup>2</sup> Il cambiamento totale di destinazione di edifici e impianti degni di protezione può essere autorizzato se:

<sup>a<sup>bis</sup></sup> il loro valore di protezione resta integralmente preservato; e

<sup>3</sup> *Abrogato*

*Art. 24e cpv. 5 e 6*

<sup>5</sup> Le autorizzazioni sono rilasciate soltanto se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

<sup>6</sup> Il Consiglio federale disciplina i particolari. Definisce segnatamente il rapporto tra le possibilità di modifica secondo il presente articolo e quelle secondo l'articolo 24c. **Può prevedere che piccoli edifici annessi distrutti per cause di forza maggiore possano essere ricostruiti.**

*Art. 24f*            Edifici e impianti usati a scopi commerciali costruiti secondo il diritto anteriore

Il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni sono autorizzati i cambiamenti di destinazione degli edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali eretti prima del 1° gennaio 1980 o non più conformi alla destinazione della zona in seguito a modifica dei piani d'utilizzazione.

*Titolo prima dell'art. 24g*

#### **Sezione 4: Disposizioni penali**

*Art. 24g*

<sup>1</sup> È punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria chiunque, fuori delle zone edificabili e intenzionalmente:

- a. costruisca o modifichi edifici o impianti senza l'autorizzazione edilizia prescritta;
- b. ottenga indebitamente per sé o per un'altra persona un'autorizzazione edilizia secondo la presente legge fornendo indicazioni inesatte o incomplete oppure in modo ingannevole;
- c. non rispetti quanto prescritto in via definitiva da un'autorità di polizia edilizia in applicazione della presente legge.

<sup>2</sup> Chi agisce per negligenza è punito con una pena pecuniaria.

<sup>3</sup> Nel procedimento penale, l'autorità di cui all'articolo 25b capoverso 1 e l'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale possono avvalersi dei diritti dell'accusatore privato nonché interporre opposizione contro un decreto d'accusa.

<sup>4</sup> I comportamenti punibili secondo i capoversi 1 e 2 costituiscono un motivo di revisione di decisioni passate in giudicato.

*Titolo prima dell'art. 25*

#### **Capitolo 5: Competenza e procedura nell'ambito dei piani di utilizzazione**

*Art. 25, rubrica, nonché cpv. 2*

Regolamentazione cantonale delle procedure

<sup>2</sup> *Abrogato*

*Art. 25b* Competenze fuori delle zone edificabili

<sup>1</sup> Per tutti i progetti edilizi fuori delle zone edificabili, l'autorità cantonale competente decide se siano conformi alla zona o se un'eccezione possa essere autorizzata.

<sup>2</sup> L'autorità cantonale competente garantisce che:

- a. le utilizzazioni non autorizzate siano vietate e contrastate immediatamente;
- b. venga disposto ed eseguito senza indugio lo smantellamento dei lavori di trasformazione non autorizzati.

<sup>3</sup> L'autorità cantonale competente può prendere disposizioni al posto dell'autorità di polizia edilizia, minacciando ed eseguendo in particolare l'esecuzione sostitutiva.

<sup>4</sup> Soltanto l'autorità cantonale competente può decidere validamente la rinuncia, a titolo eccezionale, al ripristino della situazione conforme al diritto.

*Art. 27a*

*Abrogato*

*Art. 34 cpv. 2 lett. c*

- c. le autorizzazioni ai sensi degli articoli 23d e 24–24f.

*Art. 36 cpv. 2*

<sup>2</sup> Fintanto che il diritto cantonale non avrà designato altre autorità, i governi cantonali sono autorizzati ad emanare ordinamenti provvisori, in particolare a stabilire zone di pianificazione (art. 27) e ad emanare disposizioni restrittive per costruzioni fuori delle zone edificabili (art. 23e).

*Art. 37a e 38*

*Abrogati*

*Art. 38b* Disposizioni transitorie della modifica del ...

Gli edifici e gli impianti la cui costruzione è stata autorizzata per un periodo limitato nel tempo o vincolata a una condizione risolutiva devono essere demoliti allo scadere del periodo previsto o al verificarsi della condizione risolutiva e deve essere ripristinato lo stato anteriore, se in tal momento non può essere concessa un'autorizzazione per una nuova utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione. Alle nuove autorizzazioni si applica l'articolo 23b.

## II

La legge federale del 4 ottobre 1991<sup>11</sup> sul diritto fondiario rurale è modificata come segue:

*Art. 60 cpv. 1 lett. e nonché j*

<sup>1</sup> L'autorità cantonale competente ad accordare l'autorizzazione permette eccezioni ai divieti di divisione materiale e di frazionamento se:

- e. un edificio agricolo, con il relativo terreno circostante, non più necessario per la gestione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo, è trasferito al proprietario di un'azienda o di un fondo agricolo vicino per un uso conforme alla funzione prevista della zona, permettendo così di evitare la costruzione di un edificio che dovrebbe essere autorizzato in virtù degli articoli 23f–23g della legge del 22 giugno 1979<sup>12</sup> sulla pianificazione del territorio;
- j. la separazione avviene per un'utilizzazione conforme alla destinazione prevista secondo l'articolo 16a LPT.

*Art. 75 cpv. 1 lett. f*

<sup>1</sup> Non vi è limite d'aggravio per:

- f. i diritti di pegno immobiliare per garantire la demolizione di edifici e impianti ai sensi dell'articolo 23c della legge del 22 giugno 1979<sup>13</sup> sulla pianificazione del territorio.

## III

<sup>1</sup> La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

<sup>11</sup> RS 211.412.11

<sup>12</sup> RS 700

<sup>13</sup> RS 700