



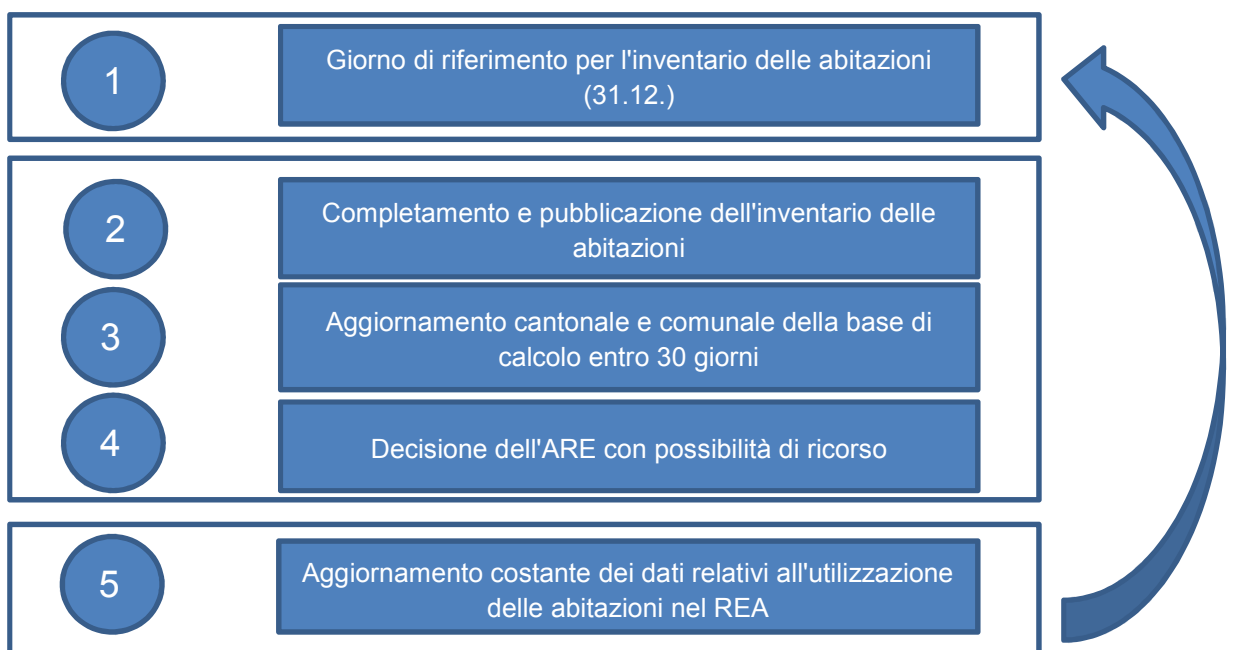
Legge sulle abitazioni secondarie: Promemoria Inventario delle abitazioni

Introduzione

L'11 marzo 2012, il Popolo e i Cantoni hanno accolto l'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!». Con la legge federale del 20 marzo 2015 sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702) e la relativa ordinanza del 4 dicembre 2015 (OASEC; RS 702.1), il 1° gennaio 2016 sono entrate in vigore le disposizioni d'esecuzione dell'articolo 75b della Costituzione (Cost.). Il presente promemoria fornisce informazioni sui lavori relativi alla LASEC e si rivolge alle autorità preposte alle autorizzazioni edilizie, nonché alle autorità comunali e cantonali incaricate della gestione del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Per eventuali domande, contattare l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) (info@are.admin.ch / tel. +41 58 462 40 60).

Tutti i Comuni sono tenuti a elaborare un inventario delle abitazioni, sulla base del quale viene calcolata la loro quota di abitazioni secondarie. **Per adempiere questo requisito di legge ogni Comune iscrive le abitazioni che si trovano sul suo territorio nel REA.** I Comuni devono indicare le abitazioni che considerano primarie e, se vogliono calcolare in modo più preciso la loro quota di abitazioni secondarie, possono iscrivere, di propria iniziativa, le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie. **Sulla base delle abitazioni registrate, l'ARE pubblica annualmente a fine marzo un estratto del REA e determina se i Comuni hanno una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento del numero complessivo delle abitazioni.**

La seguente figura illustra in cinque tappe la procedura che la Confederazione segue per determinare se la quota di abitazioni secondarie dei Comuni supera o meno il 20 per cento.



Giorno di riferimento per l'inventario delle abitazioni (31 dicembre)

I Comuni sono tenuti a elaborare annualmente un inventario delle abitazioni con giorno di riferimento 31 dicembre. Le registrazioni nel REA relative al numero delle abitazioni, all'indicazione come **abitazioni primarie** e all'utilizzazione delle abitazioni si riferiscono a questa data. L'autorità preposta al controllo abitanti deve inoltrare i dati relativi al quarto trimestre completi per consentire l'aggiornamento automatico nel REA delle utilizzazioni delle abitazioni primarie. Se necessario, si può completare la caratteristica «utilizzo dell'abitazione» durante l'anno in corso. Il Comune crea così le basi affinché l'estratto del registro possa fornire i risultati il più possibile esatti per il calcolo della quota di abitazioni secondarie al giorno di riferimento. Qualora il Comune volesse modificare successivamente i dati al giorno di riferimento, potrà farlo entro il termine del rilevamento della statistica delle costruzioni, ovvero tra metà febbraio e metà marzo. In seguito, non saranno possibili altre modifiche, poiché l'ARE preparerà l'inventario delle abitazioni per la pubblicazione.

OASec

- **Art. 1** Compiti e competenze dei Comuni

¹ Ogni Comune fornisce annualmente all'Ufficio federale di statistica (UST) i propri dati sugli abitanti con giorno di riferimento 31 dicembre al più tardi entro il 31 gennaio dell'anno successivo. Entro lo stesso termine esso aggiorna i propri dati con giorno di riferimento 31 dicembre nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

² Nei Cantoni che dispongono di un registro degli edifici e delle abitazioni riconosciuto, il Comune può mettere i propri dati sugli abitanti anche a disposizione del Cantone al fine di consentire l'identificazione automatica delle abitazioni primarie nel registro cantonale degli edifici e delle abitazioni.

LASec Art. 2 cpv. 2

² Un'abitazione primaria ai sensi della presente legge è un'abitazione utilizzata da almeno una persona il cui Comune di residenza secondo l'articolo 3 lettera b della legge del 23 giugno 2006¹ sull'armonizzazione dei registri è lo stesso in cui si trova l'abitazione.

Completamento e pubblicazione dell'inventario delle abitazioni

Le esigenze giuridiche vengono rispettate solo se i dati inseriti nel REA sono precisi e completi.

I requisiti relativi all'inventario delle abitazioni sono stabiliti nell'articolo 4 LASec. Tutte le abitazioni situate sull'intera superficie comunale devono essere registrate. La mancanza di alcune abitazioni (ad es. abitazioni al di fuori delle zone edificabili nelle zone alpestri) conduce a una valutazione inesatta. Nell'estratto del registro dell'ARE vengono inserite esclusivamente le abitazioni edificate che al giorno di riferimento dispongono di una cucina o di un cucinino. Le abitazioni pianificate o in costruzione non rientrano nella valutazione dell'ARE. L'inventario deve anche riportare l'elenco esaustivo delle abitazioni primarie. La registrazione delle abitazioni si basa sulla definizione all'articolo 2 LASec. Così vengono soddisfatte le esigenze minime relative all'inventario delle abitazioni prescritte dalla LASec. Nel caso in cui i Comuni, oltre che per le abitazioni primarie, volessero indicare le utilizzazioni per altre abitazioni, si rimanda al promemoria n. 21: sulla tenuta del registro dell'Ufficio federale di statistica (UST).

Annualmente a fine marzo l'ARE pubblica l'inventario delle abitazioni dei Comuni.

LASec

- **Art. 4** Inventario delle abitazioni

¹ Ogni Comune elabora annualmente un inventario delle abitazioni.

² Nell'inventario delle abitazioni devono figurare almeno il numero complessivo delle abitazioni e il numero delle abitazioni primarie.

³ Il Comune può inoltre farvi figurare separatamente la categoria delle abitazioni equiparate alle abitazioni primarie e imputare questa categoria abitativa alle abitazioni primarie.

⁴ Il Consiglio federale disciplina i requisiti posti all'inventario delle abitazioni e stabilisce i dettagli della pubblicazione.

OASec

- **Art. 2** Compiti e competenze della Confederazione

¹ In vista della determinazione della quota di abitazioni secondarie, l'UST indica nel REA in base ai dati sugli abitanti secondo l'articolo 1 capoverso 1 la caratteristica del tipo di utilizzazione dell'abitazione.

² Sulla base dei dati dei Comuni nel REA, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) determina entro il 31 marzo di ogni anno se la quota di abitazioni secondarie di ogni Comune supera o meno il 20 per cento.

³ L'ARE può controllare d'ufficio i dati forniti dai Comuni secondo l'articolo 1 capoverso 1.

⁴ Esso pubblica annualmente un elenco con i dati seguenti per ogni Comune: numero complessivo delle abitazioni, numero delle abitazioni primarie, quota delle abitazioni primarie nonché la constatazione se la quota di abitazione secondarie supera o meno il 20 per cento.

www.housing-stat.ch >> Istruzioni per l'uso >> Promemoria sui temi prescelti della gestione del registro

La comparabilità delle cifre relative alla quota di abitazioni secondarie è parziale.

Gli inventari di due o più Comuni non sono comparabili tra loro: la diversità delle procedure comunali utilizzate per la redazione dei registri, nonché i diversi gradi di completezza del registro relativamente all'utilizzazione rendono impossibile un confronto. Neanche la quota di abitazioni secondarie può essere comparata poiché per l'inventario delle abitazioni non sussiste alcun obbligo di inserire nel REA le abitazioni secondarie e le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie.

Aggiornamento comunale o cantonale della base di calcolo

Se un Comune presenta una quota di abitazioni primarie inferiore all'80 per cento, la sua quota di abitazioni secondarie può superare il 20 per cento.

I Comuni che non figurano nell'Allegato della LASEC e i Cantoni di ubicazione sono invitati dall'ARE ad aggiornare la base di calcolo della quota di abitazioni secondarie entro 30 giorni. Lo stesso vale per i Comuni che presentano per la prima volta una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 per cento. Qualora la quota di abitazioni secondarie di un Comune superi il 20 per cento solo per poche abitazioni, c'è da chiedersi se la base dei dati possa essere migliorata. Spesso si devono anche registrare le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie. In caso di necessità, l'ARE fornisce consulenza ai Comuni interessati e può consentire loro di modificare l'inventario delle abitazioni al 31 dicembre.

Ordinanza sulle abitazioni secondarie Note esplicative del 18. novembre 2015

Art. 2 Compiti e competenze della Confederazione

[...] Se nonostante la successiva integrazione, è presumibile che un Comune raggiunga una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento, al Comune e al Cantone viene fissato un termine di 30 giorni per consentire loro di prendere posizione sulle basi del calcolo della quota di abitazioni secondarie.

Decisione con possibilità di ricorso

La decisione entra in vigore senza effetto sospensivo.

Basandosi sull'aggiornamento comunale e cantonale della base di calcolo della quota di abitazioni secondarie, l'ARE decide se i Comuni rientrano o non rientrano più nel campo di applicazione della LASEc. I Comuni che, anche a seguito di un'eventuale verifica, continuano a presentare una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento sono ora soggetti alla LASEc. I Comuni possono interporre ricorso contro la decisione dell'ARE dinanzi al Tribunale amministrativo federale. La decisione dell'ARE entra in vigore immediatamente e senza effetto sospensivo.

Sono tenuti ad applicare la LASEc anche i Comuni che non rispondono all'invito dell'ARE e che decidono invece di aggiornare continuamente il registro nel corso dell'anno, finché dall'inventario delle abitazioni al giorno di riferimento non risulterà una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 per cento.

Legge sul Tribunale amministrativo federale del 17 giugno 2005 (LTAF; SR 173.32)

- [Art. 31 Principio](#)

Il Tribunale amministrativo federale giudica i ricorsi contro le decisioni ai sensi dell'articolo 5 della legge federale del 20 dicembre 1968¹ sulla procedura amministrativa (PA).

[...]

- [Art. 33 Autorità inferiori](#)

Il ricorso è ammissibile contro le decisioni:

[...]

d. della Cancelleria federale, dei dipartimenti e dei servizi dell'Amministrazione federale loro subordinati o aggregati amministrativamente;

Aggiornamento continuo della caratteristica «utilizzo dell'abitazione» nel REA

Il REA permette un aggiornamento continuo dei dati. In conformità con la LASEc, i Comuni di norma rettificano i dati sulle abitazioni equiparate ad abitazioni primarie. L'utilizzazione di queste abitazioni deve essere indicata sulla base delle definizioni all'articolo 2 LASEc. La relativa procedura è illustrata nel promemoria n. 21 sulla tenuta del registro.

I dati del REA vengono trasferiti annualmente nell'inventario delle abitazioni, con giorno di riferimento al 31 dicembre. I Comuni hanno così la possibilità di aggiornare le voci relative all'utilizzazione anche nel corso dell'anno. Tale aggiornamento costante dei dati può essere adeguato in modo ottimale ai processi interni all'amministrazione comunale. La pubblicazione dell'ARE continua tuttavia a basarsi sull'inventario delle abitazioni al giorno di riferimento.

Il Comune può vedere e monitorare in qualsiasi momento le utilizzazioni mediante un'applicazione web del REA. Deve inoltre garantire che i dati più recenti provenienti dall'autorità preposta al controllo abitanti siano utilizzati per aggiornare i dati relativi alle abitazioni occupate con un domicilio principale.

Ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni del 31. maggio 2000 (SR 431.841)

- [Art. 7 Aggiornamento](#)

¹ L'aggiornamento del REA avviene di norma costantemente, ma almeno a scadenza trimestrale. Ne è competente l'Ufficio federale oppure un servizio incaricato della gestione del registro conformemente all'articolo 2.¹

² I Cantoni e i Comuni forniscono all'Ufficio federale i dati necessari all'aggiornamento e all'assicurazione della qualità del REA, sempreché essi non siano già noti all'Ufficio federale attraverso un registro riconosciuto ai sensi dell'articolo 2 o da altre fonti.²

1.1 Come calcolare la quota di abitazioni secondarie?

Il metodo di calcolo della quota di abitazioni secondarie è spiegato nel seguente grafico. Le cifre riportate hanno fini puramente illustrativi. La quota di abitazioni secondarie dei Comuni può essere consultata attraverso il sito www.housing-stat.ch. Sono disponibili due valori:

Riassunto dell'inventario delle abitazioni dai 31.12.2016

Proporzione delle residenze primarie		Proporzione delle residenze secondarie		Totale delle abitazioni	
Abitazione primaria (art. 7 cpv. 1 lett. a LASEC)	711 +	Abitazione secondaria, art. 2 cpv. 4 LASEC	120 +	Abitazioni esistenti con cucina o cucinino	885
Scopo di lavoro o di formazione, art. 2 cpv. 3 lett. a LASEC	0 +	Senza indicazione	28 +	Abitazione inabitabile	4 -
Eco. dom. in più abit. nell'edif., art. 2 cpv. 3 lett. b LASEC	3 +			Uso diverso da quello abitativo, art. 2 cpv. 3 lett. h LASEC	1 -
Pers. senza obbligo annuncio UCA, art. 2 cpv. 3 lett. c LASEC	0 +				
Abitazioni vuote < 2 anni, art. 2 cpv. 3 lett. d LASEC	19 +				
Alpoggi, art. 2 cpv. 3 lett. e LASEC	0 +				
Alloggi per il personale, art. 2 cpv. 3 lett. f LASEC	0 +				
Abitazione di servizio, art. 2 cpv. 3 lett. g LASEC	0 +				
Collettività OArRa art. 2	0 +				
Abitazioni incluse nelle residenze primarie	733	Abitazioni incluse nelle residenze secondarie	148	Totale delle abitazioni	881

Metodo di calcolo

Tasso di residenze secondarie (in %) =	$\frac{\text{Abitazioni incluse nelle residenze secondarie}}{\text{Totale delle abitazioni}} \cdot 100 = \frac{148}{881} \cdot 100 = 16,8$
Tasso di residenze primarie (in %) =	$\frac{\text{Abitazioni incluse nelle residenze primarie}}{\text{Totale delle abitazioni}} \cdot 100 = \frac{733}{881} \cdot 100 = 83,2$

Sono considerate le abitazioni esistenti con cucina o cucinino

1

l'attuale quota di abitazioni secondarie: questo valore non determina se il Comune sottosta o meno alla legislazione in materia di abitazioni secondarie, ma fornisce una panoramica delle utilizzazioni delle abitazioni. I dati sulle abitazioni primarie vengono aggiornati dal Comune;

2

la quota di abitazioni secondarie al giorno di riferimento: questo valore è determinante per verificare se un Comune è soggetto o meno alla legislazione in materia di abitazioni secondarie. L'aggiornamento delle abitazioni primarie è automatico. La totalità delle abitazioni e le loro utilizzazioni sono indicate nell'inventario delle abitazioni.

1.2 Quali regole deve rispettare l'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie, quando la quota di abitazioni secondarie di un Comune supera il 20 per cento?

I Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento devono osservare le seguenti regole:

- le autorizzazioni edilizie per le abitazioni devono essere rilasciate con limitazione d'uso;
- a parte le eccezioni di cui agli articoli 8 e 9 LASEC, non possono essere autorizzate ulteriori abitazioni secondarie;
- per l'ampliamento o la trasformazione delle abitazioni esistenti si applicano le disposizioni della LASEC;
- le limitazioni d'uso devono essere sottoposte a verifica da parte dei Comuni;
- l'ARE raccomanda di annotare tali oneri d'uso non solo nel registro fondiario, ma anche nel registro delle abitazioni (cfr. promemoria n. 21 sulla tenuta del registro). Il Comune è anche invitato ad aggiornare continuamente i dati relativi all'utilizzazione delle abitazioni. In futuro sarà quindi possibile trarre conclusioni più precise sulla quota di abitazioni primarie e secondarie.

1.3 Qual è l'utilità di inserire nel registro le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie?

Il rilevamento completo delle abitazioni equiparate ad abitazioni primarie è facoltativo per i Comuni. Quanto più la quota di abitazioni primarie di un Comune si avvicina all'80 per cento, più importante è specificare l'utilizzazione nel registro delle abitazioni. A rientrare in questa fattispecie sono spesso i Comuni poco turistici di dimensioni medio-piccole.

I Comuni che, oltre alle abitazioni primarie, intendono indicare ulteriori utilizzazioni, come ad esempio le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie, dovrebbero riflettere sulle questioni sollevate ai punti 1-4.

1. La strategia comunale in materia di inventario delle abitazioni deve essere chiarita. Si vuole adempiere l'onere supplementare di aggiornare continuamente i dati o è sufficiente l'inventario delle abitazioni generato automaticamente? Qual è il peso delle abitazioni equiparate a abitazione primarie? È possibile ricorrere a una determinata fonte di dati per stabilire una determinata utilizzazione? L'utilizzazione è vincolata a un particolare periodo di tempo? Qual è l'entità dell'onere di aggiornare l'utilizzazione dopo un primo rilevamento?
2. Eventuali fonti di dati per stabilire l'utilizzazione:
 - Esempio 1: «abitazione occupata a scopo di lavoro o di formazione» (codice 3031). Presso l'autorità preposta al controllo abitanti sono stati annunciati soggiornanti settimanali. Se l'identificatore dell'abitazione è noto può essere utilizzato per specificarne l'utilizzazione. Tuttavia, non tutti i soggiornanti settimanali consentono di indicare questa utilizzazione, poiché possono essere rilevate come tali solo le abitazioni occupate a scopo di lavoro o di formazione.
 - Esempio 2: «abitazione destinata a un uso diverso da quello abitativo» (codice 3030). L'impresa che utilizza l'abitazione a un uso diverso da quello abitativo è nota nel Comune e/o è iscritta nel registro di commercio.
3. Se l'utilizzazione rimane invariata per più mesi o addirittura anni è del tutto ragionevole riportarla nel REA. L'aggiornamento delle utilizzazioni che cambiano a breve termine, ad esempio le abitazioni vuote, è invece possibile solo con un grande onere amministrativo. Si raccomanda quindi di non iscrivere nel registro.
4. Dopo il primo rilevamento, le verifiche successive dell'utilizzazione richiedono un minore dispendio amministrativo. L'ARE raccomanda ai Comuni di automatizzare l'elaborazione dell'inventario delle abitazioni e di indicare l'utilizzazione delle abitazioni con la maggiore moderazione possibile e solo dopo aver esaminato le questioni sollevate ai punti 2 e 3. Effettuare ricerche per proprio conto è costoso e richiede molto tempo. È inoltre necessario garantire che le utilizzazioni aggiornate corrispondano alle definizioni all'articolo 2 LASEC.

1.4 Qual è la procedura da seguire in caso di aggregazioni comunali?

La quota di abitazioni secondarie di un Comune, risultante dall'aggregazione di due o più Comuni, viene calcolata sulla base della somma delle utilizzazioni delle abitazioni nei singoli comprensori. La pubblicazione annuale dell'ARE si basa sullo stato dei Comuni al 1° gennaio dell'anno in corso. Se più Comuni si aggregano nel corso dell'anno, il nuovo Comune viene inserito nella pubblicazione l'anno successivo. Nel REA le indicazioni sulle utilizzazioni si riferiscono al vecchio Comune fino al 31 dicembre. Il Comune risultante dalla fusione può apportare le necessarie rettifiche al registro tra metà febbraio e metà marzo.

Metodo di calcolo

$$\begin{aligned} \text{Quota di abitazioni} &= \frac{\text{Abitazioni del Comune A che rientrano nella} + \text{Abitazioni del Comune B che rientrano nella}}{\text{Totale abitazioni del Comune A} + \text{Totale abitazioni del Comune B}} * 100 \\ \text{secondarie [in \%]} & \text{ quota di abitazioni secondarie} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Quota di abitazioni} &= \frac{\text{Abitazioni del Comune A che rientrano nella} + \text{Abitazioni del Comune B che rientrano nella}}{\text{Totale abitazioni del Comune A} + \text{Totale abitazioni del Comune B}} * 100 \\ \text{primarie [in \%]} & \text{ quota di abitazioni primarie} \end{aligned}$$

1.5 Perché le abitazioni vacanti non possono essere automaticamente iscritte come «abitazioni vuote»?

Molti Comuni si trovano ad affrontare la problematica dell'aumento delle abitazioni vuote. Tuttavia, la quota di abitazioni primarie cala e le abitazioni vacanti non sono sempre «abitazioni vuote» conformemente all'articolo 4 capoverso 3 LASEC. Affinché un'abitazione vacante possa essere registrata nel REA come «abitazione vuota» devono essere rispettati due criteri:

1. deve essere stata messa in vendita o in affitto permanente; e
2. può rimanere vuota per un massimo di due anni.

Le abitazioni che non adempiono uno di questi due criteri non sono equiparate alle abitazioni primarie. In questo caso si raccomanda all'autorità comunale che gestisce il registro di non specificare l'utilizzazione.

1.6 Ulteriori domande

Per ulteriori domande sull'inventario delle abitazioni contattare direttamente l'ARE all'indirizzo e.mail info@are.admin.ch o al numero di telefono 41 58 462 40 60. Per domande di natura tecnica rivolgersi all'hotline dell'UST all'indirizzo e-mail housing-stat@bfs.admin.ch o al numero di telefono 0800 866 600. I privati sono invitati a informarsi presso i Comuni di ubicazione delle abitazioni.