



26 giugno 2013

---

# Ordinanza sulle abitazioni secondarie (a- vamprogetto) Rapporto esplicativo

---

## Osservazioni preliminari

Qui di seguito vengono spiegate solamente le disposizioni non già di per sé comprensibili. Le spiegazioni si limitano inoltre a quanto necessario per poter valutare la normativa proposta nel quadro della procedura di consultazione.

### Art. 1 seg. Inventario delle abitazioni primarie

Già nell'attuare l'ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie si è fatto capo ai dati del Registro federale degli edifici e delle abitazioni per rilevare i Comuni che presentano una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento. Tale procedura si è rivelata efficace e va perciò portata avanti.

### Art. 3 Menzione nel registro fondiario

A differenza dell'ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie, nel presente avamprogetto si rinuncia a indicare nell'ordinanza il testo della menzione. È così possibile tenere conto delle differenti prassi cantonali nella tenuta del registro fondiario.

### Art. 5 Strutture ricettive organizzate

Riguardo alle lettere a e b, si rimanda alle spiegazioni relative all'articolo 7 della legge sulle abitazioni secondarie.

Per ridurre al minimo il potenziale di abuso, le lettere c e d esigono un piano di esercizio uniforme e che l'utilizzo quale esercizio uniforme sia garantito sotto il profilo giuridico ed economico. Con questi criteri dell'uniformità si vogliono in particolare limitare i rischi a lungo termine connessi con i modelli di proprietà per piani (p.es. mancanza di unità fra i proprietari per piani per quanto riguarda gli investimenti di rinnovo). Poiché nei progetti immobiliari l'elemento speculativo si ha per lo più quando si costituisce una proprietà per piani, in questo caso si deve garantire che le abitazioni non siano impostate in modo tale da poter essere utilizzate anche senza ricorrere a prestazioni di servizio alberghiere e che gli acquirenti concludano contratti di gestione pluriennali con l'esercente. La redditività dell'esercizio dev'essere provata.

Nell'esame dei criteri di cui alle lettere c e d rientrano:

- le dimensioni minime dell'impianto;
- la qualità dell'impianto;
- la funzionalità d'esercizio;
- l'offerta di prestazioni alberghiere;
- la redditività e la commercializzazione.

In caso di proprietà per piani:

- i contratti di affitto e di gestione;
- la limitazione dell'uso proprio.

Le esperienze fatte in sede di attuazione mostreranno se sia possibile applicare criteri supplementari per la categorizzazione quale struttura ricettiva organizzata. Il disciplinamento a livello di ordinanza garantisce la rapidità di esecuzione degli eventuali adeguamenti.

#### **Art. 6 Prova del fabbisogno per abitazioni sfruttate a scopi turistici**

La prova del fabbisogno va fornita nell'ambito della pianificazione direttrice, in cui sono designati i comprensori nei quali sono ammesse abitazioni ai sensi dell'articolo 7 capoverso 2 lettera c della legge. Un fabbisogno di ulteriori abitazioni sfruttate a scopi turistici è dato quando, nonostante misure volte a promuovere un migliore tasso di occupazione delle abitazioni secondarie, rimane un fabbisogno scoperto.

#### **Art. 7 Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore**

La nozione di superficie utile principale è definita nella norma SIA 416. È la parte della superficie utile di un edificio che serve alla finalità e all'utilizzo dell'edificio in senso stretto.

La data di riferimento dell'11 marzo 2012 risulta in conformità con la definizione delle abitazioni costruite secondo il diritto anteriore nell'articolo 12 capoverso 1 della legge.

#### **Art. 8-10 Sospensione della limitazione d'uso, Tassa di compensazione**

Queste disposizioni riguardanti la durata della sospensione, la menzione nel registro fondiario e la tassa di compensazione sono le necessarie disposizioni d'esecuzione relative all'articolo 15 seg. della legge.

#### **Art. 11 Notificazione**

Rispetto alla vigente ordinanza sulle abitazioni secondarie (art. 6 cpv. 3), le fattispecie di notificazione vengono leggermente ampliate e sistematizzate.

Sulla base delle decisioni del Tribunale federale del 22 maggio 2013, che in virtù dell'articolo 12 della legge federale del 1° luglio 1966 sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN; RS 451) ha riconosciuto alle associazioni la legittimità a ricorrere nel rilascio di autorizzazioni edilizie per abitazioni secondarie, si è rinunciato a sancire il diritto di ricorso delle associazioni.

#### **Art. 12 Modifica del diritto vigente**

L'ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie è sostituita dalla legislazione esecutiva (legge e ordinanza) sulle abitazioni secondarie e va perciò abrogata.