



Ordinanza del 22 agosto 2012 sulle abitazioni secondarie

Promemoria per il rilascio delle autorizzazioni edilizie

Di che si tratta?

L'ordinanza del 22 agosto sulle abitazioni secondarie (<http://www.admin.ch/ch/i/as/2012/4583.pdf>) si applica ai Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento del totale delle abitazioni. In vigore dal 1° gennaio 2013, l'ordinanza avrà validità fino a quando non verrà sostituita dalla legge di esecuzione. I Comuni interessati sono elencati nell'allegato all'ordinanza.

Il presente promemoria illustra in che modo le autorità preposte al rilascio dell'autorizzazione edilizia possono attuare concretamente l'ordinanza nelle procedure edilizie e nel rilascio delle autorizzazioni.

I. Autorizzazioni edilizie per abitazioni primarie ai sensi dell'art. 4 lett. a dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie

L'articolo 6 capoverso 1 dell'ordinanza chiede che dal 1° gennaio 2013, nelle autorizzazioni per la costruzione di abitazioni primarie, i Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento pongano la condizione che i committenti siano tenuti a utilizzare l'abitazione/le abitazioni quale abitazione/i primaria/e. Per abitazione primaria si intende l'abitazione che non è «abitazione sfruttata a scopi turistici qualificati» (art. 4 lett. b in combinato disposto con l'art. 6 cpv. 2 dell'ordinanza). L'utilizzazione quale abitazione primaria significa che essa viene utilizzata esclusivamente e permanentemente da persone domiciliate nel Comune e da persone a scopo di lavoro o di formazione.

La condizione può essere formulata come segue:

L'abitazione/Le abitazioni xy devono essere utilizzate esclusivamente e permanentemente da persone domiciliate nel Comune di ... / L'abitazione/Le abitazioni xy devono essere utilizzate esclusivamente e permanentemente da persone a scopo di lavoro o di formazione.

L'articolo 6 capoverso 2 dell'ordinanza chiede all'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia di incaricare nell'autorizzazione l'Ufficio del registro fondiario di apporre la pertinente menzione. L'incarico all'Ufficio del registro fondiario può essere formulato come segue:

L'Ufficio del registro fondiario...è incaricato di apporre, quale restrizione della proprietà fondata sul diritto pubblico, le condizioni conformemente a... alla dicitura «abitazione primaria» sul fondo..... L'autorizzazione edilizia con decisione passata in giudicato vale quale attestazione del titolo giuridico per questa menzione.

II. IAutorizzazioni edilizie per abitazioni sfruttate nel quadro di forme di alloggio strutturate (art. 4 lett. b n. 1 dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie)

All'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia, **con la domanda di costruzione** il committente deve

- a) provare che l'abitazione/le abitazioni è/sono parte integrante di una gestione di tipo alberghiero;
- b) presentare un piano di gestione di tipo alberghiero che ne illustri le infrastrutture e le dimensioni;
- c) provare di avere adottato una soluzione usuale nel settore per finanziare gli investimenti di rinnovo.

Nell'autorizzazione edilizia la persona autorizzata va obbligata, con pertinenti condizioni, a utilizzare o a fare utilizzare l'abitazione/le abitazioni ai sensi dell'articolo 4 lettera b numero 1. Le condizioni possono essere formulate come segue:

L'autorizzazione è rilasciata a condizione che

- a) le abitazioni non siano strutturate o arredate individualmente;
- b) il piano di gestione di tipo alberghiero, la soluzione usuale nel settore per finanziare gli investimenti di rinnovo e i contratti considerati requisito per il rilascio dell'autorizzazione edilizia siano ancora validi;
- c) le abitazioni vengano messe a disposizione a lungo termine, in particolare anche durante i periodi di alta stagione, alle condizioni di mercato usuali;
- d) le abitazioni servano esclusivamente all'alloggio di clienti per un breve periodo;
- e) la maggior parte dei clienti ricorra effettivamente alle prestazioni alberghiere;
- f) l'utilizzazione da parte del proprietario, dei membri della sua famiglia, di amici e conoscenti, remunerato o a titolo gratuito abbia luogo al massimo per tre settimane durante l'alta stagione;
- g) il proprietario provi ogni due anni nei confronti dell'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia il rispetto delle condizioni.

L'articolo 6 capoverso 2 dell'ordinanza chiede all'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia di incaricare nell'autorizzazione l'Ufficio del registro fondiario di apporre la pertinente menzione. L'incarico all'Ufficio del registro fondiario può essere formulato come segue:

L'Ufficio del registro fondiario....è incaricato di apporre, quale restrizione della proprietà fondata sul diritto pubblico, le condizioni conformemente a.... alla dicitura «abitazione sfruttata a scopi turistici qualificati» sul fondo..... L'autorizzazione edilizia con decisione passata in giudicato vale quale attestazione del titolo giuridico per questa menzione.

Conseguenze in caso di inosservanza delle condizioni: se la persona autorizzata non riesce a provare che le condizioni sono rispettate, il diritto cantonale può prevedere che il Comune ordini l'affitto da parte di un terzo a spese di suddetta persona.

III. Autorizzazioni edilizie per case unifamiliari con abitazioni di inquilini (art. 4 lett. b n. 2 dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie)

Con la domanda di costruzione il committente deve indicare all'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia quale abitazione va considerata **casa unifamiliare con abitazioni di inquilini**.

Nell'autorizzazione edilizia la persona autorizzata va obbligata, con pertinenti condizioni, a utilizzare o a fare utilizzare l'abitazione/le abitazioni ai sensi dell'articolo 4 lettera b numero 2. Le condizioni possono essere formulate come segue:

L'autorizzazione è rilasciata a condizione che

- a) il proprietario delle **case unifamiliari con abitazioni di inquilini** abiti nella stessa casa e che svolga un ruolo attivo quale persona che ospita;
- b) le **case unifamiliari con abitazioni di inquilini** non siano strutturate o arredate individualmente;
- c) le **case unifamiliari con abitazioni di inquilini** rispondano alle esigenze minime fissate per gli appartamenti di vacanza classificati dalla Federazione svizzera del turismo;
- d) le **case unifamiliari con abitazioni di inquilini** vengano messe a disposizione a lungo termine, in particolare anche durante i periodi di alta stagione, alle condizioni di mercato usuali, attraverso un'organizzazione commerciale o di distribuzione, un sistema di prenotazioni di un operatore turistico o un altro ente idoneo;
- e) le **case unifamiliari con abitazioni di inquilini** servano esclusivamente all'alloggio di clienti per un breve periodo;
- f) il proprietario provi ogni due anni nei confronti dell'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia il rispetto delle condizioni.

L'articolo 6 capoverso 2 dell'ordinanza chiede all'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia di incaricare nell'autorizzazione l'Ufficio del registro fondiario di apporre la pertinente menzione. L'incarico all'Ufficio del registro fondiario può essere formulato come segue:

L'Ufficio del registro fondiario....è incaricato di apporre, quale restrizione della proprietà fondata sul diritto pubblico, le condizioni conformemente a.... alla dicitura «abitazione sfruttata a scopi turistici qualificati» sul fondo..... L'autorizzazione edilizia con decisione passata in giudicato vale quale attestazione del titolo giuridico per questa menzione.

IV. Direttive per i Comuni soglia

I Comuni che superano di poco la quota del 20 per cento di abitazioni secondarie devono accantonare le domande di costruzione fino a che il limite non sarà inferiore a questa percentuale (la prima domanda presentata sarà poi la prima a essere trattata e così via).

All'indirizzo <http://www.aren.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=it> si trovano ulteriori supporti per l'attuazione dell'ordinanza.