



18 novembre 2015

---

# Ordinanza sulle abitazioni secondarie

## Note esplicative

---

### Art. 1 Compiti e competenze dei Comuni

#### Capoverso 1

Secondo l'articolo 1 capoverso 1 ogni Comune deve fornire 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. Ciò è conforme alla regolamentazione secondo l'articolo 8 capoverso 2 dell'Ordinanza sull'armonizzazione dei registri del 21 novembre 2007 (OArRa; RS 431.021).

Allo stesso tempo esso deve anche aggiornare i propri dati nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) in modo analogo a quanto previsto dalle disposizioni dell'Ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni del 31 maggio 2000 (RS 431.841, di seguito Ordinanza REA). È dall'introduzione della prassi REA che i Comuni aggiornano i loro dati in maniera diretta (applicazione web) o indiretta (soluzioni cantonali o servizi web) nel REA.

Nel REA deve essere registrato il numero complessivo delle abitazioni sul territorio dei Comuni in modo completo, ovvero includendo le abitazioni al di fuori delle zone edificabili. La registrazione del numero complessivo delle abitazioni di un Comune è una condizione necessaria per il corretto accertamento della quota di abitazioni secondarie del Comune stesso.

In base all'articolo 4 capoverso 3 della Legge sulle abitazioni secondarie (LASEc) i Comuni hanno la possibilità di registrare separatamente le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie (cfr. art. 2 cpv. 3 LASEc) specificando tra le caratteristiche delle abitazioni anche il loro tipo di utilizzo nel REA federale. Questa possibilità è di particolare interesse per quei Comuni che hanno una quota di abitazioni primarie inferiore all'80 per cento. Se un Comune ha registrato nel REA le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie già l'anno precedente è ugualmente tenuto ad aggiornare i dati pertinenti con data di riferimento 31 dicembre se intende fare uso di questa possibilità anche l'anno successivo. Le possibili varianti della caratteristica del tipo di utilizzazione dell'abitazione (WNART) sono descritte nel Catalogo delle caratteristiche del REA<sup>1</sup>.

I Comuni che non hanno accesso al REA federale possono farne richiesta all'autorità cantonale competente o direttamente all'UST.

La regolamentazione scelta si prefigge l'obiettivo di sgravare i Comuni Oltre alla corretta fornitura dei dati sugli abitanti e alla fornitura dei dati per l'aggiornamento del REA su di essi non ricadono altri compiti. In particolare, viene meno il compito dei Comuni di pubblicare annualmente un inventario delle abitazioni. Grazie all'impiego previsto dell'infrastruttura e dei dati del REA il fabbisogno di infor-

---

<sup>1</sup> <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.html?publicationID=5007>.

mazione coperto da questo strumento può essere anche soddisfatto dall'elenco di cui all'articolo 2 paragrafo 4 pubblicato annualmente dall'ARE. L'elenco specifica per ogni Comune della Svizzera i dati seguenti: numero complessivo delle abitazioni, numero delle abitazioni primarie, quota delle abitazioni primarie nonché la determinazione sull'eventuale superamento da parte delle abitazioni secondarie della quota del 20 per cento. In questo modo, a fronte di una soluzione decentrata, viene garantito anche un procedimento metodico unitario su una base di dati aggiornata in modo unitario.

In linea di principio la Legge sull'armonizzazione dei registri del 23 giugno 2006 (LArRa; RS 431.02) non consente alcun impiego dei dati per scopi diversi da quelli statistici. L'articolo 1 OASec – in virtù dell'articolo 16 capoverso 3 LASEc – rappresenta tuttavia la necessaria base giuridica che consente di utilizzare i dati sugli abitanti per l'accertamento della quota delle abitazioni secondarie. Vigono in questo caso gli stessi requisiti qualitativi che sono stati fissati per l'armonizzazione dei registri<sup>2</sup>. Per ottimizzare la qualità dei dati del REA a questo fine, parallelamente a quanto previsto dall'OASec, per l'aggiornamento vengono introdotti nuovi termini obbligatori nell'Ordinanza REA.

### Capoverso 2

Con questa disposizione, ai Cantoni che tengono un REA cantonale viene data la possibilità di impiegare i dati sugli abitanti dei Comuni per identificare le abitazioni primarie nel registro *cantonale*. L'aggiornamento del REA federale in base ai REA cantonali viene già oggi assicurato mediante processi standardizzati.

Un registro cantonale riconosciuto degli edifici e della abitazioni esiste se l'UST ha delegato la tenuta del registro al Cantone e se questo viene successivamente dichiarato come riconosciuto in base all'articolo 2 Ordinanza REA.

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

### Capoverso 1

Sulla base dei dati sugli abitanti forniti dai Comuni e in connessione con i dati aggiornati nel REA, in quest'ultimo viene aggiornata la caratteristica del tipo di utilizzazione dell'abitazione (cfr. art. 5 cpv. 2 lett. f Ordinanza REA)<sup>3</sup>. Il Catalogo delle caratteristiche del REA descrive in dettaglio questa caratteristica e le sue possibili varianti. Tale aggiornamento e la relativa identificazione delle abitazioni primarie nel REA avvengono in modo automatico presso l'UST. Con questa operazione, nel REA non vengono integrate le informazioni personali ma unicamente identificate le abitazioni occupate. Si considera quindi come abitazione primaria qualsiasi abitazione che al giorno di riferimento possa essere associata alla residenza di almeno una persona<sup>4</sup>.

Secondo l'articolo 14 capoverso 5 LArRa, l'UST definisce in collaborazione con i Cantoni altresì i controlli necessari dei dati forniti.

### Capoverso 2

Sulla scorta dei dati dei Comuni nel REA, l'ARE stabilisce se la quota di abitazioni secondarie di un Comune supera o meno il 20 per cento. Da ciò si evince se un Comune rientra o meno nell'ambito di applicazione delle limitazioni previste dalla legislazione delle abitazioni secondarie. In base a questa determinazione, l'ARE pubblica annualmente un elenco in cui per ogni Comune viene indicato se la quota di abitazioni secondarie supera o meno il 20 per cento (cfr. cpv. 4). L'elenco ha solo valore di-

---

<sup>2</sup> Articolo 10 OArRa.

<sup>3</sup> Tipo di utilizzazione dell'abitazione (permanente/temporanea)

<sup>4</sup> Secondo l'articolo 3 LArRa il Comune di residenza è il Comune in cui una persona risiede con l'intenzione di stabilirvisi durvolmente per costituirvi il centro della propria vita in modo riconoscibile agli occhi di terzi; una persona è considerata residente nel Comune in cui ha depositato il documento richiesto e può avere soltanto un Comune di residenza.

chiarativo. Trascorso il termine transitorio previsto dall'articolo 11 dell'Ordinanza, l'elenco sarà pubblicato per la prima volta nel 2017.

Nella determinazione della quota di abitazioni secondarie si procederà nel modo seguente: si inizia dividendo il numero delle abitazioni occupate da persone con residenza per il numero di tutte le abitazioni di un Comune. Se viene così rilevata una quota di abitazioni primarie almeno dell'80 per cento, la quota di abitazioni secondarie è al massimo del 20 per cento. Le limitazioni della legislazione sulle abitazioni secondarie non troveranno quindi applicazione per questo Comune.

I dati dei Comuni la cui quota di abitazioni secondarie si avvicina al 20 per cento e dei Comuni che indicano separatamente le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie saranno controllati dall'ARE. Le abitazioni il cui tipo di utilizzazione non sia dimostrato o non sia sufficientemente dimostrato nonché le registrazioni comprovate di abitazioni occupate temporaneamente<sup>5</sup> vengono computate alla quota di abitazioni secondarie.

I Comuni con una quota di abitazioni secondarie prossima al 20 per cento devono inoltre osservare in modo particolare l'articolo 6 capoverso 1 LASEC secondo il quale un'autorizzazione edilizia non può essere rilasciata qualora comportasse l'aumento della quota delle abitazioni secondarie del Comune a oltre il 20 per cento. Se necessario, il Comune può anche sospendere la domanda edilizia finché un eventuale procedimento di determinazione secondo l'articolo 5 LASEC in combinato disposto con l'articolo 2 OASEC sia passato in giudicato.

L'accertamento della quota di abitazioni secondarie da parte dell'ARE avviene in base allo stato del Comune e al suo territorio al 1° gennaio. Ciò vale anche nel caso di fusioni comunali, di scambio di territori o di divisione comunale. Nel caso di fusioni comunali la quota di abitazioni secondarie deve essere accertata sulla base dei dati sommati dei Comuni interessati dalla fusione. Se un Comune oggetto di fusione al 1 gennaio intende registrare separatamente le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie, lo può fare fino al 14 febbraio nell'inventario dei Comuni valido al giorno di riferimento (31 dicembre) e dal 15 febbraio nella banca dati valida per l'anno di fusione. Se nell'anno in corso i Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento partecipano a una fusione, uno scambio di territorio o una divisione, in linea di principio le limitazioni previste dalla legislazione sulle abitazioni secondarie rimangono efficaci per il periodo in corso anche per il nuovo Comune o i nuovi Comuni.

### Capoverso 3

Se i dati del Comune sul tipo di utilizzazione nel REA presentano lacune, l'ARE informa il Comune interessato e il Cantone e fissa un termine per l'integrazione dei relativi dati (incluso l'accertamento delle abitazioni equiparate alle abitazioni primarie) nel REA federale.

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. Contro la successiva decisione dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale è ammesso ricorso al Tribunale amministrativo federale (art. 33 lett. d della Legge sul Tribunale amministrativo federale del 17 giugno 2005 [LTAF; RS 173.32]). Contro la decisione del Tribunale amministrativo federale è ammissibile il ricorso al Tribunale federale nelle cause di diritto pubblico (cfr. art. 86 cpv. 1 lett. a della Legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 [LTF; RS 173.110]; non sussiste alcun caso previsto dal catalogo di eccezioni dell'art. 83 LTF.) I rimedi giuridici citati sono ammessi anche nel caso in cui

---

<sup>5</sup> Queste abitazioni comprendono:

- le abitazioni con o senza servizi simili a hotel che vengono affittate per un breve periodo;
- le abitazioni che sono utilizzate temporaneamente dal proprietario o dal locatario;
- le abitazioni di vacanza vuote;
- le abitazioni abitabili ma non occupate in modo permanente da oltre due anni;
- le baite, i maggenghi e i rustici, ecc. abitabili non utilizzati a scopi paesaggistici.

un Comune trascuri di presentare i dati richiesti nei termini previsti e di rispettare la qualità necessaria e l'ARE disponga quindi la presunzione ai sensi dell'articolo 5 capoverso 2 LASEC che la quota di abitazioni secondarie superi il 20 per cento.

Ogni anno al 31 marzo l'ARE pubblica sulla propria homepage un elenco con i dati seguenti per ciascun Comune: numero complessivo di tutte le abitazioni, numero delle abitazioni primarie, quota delle abitazioni primarie e la determinazione se la quota di abitazioni secondarie superi o meno il 20 per cento. Nell'elenco l'ARE indica inoltre i procedimenti aperti. L'elenco viene aggiornata dall'ARE ogni volta entro fine novembre con il risultato dei procedimenti. Le informazioni sullo stato aggiornato di un procedimento in corso devono essere ottenute dal rispettivo Comune.

### **Art. 3 Menzione nel registro fondiario**

#### Capoverso 1

Sulla lettera a: un cambiamento di utilizzazione da abitazione primaria a abitazione equiparata ad abitazione primaria secondo l'articolo 2 capoverso 3 LASEC non è soggetto all'obbligo di autorizzazione edilizia né di notifica. La registrazione nel registro fondiario per le abitazioni primarie e per quelle equiparate alle abitazioni primarie deve quindi essere sufficientemente ampia da comprendere entrambi i tipi di abitazione.

#### Capoverso 2

La menzione nel registro fondiario relativa alle abitazioni con limitazione d'uso deve contenere anche gli identificatori univoci degli edifici e delle abitazioni (EGID/EWID) in modo che il riferimento al REA federale necessario per la determinazione della quota delle abitazioni primarie possa avvenire nel modo più efficiente possibile.

I Comuni registrano nel REA i progetti di costruzione in linea di massima già al momento della presentazione della domanda di costruzione, quindi prima della realizzazione del fabbricato interessato. Al momento del rilascio dell'autorizzazione edilizia vengono inoltre di regola registrate anche le singole abitazioni in modo che siano noti gli identificatori rilevanti EGID e EWID. L'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie può così già segnalare questi indicatori all'Ufficio del registro fondiario insieme alla richiesta di menzione nel registro fondiario della limitazione d'uso disposta sul fondo interessato (art. 7 cpv. 4 LASEC). Una registrazione successiva non è necessaria.

Un paio di Comuni ha richiesto all'UST se le menzioni nel registro fondiario possono essere registrate nel REA. Il motivo alla base è soprattutto connesso all'ampliamento degli edifici esistenti: per poter attuare il proprio compito di controllo, il Comune deve poter distinguere le abitazioni di nuova realizzazione (con limitazione d'uso) da quelle realizzate in virtù del diritto anteriore. Secondo l'attuale esperienza dei Comuni ciò non è possibile (le singole abitazioni non possono essere identificate o distinte) a causa del contenuto della menzione (senza gli identificatori). L'introduzione dell'EGID / EWID nel registro fondiario permette di risolvere il problema in modo semplice.

### Capoverso 3

Questa disposizione accorda ai Comuni la facoltà di indicare nel REA federale le abitazioni interessate da una limitazione d'uso secondo la LASEC. Ai Comuni che in base all'articolo 4 capoverso 3 LASEC fanno figurare separatamente la categoria delle abitazioni equiparate alle abitazioni primarie viene così offerto uno strumento ausiliario che consente di assicurare la conformità e l'attualità delle informazioni necessarie.

Oltre alle limitazioni d'uso secondo il capoverso 1 i Comuni possono menzionare nel REA anche la loro sospensione (cfr. art. 9 cpv. 4).

### **Art. 4 Struttura ricettiva organizzata**

La disposizione delimita i requisiti posti alla struttura ricettiva organizzata che devono essere soddisfatti per la realizzazione di abitazioni sfruttate a scopi turistici qualora non si tratti di abitazioni supplementari ai sensi dell'articolo 7 capoverso 2 lettera A LASEC. In questa sede non vengono approfondite le ulteriori condizioni previste dal diritto sulle abitazioni secondarie (messa a disposizione di ospiti in modo duraturo ed esclusivamente per soggiorni di breve durata, alle condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale [art. 7 cpv. 2 ingresso] e assenza di orientamento alle esigenze personali del proprietario [art. 7 cpv. 2 lett. b prima parte della frase]).

Le condizioni delle lettere a-c (servizi di tipo alberghiero, concetto operativo simile a quello di un hotel, struttura unitaria) devono essere soddisfatte in modo cumulativo.

Per valutare se si tratta di una struttura ricettiva organizzata sono determinanti in modo particolare i criteri seguenti:

- offerta sufficiente di servizi e infrastrutture di tipo alberghiero. Si tratta di servizi e infrastrutture offerti di regola dagli hotel (come ad es. reception, servizio in camera, impianti collettivi come piscina, impianti sportivi, ristoranti e aree per attività ricreative che sono usate di norma dalla maggior parte degli ospiti; è determinante che questi servizi vengano offerti e che *possano* essere utilizzati dagli ospiti). È anche possibile che alcuni dei servizi e delle infrastrutture siano forniti da partner di cooperazione della regione;
- concetto operativo simile a quello di un hotel. Una delle sue caratteristiche principali è la focalizzazione sull'accoglienza professionale e di breve termine degli ospiti. Come esempio di struttura ricettiva di questo tipo possono essere citate le residenze simili agli hotel come gli hotel resort (hotel con camere e abitazioni gestite), i resort di vacanze e i villaggi vacanza (ad es. REKA, Landal).
- unica squadra direttiva della struttura;
- tipo di commercializzazione (l'attività commerciale e la commercializzazione sono organizzate in maniera che le abitazioni messe a disposizione durevolmente e a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale - in particolare in periodi di alta stagione - siano offerte con l'obiettivo che la loro richiesta avvenga in modo effettivo).

Nel caso si tratti di abitazioni in proprietà per piani sussistono rischi particolari sia sotto il profilo degli aspetti speculativi sia sotto quello dei necessari investimenti di rinnovo. Devono quindi essere osservati criteri aggiuntivi:

- L'utilizzo personale delle abitazioni deve rimanere limitato (l'utilizzo personale può essere effettuato dai proprietari, dai membri della loro famiglia, da amici o conoscenti. Può avvenire a titolo gratuito o oneroso e non può superare le tre settimane per alta stagione [un utilizzo dell'abitazione da parte dei gruppi di persone citate tramite la piattaforma di locazione di accesso generale e secondo le relative condizioni continua a rimanere possibile]. La locazione permanente dell'abitazione deve essere esclusa);
- esistenza di un fondo di rinnovo. Esso deve essere disponibile per il gestore e per il proprietario, i processi decisionali per l'esecuzione dei lavori di rinnovo devono essere definiti e il gestore e il

proprietario devono disporre di un sufficiente margine di manovra. L'obiettivo è quello di limitare il rischio di lungo termine della mancata intesa tra i proprietari per piani relativamente agli investimenti di rinnovo;

- perché questi punti possano essere esaminati sufficientemente, insieme alla domanda di costruzione devono essere presentati anche i seguenti documenti: atto costitutivo della proprietà per piani ed eventuali regolamenti nonché contratti di locazione e gestione eventualmente già esistenti.

Saranno le esperienze in corso di attuazione a evidenziare se debbano essere sviluppati criteri addizionali per l'esame dei requisiti e per la categorizzazione come struttura ricettiva organizzata. La regolamentazione a livello di ordinanza assicura la possibilità di adottare rapidamente gli adeguamenti necessari.

## **Art. 5 Perizia**

La proposta di perizia sottoposta all'autorità competente per le autorizzazioni edilizie deve essere da quest'ultima esaminata al fine di accertare che il perito fornisca la garanzia di indipendenza (cfr. art. 8 cpv. 5 LASEc). Ad esempio, la condizione è soddisfatta se la perizia viene affidata alla Società svizzera di credito alberghiero. Un'associazione di categoria non può essere presa in considerazione come perito.

La perizia deve esprimersi in particolare su diversi aspetti commerciali. Ai sensi della LASEc e dell'OASEc la questione se una determinata struttura rientri o meno nella categoria di struttura ricettiva organizzata non costituisce oggetto della perizia.

A seconda che si tratti di un caso previsto dall'articolo 8 capoverso 1 LASEc o dall'articolo 8 capoverso 4 LASEc, la perizia si concentra su aspetti fondamentali diversi:

realizzazione di abitazioni per il finanziamento di strutture ricettive organizzate (art. 8 cpv. 1 LASEc):

La perizia deve esprimersi sui seguenti aspetti:

- redditività: si deve dimostrare che la realizzazione di abitazioni senza limitazioni d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1 LASEc serve al finanziamento incrociato di una nuova struttura ricettiva organizzata o alla sua continuazione;
- impiego dei proventi: si deve dimostrare che i proventi derivanti dalle abitazioni sono investiti nella costruzione o nella gestione della struttura ricettiva organizzata e che essi sono necessari per la sua gestione redditizia o per la continuazione della stessa. Su richiesta, il proprietario o il gestore deve fornire le prove corrispondenti (cfr. art. 8 cpv. 1 lett. b LASEc). Nel presente contesto non ha alcuna importanza se le abitazioni siano destinate alla vendita o alla locazione.
- È ammissibile che più strutture realizzino insieme abitazioni senza limitazioni d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1 LASEc per gli scopi di finanziamento citati. Le condizioni di cui all'articolo 8 capoverso 1 lettere a e b LASEc devono però essere soddisfatte singolarmente da ciascuna struttura.
- La perizia non deve necessariamente esprimersi sui criteri di cui all'articolo 8 capoverso 1 lettere da c a e LASEc.

cambiamento di destinazione da struttura ricettiva organizzata in abitazioni (art. 8 cpv. 4 LASEC):

La perizia deve fornire informazioni sugli aspetti seguenti:

- durata della gestione: la struttura ricettiva deve essere stata gestita per almeno 25 anni. Il requisito della durata mira ad escludere cambiamenti di destinazione abusivi. Un periodo di 25 anni corrisponde al consueto ciclo di ammortamento e sfruttamento. Questo periodo di sfruttamento minimo si considera come rispettato anche se nel suo corso si verificano le consuete interruzioni di esercizio dovute a ristrutturazioni o cambi di proprietà e simili;
- occorre dimostrare che la struttura ricettiva organizzata non può continuare a essere gestita in modo redditizio nemmeno dopo la realizzazione di abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'articolo 8 capoversi 1 e 2 LASEC. Deve inoltre essere dimostrato che la struttura non può essere convertita in abitazioni sfruttate a scopi turistici;
- La redditività insufficiente non deve essere riconducibile a un comportamento inadeguato imputabile al proprietario o al gestore. In modo particolare, sussiste un comportamento inadeguato quando gli utili della struttura vengono sistematicamente detratti invece di essere investiti in lavori di manutenzione e riparazione o accantonati per investimenti di rinnovo.
- La perizia non deve necessariamente pronunciarsi in merito al criterio previsto dall'articolo 8 capoverso 4 lettera d LASEC.

## **Art. 6 Edifici tipici del sito**

### *Cpv. 1*

Questo articolo precisa cosa debba essere inteso per edifici tipici del sito secondo l'articolo 9 capoverso 1 LASEC ed espleta in questo modo il compito derivante dal dibattito parlamentare. Sono tipici del sito quegli edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità del sito e all'identità del luogo. Non deve trattarsi necessariamente di edifici protetti. Deve essere osservato che non tutti i Cantoni dispongono di un inventario sistematico degli edifici meritevoli di protezione. Tuttavia, solo gli edifici e i complessi di alta qualità possono contribuire in maniera essenziale alla qualità del sito e all'identità del luogo. Come esempi si possono citare un forno esterno o un lavatoio in posizione centrale oppure un gruppo omogeneo di stalle.

Le possibilità previste dalla disposizione sono limitate agli edifici all'interno delle zone edificabili (cfr. art. 9 cpv. 1 LASEC).

### *Capoverso 2*

Esistono vari procedimenti alternativi con cui i Cantoni possono classificare gli edifici come tipici del sito: regolamentazione nella legge edilizia simile al procedimento di messa in stato di protezione, elaborazione di un inventario degli edifici tipici del sito, incarico ai Comuni di contrassegnare gli edifici tipici del sito nell'ambito del piano di utilizzo. L'ISOS può servire da base per queste attività.

## **Art. 7 Cambiamento di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici e notifica**

### *Capoverso 1*

Il cambiamento di destinazione da abitazione sfruttata a scopi turistici in abitazione primaria non soggiace all'obbligo di autorizzazione edilizia in base alla legislazione sulle abitazioni secondarie ma è sottoposto all'obbligo di notifica. Il cambiamento di destinazione da abitazione supplementare in abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera b LASEC è invece sottoposto all'obbligo di autorizzazione edilizia (cfr. art. 13 lett. b LASEC). Inoltre, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria o abitazione equiparata ad abitazione primaria in abitazione sfruttata a scopi turistici è sottoposto all'obbligo di autorizzazione edilizia (art. 13 lett. a LASEC).

## *Capoverso 2*

Il cambiamento di destinazione avviene nel momento dell'ingresso del nuovo abitante.

### **Art. 8 f. Sospensione delle limitazioni d'uso per le abitazioni del nuovo regime giuridico**

Gli articoli 8 e 9 articolano in modo più dettagliato le disposizioni dell'articolo 14 capoverso 1 lettere a e b LASEC.

La questione della sospensione delle limitazioni d'uso si pone solo per le abitazioni con limitazione d'uso del nuovo regime giuridico ai sensi dell'articolo 7 LASEC. Non si pone invece per le abitazioni senza limitazioni d'uso. Queste ultime possono essere abitazioni senza limitazioni d'uso del nuovo regime giuridico (secondo l'articolo 8 e 9 LASEC) o abitazioni di diritto anteriore (secondo l'art. 10 LASEC). Se nel caso di una sospensione secondo l'articolo 8 (a causa di circostanze speciali come il decesso, il trasferimento di domicilio o il cambiamento dello stato civile) il termine fissato è decorso e un'ulteriore proroga non è più possibile, la sospensione può essere continuata solo se sono soddisfatti i requisiti previsti dall'articolo 9.

#### *Articolo 9 capoverso 2*

La sospensione deve essere disposta quando le condizioni sono soddisfatte. La persona richiedente ne ha diritto.

Come esempio di pubblicazione di inserzioni usuale per il mercato (lett. a) può essere citata quella su media idonei o portali internet o altri luoghi eventualmente adeguati (ad. es affissione).

Compito dell'autorità è decidere in modo definitivo e dietro apprezzamento di tutte le circostanze concrete se in base alle indicazioni rilevanti e alla situazione locale del mercato è possibile concludere con sufficiente certezza che, per un uso conforme alla limitazione d'uso in essere, per l'abitazione in oggetto non esistono locatari o acquirenti.

#### *Articolo 9 capoverso 3*

Quando si può ipotizzare che nel Comune in questione esistono persone interessate alla locazione o all'acquisto, un'abitazione con limitazione d'uso vuota può costituire una fattispecie di uso illecito secondo l'articolo 17 LASEC. Ad esempio, nel caso in cui la disposizione di locazione nel rispetto della limitazione d'uso sia appropriata, l'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie che nega la sospensione deve trasmettere il fascicolo all'autorità competente perché venga debitamente controllato.

#### *Articolo 9 capoverso 4*

L'aggiunta della sospensione della limitazione d'uso non viene registrata d'ufficio ma solo su richiesta del proprietario dietro presentazione all'Ufficio del registro fondiario della decisione di sospensione dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

### **Art. 10 Diritto di ricorso e notificazione di decisioni**

#### *Capoverso 1*

Analogamente a quanto disposto dall'articolo 48 capoverso 4 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1), il potere di ricorso in materia di abitazioni secondarie viene delegato all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE.



## Capoverso 2

L'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie deve notificare all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale le seguenti decisioni:

- autorizzazione edilizia per una nuova abitazione sfruttata a scopo turistico secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera a LASEC (abitazione supplementare);
- autorizzazioni edilizie per una nuova abitazione sfruttata a scopo turistico secondo l'articolo 7 paragrafo 2 lettera b LASEC (abitazione gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata);
- autorizzazioni edilizie per una nuova abitazione senza limitazione d'uso secondo l'articolo 8 capoversi da 1 a 3 LASEC a scopo di finanziamento incrociato di una struttura ricettiva organizzata;
- autorizzazione edilizia per il cambiamento di destinazione di una struttura ricettiva organizzata in abitazioni senza limitazioni d'uso secondo l'articolo 8 capoverso 2 LASEC;
- autorizzazione edilizia per nuove abitazioni in edifici protetti secondo l'articolo 9 LASEC;
- disposizioni di sospensione secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettere a oppure b LASEC;
- autorizzazioni edilizie riguardanti abitazioni con limitazione d'uso sospesa.

Per l'ultimo punto (autorizzazioni edilizie riguardanti abitazioni con limitazione d'uso sospesa) devono essere pubblicate tutte le autorizzazioni edilizie quindi anche quelle per i lavori di modifica, di aggiunta, ecc. In questo modo si mira ad assicurare che nella fase di sospensione non vengano effettuate modifiche edilizie che potrebbero rendere più difficile o impossibile la decadenza della sospensione e il ripristino della limitazione d'uso.

### **Art. 11 Disposizione transitoria**

L'allegato all'ordinanza previsto per il periodo transitorio fino al 31 marzo 2017 si ricollega all'allegato dell'ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie nel suo ultimo aggiornamento dell'autunno 2015.

L'elenco nell'allegato conferisce una presunzione confutabile secondo la quale i Comuni in esso compresi hanno una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento. Secondo il capoverso 2 il Comune ha la possibilità di confutare la presunzione con prove adeguate. Nel caso vi riesca, esso non sarà più considerato come Comune con quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento.

Dopo il 31 marzo 2017 la pubblicazione della quota di abitazioni secondarie dei Comuni avviene secondo le considerazioni dell'articolo 2 capoverso 2.

### **Art. 12 Modifica di altri atti normativi**

L'Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012 è limitata nel tempo e sarà pertanto automaticamente abrogata con l'entrata in vigore della Legge sulle abitazioni secondarie. Perché la modifica dell'articolo 39 capoversi 4 e 5 OPT relativa agli edifici tipici del paesaggio adottata con la presente Ordinanza continui ad essere valida, essa dovrà essere nuovamente adottata. A livello contenutistico le disposizioni rimangono invariate.

In base al potere di ricorso dell'ARE (art. 10 cpv. 1), in virtù dell'articolo 1 lettera c dell'Ordinanza dell'8 novembre 2006 concernente la notifica delle decisioni cantonali di ultima istanza in materia di diritto pubblico (RS 173.11.47), ad esso devono essere notificate le decisioni cantonali di ultima istanza in materia di abitazioni secondarie. Lo stesso vale anche per le autorizzazioni edilizie *all'interno* delle zone edificabili. L'eccezione prevista all'articolo 2 lettera d della citata Ordinanza deve quindi essere integrata da una controeccezione.