



Berna, 15 ottobre 2025

Modifica dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (attuazione della seconda fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio [LPT 2] e della legge federale su un approvvigionamento elettrico sicuro con le energie rinnovabili)

Rapporto esplicativo



Compendio

La presente modifica dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio mira principalmente ad attuare e a concretizzare la stabilizzazione del numero degli edifici esistenti e delle superfici impermeabilizzate fuori delle zone edificabili prevista dal legislatore. Così facendo si intende, da un lato, assicurare una maggiore protezione del paesaggio e, dall'altro, mantenere un determinato margine di manovra per uno sviluppo edilizio moderato fuori delle zone edificabili. I Cantoni sono tenuti a monitorare lo sviluppo edilizio fuori delle zone edificabili e a garantire il rispetto degli obiettivi di stabilizzazione; a tal fine l'ordinanza fornisce loro determinati strumenti, mentre altri devono essere creati dai Cantoni stessi. Se gli obiettivi di stabilizzazione di un Cantone non possono essere raggiunti o sono a rischio, si applica un meccanismo di compensazione.

Situazione iniziale

Il 29 settembre 2023 il Parlamento ha adottato il progetto per la seconda fase della revisione parziale della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT 2). La revisione dell'ordinanza qui illustrata include le necessarie disposizioni esecutive. Comprende inoltre disposizioni esecutive concernenti la legge federale su un approvvigionamento elettrico sicuro con le energie rinnovabili approvata nella stessa data dal Parlamento, nella misura in cui questa contiene anche norme della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Dal 19 giugno 2024 al 9 ottobre 2024 si è svolta una procedura di consultazione sulle disposizioni esecutive.

Contenuto del progetto

La presente modifica dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio interessa le disposizioni esecutive relative alla seconda fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 2) e a parte della legge federale su un approvvigionamento elettrico sicuro con le energie rinnovabili. Fondamentali sono le disposizioni relative alla stabilizzazione del numero degli edifici esistenti e delle superfici impermeabilizzate. A tal fine, per ogni Cantone vengono definiti un valore di riferimento edificio e un valore di riferimento impermeabilizzazione. Ogni Cantone dispone di un margine di manovra del 2 per cento rispetto alla data di riferimento determinante del 29 settembre 2023. Inoltre, il progetto concretizza i requisiti per le misure di compensazione e di miglioramento da prevedersi nell'ambito del nuovo strumento di pianificazione costituito dall'approccio territoriale. Contiene altresì disposizioni per la concessione di deroghe in materia di odori e immissioni foniche dovuti all'agricoltura, il miglioramento delle condizioni per l'utilizzo delle energie rinnovabili e gli eventuali contributi federali ai contributi per i costi di demolizione nonché mandati legislativi ai Cantoni volti a ottimizzare le procedure nel settore dell'edilizia illegale fuori delle zone edificabili. Il progetto contiene altresì una disposizione finalizzata ad attuare l'obiettivo perseguito dall'iniziativa parlamentare 20.492 presentata dal Consigliere nazionale Bregy («Sviluppo territoriale e infrastrutturale. La visione e la strategia relative agli studi di base devono essere presentate imperativamente al Parlamento»), che prevede di rafforzare il coinvolgimento dell'Assemblea federale nell'elaborazione e nell'adeguamento dei piani settoriali.

Indice

1	Situazione iniziale	5
2	Punti essenziali del progetto.....	6
2.1	Obiettivi di stabilizzazione	6
2.2	Approccio territoriale	9
2.3	Priorità dell'agricoltura nella zona agricola.....	9
2.4	Impiego di energie rinnovabili	10
2.5	Costruzioni illegali	10
2.6	Attuazione dell'iniziativa parlamentare Bregy 20.492	11
3	Ripercussioni.....	11
3.1	Ripercussioni per la Confederazione	11
3.2	Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni	12
3.3	Ripercussioni sull'economia, sulla società e sull'ambiente	13
4	Aspetti giuridici	13
4.1	Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera	13
4.2	Protezione dei dati	14
5	Commento ai singoli articoli	14
	Art. 19a	14
	Art. 25a	14
	Art. 25b	15
	Art. 25c	17
	Art. 25d	19
	Art. 25e	20
	Art. 25f	22
	Art. 25g	23
	Art. 32 ^{bis}	24
	Art. 32a ^{bis}	25
	Art. 32c	28
	Art. 32d	29
	Art. 32e	31
	Art. 32f	33
	Art. 32g	34
	Art. 32h	34
	Art. 33	35
	Art. 33a	35
	Art. 34a	36

Art. 38a	36
Art. 39	38
Art. 42	38
Art. 42a	39
Art. 42b	40
Art. 43	40
Art. 43a	42
Art. 43b	42
Art. 43c	43
Art. 43d	44
Art. 43e	45
Modifica di altri atti normativi	46
Numeri 1–12	46
Numero 13: ordinanza del 7 dicembre 1998 sulla terminologia agricola e il riconoscimento delle forme di azienda (OTerm; RS 910.91).....	46

1 Situazione iniziale

Il 29 settembre 2023 il Parlamento ha approvato il progetto per la seconda fase della revisione parziale della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT 2; testo della votazione finale: FF 2023 2488). Nella revisione parziale dell'ordinanza del 28 giugno 2000 sulla pianificazione del territorio (OPT; RS 700.1) qui di seguito commentata sono specificate in particolare le disposizioni con cui il Parlamento ha incaricato il Consiglio federale di disciplinare i dettagli. Il messaggio per questa revisione di legge è stato presentato al Parlamento nel 2018 (messaggio del 31 ottobre 2018 concernente la seconda fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio, FF 2018 7443). Dopo la presentazione dell'iniziativa popolare «Contro la cementificazione del nostro paesaggio (Iniziativa paesaggio)» (si veda in merito il messaggio del Consiglio federale del 1° settembre 2021 [FF 2021 2115]), il Parlamento ha trasformato il progetto di legge in una controproposta indiretta a questa iniziativa. Le disposizioni relative alla stabilizzazione si sono quindi aggiunte quali nuovi elementi importanti, anch'essi da attuare a livello di ordinanza.

La revisione dell'OPT prevede inoltre disposizioni esecutive di singole disposizioni della legge federale su un approvvigionamento elettrico sicuro con le energie rinnovabili approvata dal Parlamento il 29 settembre 2023 (testo della votazione finale: FF 2023 2301). Si tratta delle disposizioni sull'esenzione dall'autorizzazione per gli impianti solari installati sulle facciate, sugli impianti solari che non sono di interesse nazionale, nonché disposizioni su altri edifici e impianti per l'impiego di energie rinnovabili.

Il progetto comprende inoltre una modifica con cui si intende attuare l'iniziativa parlamentare 20.492 presentata dal Consigliere nazionale Bregy («Sviluppo territoriale e infrastrutturale. La visione e la strategia relative agli studi di base devono essere presentate imperativamente al Parlamento»).

In merito alle citate disposizioni esecutive, dal 19 giugno al 9 ottobre 2024 si è svolta una procedura di consultazione.

Alcuni Cantoni e la DCPA hanno chiesto di rivedere e semplificare le relative disposizioni, soprattutto in merito alla stabilizzazione. Sono state criticate in particolare le misure proposte per verificare il rispetto degli obiettivi di stabilizzazione, in quanto comporterebbero un onere amministrativo sproporzionato per la raccolta dei dati. Inoltre, numerosi partecipanti alla consultazione (fra cui 15 Cantoni, DTAP, CDCA CGCA, UDC, SAB, USC e USAM) hanno ritenuto troppo restrittivo il margine di sviluppo dell'1 per cento rispetto alla situazione al 29 settembre 2023 proposto nel progetto posto in consultazione. Un margine del 2 per cento sarebbe più appropriato, tanto più che anche nel processo legislativo si era discusso in tali termini. D'altro canto, vi sono anche partecipanti alla consultazione che ritengono eccessivo un margine di manovra dell'1 per cento e chiedono una riduzione allo 0,5 per cento (I Verdi, PS, organizzazioni ambientaliste).

La maggior parte dei Cantoni critica inoltre il fatto che il progetto posto in consultazione non preveda alcuna disposizione relativa ai contributi federali per i costi di demolizione. A loro avviso, i contributi per i costi di demolizione non possono essere finanziati unicamente dai Cantoni. Ciò non sarebbe in linea con la collaborazione su un piano di partenariato finora praticata tra la Confederazione e i Cantoni. Inoltre, un ulteriore ricorso ai proventi generati dalla tassa sul plusvalore avrebbe come conseguenza che non resterebbero mezzi sufficienti per i compiti di sviluppo centripeto,

finanziati con tali introiti. La DCPA propone che la quota dei contributi per i costi di demolizione a carico della Confederazione sia del 70–80 per cento.

Nel quadro della procedura di consultazione, la DCPA in particolare ha evidenziato che i Cantoni necessitano di tempo per adeguare le proprie basi legali e gli strumenti di pianificazione ai nuovi requisiti del diritto federale. I lavori in tal senso potranno iniziare solamente una volta che il contenuto dell'OPT riveduta sarà definito. Tali adeguamenti richiederanno almeno nove mesi.

Il 9 e il 27 gennaio 2025, anche la CAPTE-S e la CAPTE-N sono state consultate in merito al progetto posto in consultazione. Riguardo al margine di sviluppo da concedere in relazione agli obiettivi di stabilizzazione, entrambe le Commissioni si sono espresse a maggioranza a favore di un valore di +2 per cento (rispetto alla situazione al 29 settembre 2023). Entrambe le Commissioni si sono inoltre pronunciate chiaramente a favore di un cofinanziamento federale dei contributi per i costi di demolizione fino a un terzo. Infine, la CAPTE-S ha chiesto che alle strutture ricettive e della ristorazione fuori delle zone edificabili soggette al diritto previgente siano concesse possibilità di ampliamento supplementari, oltre a quanto previsto dal progetto posto in consultazione.

Il progetto è stato riveduto in stretta collaborazione con i Cantoni, sulla base dei risultati della consultazione e delle audizioni. A tal fine si sono svolti diversi incontri con un gruppo di esperti composto da rappresentanti delle seguenti organizzazioni: Conferenza dei pianificatori cantonali (COPC), Conferenza dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA), Conferenza dei direttori cantonali dell'agricoltura (CDCA), Conferenza dei delegati della protezione della natura e del paesaggio (CDPNP) ed EspaceSuisse. Inoltre, i lavori sono stati accompagnati a livello politico da un comitato della DCPA e della CDCA.

2 Punti essenziali del progetto

2.1 Obiettivi di stabilizzazione

Senso e scopo della stabilizzazione

L'idea di stabilizzare lo sviluppo edilizio fuori delle zone edificabili è confluita nel progetto per la seconda fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 2) come reazione all'Iniziativa per il paesaggio. Ciò è avvenuto nel contesto dell'evoluzione del progetto in un controprogetto indiretto all'Iniziativa per il paesaggio, la quale prevedeva che il numero degli edifici e la superficie da essi occupata nelle zone non edificabili non potessero più aumentare. La LPT intende invece essere meno intransigente e lasciare un certo margine di manovra per lo sviluppo, pur confermando il principio fondamentale di un limite massimo per lo sviluppo edilizio fuori delle zone edificabili.

Aspetti della stabilizzazione

Gli obiettivi di stabilizzazione riguardano due aspetti: innanzitutto, occorre limitare il numero di edifici fuori delle zone edificabili. Gli oggetti con una superficie inferiore a 6 m² non vengono presi in considerazione, così da evitare problemi di conteggio di natura puramente tecnica. La stabilizzazione concerne però anche l'impermeabilizzazione del suolo. In questo modo viene ripreso il criterio della «superficie occupata» dell'Iniziativa per il paesaggio, sebbene in un'accezione più ampia. Infatti, l'impermeabilizzazione del suolo non comprende unicamente le superfici edificate, ma

anche, ad esempio, le superfici asfaltate o cementificate. Sono escluse dall'obiettivo di stabilizzazione per l'impermeabilizzazione del suolo le superfici impermeabilizzate utilizzate a fini agricoli o turistici nonché le superfici occupate da infrastrutture nazionali e cantonali per i trasporti e da impianti energetici.

Campo d'applicazione territoriale

L'obiettivo di stabilizzazione relativo agli edifici si applica all'intero territorio fuori delle zone edificabili. L'obiettivo di stabilizzazione relativo all'impermeabilizzazione del suolo si applica ai territori fuori delle zone edificabili ad eccezione della regione d'estivazione (si veda il commento all'art. 25a cpv. 2).

Margine di sviluppo del +2 per cento rispetto al 29 settembre 2023

L'articolo 25b capoverso 1 limita il margine di sviluppo ancora da definire secondo l'idea della stabilizzazione a un massimo del 2 per cento rispetto alla situazione al 29 settembre 2023, data della votazione finale sulla LPT 2 alle Camere federali (cosiddetto valore di riferimento). Con l'aumento del margine di sviluppo al 2 per cento, il Consiglio federale risponde in particolare alle richieste formulate da una maggioranza dei Cantoni e da DCPA e CDCA nell'ambito della procedura di consultazione. Un margine dell'1 per cento, come previsto nel progetto posto in consultazione, è stato ritenuto troppo esiguo alla luce dell'evoluzione effettiva delle costruzioni fuori delle zone edificabili. Inoltre, la mancanza di basi di dati ha reso difficile per i Cantoni effettuare un'accurata valutazione del margine di sviluppo residuo. In tale contesto, portare il valore al 2 per cento concede ai Cantoni un po' più di tempo per reagire in modo adeguato alle sfide che si prospettano.

Affinché i Cantoni conoscano chiaramente l'entità del proprio margine di sviluppo concreto, attingendo a una base di dati uniforme sono stati calcolati i rispettivi valori di riferimento per il numero di edifici e la superficie impermeabilizzata. Per determinare il numero di edifici sono stati utilizzati i geodati della misurazione ufficiale, integrati eventualmente con quelli del modello topografico del paesaggio (MTP) di swisstopo. Per determinare l'impermeabilizzazione del suolo sono stati utilizzati i dati della statistica della superficie estrapolati alla situazione al 29 settembre 2023.

I valori di riferimento così determinati sono fissati numericamente per ogni Cantone nell'allegato 1 all'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT): un valore di riferimento per il numero di edifici e uno per la superficie impermeabilizzata (in ettari).

Obbligo di rilevare lo sviluppo edilizio dal 29 settembre 2023

I Cantoni sono tenuti a monitorare lo sviluppo edilizio avvenuto dopo la data di riferimento del 29 settembre 2023, così da poter valutare la loro situazione in relazione agli obiettivi di stabilizzazione e l'entità del margine di sviluppo residuo. Le modalità concrete di attuazione sono lasciate in gran parte al loro apprezzamento. Le relative disposizioni dell'OPT sono pertanto volutamente concise. In linea di principio è sufficiente un rilevamento strutturato delle autorizzazioni edilizie in forma tabellare. Da tale rilevamento devono risultare le seguenti informazioni:

- quanti nuovi edifici sono stati autorizzati fuori delle zone edificabili;
- quante nuove superfici impermeabilizzate sono state create e se si tratta di utilizzazioni computabili o non computabili; non sono computabili le superfici impermeabilizzate utilizzate a fini agricoli o turistici nonché le superfici occupate da infrastrutture nazionali e cantonali per i trasporti e da impianti energetici;
- la superficie delle impermeabilizzazioni del suolo computabili.

Devono essere rilevati anche gli edifici e gli impianti illegali nonché gli impianti aggiunti di fatto.

I Cantoni possono scegliere liberamente il metodo di contabilizzazione. Possono utilizzare i geodati ottenuti nell'ambito delle procedure di rilascio delle autorizzazioni edilizie oppure limitarsi a tabelle Excel basate sui fascicoli delle autorizzazioni.

Rendiconto

I Cantoni devono riferire periodicamente alla Confederazione sulla loro situazione rispetto agli obiettivi di stabilizzazione. Il rendiconto può costituire motivo per ritenere a rischio il mantenimento degli obiettivi di stabilizzazione in un Cantone. Ciò può a sua volta rendere necessario un adeguamento della strategia di stabilizzazione nel piano direttore cantonale (si veda più avanti).

Conseguenze in caso di mancato mantenimento degli obiettivi

Se gli obiettivi di stabilizzazione non vengono rispettati o se le necessarie modifiche al piano direttore concernenti la strategia di stabilizzazione non possono essere approvate entro i termini previsti, si applicano gli obblighi di compensazione previsti dalla legge. L'ordinanza fa distinzione, in proposito, in base all'obiettivo di stabilizzazione non rispettato.

Se viene superato l'obiettivo relativo agli edifici, ogni nuovo edificio fuori delle zone edificabili deve essere compensato smantellando un altro edificio fuori delle zone edificabili.

In caso di superamento dell'obiettivo relativo all'impermeabilizzazione, ogni nuova superficie impermeabilizzata computabile deve essere compensata mediante rinaturazione di una superficie di pari estensione.

Margine di sviluppo per utilizzazioni particolari

È un obiettivo centrale garantire che l'agricoltura, nonostante gli obiettivi di stabilizzazione, disponga anche in futuro di sufficienti possibilità di sviluppo fuori delle zone edificabili. Per prevenire la concorrenza con altre utilizzazioni, il margine liberato dalla demolizione di edifici dovrebbe quindi essere riservato espressamente all'agricoltura o agli enti pubblici. La formulazione di tali riserve è demandata ai Cantoni, che devono tenere conto delle specificità regionali.

Edifici e impermeabilizzazioni autorizzati dalla Confederazione

Gli edifici e le impermeabilizzazioni del suolo autorizzati nell'ambito di una procedura di approvazione dei piani (PAP) della Confederazione non sono presi in considerazione ai fini degli obiettivi di stabilizzazione (si veda il commento all'art. 25g cpv. 2). Per garantire che i Cantoni dispongano comunque della necessaria visione d'insieme, l'OPT e le rispettive ordinanze contestuali disciplinano l'obbligo di notifica delle approvazioni dei piani rilasciate.

Indicazioni relative alla strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione nel piano direttore cantonale (strategia di stabilizzazione)

Ai sensi dell'articolo 8d capoverso 1 LPT, i Cantoni devono definire nel loro piano direttore una strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione. Secondo l'articolo 38b capoverso 1 LPT, ciò deve avvenire entro cinque anni dall'entrata in vigore della LPT 2. Per quanto riguarda l'elaborazione e il contenuto della strategia globale per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione, si rimanda alla Guida alla pianificazione direttrice cantonale aggiornata dall'ARE.

Queste disposizioni entreranno in vigore il 1° luglio 2026 per lasciare ai Cantoni il tempo necessario ai lavori preparatori.

2.2 Approccio territoriale

L'approccio territoriale è uno strumento di pianificazione volontario che consente di tenere meglio conto delle peculiarità cantonali e regionali nel contesto delle costruzioni fuori delle zone edificabili. I Cantoni possono fare uso dell'approccio territoriale, ma non vi sono tenuti. L'applicazione di questo strumento presuppone una strategia territoriale globale per l'area in questione, una base nel piano direttore cantonale e la delimitazione di una zona non edificabile con utilizzazioni soggette a compensazione (art. 8c in combinato disposto con l'art. 18^{bis} LPT). Inoltre, il piano direttore cantonale dev'essere stato adeguato ai sensi dell'articolo 38b capoverso 1 LPT (art. 38b cpv. 2 LPT).

Per quanto riguarda i requisiti dei fondamenti nel piano direttore, ai sensi dell'articolo 8 OPT l'ARE deve aver provveduto ad adeguare la Guida alla pianificazione direttrice.

L'articolo 33a precisa le disposizioni di legge relative alle zone non edificabili con utilizzazioni soggette a compensazione (art. 18^{bis} LPT). I relativi requisiti hanno lo scopo di garantire il rispetto degli obiettivi e dei principi della pianificazione del territorio e il conseguimento di un miglioramento complessivo della situazione generale nel territorio interessato.

Le disposizioni di legge e d'ordinanza concernenti l'approccio territoriale entreranno in vigore il 1° luglio 2026.

2.3 Priorità dell'agricoltura nella zona agricola

Un obiettivo centrale della LPT 2 è quello di migliorare le condizioni quadro per l'agricoltura. L'articolo 16 capoverso 4 LPT stabilisce pertanto espressamente che, nella zona agricola, l'agricoltura e le sue esigenze hanno la priorità rispetto alle utilizzazioni non agricole.

Questa nuova disposizione ha il valore di una norma di principio e presenta analogie con gli obiettivi e i principi di pianificazione sanciti dagli articoli 1 e 3 della legge sulla pianificazione del territorio. Ciò significa che l'aspetto della priorità dell'agricoltura deve essere considerato in particolare quando, in sede di pianificazione o di rilascio di un'autorizzazione nella zona agricola, occorre effettuare una ponderazione degli interessi. Questo può essere il caso tanto di una pianificazione o di un'autorizzazione a favore dell'agricoltura, quanto di una pianificazione o di un'autorizzazione eccezionale per un progetto non agricolo nella zona agricola. In tali situazioni, conformemente alla priorità dell'agricoltura disciplinata dalla LPT, in caso di conflitto occorre attribuire un peso particolare all'interesse all'utilizzo agricolo. Non significa che un interesse contrario debba essere del tutto ignorato, bensì che non deve ostacolare l'utilizzo agricolo. La disposizione sulla priorità ribadisce altresì disposizioni già esistenti a favore dell'agricoltura che mirano a proteggerla da perturbazioni (ad es. art. 24d cpv. 3 lett. d LPT). Un'importante concretizzazione per garantire la priorità dell'agricoltura è prevista all'articolo 16a capoverso 5, che incarica il Consiglio federale di stabilire i casi in cui sono ammesse deroghe rispetto alle disposizioni della legge federale sulla protezione dell'ambiente in materia di odori e immissioni foniche dovute all'agricoltura. Il

Consiglio federale ha adempiuto a tale incarico con l'articolo 38a. Un'altra disposizione importante per garantire la priorità dell'agricoltura è prevista nelle norme concernenti l'obiettivo di stabilizzazione. L'articolo 25f prevede che sia possibile riservare a titolo prioritario per le esigenze dell'agricoltura il margine di sviluppo disponibile in relazione all'obiettivo di stabilizzazione ai sensi dell'articolo 25b capoversi 1 e 2.

Si tratta fondamentalmente di norme di diritto federale direttamente applicabili che entreranno in vigore il 1° gennaio 2026.

2.4 Impiego di energie rinnovabili

L'approvvigionamento sicuro di energia rinnovabile in Svizzera è oggetto di numerosi progetti legislativi conclusi e pendenti; le modifiche dell'OPT proposte si inseriscono in questo contesto. L'obiettivo consiste nel potenziare l'approvvigionamento energetico riducendo al minimo gli effetti negativi sulla biodiversità e sulle caratteristiche paesaggistiche, agricole e architettoniche del territorio e dell'ambiente. In questo ambito devono essere presi in considerazione sia gli aspetti della produzione energetica che quelli dell'efficienza energetica.

In sostanza il progetto contiene anche singole disposizioni esecutive della legge federale su un approvvigionamento elettrico sicuro con le energie rinnovabili approvata dal Parlamento il 29 settembre 2023 (testo della votazione finale: FF 2023 2301). Si tratta, fra le altre, di disposizioni sull'esenzione dall'autorizzazione per gli impianti solari installati sulle facciate, sugli impianti solari che non sono di interesse nazionale, nonché disposizioni su altri edifici e impianti per l'impiego di energie rinnovabili.

Queste disposizioni entreranno in vigore il 1° gennaio 2026.

2.5 Costruzioni illegali

L'articolo 25 capoverso 3 LPT impone alle autorità competenti di assicurare che le utilizzazioni non autorizzate siano accertate in tempo utile e immediatamente vietate e interrotte. Il ripristino dello stato legale deve essere ordinato e attuato senza indugio. L'articolo 25 capoverso 4 LPT stabilisce inoltre che soltanto l'autorità cantonale competente può decidere validamente e a titolo eccezionale il non ripristino dello stato legale.

Per quanto possibile le relative procedure dovranno essere concentrate e snellite. L'articolo 43b contiene diversi mandati conferiti al legislatore cantonale volti a garantire che le procedure di polizia edilizia soddisfino tali requisiti. Se e in quali ambiti il legislatore cantonale debba intervenire dipende dall'attuale struttura del diritto cantonale.

Scopo delle disposizioni proposte nell'articolo 43c è contribuire a rendere più efficace e coerente possibile la procedura per il ripristino dello stato legale, attraverso, per esempio, un termine applicabile in via sussidiaria per l'adempimento degli obblighi di polizia edilizia e le norme specifiche sull'onere della motivazione nella procedura di polizia edilizia.

Nell'OPT il nuovo capoverso 4 dell'articolo 25 LPT, e pertanto il ruolo dei Comuni, non è trattato in modo specifico. Finora si è forse sottovalutato quali rischi i Comuni assumono nell'adempimento dei loro compiti e se tali rischi possano compromettere il corretto svolgimento delle loro mansioni. Se, in veste di autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie, un Comune rifiuta un'autorizzazione edilizia sulla base del parere vincolante del Cantone, ci si chiede se sia appropriato che debba sostenere i costi di un'eventuale procedura di ricorso¹. Nemmeno nell'ambito della polizia edilizia va sottovalutato l'effetto dell'obbligo di assunzione dei costi. Anche in questo caso sussiste il rischio che i Comuni, ai quali continuano a essere affidati compiti di polizia edilizia, debbano sopportare conseguenze finanziarie significative qualora vogliano svolgere correttamente i propri compiti e vengano corretti in una procedura di ricorso². In entrambi i casi la situazione è tanto più grave quando si tratta di decisioni di rigetto, poiché una revisione di tali decisioni è difficilmente possibile senza oneri sproporzionati e il rischio di costi aggiuntivi. Problemi di questo genere non possono essere risolti nell'OPT, ma i Cantoni devono tenerne conto quando verificano la ripartizione dei compiti tra Confederazione e Cantoni nell'ambito dell'attuazione della LPT 2.

Queste disposizioni entreranno in vigore il 1° luglio 2026 per lasciare ai Cantoni il tempo necessario ai lavori preparatori.

2.6 Attuazione dell'iniziativa parlamentare Bregy 20.492

Il progetto comprende, segnatamente all'articolo 19a, una modifica finalizzata ad attuare l'iniziativa parlamentare 20.492 presentata dal Consigliere nazionale Bregy («Sviluppo territoriale e infrastrutturale. La visione e la strategia relative agli studi di base devono essere presentate imperativamente al Parlamento»). La disposizione prevede che il Consiglio federale sottoponga per parere all'Assemblea federale le cosiddette parti concettuali e programmatiche. L'Assemblea federale può quindi decidere se esprimere un parere in merito. Nella sua decisione su queste parti del piano, il Consiglio federale deve tenere conto di un eventuale parere della commissione competente; può anche discostarsene, ma deve informarla e fornire le relative motivazioni.

Queste disposizioni entreranno in vigore il 1° gennaio 2026.

3 Ripercussioni

3.1 Ripercussioni per la Confederazione

La LPT 2 e le relative disposizioni esecutive comportano per i Cantoni nuovi compiti di pianificazione. Per la loro attuazione questi ultimi dovranno richiedere consulenze e assistenza alla Confederazione. Ciò vale in particolare per la strategia di stabilizzazione da attuare nel piano direttore cantonale, come pure, in termini di consulenza, anche per il nuovo strumento di pianificazione dell'approccio territoriale. A queste prestazioni di consulenza e assistenza da parte della Confederazione si aggiungono, in

¹ Cfr. ad esempio la decisione del Tribunale amministrativo del Cantone di Berna 100.2024.124U del 28 aprile 2025.

² Cfr. ad esempio la decisione del Tribunale amministrativo del Cantone Ticino 52.2021.438 del 26 ottobre 2021.

entrambe le pianificazioni, le prestazioni da fornire nell'ambito della verifica e dell'approvazione dei relativi adeguamenti del piano direttore. Inoltre, la Confederazione fornirà consulenza e assistenza ai Cantoni cui è stato affidato il rilevamento dei dati in vista del raggiungimento dell'obiettivo di stabilizzazione.

Per la Confederazione vi saranno ripercussioni finanziarie se verserà contributi alle spese dei Cantoni per il contributo per i costi di demolizione. Si tratta tuttavia di un contributo facoltativo, che può anche non essere erogato qualora la Confederazione non disponga dei relativi mezzi.

3.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni

Per i Cantoni si creano nuovi compiti in relazione ai nuovi obiettivi di stabilizzazione per gli edifici (art. 1 cpv. 2 lett. b^{ter} LPT) e le superfici impermeabilizzate (art. 1 cpv. 2 lett. b^{quater} LPT): elaborare una strategia di stabilizzazione, definirla nel piano direttore cantonale ed eventualmente attuarla attraverso strumenti complementari. Essi devono altresì rilevare e aggiornare i relativi dati sullo sviluppo edilizio e presentare periodicamente un rapporto alla Confederazione. Essendo in primo luogo a loro carico, il nuovo contributo per i costi di demolizione genera notevoli ripercussioni finanziarie per i Cantoni (art. 5a cpv. 2 LPT). Il contributo sarà presumibilmente finanziato perlopiù attraverso i proventi della tassa sul plusvalore; tuttavia, in caso di gettito insufficiente bisognerà ricorrere anche a risorse finanziarie generali. I Cantoni sono però liberi di prevedere un finanziamento speciale per finanziare il contributo per i costi di demolizione, il che implica tuttavia la necessità di una corrispondente normativa.

Le disposizioni di polizia edilizia in materia di costruzioni fuori delle zone edificabili precisate nell'articolo 25 capoversi 3 e 4 LPT possono implicare per i Cantoni anche la necessità di una normativa. I Cantoni dovranno eventualmente designare le nuove autorità cantonali competenti per l'espletamento dei compiti di cui sopra. Dovranno inoltre provvedere all'attuazione dei mandati di cui all'articolo 43b volti a organizzare nel modo più efficiente possibile le procedure di polizia edilizia. Le autorità competenti dovranno anche essere dotate delle necessarie competenze decisionali e risorse (art. 43b cpv. 2).

Se intendono avvalersi dello strumento di pianificazione dell'approccio territoriale, i Cantoni e i Comuni dovranno mettere in conto un corrispondente onere in termini di pianificazione e attuazione. Innanzitutto occorre creare le necessarie basi nel piano direttore cantonale (art. 8c LPT). Inoltre, nella procedura del piano di utilizzazione, perlopiù di competenza dei Comuni, devono essere stabilite corrispondenti zone non edificabili con utilizzazioni soggette a compensazione (art. 18^{bis} LPT). Nella procedura di autorizzazione occorre verificare e garantire che le utilizzazioni da compensare siano collegate alle necessarie misure di compensazione e di miglioramento e che ciò comporti, in relazione agli obiettivi e ai principi della pianificazione del territorio, un miglioramento della situazione generale nel territorio interessato e, nel complesso, un miglioramento della struttura degli insediamenti, del paesaggio, della cultura della costruzione, delle superfici coltivate e della biodiversità. Occorre tenere presente che un adeguamento del piano direttore presuppone l'approvazione di una strategia di stabilizzazione nel Cantone in questione (art. 38b cpv. 2 LPT).

3.3 Ripercussioni sull'economia, sulla società e sull'ambiente

L'approccio territoriale è uno strumento di pianificazione volontario che consente di tenere meglio conto delle peculiarità cantonali e regionali nel contesto delle costruzioni fuori delle zone edificabili. In particolare nelle zone rurali e montane, questo strumento offre un maggiore margine di manovra per i progetti al di fuori delle zone edificabili. Oltre a ciò, le disposizioni riguardanti le deroghe in materia di odori e emissioni foniche dovuti all'agricoltura (art. 38a) contribuiscono a migliori condizioni quadro per l'agricoltura nelle zone agricole.

Le norme riguardanti l'obiettivo di stabilizzazione frenano lo sviluppo edilizio al di fuori delle zone edificabili, riducendo in tal modo i pregiudizi per le terre agricole, il paesaggio e la natura. Esse contribuiscono pertanto alla tutela delle basi produttive agricole, alla conservazione della diversità ecologica e alla salvaguardia delle qualità paesaggistiche. Allo stesso tempo resta garantita l'attrattiva delle aree di svago nelle vicinanze, poiché l'impatto di nuove costruzioni rimane limitato, a beneficio sia della popolazione residente sia del turismo.

L'agricoltura è interessata in modo particolare dall'obiettivo di stabilizzazione relativo al numero di edifici, poiché i nuovi edifici agricoli rientrano in tale obiettivo e riducono quindi il margine di sviluppo residuo del 2 per cento (data di riferimento: 29 settembre 2023). Se tale limite viene superato, ogni nuovo edificio fuori delle zone edificabili è soggetto a un obbligo di compensazione. Poiché i progetti edilizi agricoli sono ammessi unicamente nella zona agricola, l'agricoltura sarebbe particolarmente toccata da tale obbligo. La legge e l'ordinanza contengono tuttavia vari strumenti per garantire il rispetto degli obiettivi di stabilizzazione ed evitare un obbligo di compensazione. Ad essere fondamentale è il contributo per i costi di demolizione, che crea incentivi allo smantellamento delle costruzioni non più necessarie. Inoltre, i Cantoni possono riservare in via prioritaria il margine liberato dalle demolizioni per progetti edilizi dell'agricoltura e degli enti pubblici. Nel complesso, quindi, gli obiettivi di stabilizzazione non dovrebbero comportare oneri economici eccessivi per l'agricoltura.

Altre imprese non sono invece praticamente toccate dagli obiettivi di stabilizzazione, giacché le costruzioni commerciali sono situate in gran parte nelle zone edificabili. Per le aziende esistenti fuori delle zone edificabili vigono già oggi condizioni quadro restrittive, tali da non consentire comunque la realizzazione di nuovi edifici. Possono sorgere limitazioni di lieve entità qualora l'obiettivo di stabilizzazione relativo all'impermeabilizzazione del suolo non sia più rispettato e un'impresa soggetta al diritto preventivo debba compensare mediante misure di compensazione un ampliamento della superficie impermeabilizzata per, ad esempio, un'area di deposito.

Le norme previste riguardanti le energie rinnovabili migliorano inoltre le condizioni per un maggiore utilizzo di queste fonti energetiche rispettose dell'ambiente.

4 Aspetti giuridici

4.1 Compatibilità con gli impegni internazionali della Svizzera

Le disposizioni proposte sono compatibili con gli obblighi internazionali della Svizzera.

4.2 Protezione dei dati

Le modifiche proposte non hanno alcuna ripercussione sul piano della protezione dei dati.

5 Commento ai singoli articoli

Art. 19a

Questa disposizione è finalizzata all'attuazione dell'iniziativa parlamentare 20.492 presentata dal Consigliere nazionale Bregy («Sviluppo territoriale e infrastrutturale. La visione e la strategia relative agli studi di base devono essere presentate imperativamente al Parlamento»). Obiettivo dell'iniziativa parlamentare è rafforzare il coinvolgimento dell'Assemblea federale nell'elaborazione e nell'adeguamento dei piani settoriali giusta l'articolo 13 LPT. Tuttavia, tale coinvolgimento dovrebbe limitarsi esclusivamente agli elementi strategici principali di tali piani, ossia le cosiddette parti concettuali e programmatiche, mentre non è necessario per le parti comprendenti le schede di coordinamento. Se le Camere federali devono deliberare in merito a progetti infrastrutturali concreti in ambito stradale o ferroviario, ciò avverrà sulla base dei programmi di sviluppo strategico.

La normativa lascia all'Assemblea federale la facoltà di decidere su quali parti concettuali e programmatiche di un piano settoriale nuove o aggiornate esprimere concretamente il proprio parere. Il capoverso 1 prevede pertanto che il Consiglio federale renda note all'Assemblea federale le parti concettuali e programmatiche per le quali intende avviare una procedura di audizione secondo l'articolo 19 OPT. Spetta quindi alla commissione competente comunicare al Consiglio federale se intende esprimere un parere su una determinata questione di pianificazione (cpv. 2 primo periodo). L'Esecutivo, una volta espletata la procedura di audizione di cui sopra, sottopone la questione alla commissione competente, invitandola a presentare il proprio parere entro tre mesi (cpv. 2 secondo periodo).

Ai sensi del capoverso 3, nella sua decisione sulla rispettiva parte concettuale o parte programmatica del piano settoriale, il Consiglio federale tiene conto del parere della commissione. Esso può anche discostarsi dal parere della commissione, ma deve fornire le motivazioni e comunicarle alla commissione.

Art. 25a

La presente disposizione contiene precisazioni generali sulle disposizioni di legge relative agli obiettivi di stabilizzazione.

Il capoverso 1 definisce cosa si intende per edificio ai sensi dell'obiettivo di stabilizzazione (art. 1 cpv. 2 lett. b^{ter} LPT). A tal fine rimanda alla definizione nell'articolo 2 lettera b dell'ordinanza del 9 giugno 2017 sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni (OREA; RS 431.841). Nella disposizione qui illustrata è tuttavia espressamente stabilita una superficie minima di 6 m² per gli edifici, conformemente al catalogo delle caratteristiche del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (versione attuale 4.2, regolarmente aggiornata).

Il capoverso 2 stabilisce le modalità di delimitazione delle «zone agricole sfruttate tutto l'anno secondo l'articolo 16», ossia le zone in cui si applica l'obiettivo di stabilizzazione per l'impermeabilizzazione del suolo. È quindi esclusa dal campo d'applicazione territoriale la zona d'estivazione secondo la raccolta di geodati di base di cui all'articolo 5 dell'ordinanza del 7 dicembre 1998 sulle zone agricole (RS 912.1). Sono comprese tutte le zone che, per la loro posizione, sono al massimo sfruttate temporaneamente per scopi agricoli oppure sono completamente improduttive. Ne deriva un campo d'applicazione territoriale dell'obiettivo di stabilizzazione per l'impermeabilizzazione del suolo per il quale esiste una base di geodati stabile.

Ai fini degli obiettivi di stabilizzazione, *il bosco* è equiparato all'agricoltura. A causa della nozione fondamentalmente dinamica di foresta (art. 2 e 10 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 [WaG; SR 921.0]), sarebbe difficile delimitare in modo stabile il bosco dalle altre zone non edificabili ed escluderlo (solo per quanto riguarda le impermeabilizzazioni; per gli edifici, il campo d'applicazione territoriale copre comunque l'intera zona non edificabile) dal campo d'applicazione territoriale fuori della regione d'estivazione. Ciò significa però anche che le impermeabilizzazioni dovute all'attività forestale sono trattate alla stregua di quelle agricole, vale a dire che, ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettera b^{quater}, non devono essere prese in considerazione.³ Inoltre, se il bosco fosse escluso, il valore di riferimento relativo alle impermeabilizzazioni nell'allegato all'OPT risulterebbe sensibilmente più basso per i singoli Cantoni, con la conseguenza che l'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione» verrebbe raggiunto e superato più rapidamente (cfr. art. 25b). Ciò consentirebbe ai Cantoni che si avvicinano al limite dell'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione» di ottenere un margine supplementare trasformando superfici impermeabilizzate in superfici coperte da alberi. Inoltre, la Confederazione non potrebbe fissare per i singoli Cantoni il valore di riferimento «impermeabilizzazione» qualora fosse lasciato ai Cantoni decidere se escludere o meno il bosco dal campo d'applicazione territoriale dell'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione».

Il capoverso 3 precisa cosa s'intende per impermeabilizzazione del suolo ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettera b^{quater} LPT. Come si evince dal termine stesso, e come d'altronde confermato dalla sua origine, è posto in primo piano il criterio della permeabilità all'acqua. In particolare l'elenco esemplificativo non include volutamente i rivestimenti di marna e di ghiaia, poiché, pur essendo superfici a rivestimento duro secondo i dati della misurazione ufficiale (copertura del suolo) sono permeabili all'acqua. Tuttavia, non è determinante unicamente lo strato superficiale: se il sottofondo di una superficie ricoperta di ghiaia o marna è realizzato in modo impermeabile, la superficie corrispondente viene comunque considerata impermeabilizzata.

Art. 25b

Questa disposizione precisa le condizioni alle quali gli obiettivi di stabilizzazione possono essere considerati rispettati. L'obiettivo è di fissare il limite in modo che il saldo del bilancio dei cambiamenti (degli edifici da un canto e delle impermeabilizzazioni computabili dall'altro) non superi il 2 per cento del valore di riferimento. Il valore di riferimento corrisponde al rispettivo valore (numero di edifici da un canto, impermeabilizzazioni dall'altro) alla data di riferimento (29 settembre 2023).

³ La compatibilità di tale interpretazione dell'articolo 1 capoverso 2 lettera b^{quater} è illustrata in un documento a parte che può essere richiesto all'ARE.

Per quanto riguarda il **numero di edifici**, ci si basa sulla *copertura del suolo dei dati della misurazione ufficiale*, in cui gli edifici costituiscono una categoria a sé stante. Queste informazioni vengono confrontate con quelle del Registro federale degli edifici e delle abitazioni, ma nel complesso risultano più aggiornate per quanto concerne i dati del 2023. Nei Cantoni Ticino e Vallese la misurazione ufficiale fuori delle zone edificabili non è ancora disponibile in modo completo. Nei Comuni privi di dati, per determinare il numero di edifici si è quindi fatto riferimento al modello topografico del paesaggio (MTP) di swisstopo.

Il progetto posto in consultazione prevedeva che anche il valore di riferimento delle **impermeabilizzazioni** fosse basato sulla *copertura del suolo dei dati della misurazione ufficiale*. Tale impostazione è stata però ampiamente criticata perché:

- si riscontrano notevoli differenze nell’attuazione da parte dei Cantoni,
- non viene fatta alcuna distinzione tra superfici compatte e superfici impermeabilizzate, e
- tali dati non consentono di stabilire se una superficie impermeabilizzata fosse destinata a un’utilizzazione da non tenere in considerazione in virtù dell’articolo 1 capoverso 2 lettera b^{quater} o dell’articolo 8d capoverso 2 LPT.

I Cantoni in particolare hanno chiesto che il valore di riferimento sia calcolato sulla base di dati il più possibile uniformi a livello nazionale. Come base si presta la statistica della superficie, affinando l’analisi con ulteriori set di dati⁴.

La statistica della superficie si fonda sul metodo dei punti campionari e utilizza un punto campionario per ogni ettaro. Per stilare un bilancio dei cambiamenti intervenuti questo metodo sarebbe troppo impreciso, ma per determinare la situazione delle superfici impermeabilizzate alla data di riferimento rappresenta la migliore base di dati disponibile e sufficientemente precisa per definire i limiti delle future possibilità di modifica.

Sotto il profilo legislativo si potrebbe stabilire nell’ordinanza il metodo di calcolo oppure fissare direttamente nell’ordinanza i valori limite determinanti. Si è scelto il secondo approccio, in quanto garantisce maggiore certezza del diritto e trasparenza. Il calcolo rappresenta quindi soltanto la motivazione verificabile *per cui* i limiti sono stati fissati in questo modo.

Alla luce di queste considerazioni preliminari, i capoversi 1 e 2 parlano da sé e possono essere illustrati con il primo valore numerico dell’allegato 1: il Cantone di Zurigo rispetta l’obiettivo di stabilizzazione per gli edifici se il bilancio della variazione del numero di edifici determinanti fuori delle zone edificabili dal 29 settembre 2023 non supera il valore di $0,02 \times 40\,807$, ovvero 816.

Il capoverso 3 tiene conto del fatto che in diversi Cantoni vaste aree, considerate ancora zone edificabili secondo la Statistica delle zone edificabili in Svizzera 2022, sono nel frattempo o saranno a breve considerate zone non edificabili (in particolare nel contesto delle zone di casali o del dezonamento di zone edificabili sovradimensionate, entrambi adeguamenti conformi al diritto già in vigore nel 2023). Se in tali Cantoni si facesse riferimento alla delimitazione delle zone edificabili del 2022, i valori riportati nell’allegato 1 all’OPT risulterebbero sensibilmente inferiori rispetto a quelli ot-

⁴ Il metodo di calcolo è descritto in dettaglio nel documento *Obiettivi di stabilizzazione, calcolo dei valori di riferimento (aggiornato al 14 marzo 2025).PDF*.

tenuti sulla base della delimitazione conforme al diritto federale. Il capoverso 3 corregge questa criticità e prevede che i calcoli (in forma di geoanalisi) che hanno condotto ai valori dell'allegato 1 siano ripetuti nel 2032. Tutte le basi di calcolo rimangono identiche tranne la delimitazione delle zone edificabili, con cui le altre basi di calcolo vengono sovrapposte. Per tale delimitazione verranno utilizzati i confini delle zone edificabili della Statistica delle zone edificabili in Svizzera 2032 (dati disponibili tra due rilevamenti; cfr. allegato 1 all'ordinanza del 30 aprile 2025 sulla statistica federale [OStatF; RS 431.011], numero 07.08).

I Cantoni devono tuttavia poter confidare che i loro margini non saranno inferiori rispetto a quanto risulta dai valori dell'allegato 1. Soltanto laddove risulteranno margini maggiori (cioè valori più elevati), il Consiglio federale adeguerà di conseguenza l'allegato 1. In pratica ciò significa che nel 2032 alcuni Cantoni otterranno nuovamente margini di sviluppo leggermente più ampi. L'entità di tali margini potrà essere stimata già in anticipo sulla base dei dati a loro disposizione. Poiché i Cantoni devono in ogni caso gestire i propri margini in modo parsimonioso e non dovrebbero averli già completamente esauriti entro il 2032, non ne deriverà loro alcun svantaggio se, in virtù di questa regolamentazione, nel 2032 i loro margini risulteranno nuovamente un po' più ampi.

Art. 25c

Nel progetto posto in consultazione era ancora previsto di stabilire prescrizioni dettagliate sul metodo di contabilizzazione. Sulla base dei riscontri ricevuti, in particolare dai Cantoni, è stato invece mantenuto solo il risultato minimo necessario di tale bilancio. I Cantoni possono quindi scegliere liberamente il metodo di contabilizzazione: possono utilizzare i geodati ottenuti nell'ambito delle procedure di rilascio delle autorizzazioni edilizie oppure limitarsi a un rilevamento strutturato in forma tabellare delle autorizzazioni edilizie rilasciate. L'utilizzo di geodati rappresenta, nel complesso, il modo più efficiente per effettuare tale bilancio. Tuttavia, non dev'essere un obbligo. Ogni Cantone dovrà quindi decidere autonomamente come adempiere a questo compito, in modo da poter disporre, in caso di necessità, di informazioni sullo stato dei saldi e da poterle comunicare⁵.

Il capoverso 1 precisa in tal senso che sussiste un obbligo di bilancio dei cambiamenti e che occorre raccogliere le informazioni necessarie a tale scopo.

Nel bilancio vanno indicati come aggiunti in particolare:

- edifici e impermeabilizzazioni realizzati in virtù di un'autorizzazione passata in giudizio dopo la data di riferimento;
- edifici e impermeabilizzazioni realizzati dopo la data di riferimento senza autorizzazione⁶;
- riguardo alle sigillature che non devono essere contabilizzate, si veda più avanti.

⁵ Occorre in particolare poter dimostrare che gli obiettivi non sono stati superati e che il loro rispetto non è minacciato. Quanto più i saldi del bilancio si avvicinano ai limiti massimi consentiti, tanto più frequenti dovranno essere i bilanci intermedi del Cantone e tanto più forte sarà l'interesse dei soggetti coinvolti e dell'opinione pubblica a ricevere informazioni aggiornate sull'evoluzione dello sviluppo. Il sistema dovrà essere operativo in tal senso al più tardi entro la decisione di adeguamento del piano direttore ai sensi dell'articolo 38b capoverso 1 LPT.

⁶ Il diritto federale non richiede che ogni impermeabilizzazione o edificio illegale sia immediatamente individuato e aggiunto al bilancio. Richiede però che:

- le impermeabilizzazioni e gli edifici illegali scoperti confluiscono nel bilancio, se computabili;
- si adottino le opportune misure secondo l'articolo 25 capoversi 3–5 LPT.

Nel bilancio possono essere indicati come venuti meno in particolare:

- gli edifici esistenti alla data di riferimento e successivamente rimossi;
- le impermeabilizzazioni comprese nel campo d'applicazione territoriale dell'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione», esistenti alla data di riferimento e successivamente deimpermeabilizzate. Per «deimpermeabilizzazione» si intende di regola la rinaturazione del suolo, ossia il ripristino della superficie tipica dei fondi non edificati e naturali del sito interessato (di norma destinata all'uso agricolo; nel contesto forestale, anche come area boschiva).

Tutto ciò vale solo per edifici e impermeabilizzazioni che rientrano nel campo d'applicazione territoriale del rispettivo obiettivo di stabilizzazione.

Edifici e impermeabilizzazioni aggiunti o eliminati non rientrano più nel bilancio se si trovano in un'area che è stata esclusa dal campo d'applicazione territoriale del rispettivo obiettivo di stabilizzazione (in particolare a seguito di un azionamento).

Le impermeabilizzazioni nuove non devono essere registrate nel bilancio fintanto che rientrano tra quelle non computabili ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettere b^{ter} e b^{quater} LPT o dell'articolo 8d capoverso 2 LPT. Se però viene meno lo scopo che ne giustificava la non computabilità, esse devono essere contabilizzate e devono figurare nel bilancio.

Gli edifici protetti non possono figurare nel bilancio come eliminati.

Il capoverso 2 riguarda la gestione delle superfici impermeabilizzate che non devono essere prese in considerazione (art. 1 cpv. 2 lett. b^{quater} risp. art. 8d cpv. 2 secondo periodo LPT).

Se si tratta di superfici già impermeabilizzate al 29 settembre 2023, esse sono in tutti i casi irrilevanti per il bilancio (cfr. art. 25c cpv. 3). Se successivamente vengono rinaturate, confluiscono nel bilancio come valori negativi, conferendo quindi ulteriori margini al Cantone.

Le impermeabilizzazioni aggiunte dopo il 29 settembre 2023 sono già rilevanti per il bilancio o potrebbero diventarlo in seguito: se rientrano nei casi non computabili (art. 1 cpv. 2 lett. b^{quater} risp. art. 8d cpv. 2 secondo periodo LPT), non hanno per il momento alcun effetto sul bilancio e non devono quindi figurarvi. Ma se successivamente viene meno la destinazione che ne giustificava la non computabilità, esse divengono computabili. Il Cantone deve organizzarsi in modo da poterne garantire la corretta contabilizzazione⁷.

Alla luce della definizione di impermeabilizzazione del suolo di cui all'articolo 25a capoverso 3, la quale necessita di interpretazione, si pone la questione di chi, quando e come debba decidere se una superficie va considerata come impermeabilizzata.

La questione può porsi sia per superfici esistenti (una superficie che secondo la domanda di costruzione deve essere asfaltata era già impermeabilizzata ai sensi dell'art. 25a cpv. 3?) sia per superfici nuove (la stabilizzazione del suolo ammessa dall'autorizzazione edilizia deve essere considerata impermeabilizzazione ai sensi

⁷ Una soluzione pratica e semplice potrebbe essere quella di inserire queste superfici nel sistema utilizzato per la gestione del bilancio con un attributo che escluda la voce fintanto che tale attributo è applicabile.

dell'art. 25a cpv. 3?). Si pone infine la questione se la stabilizzazione del suolo, così come realizzata, debba essere considerata impermeabilizzazione o meno.

Occorre trovare un equilibrio tra autonomia esecutiva dei Cantoni da un canto ed esigenza di pari trattamento dei Cantoni da parte della Confederazione dall'altro. Potrebbero fornire un contributo importante raccomandazioni di esecuzione della Confederazione e dei Cantoni che stabiliscano per i tipi di stabilizzazione del suolo più ricorrenti nella prassi se debbano essere considerati impermeabilizzazione o meno.

Finché non vi saranno direttive del genere, i Cantoni dovranno procedere con cautela. Autorizzazioni edilizie chiare contribuiscono alla sicurezza giuridica. Se vengono autorizzate superfici compattate, è necessario specificare il tipo di esecuzione (sistema, materiali) nella misura in cui ciò può incidere sulla qualificazione come superficie impermeabilizzata o meno. Nell'autorizzazione occorre inoltre precisare quali delle superfici autorizzate sono considerate impermeabilizzate ai sensi dell'articolo 25a capoverso 3 e quali no. In base a ciò si decide se e come tali superfici dovranno figurare nel bilancio ai sensi dell'articolo 25c. Se non contestati, anche questi contenuti delle autorizzazioni edilizie passano in giudicato. Tuttavia, dato il contesto giuridico in evoluzione, sarebbe opportuno non porre requisiti eccessivi per successivi adeguamenti: come per altre decisioni aventi effetti durevoli, i requisiti per un riesame non devono essere troppo stringenti. Bisogna procedere a rettifiche se, ad esempio, parti dello stesso fondo rendono necessarie modifiche nel bilancio ai sensi dell'articolo 25c.

Il rovescio della medaglia della non computabilità nel bilancio di impermeabilizzazioni con determinati scopi è che, venendo meno lo scopo che giustificava tale non computabilità, esse devono essere incluse nel bilancio. Il capoverso 3 chiarisce che ciò vale solo per le impermeabilizzazioni *successive alla data di riferimento*.

Si può sicuramente ipotizzare uno smantellamento quando viene effettuata una vera e propria ricoltivazione. Una semplice deimpermeabilizzazione può essere accreditata come smantellamento qualora la costruzione o l'impianto, nel nuovo stato, sia ancora autorizzabile. Se, ad esempio, una strada comunale asfaltata ancora necessaria viene smantellata nelle zone più pianeggianti e rivestita con un fondo in ghiaia permeabile riducendola alla larghezza effettivamente necessaria, sia la superficie rinaturalizzata (a seguito del restringimento della strada) sia la rimanente superficie deimpermeabilizzata possono essere accreditate nel bilancio.

Art. 25d

Il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione è verificato periodicamente e i relativi contenuti del piano direttore devono essere eventualmente adeguati. Se dalla verifica emerge che gli obiettivi di stabilizzazione non sono stati raggiunti, il Consiglio federale dispone l'applicazione per analogia dell'articolo 38b LPT (art. 8d cpv. 3 e 4 LPT).

Il diritto vigente prevede già mandati simili per la verifica, il monitoraggio e la stesura di rapporti.

- L'articolo 9 capoversi 2 e 3 LPT disciplina già la verifica dei piani direttori. Secondo l'articolo 9 capoverso 1 OPT i Cantoni informano l'ARE almeno ogni quattro anni in merito allo stato del piano direttore, alla sua attuazione e alle modifiche sostanziali dei fondamenti.

- L'articolo 5a capoverso 3 lettera a OPT stabilisce che i Cantoni conferiscono nel piano direttore i mandati necessari per verificare periodicamente l'estensione e l'ubicazione delle zone edificabili e poter adottare le misure necessarie.
- Secondo l'articolo 45 OPT, l'ARE verifica gli effetti che l'applicazione delle disposizioni sulle costruzioni fuori delle zone edificabili ha sullo sviluppo territoriale e sul paesaggio; i Cantoni gli forniscono le informazioni necessarie a tal fine.

In base a ciò, il capoverso 1 esige ora la verifica periodica degli obiettivi di stabilizzazione almeno ogni quattro anni nell'ambito dei rapporti di cui all'articolo 9 capoverso 1. Quanto più sono minacciati gli obiettivi di stabilizzazione in un Cantone, tanto più importante è che il Cantone segua da vicino gli sviluppi. Se lo sviluppo dovesse essere più negativo del previsto, si raccomanda comunque di informare l'ARE e di discuterne direttamente con i servizi preposti.

In base al capoverso 2, se il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione è a rischio, il piano direttore deve essere nuovamente adeguato ai requisiti dell'articolo 8d LPT entro cinque anni. Ciò avviene in ogni caso se le soglie stabilite a tal fine nell'ambito dell'approvazione del piano direttore vengono superate. Altrimenti, la Confederazione e il Cantone concordano se le condizioni di cui al capoverso 2 sono soddisfatte e quando il termine inizia o ha iniziato a decorrere. Se non giungono a un'intesa, decide il Consiglio federale.

Il capoverso 3 stabilisce che, trascorso inutilizzato il termine di cui al capoverso 2, vige la stessa situazione giuridica come nel caso di scadenza inutilizzata del termine di cui all'articolo 38b capoverso 1 LPT.

Se (almeno) uno degli obiettivi di stabilizzazione non è più raggiunto già prima della scadenza del termine di cui al capoverso 2, si applica inoltre l'obbligo di compensazione di cui all'articolo 25e capoverso 2 o 3 (a dipendenza dell'obiettivo di stabilizzazione non raggiunto).

Art. 25e

Qui viene chiarito il significato dell'espressione nell'articolo 38b capoverso 3 LPT «ogni nuovo edificio ... è soggetto a compensazione», ovvero quando il Consiglio federale dispone l'applicazione per analogia dell'articolo 38b LPT.

Nella procedura di consultazione è stato criticato il fatto che, in caso di mancato rispetto dell'obiettivo di stabilizzazione relativo all'impermeabilizzazione, fosse previsto un obbligo di compensazione per gli edifici, ma non per le impermeabilizzazioni. Si è pertanto esaminato se la base legale lasci spazio a una soluzione più differenziata, benché essa non risulti dal testo della legge. Molti elementi depongono a favore del fatto che una soluzione di questo tipo tiene conto della volontà del Parlamento almeno quanto la soluzione prevista nel progetto posto in consultazione. Inoltre, il fatto che all'articolo 8d capoverso 4 si parli di un'applicazione *per analogia* dell'articolo 38b conferma ulteriormente che essa non eccede il margine di manovra voluto dal legislatore.

La soluzione ora presentata distingue tra la mancanza di un piano direttore che soddisfi i requisiti legali per una strategia globale volta al raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione (le conseguenze giuridiche sono disciplinate all'art. 25e cpv. 1) e il mancato rispetto di uno degli obiettivi di stabilizzazione (le conseguenze giuridiche sono disciplinate all'art. 25e cpv. 2 e 3).

Il tipo di compensazione disciplinato all'articolo 25e va distinto dalla compensazione nell'ambito dell'approccio territoriale (art. 8c e 18^{bis} LPT), da quella prevista per le strutture ricettive e della ristorazione in base all'articolo 37a capoverso 2 LPT («demolizione di edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali siti all'interno dello stesso comparto di terreno ma in un altro luogo») e dalle compensazioni proattive volte al rispetto degli obiettivi di stabilizzazione ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettere b^{ter} e b^{quater} LPT, che mirano a mantenere il margine di sviluppo attraverso saldi di bilancio quanto più contenuti possibile (aumento del numero di edifici da un lato, aumento della superficie impermeabilizzata dall'altro).

Il capoverso 1 disciplina i casi in cui il termine di cui all'articolo 38b capoverso 1 LPT non è stato rispettato e pertanto si applica il capoverso 3 della medesima disposizione. In tali casi, condizione per il rilascio di un'autorizzazione edilizia per un nuovo edificio fuori delle zone edificabili è la demolizione di un edificio legittimamente esistente fuori delle zone edificabili con una superficie di base di almeno 6 m².

Lo stesso vale nei casi previsti dall'articolo 25d capoverso 3.

I capoversi 2 e 3 disciplinano i casi in cui almeno uno degli obiettivi di stabilizzazione non viene rispettato (l'art. 25b precisa quando ciò avviene). Si tratta di un ambito dell'applicazione per analogia dell'articolo 38b LPT, come previsto all'articolo 8d capoverso 4 LPT.

In caso di mancato rispetto dell'obiettivo di stabilizzazione relativo agli edifici (cpv. 2), si applicano le stesse regole di compensazione previste al capoverso 1.

Se invece viene mancato (unicamente) l'obiettivo di stabilizzazione relativo alle impermeabilizzazioni, l'obbligo di compensazione non interesserà gli edifici, bensì le impermeabilizzazioni (cpv. 3). Anche in questo caso valgono le stesse regole applicabili per stabilire se un oggetto possa servire alla compensazione, come quelle previste per la computabilità nella valutazione del rispetto dell'obiettivo di stabilizzazione. Inoltre, tale oggetto deve trovarsi nel campo d'applicazione territoriale dell'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione» (territorio cantonale meno le zone edificabili e le zone d'estivazione).

Per evitare che, con la cessazione di un'utilizzazione esonerata dalla computabilità, il saldo dell'obiettivo di stabilizzazione «impermeabilizzazione» peggiori ulteriormente, si applica quanto segue: se sussiste un obbligo di compensazione ai sensi dell'articolo 25e capoverso 3, le nuove superfici impermeabilizzate possono essere autorizzate senza compensazione solo se *non devono essere computate* ai sensi dell'articolo 1 capoverso 2 lettera b^{quater} LPT o dell'articolo 8d capoverso 2 LPT e se *il Cantone è autorizzato a far eseguire la ricoltivazione a carico dei soggetti obbligati in caso di cessazione della destinazione*.

Gli obblighi di compensazione ai sensi dei capoversi 1 e 3 possono cumularsi: se il termine previsto non è rispettato (cpv. 1) e l'obiettivo di stabilizzazione relativo alle impermeabilizzazioni non è raggiunto, devono essere compensati sia gli edifici sia le impermeabilizzazioni.

Sia al capoverso 1 sia al capoverso 2 si pone la questione se le costruzioni di piccole dimensioni e le costruzioni abusive possano essere computate come compensazione. Gli edifici con una superficie inferiore a 6 m² non possono essere considerati come volume di compensazione per edifici *nuovi*. Per contro, la loro superficie che funge

da impermeabilizzazione può essere utilizzata come volume di compensazione per nuove impermeabilizzazioni. Per quanto riguarda le costruzioni abusive, la loro demolizione può essere accreditata al bilancio (art. 25c) purché si tratti di costruzioni realizzate prima del 29 settembre 2023. In tal modo si tiene conto del fatto che la legittimità di una costruzione deve essere in ultima analisi accertata in una procedura e che i Cantoni non sarebbero in grado di procurarsi il margine necessario attraverso la demolizione se ogni volta fosse necessario verificare la legittimità delle costruzioni da eliminare. Per evitare inutili discrepanze tra la logica di contabilizzazione ai sensi dell'articolo 25c e di compensazione ai sensi dell'articolo 25e, ciò deve valere anche nel contesto dell'articolo 25e. Di fatto, questo presenta il vantaggio di facilitare l'attuazione dell'articolo 25 capoverso 3 LPT a un Cantone già fortemente sollecitato dalla compensazione sanzionatoria prevista dall'articolo 25e. Se le costruzioni abusive (realizzate prima del 29 settembre 2023) possono essere utilizzate come misura di compensazione, l'adempimento dei compiti di polizia edilizia risulta notevolmente agevolato.

Il capoverso 4 chiarisce che i Cantoni che non adeguano in tempo utile il loro piano direttore o che non rispettano più gli obiettivi di stabilizzazione devono essere indicati nell'allegato 2 all'OPT. Da tale indicazione deve risultare chiaramente se sono soggetti a compensazione solo gli edifici, solo le impermeabilizzazioni o entrambi.

Il capoverso 5 tiene conto delle esperienze maturate dai Cantoni in materia di esecuzione. Poiché è sempre molto più dispendioso richiedere l'adempimento dei requisiti di autorizzazione a posteriori che non in anticipo,

vale il principio secondo cui i lavori possono iniziare solo dopo che le demolizioni e le ricoltivazioni compensative sono state effettuate o sono quantomeno garantite.

La ricoltivazione è garantita quando l'autorità designata ai sensi dell'articolo 25 capoversi 2–4 LPT dispone di un'autorizzazione esecutiva e delle risorse necessarie per eseguire o far eseguire le misure necessarie sul fondo in caso di bisogno.

Art. 25f

Questa disposizione è correlata all'obbligo di compensazione che può trovare applicazione nel contesto degli obiettivi di stabilizzazione, ma va oltre sul piano tematico. Con il capoverso 1 si intende incoraggiare i Cantoni ad adottare disposizioni idonee a preservare o creare i margini più ampi possibile. Occorre in particolare tenere presente che, sia nell'ambito dei margini di manovra previsti dall'articolo 25b, sia nell'ipotesi in cui in un Cantone ogni edificio debba essere compensato, può risultare impegnativo riuscire ancora a soddisfare le proprie esigenze, in particolare per l'agricoltura, ma anche per gli enti pubblici. I Cantoni devono quindi poter adottare disposizioni legali che consentano di sfruttare le flessibilità disponibili a favore di determinate utilizzazioni, segnatamente a favore dell'agricoltura e degli enti pubblici, per esempio mediante norme restrittive per l'autorizzazione di ulteriori nuovi edifici oppure tramite meccanismi che garantiscano all'agricoltura un accesso privilegiato agli oggetti di compensazione. Ad esempio, sarebbe ipotizzabile stabilire, in applicazione dell'articolo 27a LPT, che determinati progetti non possano più essere autorizzati quando sia stato esaurito metà del margine spettante al Cantone ai sensi dell'articolo 25b capoverso 1 in relazione ai valori di riferimento fissati nell'allegato, ossia quando il bilancio superi l'1 per cento di uno dei valori di riferimento fissati nell'allegato 1 all'OPT. Non è ancora prevedibile con quali strumenti tali possibilità possano essere attuate nel

modo più mirato possibile. La prassi potrà avvicinarsi gradualmente a questo obiettivo.

Nel contesto dell'esecuzione non sarà del tutto semplice garantire che un oggetto di compensazione sia contabilizzato una sola volta. Il capoverso 2 fa riferimento a questo aspetto. Di norma, in una decisione edilizia una domanda di costruzione viene esaminata nella sua globalità per valutarne l'ammissibilità. Nell'ambito della ponderazione effettuata, la demolizione di costruzioni o parti di esse può risultare determinante per il rilascio dell'autorizzazione. Se i richiedenti ritengono che determinate demolizioni o misure di miglioramento serviranno per così dire da scorta e debbano essere ignorate nella valutazione della domanda di costruzione in esame in quel momento, occorre dichiararlo espressamente e specificare quando e in quale contesto tali interventi dovranno essere contabilizzati in un secondo tempo.

Art. 25g

Gli obiettivi di stabilizzazione sono rivolti in primo luogo ai Cantoni, che sono in larga misura responsabili dell'esecuzione e rilasciano le autorizzazioni per gli edifici e le impermeabilizzazioni fuori delle zone edificabili. Tuttavia, ai sensi dell'articolo 1 LPT, anche la Confederazione è destinataria degli obiettivi di pianificazione. Vi sono infatti situazioni in cui tali autorizzazioni sono rilasciate da autorità federali nell'ambito di una procedura di approvazione dei piani. L'articolo 25g disciplina pertanto il trattamento di questo genere di edifici e impermeabilizzazioni.

Il capoverso 1 stabilisce in linea di principio che, in tali casi, i progetti debbano essere notificati all'autorità cantonale competente, affinché disponga delle informazioni sulla nuova situazione giuridica (edifici autorizzati e realizzati o rimossi, rispettivamente impermeabilizzazioni o deimpermeabilizzazioni autorizzate ed eseguite fuori delle zone edificabili). Le rispettive ordinanze contestuali disciplinano le modalità precise di tale notifica.

Il capoverso 2 disciplina le condizioni alle quali i Cantoni devono iscrivere nel loro bilancio come aggiunti, ai sensi dell'articolo 25c, tali nuovi edifici e nuove impermeabilizzazioni realizzati dopo la data di riferimento in virtù di un'approvazione dei piani della Confederazione. La lettera a stabilisce che, di norma, gli edifici e le impermeabilizzazioni che non sottostanno alla sovranità pianificatoria dei Cantoni non devono essere conteggiati a carico del bilancio cantonale di cui all'articolo 25c. Il requisito della non sovranità pianificatoria dei Cantoni è soddisfatto in tutte le leggi speciali di diritto federale per le procedure di approvazione dei piani ove sia riportata la seguente disposizione: «Non è necessaria alcuna autorizzazione o piano del diritto cantonale». Tale disposizione manca unicamente nella legge sugli impianti a fune. In pratica, significa che soltanto nel caso di approvazioni dei piani ai sensi della legge sugli impianti a fune può entrare in considerazione un computo al bilancio cantonale ai sensi dell'articolo 25c, tuttavia solo se non sussiste la riserva di cui alla lettera b. Le costruzioni e le impermeabilizzazioni nuove connesse a impianti a fune non saranno pertanto tenute in considerazione nel bilancio cantonale ai sensi dell'articolo 25c, essendo considerate alla stregua di strutture turistiche e spesso anche di infrastrutture per i trasporti di rilevanza almeno cantonale.

Di norma, un presupposto per una procedura di approvazione dei piani della Confederazione è che gli edifici e gli impianti da valutare siano destinati *esclusivamente o prevalentemente* allo scopo specifico disciplinato dal diritto speciale (nel contesto dell'art. 18 cpv. 1 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 [EBG; SR

742.101], ad esempio, «alla costruzione e all'esercizio di una ferrovia»). Sussiste la non computabilità allorché i rispettivi edifici e le rispettive impermeabilizzazioni ricadono sotto tale disposizione. Gli edifici (o le impermeabilizzazioni) autorizzati nell'ambito di un progetto ferroviario maggiore che però non servono alla costruzione o all'esercizio di una ferrovia non sono invece esonerati dalla computabilità. Viceversa, gli edifici (o le impermeabilizzazioni) che servono alla costruzione o all'esercizio di una ferrovia *non* devono essere computati anche se sono autorizzati dal Cantone nell'ambito di un progetto non destinato prevalentemente alla ferrovia.

Entrambe le esenzioni (quelle previste dalla lett. a e dalla lett. b) decadono qualora l'utilizzazione originaria venga abbandonata, ossia in caso di revoca della destinazione d'uso (derivante dalla clausola «finché sono utilizzati conformemente alla loro destinazione»). Come per l'articolo 25c capoversi 2 e 3, ciò vale soltanto per edifici e impermeabilizzazioni sorti dopo la data di riferimento.

Va inoltre rilevato che i Cantoni possono eventualmente beneficiare degli edifici e delle impermeabilizzazioni sottoposti alla competenza di approvazione dei piani della Confederazione già esistenti alla data di riferimento: se tali edifici o impermeabilizzazioni non sono più necessari e vengono rimossi, i Cantoni possono registrarli nel loro bilancio come eliminati, aumentando così il proprio margine di sviluppo.

Anche nei casi in cui edifici o superfici autorizzati nell'ambito di una procedura di approvazione dei piani di diritto federale non devono confluire nel bilancio del Cantone, quest'ultimo deve comunque esserne informato (si veda sopra il commento al cpv. 1).

Il capoverso 3 disciplina ciò che deve avvenire se la destinazione d'uso di edifici o superfici impermeabilizzate autorizzata dalla Confederazione nell'ambito di una procedura di approvazione dei piani viene abbandonata. In questo caso, le autorità competenti devono garantire l'esecuzione di un eventuale obbligo di smantellamento. Tali obblighi di smantellamento possono derivare dal diritto federale o dal diritto cantonale. Un esempio di obbligo di smantellamento previsto dal diritto federale è l'articolo 32b della legge del 4 ottobre 1963 sugli impianti di trasporto in condotta (LITC; RS 746.1), secondo il quale un impianto di trasporto in condotta deve essere smantellato a spese dell'impresa qualora l'esercizio dell'impianto venga sospeso definitivamente. L'UFE spetta il compito di ordinare i provvedimenti necessari e di sorvegliarne l'esecuzione (art. 29 cpv. 3 dell'ordinanza del 26 giugno 2019 sugli impianti di trasporto in condotta [OITC; RS 746.11]).

Art. 32^{bis}

Il legislatore federale ha introdotto nella legge sulla pianificazione del territorio una disposizione applicabile a tutte le infrastrutture (p. es. tracciati ferroviari, dighe, impianti a fune, strade): tali impianti vanno per quanto possibile raggruppati (cfr. primo periodo dell'art. 24^{bis} cpv. 1 LPT). Questo principio di pianificazione serve a garantire un uso parsimonioso del suolo (cfr. art 75 cpv. 1 Cost.; art. 1 cpv. 1 LPT).

Il principio del raggruppamento degli impianti infrastrutturali è ulteriormente precisato nell'articolo 32^{bis} capoverso 1. Per «raggruppamento di impianti infrastrutturali» si intende in particolare l'accorpamento di impianti lineari (strade e linee elettriche) o di impianti concentrati in un unico luogo (p. es. depositi ferroviari con impianti solari). Gli impianti lineari possono anche essere raggruppati con impianti concentrati in un unico luogo (p. es. ripari fonici con impianti solari).

Il capoverso 1 contiene inoltre il principio di pianificazione secondo cui le infrastrutture devono essere collocate in ubicazioni il meno sensibili possibile. In primo luogo vengono presi in considerazione i siti all'interno delle zone edificabili che consentono un utilizzo adeguato. Solo se non si trova un sito idoneo all'interno delle zone edificabili occorre valutare, attraverso un'analisi di alternative e varianti (cfr. art. 2 cpv. 1 lett. b OPT), se sia disponibile un sito fuori delle zone edificabili che, nel caso concreto, pregiudichi il meno possibile gli interessi tutelati. Ciò vale anche per gli impianti da raggruppare: se, ad esempio, una linea ad alta tensione aerea attraversa un'area che costituisce un oggetto protetto di un inventario ai sensi della legge federale del 1° luglio 1966 sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN; RS 451), oppure se a causa di tale linea sono toccati altri interessi degni di protezione (p. es. turismo o attività ricreative di prossimità), occorre evitare di posare nello stesso luogo ulteriori linee aeree, a meno che non sussistano altri motivi determinanti a favore di tale ubicazione. In questo caso è quindi auspicabile un raggruppamento, ma possibilmente in un'ubicazione poco sensibile.

Secondo il secondo periodo del capoverso 1, nel raggruppamento delle infrastrutture occorre inoltre salvaguardare le superfici coltivate. Questo vale per le superfici coltivate in generale e per le superfici per l'avvicendamento delle colture in modo particolare, che possono essere utilizzate solo in caso di necessità comprovata e previa valutazione dei siti con un'ampia ponderazione degli interessi. Tale ponderazione deve ovviamente tenere conto anche degli altri interessi rilevanti nel caso concreto, come ad esempio quelli della protezione della natura.

In quanto principio di pianificazione, l'articolo 24^{bis} capoverso 1 LPT non può costituire di per sé un fondamento per il rilascio di un'autorizzazione edilizia. Gli impianti infrastrutturali qui considerati richiedono quindi una propria base volta a consentirne l'autorizzazione (p. es. art. 24 LPT).

Il capoverso 2 ricorda anch'esso, come principio di pianificazione, che già nella fase di progettazione di un impianto infrastrutturale occorre verificare come dare seguito all'esigenza di raggruppamento. Per quanto possibile, dunque, è opportuno scegliere per un impianto infrastrutturale nuovo un'ubicazione che possa essere vantaggiosa anche in vista di un'ulteriore utilizzazione futura. La verifica se le infrastrutture possano essere collegate ad altri utilizzi avviene solitamente in sede di progettazione da parte delle autorità preposte alla pianificazione. L'esito di tale verifica deve essere documentato.

Art. 32a^{bis}

Le disposizioni per gli impianti solari non soggetti ad autorizzazione installati sulle facciate seguono il modello normativo per gli impianti solari non soggetti ad autorizzazione installati sui tetti. Tali impianti non necessitano di autorizzazione edilizia e possono essere assoggettati a una procedura di notifica, purché siano considerati sufficientemente adattati alle facciate (cfr. art. 18a cpv. 1 secondo periodo LPT). L'articolo 32a^{bis} precisa a quali condizioni tale adattamento sia da ritenersi sufficiente. A titolo integrativo restano applicabili le restanti disposizioni dell'articolo 18a LPT e dell'articolo 32b OPT in combinato disposto con l'articolo 18a capoverso 3 LPT concernente gli impianti solari nell'ambito di monumenti culturali e naturali d'importanza cantonale o nazionale. Spesso gli edifici si differenziano tra loro molto più chiaramente per le facciate che per i tetti. La varietà delle facciate rende complesso stabilire quando un impianto solare debba essere considerato «sufficientemente adattato» ai sensi del diritto federale e quindi non soggetto ad autorizzazione. L'ordinanza

sulla pianificazione del territorio deve formulare nel modo più concreto possibile i requisiti posti dal diritto federale agli impianti solari installati su facciate affinché non siano soggetti ad autorizzazione, al fine di garantire la sicurezza del diritto e della pianificazione. I soggetti che applicano il diritto devono infatti poter decidere, sulla base di tali disposizioni, se un impianto solare progettato sia soggetto ad autorizzazione o unicamente a notifica. Un impianto solare installato su una facciata non è soggetto ad autorizzazione se soddisfa una delle condizioni del capoverso 1 e tutte le condizioni del capoverso 2. Occorre inoltre rispettare le prescrizioni cantonali ai sensi del capoverso 1 lettera g e del capoverso 3. Da un canto, il capoverso 1 lettera g consente ai Cantoni di stabilire ulteriori condizioni per considerare sufficientemente adattati gli impianti solari nelle zone edificabili. Essi possono quindi completare l'elenco di cui al capoverso 1. D'altro canto, i Cantoni possono prevedere requisiti di integrazione più stringenti per gli impianti solari installati su facciate mediante norme di progettazione cantonali o comunali specifiche per il territorio. Tuttavia, lo sfruttamento dell'energia solare non deve risultarne eccessivamente limitato (cfr. cpv. 3).

Un impianto installato su una facciata soggetto unicamente all'obbligo di notifica deve comunque rispettare le disposizioni di diritto sostanziale, come la legislazione sulla protezione dell'ambiente o le norme antincendio.

Il capoverso 1 disciplina i casi in cui un impianto solare installato su una facciata è sufficientemente adattato; affinché si applichi la procedura di notifica, almeno una delle condizioni indicate alle lettere a–g deve essere soddisfatta.

Sotto la lettera a ricadono gli impianti solari che formano una superficie rettangolare compatta e contigua⁸ oppure composti da più superfici rettangolari, a condizione che si ripetano in modo regolare. Non possono quindi essere disposti in modo sfalsato sulla facciata né avere un orientamento variabile e le superfici rettangolari devono avere tra loro una distanza uniforme. La norma è un po' più restrittiva rispetto ai tetti in quanto richiede superfici rettangolari, necessarie per garantire un aspetto armonioso della facciata.

Ai sensi della lettera b, gli impianti sono considerati sufficientemente adattati se sostituiscono in modo uniforme elementi della facciata o elementi costruttivi in precedenza uniformi (p. es. rivestimenti). Gli elementi o le parti precedenti vengono così sostituiti con componenti dall'aspetto altrettanto uniforme. Non è necessario mantenere la cromaticità originaria. Le finestre, invece, non possono essere sostituite con un impianto solare senza autorizzazione, poiché assolvono una funzione essenziale di igiene abitativa.

La lettera c disciplina gli impianti nella zona del timpano: in genere negli edifici con tetto a falda a due spioventi, la facciata presenta un triangolo (timpano) delimitato verso l'alto dai due rampanti del frontone. Un timpano coperto da un impianto solare produce in genere un effetto ottico armonioso. In alcuni casi potrebbe essere necessario montare moduli ciechi triangolari.

Laddove l'impianto solare debba essere suddiviso in superfici parziali meno armoniose, si può ottenere l'armonia estetica necessaria per un sufficiente adattamento

⁸ Anche se questa disposizione specifica i requisiti per la geometria degli impianti solari, è comunque ammesso realizzare cosiddetti moduli ciechi sulle superfici parziali mancanti di un rettangolo: si tratta di superfici parziali con lo stesso aspetto dei moduli solari, ma sprovviste di impianto solare e che pertanto non producono elettricità.

anche adeguando il colore dell'impianto a quello della facciata. È sufficiente una tonalità il più possibile simile a quella delle superfici adiacenti non coperte con moduli solari, considerata la variabilità cromatica dei materiali. La relativa norma si trova alla lettera d. I telai possono essere realizzati in un materiale diverso, ma devono essere adattati cromaticamente alla facciata.

La lettera e consente di realizzare impianti solari esenti da autorizzazione sulle facciate di edifici situati in zone per il lavoro. Nel diritto federale, il concetto di zona per il lavoro è definito dall'articolo 30a capoverso 2 OPT e comprende in particolare aree destinate a servizi, attività artigianali e industriali (cfr. codice_HN 12 nel modello di geodati minimo «Piani di utilizzazione» della Confederazione). Nella prassi, le zone industriali e artigianali delimitate dal diritto cantonale corrispondono di regola a tali zone di lavoro.

La lettera f invita le autorità preposte alla pianificazione a trattare la questione dell'esenzione dall'obbligo di autorizzazione già nel quadro del piano d'utilizzazione e a stabilire i requisiti da adempiere affinché un impianto solare installato su una facciata sia da ritenersi sufficientemente adattato e pertanto non soggetto ad autorizzazione. A tal fine è opportuno che il piano d'utilizzazione preveda prescrizioni di carattere estetico per gli impianti solari su facciate. Tali prescrizioni possono essere inserite anche in piani particolareggiati (come un piano di sistemazione, a seconda del diritto cantonale).

La lettera g attribuisce ai Cantoni la facoltà di designare, mediante atto normativo, ulteriori condizioni per considerare gli impianti solari su facciate sufficientemente adattati e quindi non soggetti ad autorizzazione. In tal modo l'elenco di cui al capoverso 1 può essere ampliato. Tuttavia, in considerazione del principio della separazione tra zona edificabile e zona non edificabile (principio di separazione), questa possibilità vale solo per le costruzioni e gli impianti all'interno delle zone edificabili.

Il capoverso 2 disciplina i requisiti aggiuntivi da soddisfare per ciascuno dei casi di cui al capoverso 1. Tali requisiti devono essere adempiuti cumulativamente. Il diritto cantonale può prevedere disposizioni divergenti.

Ai sensi della lettera a, gli impianti solari non devono coprire elementi strutturali o decorativi delle facciate (p. es. affreschi, cornicioni, paramenti, lesene, ornamenti, pilastri, modanature o travature reticolari).

Alla lettera b, il criterio «di fronte» significa che la visuale è perpendicolare alla facciata sulla quale è installato l'impianto solare.

La lettera c riprende l'articolo 32a capoverso 1 lettera a OPT. Oltre alla distanza massima di 20 cm dalla facciata, i moduli devono essere disposti parallelamente ad essa. Non è quindi possibile modificare l'inclinazione dei moduli senza autorizzazione.

La lettera d richiede tinte e materiali uniformi nonché un basso grado di riflessione (come previsto dall'art. 32a cpv. 1 lett. c OPT). La colorazione e il materiale omogenei si riferiscono all'impianto solare in quanto tale. In pratica, i singoli moduli solari e gli elementi ciechi devono avere lo stesso aspetto, per garantire un'armonia visiva della facciata. Non è comunque escluso l'utilizzo di materiali diversi: in particolare i telai possono essere realizzati con altri materiali, ma devono avere lo stesso colore dei moduli o degli elementi ciechi.

Il capoverso 3 recepisce l'idea dell'articolo 32a capoverso 2 OPT sugli impianti solari sui tetti. Tuttavia, l'esigenza di adattare adeguatamente gli impianti solari alla facciata è più difficile da soddisfare rispetto agli impianti solari sui tetti. Per questo motivo sono giustificati requisiti estetici più stringenti derivanti da prescrizioni cantonali o comunali per gli impianti solari su facciate rispetto a quanto previsto dall'articolo 32a capoverso 2 OPT per gli impianti su tetti.

Ai sensi del capoverso 4, le disposizioni procedurali di cui all'articolo 32a capoverso 3 OPT si applicano per analogia anche agli impianti solari non soggetti ad autorizzazione che sono sufficientemente adattati alle facciate. Tali progetti devono quindi essere notificati all'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie o a un'altra autorità designata dal diritto cantonale prima dell'inizio dei lavori. Il diritto cantonale deve inoltre stabilire i termini così come i piani e la documentazione da allegare alla notifica.

Non è efficiente, né dal punto di vista procedurale né sotto il profilo edilizio, escludere gli impianti solari su facciata dalla procedura di autorizzazione edilizia per nuove costruzioni o trasformazioni che comunque necessitano di un'autorizzazione, per poi trattarli in una procedura di notifica distinta. Anche se, di per sé, un impianto solare potrebbe essere realizzato senza autorizzazione, in virtù del principio di coordinamento di cui all'articolo 25a LPT esso va esaminato e autorizzato congiuntamente alla parte soggetta ad autorizzazione. Tale principio vale per gli impianti solari sia su tetti sia su facciate.

Art. 32c

La possibilità di autorizzare impianti solari isolati fuori delle zone edificabili è ora disciplinata dai nuovi articoli 24^{ter} LPT e 32d OPT. Nell'articolo 32c rimangono invece quegli impianti solari situati fuori delle zone edificabili che non sono isolati, ma formano un'unità visiva con edifici o impianti aventi probabilmente esistenza legale a lungo termine.

Il capoverso 1 dell'articolo 32c sostituisce l'attuale lettera a. La disposizione stabilisce a quali condizioni gli impianti solari non isolati allacciati alla rete elettrica fuori delle zone edificabili *possono* essere considerati d'ubicazione vincolata. Non si può dunque presumere in ogni caso che l'impianto sia vincolato alla sua ubicazione: per dimostrare l'ubicazione vincolata occorre invece, nel singolo caso concreto, svolgere una valutazione del sito con ponderazione complessiva degli interessi ai sensi dell'articolo 24 LPT. Soprattutto nelle aree protette, dopo la ponderazione degli interessi le autorità preposte al rilascio delle autorizzazioni possono giungere alla conclusione che l'impianto, nel luogo esaminato, non sia vincolato all'ubicazione.

Gli impianti solari formano un'unità visiva con edifici o impianti soprattutto se sono collegati tra loro o contigui. L'idea alla base di questa normativa è quella di poter sfruttare gli edifici e gli impianti esistenti per la produzione di energia. Ne sono un esempio gli impianti solari installati su dighe o pareti antirumore. Se non sono esentati dall'obbligo di autorizzazione, rientrano in questa categoria anche gli impianti solari su tetti, parapetti di balconi, facciate o recinzioni fuori delle zone edificabili. Il capoverso 1 ricorda inoltre che gli edifici e gli impianti con i quali gli impianti solari non isolati formano un'unità visiva devono avere esistenza legale, affinché i relativi impianti solari possano essere considerati di ubicazione vincolata. Inoltre, si deve presumere che tali edifici e impianti siano destinati a durare nel tempo.

Gli impianti solari non isolati devono essere allacciati alla rete elettrica. Questo requisito è già previsto dal diritto vigente. L'articolo 32c non si applica pertanto agli impianti solari termici, che producono calore.

L'articolo 32c non contiene disposizioni concernenti gli impianti per l'allacciamento elettrico degli impianti solari qui menzionati. Lo stesso vale per eventuali impianti di accumulo collegati a tali impianti solari. La possibilità di autorizzare tali impianti non viene quindi valutata secondo questa disposizione, ma secondo il fondamento pertinente per il rilascio di un'autorizzazione. Per il resto le installazioni elettriche, incluse le stazioni di trasformazione, sono di competenza della Confederazione, mentre gli impianti di accumulo sono di competenza di Cantoni e Comuni.

Art. 32d

L'articolo 32d è la disposizione esecutiva dell'articolo 24^{ter} LPT, insieme al quale disciplina le condizioni per il rilascio di autorizzazioni eccezionali relative a quegli impianti solari non di interesse nazionale che si prevede di realizzare su superfici libere fuori delle zone edificabili. Tali impianti sono designati anche come «impianti solari isolati», per distinguerli dagli impianti non isolati ai sensi dell'articolo 32c. L'autorizzazione di impianti solari di interesse nazionale è invece disciplinata dalla legge del 30 settembre 2016 sull'energia (LEne; RS 730.0) e dall'ordinanza del 1° novembre 2017 sull'energia (OEn; RS 730.01).

Il capoverso 1 dell'articolo 32d rimanda all'articolo 24^{ter} LPT in generale per quanto riguarda il presupposto dell'ubicazione vincolata degli impianti solari isolati fuori delle zone edificabili che non rivestono interesse nazionale. Quanto alle esigenze di ubicazione vincolata, la disposizione distingue tra ubicazione all'interno o all'esterno di superfici agricole utili.

Gli impianti situati fuori delle superfici agricole utili sono considerati di ubicazione vincolata ai sensi dell'articolo 24^{ter} capoverso 1 LPT se sono situati su un territorio poco sensibile o già gravato da altri edifici e impianti (art. 24^{ter} cpv. 1 lett. a LPT) e se l'onere per l'urbanizzazione dei fondi interessati e per l'allacciamento degli impianti alla rete elettrica è proporzionato rispetto alla potenza dell'impianto (art. 24^{ter} cpv. 1 lett. b LPT).

Gli impianti situati all'interno delle superfici agricole utili (cosiddetti impianti agro-fotovoltaici) sono considerati di ubicazione vincolata se, oltre alla produzione di energia elettrica, non pregiudicano gli interessi agricoli e apportano benefici alla produzione agricola (art. 24^{ter} cpv. 2 lett. a LPT) oppure se servono a scopi agricoli di sperimentazione o di ricerca (art. 24^{ter} cpv. 2 lett. a LPT).

I concetti giuridici indeterminati utilizzati nelle disposizioni di legge menzionate (come «territorio poco sensibile», «onere di urbanizzazione proporzionato», «vantaggi per la produzione agricola») richiedono un'interpretazione caso per caso. Saranno la prassi e la giurisprudenza a sviluppare i necessari elementi di concretizzazione. È tuttavia opportuno fornire già oggi alcune indicazioni per favorire un'applicazione uniforme. I commenti qui di seguito vanno intesi come guida orientativa.

Come già menzionato, per essere considerati di ubicazione vincolata gli impianti solari isolati non di interesse nazionale situati fuori delle superfici agricole devono essere realizzati in territori poco sensibili o già gravati da altri edifici o impianti (cfr. art. 24^{ter} cpv. 1 lett. a LPT). Sono considerati territori poco sensibili, ad esempio, le

aree confinanti con zone edificabili, le superfici residue di zone non edificabili speciali (p. es. zone agricole speciali ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT, superfici non utilizzabili a fini turistici in zone turistiche, zone speciali per impianti di depurazione delle acque) oppure superfici in prossimità di impianti infrastrutturali eretti legalmente che non possono essere utilizzate a scopi agricoli (p. es. superfici inutilizzate presso svincoli autostradali). La situazione concreta va comunque valutata nel singolo caso. Non rientrano invece in tali territori le superfici agricole utili, il bosco, le zone di protezione delle acque, le superfici per l'avvicendamento delle colture, gli spazi riservati alle acque né le zone di protezione. Sono considerati zone degne di protezione in particolare i biotopi d'importanza nazionale (art. 18a LPN), gli habitat (torbiere alte e di transizione, torbiere basse, zone golenali, siti di riproduzione degli anfibi nonché prati e pascoli secchi) secondo gli inventari nazionali dei biotopi (art. 18 cpv. 1^{bis} LPN), i biotopi di importanza regionale e locale (art. 18b LPN) nonché le riserve per uccelli acquatici e migratori ai sensi dell'articolo 11 della legge del 20 luglio 1986 sulla caccia (RS 922.0). Per qualificare un territorio come poco sensibile non è sufficiente il semplice fatto che non sia sottoposto a misure specifiche di protezione. Un territorio può essere considerato già gravato da edifici e impianti se sono già presenti infrastrutture di grandi dimensioni che incidono sul paesaggio, come strade, tracciati ferroviari, impianti di risalita o dighe.

Il criterio dell'onere di urbanizzazione proporzionato impone di verificare se l'onere per l'urbanizzazione e per l'allacciamento alla rete elettrica sia adeguato rispetto alla potenza dell'impianto previsto (art. 24^{ter} cpv. 1 lett. b LPT). Ciò può ritenersi adempiuto, ad esempio, quando le infrastrutture di trasporto esistenti necessitano solo di un ampliamento puntuale e l'allacciamento alla rete può essere realizzato con un onere tecnico e finanziario proporzionato.

Un fattore rilevante nella valutazione se un impianto solare isolato installato su una superficie agricola utile apporti vantaggi alla produzione agricola e possa quindi essere considerato di ubicazione vincolata (art. 24^{ter} cpv. 2 lett. a LPT) e se l'impianto offre una protezione aggiuntiva dalle intemperie alle colture o all'orticoltura produttiva. Analogamente ai teli o alle reti di protezione, gli impianti solari possono proteggere le colture non solo dalle piogge intense o dalla grandine, ma anche dal vento e, grazie all'ombreggiamento, da un irraggiamento solare eccessivo. Il presupposto fondamentale è in ogni caso che le superfici agricole utili rimangano invariate. Sulle superfici per l'avvicendamento delle colture occorre inoltre garantire che il potenziale di resa agricola e l'idoneità alla coltivazione meccanizzata siano integralmente preservati o addirittura migliorati. Un vantaggio puramente finanziario non è invece sufficiente per riconoscere l'ubicazione vincolata.

I capoversi 2 e 3 corrispondono a quelli dell'articolo 32c OPT. Per quanto riguarda l'obbligo di pianificazione di cui al capoverso 2, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'obbligo di esame dell'impatto ambientale costituisce di per sé un indizio dell'esistenza di un obbligo di pianificazione (si veda p. es. la sentenza 1C_141/2022 del 2 maggio 2022, consid. 3.4). Tale obbligo sussiste per gli impianti fotovoltaici con una potenza installata superiore a 5 megawatt non applicati a edifici (cfr. n. 21.9 dell'allegato all'ordinanza del 19 ottobre 1988 concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente [OEIA; RS 814.011]). Possono essere zone d'utilizzazione idonee a tal fine le zone non edificabili ai sensi dell'articolo 18 capoverso 1 in combinato disposto con il capoverso 1^{bis} LPT.

Come nell'articolo 32c, anche al capoverso 3 è richiesta una ponderazione complessiva degli interessi (cfr. in dettaglio l'art. 3 OPT). Nel caso di impianti solari isolati situati in oggetti d'importanza nazionale iscritti nell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (IFP) o nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), occorre salvaguardare per quanto possibile il paesaggio o l'aspetto degli abitati (art. 6 cpv. 1 LPN). Una ponderazione degli interessi strutturata a priori trova applicazione qualora, nell'adempimento dei compiti della Confederazione, si deroghi al principio secondo il quale un oggetto dev'essere conservato intatto nelle condizioni stabilite nell'inventario (cfr. art. 6 cpv. 2 LPN).

Il capoverso 4 attua la disposizione contenuta nell'articolo 24^{ter} capoverso 3 LPT, secondo cui gli impianti solari disciplinati dall'articolo 24^{ter} LPT devono essere smantellati in caso di dismissione definitiva, con ripristino della situazione originaria. Tale attuazione avviene sotto forma di mandato legislativo ai Cantoni di disciplinare competenze e procedure per l'esecuzione sostitutiva relativa a tale obbligo di smantellamento. Un Cantone potrebbe, ad esempio, creare una base legale secondo cui l'autorizzazione edilizia per un simile impianto solare verrebbe rilasciata soltanto a condizione che sia costituita una garanzia bancaria o un'altra idonea garanzia per i costi di smantellamento. Potrebbe inoltre essere disposto a livello normativo che l'autorizzazione edilizia sia concessa solo se il richiedente, o il futuro gestore dell'impianto solare, si sia impegnato contrattualmente a finanziare e procedere allo smantellamento e al ripristino della situazione originaria dopo la dismissione definitiva. Tale obbligo contrattuale dovrebbe a sua volta essere garantito finanziariamente, ad esempio mediante garanzia bancaria. Il gestore dell'impianto solare potrebbe infine essere obbligato per legge a costituire accantonamenti nei conti annuali a copertura dei costi di smantellamento o a versare contributi in un fondo di smantellamento, analogamente al fondo di disattivazione previsto nel settore dell'energia nucleare (art. 77 cpv. 1 e 3 della legge federale del 21 marzo 2003 sull'energia nucleare [LEnu; RS 732.1]). Sarebbero da privilegiare misure di garanzia che assicurino la copertura finanziaria dello smantellamento dell'impianto e del ripristino della situazione originaria anche in caso di fallimento del gestore.

Come già l'articolo 32c sugli impianti solari non isolati fuori delle zone edificabili, nemmeno l'articolo 32d contiene disposizioni relative agli impianti per l'allacciamento elettrico degli impianti solari menzionati né per eventuali impianti di accumulo ad essi collegati. Per quanto riguarda l'autorizzazione di tali impianti, si rimanda al commento all'articolo 32c.

Art. 32e

L'articolo 32e è intitolato «Impianti necessari allo sfruttamento di energia a partire dalla biomassa (art. 24^{quater} LPT)». Questa disposizione disciplina l'autorizzazione degli impianti a biomassa di ubicazione vincolata fuori delle zone edificabili come uno degli ambiti regolati dall'articolo 24^{quater} LPT; le disposizioni esecutive concernenti gli impianti che trasformano l'energia rinnovabile in idrogeno, metano o altri idrocarburi sintetici si trovano invece all'articolo 32f.

L'articolo 24^{quater} LPT ha introdotto disposizioni più precise relative agli impianti a biomassa esclusivamente per gli impianti di produzione di biogas, ossia gli impianti che producono metano a partire da biomassa fermentescibile. Ciò è sancito dall'articolo 24^{quater} capoverso 2 lettera a LPT, che nel caso di questi impianti attribuisce particolare importanza agli allacciamenti già esistenti alla rete del gas. Poiché il potenziale del legno indigeno è limitato e un'eventuale importazione di legno

dall'estero non è auspicata, il Consiglio federale rinuncia ad estendere tale disposizione anche agli impianti destinati all'utilizzazione dell'energia da biomassa legnosa. Gli impianti che utilizzano biomassa legnosa sono ammessi fuori delle zone edificabili solo nella misura in cui sono destinati alla produzione di calore e soddisfano le condizioni previste dall'articolo 16a capoverso 1^{bis} LPT in combinato disposto con l'articolo 34a capoverso 1^{bis} OPT.

Il capoverso 1 precisa, conformemente alle disposizioni dell'articolo 24^{quater} LPT, l'ubicazione vincolata degli impianti non agricoli destinati all'utilizzazione dell'energia da biomassa fermentescibile. La formulazione «possono essere autorizzati come d'ubicazione vincolata» esprime il fatto che la ponderazione degli interessi nel singolo caso può condurre anche a un risultato diverso. Le condizioni di cui alle lettere a–c devono essere soddisfatte cumulativamente affinché un simile impianto a biogas fuori delle zone edificabili possa essere autorizzato come di ubicazione vincolata.

Il concetto di ubicazione in un «territorio poco sensibile» di cui alla lettera a è già stato illustrato nel commento all'articolo 32d. Un impianto a biogas può però anche confinare con infrastrutture realizzate legalmente, quali impianti di depurazione delle acque o sottostazioni elettriche. Tuttavia, l'adiacenza a una strada non è di per sé sufficiente per soddisfare il requisito della lettera a. La scelta dell'ubicazione di un impianto a biogas può inoltre essere ulteriormente limitata dal diritto ambientale. Va infine osservato che un impianto a biogas non conforme alla zona ma adiacente a costruzioni agricole può, in casi particolari, essere considerato di ubicazione vincolata, purché sia ubicato in un territorio poco sensibile e siano soddisfatte le ulteriori condizioni del capoverso 1.

La lettera b distingue i requisiti per l'allacciamento degli impianti in base al tipo di energia prodotta. Se viene prodotto gas, l'impianto deve trovarsi in prossimità di una condotta per l'evacuazione del gas. Se l'impianto a biogas produce elettricità, occorre garantire non solo l'immissione nella rete presso l'impianto dell'elettricità prodotta, ma anche un utilizzo efficace del calore generato.

La lettera c precisa che l'impianto a biogas deve disporre di un collegamento stradale adeguato. In altri termini, la strada d'accesso deve poter assorbire già nello stato attuale il traffico generato dalla costruzione e dalla manutenzione dell'impianto.

Il capoverso 2 consente, in caso di comprovata necessità, lo stoccaggio temporaneo del materiale di partenza o dei prodotti finali (rifiuti e residui biogeni; si veda la lettera a) in ubicazioni fuori delle zone edificabili, sempreché l'ubicazione fuori delle zone edificabili sia nettamente più vantaggiosa di un'ubicazione all'interno di zone edificabili o speciali (si veda la lettera b). È il caso, ad esempio, se in tal modo si può evitare un aumento significativo del traffico su lunghe distanze o se sono necessarie solo superfici limitate per un breve periodo di tempo. Inoltre, un sito di stoccaggio temporaneo fuori delle zone edificabili è nettamente più vantaggioso solo se è situato in un territorio poco sensibile o se confina con un'infrastruttura realizzata legalmente. Il capoverso 2 non trova applicazione laddove non si tratti di stoccaggio intermedio, bensì di stoccaggio permanente, in particolare dei prodotti finali. Per evitare depositi indesiderati alla dismissione dell'impianto a biogas, si raccomanda di garantirne lo smantellamento, ad esempio inserendo opportune clausole nell'autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda l'eventuale obbligo di pianificazione per impianti destinati allo sfruttamento di energia a partire dalla biomassa disciplinato dal capoverso 3, viene

ripreso il valore soglia di 45 000 tonnellate fissato dal legislatore per gli impianti a biomassa agricoli. Poiché l'articolo 32e si riferisce unicamente agli impianti destinati allo sfruttamento di energia a partire da biomassa fermentescibile, il valore si limita a questo substrato. Come possibili zone d'utilizzazione per impianti a biomassa di ubicazione vincolata soggetti a un obbligo di pianificazione ai sensi dell'articolo 32e entrano in considerazione le zone non edificabili ai sensi dell'articolo 18 capoverso 1 in combinato disposto con il capoverso 1^{bis} LPT.

Il riferimento alla necessaria ponderazione degli interessi nel capoverso 4 segue lo schema noto (cfr. anche art. 32d cpv. 3). Nella ponderazione degli interessi occorre prestare particolare attenzione agli aspetti della protezione del paesaggio, della natura e delle terre agricole (e, ove presenti, delle superfici per l'avvicendamento delle colture). Se è prevista l'ubicazione in un oggetto iscritto nell'IFP o nell'ISOS, occorre salvaguardare per quanto possibile il paesaggio o l'aspetto degli abitati (art. 6 cpv. 1 LPN). Una ponderazione degli interessi strutturata a priori secondo l'articolo 6 capoverso 2 LPN trova applicazione qualora, nell'adempimento dei compiti della Confederazione, si deroghi al principio secondo il quale un oggetto dev'essere conservato intatto nelle condizioni stabilite nell'inventario.

Art. 32f

L'articolo 32f precisa l'articolo 24^{quater} LPT per quanto riguarda gli impianti per la trasformazione di elettricità generata da energie rinnovabili in idrogeno, metano o altri idrocarburi sintetici fuori delle zone edificabili. Per essere autorizzati come di ubicazione vincolata, questi impianti devono trovarsi in territori poco sensibili o già gravati. Questi concetti sono già stati illustrati all'articolo 32d. Inoltre, tali impianti devono essere collegati a impianti per la produzione di energia elettrica rinnovabile e al sistema di trasporto dell'idrogeno o dei vettori energetici prodotti sinteticamente.

Come gli articoli 32c e 32d, nemmeno l'articolo 32f contiene disposizioni relative agli impianti per l'allacciamento elettrico degli impianti di conversione né per eventuali impianti di accumulo ad essi collegati. Tali impianti possono essere ammessi ai sensi dell'articolo 24 LPT, fermo restando che le installazioni elettriche, incluse le stazioni di trasformazione, sono di competenza della Confederazione, mentre gli impianti di accumulo sono di competenza di Cantoni e Comuni.

Il legislatore non ha fissato soglie specifiche per l'obbligo di pianificazione degli impianti di conversione. In analogia al valore soglia previsto per gli edifici e gli impianti dell'orticoltura e del giardinaggio non dipendenti dal suolo, pari a una superficie utilizzata di 5000 m² (art. 37 OPT), tale valore è ripreso al capoverso 2 per determinare la soglia a partire dalla quale gli impianti di conversione sono soggetti all'obbligo di pianificazione. Se l'impianto di conversione è progettato congiuntamente a un nuovo impianto per la produzione di energia elettrica rinnovabile, la soglia di pianificazione si considera raggiunta quando l'impianto di conversione e quello per la produzione di elettricità occupano complessivamente una superficie di 5000 m². Qualora l'impianto per la produzione di elettricità sia già di per sé soggetto all'obbligo di pianificazione, l'impianto di conversione ad esso collegato deve essere integrato nel piano d'utilizzazione dell'impianto di produzione, in ragione di un approccio complessivo di pianificazione del territorio. Per gli impianti di conversione entrano in considerazione come zone d'utilizzazione idonee fuori delle zone edificabili le zone non edificabili ai sensi dell'articolo 18 capoverso 1 in combinato disposto con il capoverso 1^{bis} LPT. Per quanto riguarda la ponderazione complessiva degli interessi ai sensi del capoverso 3, si rimanda al commento relativo all'articolo 32e capoverso 4.

Art. 32g

L'articolo 24^{quinquies} LPT è stato motivato dall'incertezza del diritto previgente se sia consentito posare una rete termica in un territorio fuori delle zone edificabili se ciò rappresenta il tracciato più breve. L'articolo 32g capoverso 1 intende fare chiarezza: questo tipo di condotta fuori delle zone edificabili può essere autorizzata come di ubicazione vincolata se il tracciato è il più diretto possibile e consente di sfruttare l'energia in modo più efficiente, ad esempio perché comporta minori perdite energetiche.

Di questa disposizione possono beneficiare in particolare le condotte che trasportano energia per il riscaldamento o il raffrescamento. Non rientrano invece nel campo d'applicazione dell'articolo 32g gli impianti per la produzione del calore o del freddo trasportati né gli impianti di accumulo. Lo stesso vale per l'allacciamento a condotte di reti termiche di edifici e impianti fuori delle zone edificabili. L'autorizzazione di tali impianti va valutata in base ai requisiti di cui agli articoli 16a e 24 segg. LPT.

Anche in questi casi rimane riservata una ponderazione complessiva degli interessi (cpv. 2). Non vengono autorizzate condotte di reti termiche fuori delle zone edificabili in particolare se tali impianti verrebbero realizzati in zone protette, boschi, zone di protezione delle acque o spazi riservati alle acque o se comprometterebbero superfici per l'avvicendamento delle colture. Ai fini della protezione del paesaggio, le condotte di reti termiche dovrebbero, per quanto possibile, essere interrato. Riguardo alla ponderazione degli interessi si rimanda, per il resto, ai commenti all'articolo 32d capoverso 3 e all'articolo 32e capoverso 3.

Art. 32h

Il primo periodo dell'articolo 24^{bis} LPT disciplina il principio generale del raggruppamento delle infrastrutture (si veda in merito il commento all'art. 32^{bis}). Inoltre, vengono affrontate diverse questioni che si pongono in relazione agli impianti di telefonia mobile situati fuori delle zone edificabili. I capoversi 2 e 3 disciplinano i casi in cui tali impianti di telefonia mobile sono considerati di ubicazione vincolata. Nel secondo periodo del capoverso 1 il Consiglio federale è inoltre incaricato di stabilire a quali condizioni gli impianti di telefonia mobile installati su impianti infrastrutturali nuovi o esistenti debbano essere considerati di ubicazione vincolata.

Secondo il capoverso 1, è il caso per gli impianti di telefonia mobile necessari integrati in un traliccio dell'alta tensione o in altro modo nella sagoma di un impianto infrastrutturale nuovo o esistente. Le antenne di telefonia mobile installate fuori delle zone edificabili sono necessarie se sussiste una comprovata necessità (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_547/2022 del 19 marzo 2024, consid. 4.4., con riferimento alla sentenza 1A.162/2004 del 3 maggio 2005, consid. 4). I tralicci della linea di contatto e le stesse linee di contatto lungo i tracciati ferroviari sono tipiche sagome di impianti infrastrutturali in cui possono essere integrate antenne di telefonia mobile. A essere determinante non è una stretta considerazione geometrica della sagoma, quanto piuttosto la percezione visiva complessiva. Un impianto infrastrutturale nuovo nel quale dovrà essere integrata un'antenna di telefonia mobile deve a sua volta poter essere autorizzato secondo il fondamento pertinente per il rilascio di un'autorizzazione. La norma nel secondo periodo garantisce che, se l'infrastruttura in cui è integrata l'antenna di telefonia mobile deve essere smantellata, venga rimosso anche l'impianto di telefonia mobile integrato.

Il capoverso 1 non vieta in generale gli impianti di telefonia mobile al di fuori di tali sagome. I capoversi 2 e 3 dell'articolo 24^{bis} LPT offrono spesso un notevole margine di manovra in questi casi.

Nel capoverso 2 si trova il consueto rinvio alla ponderazione complessiva degli interessi.

Art. 33

Comprendendo solamente l'articolo 33, finora la sezione 4 non aveva una propria rubrica. Con l'aggiunta del nuovo articolo 33a occorre adeguare la rubrica della sezione; la precedente rubrica della sezione diventa la rubrica dell'articolo 33.

Art. 33a

L'articolo 8c capoverso 1 lettera b LPT e l'articolo 18^{bis} LPT distinguono misure di compensazione e di miglioramento, che sono strettamente correlate tra loro. In particolare, in considerazione degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio, la somma complessiva delle utilizzazioni soggette a compensazione da un canto e le misure di compensazione e di miglioramento dall'altro devono condurre a un miglioramento della situazione generale nel comprensorio interessato (art. 8c cpv. 1 lett. a LPT).

Il capoverso 1 riunisce gli aspetti normativi dell'articolo 8c capoverso 1 con quelli dell'articolo 18^{bis} capoverso 1. Il riferimento agli scopi e ai principi della pianificazione del territorio sottolinea in particolare che occorre attribuire la dovuta importanza ai principi che derivano dal principio di separazione. Ciò significa anche che, soprattutto un'intensificazione di utilizzazioni non conformi alla zona né vincolate all'ubicazione deve essere controbilanciata da sufficienti misure di compensazione o di miglioramento.

Alcuni anni fa, un Cantone voleva costruire una nuova abitazione in una zona di casali. Nei dintorni c'erano diverse serre di grandi dimensioni ed estensione che non erano più necessarie. In una situazione del genere, la demolizione di queste serre potrebbe senz'altro fornire una compensazione e un miglioramento sufficienti per raggiungere l'obiettivo. Tuttavia, sostituire le serre inutilizzate con nuove abitazioni di pari volume e superficie sarebbe in contraddizione con il principio di separazione. Le abitazioni, infatti, comportano un'utilizzazione più intensiva del territorio rispetto alle serre inutilizzate. In situazioni del genere si produrrebbe una chiara sovracompensazione in termini edilizi. Se vi è un miglioramento della situazione generale, dipende dal singolo caso concreto. La relativa decisione deve pertanto essere presa dalle autorità competenti per il rilascio dell'autorizzazione edilizia sulla base delle corrispondenti disposizioni del piano direttore cantonale e della corrispondente zona non edificabile con utilizzazioni soggette a compensazione secondo l'articolo 18^{bis} LPT. Stabilire se i presupposti siano adempiuti è una questione di diritto (art. 18^{bis} cpv. 4 LPT).

Il capoverso 2 tratta separatamente la compensazione sotto il profilo edilizio e chiarisce due aspetti:

- A sostegno dell'agricoltura, occorre garantire la compensazione delle superfici coltivate utilizzate. Poiché questa compensazione deve essere almeno equivalente, è

chiaro che le superfici per l'avvicendamento delle colture – ossia quelle più pregiate dal punto di vista agricolo – devono essere compensate con superfici del medesimo tipo.

- Inoltre, le misure di compensazione devono garantire che il volume aggiuntivo di costruzioni in superficie generato dalla maggiore utilizzazione autorizzata venga sostanzialmente compensato integralmente. Tali misure di alleggerimento sostanziali sono necessarie affinché la flessibilità consentita dall'approccio territoriale rimanga compatibile con il principio di separazione e con gli obiettivi e i principi della pianificazione del territorio. Qualora si debba derogare in via eccezionale al principio della compensazione integrale del volume, devono sussistere motivi oggettivi risultanti dalla pianificazione concreta che l'ente pianificatore è tenuto a dimostrare. I nuovi volumi di costruzioni sotterranee in genere non comportano un impatto visivo rilevante e sono quindi esclusi dal capoverso 2. In tal modo si intende anche incentivare la realizzazione degli ampliamenti, per quanto possibile, sottoterra.

Del resto, per sua stessa natura l'ampia ponderazione degli interessi prevista implica l'impossibilità di fornire istruzioni precise su come procedere alla ponderazione nella situazione specifica.

Il capoverso 3 evita che per problemi di attuazione le utilizzazioni soggette a compensazione siano realizzate mentre le misure di compensazione o di miglioramento no.

Art. 34a

La revisione dell'articolo 16a capoverso 1^{bis} LPT impone di abrogare l'attuale criterio secondo cui gli edifici e gli impianti necessari alla produzione di energia a partire dalla biomassa sono *subordinati* all'azienda agricola. Si intende tuttavia mantenere la condizione che l'impianto continui a far parte di un'azienda agricola.

Art. 38a

L'articolo 38a OPT è la disposizione esecutiva dell'articolo 16 capoverso 5 LPT, secondo cui il Consiglio federale stabilisce in quali casi fuori delle zone edificabili sono ammesse deroghe in materia di odori e immissioni foniche dovuti all'agricoltura o alla produzione orticola ai sensi della legge federale del 7 ottobre 1983 sulla protezione dell'ambiente (LPAmb; RS 814.01), al fine di garantire la priorità dell'agricoltura (art. 16 cpv. 4 LPT). A titolo di clausola generale, il capoverso 1 prevede che l'autorità competente conceda deroghe all'interno della zona agricola se gli interessi dell'agricoltura prevalgono sull'interesse al rispetto della distanza minima a protezione dagli odori o delle disposizioni per la protezione dalle immissioni foniche.

Per quanto riguarda la distanza minima a protezione dagli odori, tra edifici all'interno della zona agricola la prassi vigente prevede la metà della distanza minima da edifici a uso residenziale che si trovano in zone edificabili adiacenti (si veda p. es. la sentenza del Tribunale federale 1C_113/2022 del 13 aprile 2023 consid. 6.2). Se del caso, l'autorità competente può concedere deroghe riducendo le distanze minime.

In tale contesto va sottolineato che prima di concedere deroghe devono essere esaminate tutte le misure tecniche e operative volte a ridurre le immissioni. Quanto meno tali misure limitano l'attività agricola e tanto maggiori sono i miglioramenti che consentono, tanto più è giustificato non concedere deroghe. Inoltre, le deroghe devono

essere proporzionate. Non basta un pregiudizio di poco conto all'attività agricola per giustificare notevoli immissioni supplementari per gli interessati.

Il capoverso 2 elenca situazioni in cui gli interessi dell'agricoltura prevalgono in tutti i casi. Secondo la lettera a ciò vale se lo scopo abitativo in questione è sorto successivamente all'utilizzazione agricola. Un'utilizzazione agricola già esistente con le relative immissioni non deve essere ostacolata o addirittura impedita da una successiva utilizzazione residenziale. Secondo la lettera b, l'agricoltura è prioritaria anche quando lo spazio abitativo in questione ha ottenuto l'autorizzazione finalizzata a scopi agricoli. Si può prendere a esempio un edificio residenziale originariamente autorizzato come spazio abitativo per la generazione che si ritira dalla vita attiva, che è stato escluso dal campo d'applicazione della legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale (LDFR; RS 211.412.11), ossia parcellizzato, e in cui ora abitano persone che non svolgono attività agricola. Queste ultime devono accettare eventuali deroghe. Secondo la lettera c, gli interessi dell'agricoltura prevalgono se lo spazio abitativo in questione fa parte dell'azienda agricola da cui provengono le immissioni. Si pensi ad esempio ai casi in cui uno spazio abitativo appartenente sotto il profilo funzionale (perlomeno in materia di pianificazione del territorio) all'azienda agricola non viene temporaneamente utilizzato (come una casa rurale abitata da locatari non agricoli quando non è occupata dalla generazione che si ritira dalla vita attiva).

Secondo il capoverso 3, l'autorità competente considera l'accettazione delle deroghe da parte delle persone colpite dagli odori e dalle immissioni foniche come indizio del prevalere degli interessi dell'agricoltura. A differenza del capoverso 2, in questo caso ha luogo una ponderazione degli interessi. Tuttavia, sussiste per legge un indizio che gli interessi dell'agricoltura siano prevalenti. Nel caso deciso dal Tribunale federale con sentenza 1C_462/2022 del 15 gennaio 2024, la ricorrente sosteneva che non era stata rispettata la distanza minima da un edificio di terzi, ove i locatari stessi non avevano interposto ricorso. In simili situazioni le persone interessate possono ora essere interpellate affinché dichiarino se acconsentono alle deroghe previste; se lo fanno, ciò è considerato come indizio che gli interessi dell'agricoltura prevalgono. Le deroghe accettate devono in ogni caso essere disposte dall'autorità competente. Resta comunque impregiudicato il diritto di un eventuale ricorrente di dimostrare che, nel caso concreto, l'interesse al rispetto delle prescrizioni di diritto ambientale prevale nonostante l'indizio contrario.

In caso di reclami per gli odori o le immissioni foniche, di eventuale inosservanza delle disposizioni relative agli odori o alle immissioni foniche o in caso si prevedano deroghe, secondo il capoverso 4 le autorità esecutive verificano innanzitutto se l'utilizzazione non agricola interessata dalle immissioni è legale (lett. a) e se non sussistono motivi di revisione per l'autorizzazione dell'utilizzazione non agricola (lett. b). La lettera a si spiega con il fatto che, nel caso di utilizzazioni non agricole fuori delle zone edificabili, spesso manca un'autorizzazione che non potrebbe nemmeno essere rilasciata a posteriori oppure che, seppur presente, l'autorizzazione è decaduta per legge poiché le condizioni per il suo rilascio non sono più soddisfatte (cfr. p. es. art. 40 cpv. 5 OPT oppure art. 42b cpv. 7 OPT). Ai sensi della lettera b occorre inoltre verificare se sussistono motivi che giustifichino una revisione dell'autorizzazione dell'utilizzazione non agricola passata in giudicato. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, una decisione passata in giudicato può essere revocata se l'interesse alla corretta applicazione del diritto oggettivo prevale sugli interessi della certezza del diritto e della protezione della buona fede.

Il capoverso 5 va inteso nel seguente contesto: se un edificio o un impianto fuori delle zone edificabili è destinato a un'utilizzazione che richiede una protezione (maggiore) sotto il profilo del diritto ambientale nei confronti di immissioni agricole, tale utilizzazione sarà di regola soggetta ad autorizzazione. Il capoverso 5 stabilisce che tale autorizzazione decade qualora in seguito insorga un conflitto con immissioni olfattive o foniche provenienti dall'agricoltura. Chi, ad esempio, ha ottenuto un'autorizzazione ai sensi dell'articolo 39 capoverso 2 OPT per utilizzare una vecchia stalla come semplice casa di vacanza, dovrà eventualmente limitare tale utilizzo se, successivamente, si verificassero immissioni rilevanti dal profilo ambientale di odori o rumori provenienti dall'agricoltura. Ciò avviene dichiarando nulla, nella misura necessaria a risolvere il conflitto, l'autorizzazione rilasciata per la residenza. Non appare necessario procedere d'ufficio: l'uso abitativo rimane ammesso fintanto che le immissioni sono tollerate. Fa eccezione il caso in cui i valori limite delle immissioni vengano superati in misura tale da costituire un pericolo per la salute. In tal caso, un intervento d'ufficio diviene necessario.

Art. 39

Poiché la norma concernente i comprensori con edifici sparsi è stata trasferita nella legge, il capoverso 1 deve essere stralciato dall'articolo 39 OPT e la rubrica modificata di conseguenza.

Il capoverso 3 deve essere adeguato al testo modificato dell'articolo 24d capoverso 3 lettera b LPT. Entrambe le disposizioni erano già intese come identiche e sarebbe poco sensato utilizzare formulazioni diverse in futuro.

La novità consiste nel fatto che l'aspetto esterno deve ora essere esplicitamente considerato nella necessaria analisi.

Art. 42

Con la modifica della rubrica dell'articolo 24c LPT è stata creata una base legale per la definizione del campo d'applicazione di tale disposizione, come previsto dall'articolo 41 dell'*Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)* (si veda al riguardo la revisione parziale dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio, rapporto esplicativo, ottobre 2012, pag. 7 seg.). Di conseguenza non occorre modificare l'articolo 41 RPV.

La modifica proposta nel capoverso 3 lettera a dà seguito alla mozione del consigliere nazionale Burgherr 23.3717 «Più margine di manovra per la trasformazione di edifici agricoli». Le tradizionali abitazioni agricole si differenziano anche notevolmente da regione a regione. Se gli edifici residenziali eretti in conformità al diritto anteriore sono completamente urbanizzati e si garantisce che la loro destinazione d'uso originaria come abitazione primaria sarà mantenuta anche in futuro, lo spazio abitativo potrà essere ampliato fino a una superficie complessiva di 100 m² entro il volume dell'edificio esistente, anche se ciò comporta un aumento superiore al 60 per cento. Nell'ambito di questa disposizione, già oggi l'ampliamento delle superfici accessorie (autorimesse per veicoli propri, stabulazione di animali propri ecc.) non è soggetto ad alcuna limitazione.

Con l'espressione «completamente urbanizzato» s'intende che non richiede ulteriori misure di urbanizzazione. Il criterio dell'abitazione primaria di diritto anteriore è adempito se al 1° luglio 1972⁹ l'edificio in questione era abitato.

Nei casi in cui tali edifici residenziali non sono annessi a edifici aziendali, ma sono indipendenti, il capoverso 4 dell'articolo 24c LPT costituisce di regola la disposizione limitativa: consente ampliamenti dei volumi soltanto se necessari per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme allo standard attuale o per un risanamento energetico oppure se volti a migliorare l'integrazione nel paesaggio.

Per stabilire se il presupposto dell'utilizzo abitativo conforme allo standard attuale sia soddisfatto, è determinante se gli spazi siano talmente ristretti da non rispondere più ai requisiti generali di un edificio abitativo e da non poter quindi essere locati o venduti per scopi abitativi (DTF 1A.290/2004 del 7.4.2005, consid. 2.3.2). Per le stesse ragioni che hanno condotto alla modifica dell'articolo 42 capoverso 3 lettera a, può valere, alle stesse condizioni¹⁰, una disciplina più generosa anche per l'ampliamento di edifici residenziali isolati e completamente urbanizzati di diritto previgente. Gli ampliamenti fino a una superficie abitativa massima di 100 m² devono essere considerati necessari a un'utilizzazione a scopo abitativo conforme allo standard attuale. Possono pertanto essere autorizzati se sono rispettati i limiti di cui all'articolo 42 OPT (compresi quelli richiamati nella nota a piè di pagina 10) e se è garantita la compatibilità con le esigenze importanti della pianificazione del territorio. Nella ponderazione degli interessi occorre tuttavia tenere conto del fatto che gli ampliamenti al di fuori del volume edilizio esistente hanno di regola effetti più rilevanti sul territorio e sull'ambiente rispetto a quelli all'interno del volume stesso. Strategie cantonali volte a preservare un'adeguata offerta di alloggi per famiglie possono, nell'ambito della ponderazione degli interessi, essere eventualmente invocate a favore di queste possibilità di ampliamento più generose.

L'ultima parte del periodo, cancellata nella lettera a, è trasferita nel capoverso 5 (cfr. quest'ultimo).

Nel capoverso 4 il riferimento al capoverso 3 lettera a generava spesso confusione; La disposizione viene pertanto riformulata per renderla più chiara. L'inciso secondo cui gli ampliamenti vanno computati integralmente risolve una vecchia questione controversa. In caso di demolizione e ricostruzione, il volume dell'edificio viene eliminato; non esistendo più un volume dell'edificio non è nemmeno possibile effettuare un suo ampliamento.

Nel capoverso 5 sono riunite le disposizioni speciali di politica energetica nel contesto dell'articolo 24c LPT. L'ampliamento di questa disposizione corrisponde al mandato dell'articolo 24 capoverso 2 LPT.

Art. 42a

In base al mandato legislativo sancito dall'articolo 24 capoverso 2 LPT e a quanto esposto al punto 2.4, nel capoverso 1 è apportata una modifica volta ad agevolare i risanamenti energetici.

⁹ Se il fondo in questione è stato assegnato in un'altra data a una zona non edificabile ai sensi del principio di separazione nell'ambito della pianificazione del territorio, in via eccezionale può essere determinante quest'altra data.

¹⁰ Completamente urbanizzato, abitazione primaria agricola secondo il diritto previgente, garanzia di utilizzazione come abitazione primaria anche in futuro.

Art. 42b

Il precedente capoverso 2 è stato talvolta interpretato erroneamente nel senso che le superfici destinate alla tenuta di animali propri dovevano essere computate come spazi abitativi (come «superficie lorda computabile» ai sensi dell'art. 42 cpv. 3 lett. b). Questo malinteso è eliminato con l'abrogazione del capoverso 2 e l'integrazione del capoverso 1. Per ragioni pratiche non è possibile distinguere se in locali non abitati siano ricoverati veicoli propri, depositati mobili propri o custoditi animali. Nei casi di cui all'articolo 42 capoverso 3 lettera a, tali superfici non vanno quindi computate in generale, mentre lo sono nei casi di cui alla lettera b.

Con il nuovo capoverso 6^{bis} il Consiglio federale si avvale della facoltà di ammettere la ricostruzione di stalle per piccoli animali che sono andate distrutte per cause di forza maggiore (art. 24e cpv. 6 LPT).

Art. 43

Con l'articolo 37a è stata inserita nella revisione parziale della LPT del 20 marzo 1998 una disposizione speciale (rispetto all'art. 24c LPT, ex art. 24 cpv. 2). Il Consiglio federale è stato incaricato di disciplinare le condizioni per modifiche della destinazione d'uso di edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali eretti in conformità al diritto previgente. A questa disposizione è stato aggiunto il capoverso 2 con una norma speciale per le strutture ricettive e della ristorazione erette in conformità al diritto previgente. Il focus è posto sulla demolizione e ricostruzione. Conformemente al secondo periodo dell'articolo 37a capoverso 2 LPT, il Consiglio federale stabilisce inoltre espressamente a quali condizioni la demolizione di edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali siti all'interno dello stesso comparto di terreno, ma in un altro luogo, legittima ampliamenti supplementari dell'azienda.

Dato che l'attuale articolo 37a LPT – e in futuro al capoverso 1 – disciplina esplicitamente il cambiamento di destinazione d'uso, la ricostruzione non viene contemplata. Poiché gli edifici commerciali secondo il diritto previgente rientrano in linea di principio sia nella disposizione speciale dell'articolo 37a LPT sia nella disposizione generale dell'articolo 24c LPT, le ricostruzioni di imprese commerciali devono essere valutate in linea di principio secondo questa disposizione. Il capoverso 2 dell'articolo 37a LPT prevede tuttavia una disposizione di diverso tenore per le strutture ricettive e della ristorazione.

Il nuovo capoverso 4 dell'articolo 43 chiarisce che per la ricostruzione di strutture ricettive e della ristorazione erette in conformità al diritto anteriore sono applicabili anche le disposizioni più generose dell'articolo 37a LPT e dell'articolo 43 capoversi 1–3, senza dover quindi far necessariamente riferimento alle disposizioni più restrittive dell'articolo 24c LPT. Perciò, la prassi già sviluppata per l'articolo 43 capoversi 1–3 sarà determinante anche nei corrispondenti casi di ricostruzione di strutture ricettive e della ristorazione.

I capoversi 5 e 6 adempiono il mandato di cui all'articolo 37a capoverso 2 secondo periodo LPT.

Il capoverso 5 consente in linea di principio – e in coerenza con la citata disposizione di legge – di spostare superfici di edifici all'interno dello stesso comparto territoriale per l'ampliamento di strutture ricettive e della ristorazione (trasferimento). Per il

trasferimento possono essere utilizzati solo usi commerciali. Non è invece computabile la demolizione di edifici destinati a un uso commerciale *vincolato all'ubicazione*. Se una costruzione a ubicazione vincolata (come un ristorante di montagna in una stazione sciistica o una capanna CAS) viene demolita, non è più disponibile per lo scopo previsto o (prima o poi) sarà sostituita. Entrambe le situazioni sarebbero in contrasto con gli interessi della pianificazione del territorio. L'ubicazione vincolata di una costruzione commerciale di questo tipo può anche venire meno. In tal caso occorre però garantire che ciò non comporti in seguito la costruzione di un edificio sostitutivo.

In linea di principio, dà diritto alla compensazione qualsiasi edificio commerciale di diritto anteriore (nel rispettivo comparto territoriale fuori delle zone edificabili) demolito a tale scopo. Tuttavia, di questa possibilità di compensazione possono beneficiare soltanto le strutture ricettive e della ristorazione. Sono quindi compresi, oltre agli alberghi, anche i ristoranti. Non vi è invece motivo di estendere queste disposizioni speciali più generose, ad esempio, alle strutture ricettive organizzate. Sebbene il diritto delle abitazioni secondarie le equipari ampiamente agli alberghi, sarebbe controproducente estendere i relativi privilegi anche alle utilizzazioni che contribuiscono in misura rilevante a soppiantare le utilizzazioni alberghiere.

Il trasferimento sopra descritto è soggetto ai limiti di cui al capoverso 6. Poiché rispetto al progetto posto in consultazione il campo d'applicazione è stato esteso dagli alberghi ai ristoranti, i limiti numerici sono ora più articolati. Secondo il primo periodo, nelle strutture ricettive (alberghi) il numero dei posti letto non può superare le 120 unità. Per gli esercizi di sola ristorazione, il numero di posti a sedere non può superare la quota di 100 (secondo periodo). Negli esercizi misti occorre effettuare un calcolo misto: se le possibilità per albergheria e ristorazione sono sfruttate ciascuna per metà, sono ammissibili al massimo 60 posti letto e 50 posti a sedere (esclusi quelli destinati agli ospiti dell'albergo) (terzo periodo). Con una ripartizione tre quarti – un quarto, i limiti sono rispettivamente di 90 posti letto e 25 posti a sedere.

I periodi 1–3 indicano limiti massimi che non vanno sfruttati indiscriminatamente. La lettera a presuppone altresì la necessità dal punto di vista aziendale. Si tratta di un criterio che trova sempre applicazione anche per le costruzioni conformi alla zona (art. 34 cpv. 4 lett. a OPT in relazione all'agricoltura) e di ubicazione vincolata (per analogia).

Inoltre, le maggiori utilizzazioni devono essere nel complesso proporzionate rispetto agli interventi di valorizzazione e alle misure compensative previsti (lett. b e c). Occorre prevedere ed eseguire valorizzazioni che consentano di ottenere la migliore situazione possibile con un onere ragionevole. Gli edifici non più necessari devono essere sistematicamente demoliti, anche se le superfici edificate sono già state sufficientemente compensate altrove. Se il comparto territoriale comprende edifici commerciali particolarmente invasivi, deve essere possibile richiedere la demolizione in via prioritaria di questi ultimi e sfruttare in questo modo il potenziale di ampliamento della struttura ricettiva o della ristorazione. Per poterli mantenere e demolire al loro posto altri edifici meno invasivi andrebbero addotte motivazioni fondate.

Il capoverso 1 dell'articolo 43 rimane applicabile anche in questo contesto. I relativi criteri devono tuttavia essere valutati in modo più ampio, con riferimento all'intero comparto territoriale in cui hanno luogo da un canto la maggiore utilizzazione e dall'altro gli interventi di valorizzazione e le misure di compensazione previsti.

Il capoverso 7 persegue i medesimi obiettivi dell'articolo 25e capoverso 5. Si rimanda pertanto al relativo commento.

Il capoverso 8 mira a garantire che le costruzioni realizzate sulla base dei privilegi sanciti ai capoversi 4–6 siano effettivamente destinate allo scopo autorizzato o, in caso contrario, vengano demolite.

Art. 43a

Il nuovo capoverso 2 attua l'articolo 24 capoverso 2 LPT (agevolazione per i risanamenti energetici) anche laddove non previsto da una norma speciale contenuta in un'altra disposizione.

Art. 43b

In passato, le procedure per il ripristino dello stato legale venivano talvolta suddivise in diverse fasi, che spesso dovevano essere svolte in una procedura separata. Anche quando le vie di diritto erano limitate, se veniva presentato ricorso contro una singola fase e l'iter di ricorso proseguiva fino al Tribunale federale, di fatto il procedimento si fermava.

La presentazione di una nuova domanda di costruzione a posteriori, ad esempio, spesso comportava la sospensione della procedura di ripristino dello stato legale, perfino in presenza di ordini già passati in giudicato ed esecutivi. Inoltre, simili domande di costruzione a posteriori potevano essere ripresentate più volte.

Ritardi analoghi possono verificarsi nella pratica anche nell'ambito della disposizione di divieti di utilizzazione e delle misure per la loro attuazione.

In passato si sono verificati ritardi inutili nell'ambito del ripristino dello stato legale anche quando, dopo la presentazione di una domanda di costruzione, la situazione iniziale risultava formalmente illegale (p. es. domanda di costruzione per la modifica di un edificio del tutto o in parte illegale).

Tali situazioni sono incompatibili con il mandato legale sancito dall'articolo 25 capoverso 3 LPT. I mandati ai Cantoni relativi alla concentrazione e alla semplificazione delle procedure sono riportati nel capoverso 1:

la lettera a riguarda l'emanazione e l'attuazione dei *divieti di utilizzazione*. Questi provvedimenti possono produrre i loro effetti unicamente se, nell'ambito di eventuali procedure di ricorso, l'effetto sospensivo è concesso con estrema moderazione. Una corrispondente richiesta di concessione dell'effetto sospensivo va quindi accolta soltanto se la parte è in grado di dimostrare in modo credibile che l'utilizzazione è legale sotto il profilo formale (autorizzazione edilizia valida e passata in giudicato) o materiale (autorizzazione edilizia possibile).

La lettera b tratta lo smantellamento effettivo di edifici e impianti illegali. Il diritto cantonale non può più chiedere che a tal fine si svolgano più procedure separate. Tutte le questioni devono essere chiarite in un'unica procedura, dalla possibilità di ottenere a posteriori l'autorizzazione per l'edificio o l'impianto in questione, alle modalità di ripristino dello stato legale, fino ai termini entro i quali ciò deve avvenire e alle altre modalità per l'esecuzione sostitutiva d'ufficio.

Ciò non esclude una competenza di base del Comune in qualità di autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia e di polizia edilizia. È sufficiente che il Cantone:

- verifichi la possibilità di ottenere l'autorizzazione a posteriori, se si dichiara che le

relative condizioni sono soddisfatte;

- fornisca il consenso nel caso in cui, in via eccezionale, non sia necessario ripristinare completamente lo stato legale;
- sorvegli la procedura per garantire che si svolga conformemente alle disposizioni del diritto federale, in particolare che non vi siano inutili ritardi.

Il capoverso 2 costituisce invece diritto federale direttamente applicabile. *Non* obbliga a verificare scrupolosamente a ogni domanda di costruzione se sulle parcelle oggetto dell'autorizzazione edilizia sono presenti costruzioni o elementi costruttivi realizzati illegalmente. Occorre tuttavia sfruttare le sinergie delle procedure in corso per poter chiarire immediatamente, nell'ambito di una procedura di autorizzazione edilizia, come procedere se emergono eventuali oggetti illegali. L'esperienza dimostra che l'onere per l'esecuzione da parte delle autorità si riduce drasticamente se le misure poco «popolari» devono essere attuate prima di poter usufruire di un'autorizzazione. In tale contesto, si tratta di una disposizione volta a promuovere l'efficienza delle procedure. Chiunque, in quanto persona privata, intenda far valere in una procedura di ricorso la violazione di questa disposizione, può essere ascoltato soltanto se rende almeno verosimile l'esistenza di una situazione in tal senso illecita e se è particolarmente toccato da tale situazione presumibilmente illecita (cfr. art. 89 cpv. 1 della des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]).

In base al capoverso 3 i Cantoni conferiscono all'autorità di cui all'articolo 25 capoversi 2 e 3 LPT le competenze decisionali e le risorse necessarie per l'adempimento dei compiti.

Il diritto cantonale designa solitamente un'autorità in linea di principio competente per le decisioni secondo l'articolo 25 capoverso 2 LPT (e ora anche secondo l'art. 25 cpv. 3 e 4 LPT nel proprio ambito di competenza). Non è raro, tuttavia, che per questioni specifiche sia competente un'altra autorità cantonale. Ciò vale soprattutto per i piani delle strade cantonali i quali, in quanto piani d'utilizzazione speciali, contengono in un unico atto sia le decisioni necessarie del piano di utilizzazione sia l'autorizzazione edilizia. Questa suddivisione dei compiti continua a essere ammessa. In simili casi, i compiti di cui all'articolo 25 capoverso 3 LPT possono essere attribuiti in toto all'autorità generalmente responsabile delle costruzioni fuori delle zone edificabili, oppure possono essere suddivisi tra le autorità secondo gli stessi criteri previsti per i compiti di cui all'articolo 25 capoverso 2 LPT.

Le normative cantonali e le prassi cantonali saranno valutate principalmente in base alla loro effettiva capacità di contrastare in modo efficace il fenomeno dell'edilizia abusiva. Esse possono e devono stabilire delle priorità: quanto più grave e urgente è una situazione (tenendo conto degli aspetti giuridici e materiali), maggiore è la priorità.

Non è invece prioritario prendere la decisione, senza un motivo valido, di rinunciare al ripristino dello stato legale in un caso concreto.

Art. 43c

Il capoverso 1 si applica quando è emanato un ordine di polizia edilizia senza che sia stato fissato un relativo termine. Può inoltre accadere che, dopo il passaggio in giudicato di una decisione, il termine fissato sia già scaduto senza che l'autorità di ricorso ne abbia fissato un altro. La necessità di stabilire un nuovo termine comporta un'inutile perdita di tempo e un inutile onere per le autorità. Pertanto, nel primo periodo è stabilito in via sussidiaria un termine (generoso) da applicare in questi casi, senza

la necessità di una nuova decisione. Il secondo periodo serve a evitare il malinteso secondo cui 180 giorni potrebbero essere un termine standard adeguato. L'articolo 25 capoverso 3 LPT stabilisce chiaramente che, per garantire la proporzionalità, i termini non devono essere più ampi del necessario.

Il capoverso 2 intende risolvere un problema pratico che può comportare un ulteriore onere inutile per le autorità di polizia edilizia e preposte al rilascio dell'autorizzazione edilizia, già sovraccariche di lavoro. Analogamente all'obbligo di fornire una motivazione nell'ambito di una procedura di ricorso, in caso di costruzione illegale deve valere quanto segue: chiunque, dopo aver ignorato l'obbligo di autorizzazione, pone le autorità di fronte ai fatti compiuti, deve motivare personalmente, in modo circostanziato, perché quanto realizzato debba essere autorizzato a posteriori o perché, in via eccezionale (così anche la formulazione dell'art. 25 cpv. 3 LPT) si possa rinunciare al ripristino dello stato legale. Lo stesso vale se si sostiene che un divieto immediato di utilizzazione rappresenterebbe un caso di rigore insostenibile. È il caso, ad esempio, se una proprietaria o un proprietario ha dato in locazione il proprio immobile come abitazione primaria omettendo di comunicare la situazione giuridica agli inquilini, i quali si ritroverebbero in serie difficoltà per il fatto che tale situazione non era riconoscibile.

In altri termini, il capoverso 2 non impone alle autorità l'obbligo di effettuare simili accertamenti d'ufficio. Le pretese non motivate in modo sostanziale decadono.

Art. 43d

Ai sensi dell'articolo 5a capoverso 3 LPT, la Confederazione può versare contributi alle spese sostenute dai Cantoni per i contributi per i costi di demolizione. Le aspettative che lo faccia sono elevate. Tuttavia, la situazione finanziaria della Confederazione è tesa e, con riguardo alla sovranità fiscale, la Confederazione non ha la medesima facoltà dei Cantoni di coprire tali costi mediante adeguati finanziamenti speciali. In questo contesto, l'articolo 43d è concepito come disposizione che stabilisce le modalità per il versamento dei contributi federali *nel caso in cui vengono stanziati i relativi crediti*. Ciò consente una certa flessibilità. Dal momento che è difficile stimare in quale misura tali demolizioni avranno luogo e quali costi ne deriveranno per i Cantoni¹¹, tale flessibilità appare corretta e opportuna.

Il capoverso 1 stabilisce che i fondi siano assegnati, se del caso, nell'ambito di un limite di spesa pluriennale.

Il capoverso 2 definisce il quadro dei contributi che la Confederazione versa ai Cantoni, purché siano stati stanziati fondi sufficienti. La forbice compresa tra il 20 e il 30 per cento è da ricondurre alla disposizione della legge, in base alla quale si «tiene conto delle differenze tra i Cantoni, in particolare del gettito dell'imposta sul valore aggiunto».

Il capoverso 3 stabilisce l'aliquota applicata a ciascun Cantone¹². L'idea è la seguente:

¹¹ Il diritto che l'articolo 5a capoverso 1 LPT conferisce ai proprietari potrebbe comportare che i contributi per i costi di demolizione rappresentino, per i Cantoni, spese vincolate.

¹² Questa regolamentazione ha come conseguenza che i Cantoni nei quali non avvengono azionamenti percepiscono l'aliquota di contribuzione massima anche se finanziariamente solidi e dunque non bisognosi di tali contributi. Se i mezzi non sono sufficienti, ciò può andare a scapito dei Cantoni finanziariamente più deboli, i quali potrebbero essere gravati in misura significativa dai contributi per i costi di demolizione senza

- più plusvalore viene generato dagli azzonamenti in un Cantone, minore è tendenzialmente la quota federale;
- i Cantoni non devono essere penalizzati se applicano un'aliquota superiore al minimo del 20 per cento;
- l'aliquota massima del contributo federale dovrà essere del 30 per cento, quella minima del 20 per cento (subordinatamente alla disponibilità di mezzi finanziari sufficienti; in caso contrario verrebbe operata una riduzione proporzionale);
- i Cantoni in cui i contributi per i costi di demolizione assorbirebbero integralmente il 20 per cento della tassa sul plusvalore dovrebbero beneficiare dell'aliquota massima;
- i Cantoni che non dovessero spendere per i contributi per i costi di demolizione più di un terzo del 20 per cento della tassa sul plusvalore dovrebbero ricevere l'aliquota minima;
- per valori intermedi, l'aliquota dovrebbe aumentare o diminuire proporzionalmente.

Il contributo per i costi di demolizione dovrebbe favorire il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione. Tuttavia, se un edificio o un impianto demolito viene sostituito da un nuovo edificio o da un nuovo impianto, ciò non ha alcun effetto positivo sul raggiungimento dell'obiettivo. Ai sensi dell'articolo 5a capoverso 1 ultimo periodo LPT, di norma il contributo per i costi di demolizione non viene quindi corrisposto se viene realizzato un nuovo edificio sostitutivo (per le eccezioni cfr. art. 5a cpv. 1 secondo periodo LPT). Ciò dovrebbe facilitare l'attuazione dell'obbligo, già previsto dalla legge, di demolire gli edifici e gli impianti sostituiti da nuove costruzioni e non più necessari. Resta aperta la questione se il diritto cantonale possa prevedere una disciplina diversa, stabilendo un obbligo legale alternativo di sostenere i costi di demolizione. Il capoverso 4 mira a creare un incentivo affinché i Cantoni sfruttino appieno la possibilità di adottare tali regolamentazioni derogatorie. Soltanto se ciò avviene e se viene comunque riconosciuto – direttamente in base al diritto federale – un diritto a un contributo per i costi di demolizione, la Confederazione partecipa ai costi di demolizione nell'ambito dell'articolo 43d.

Il capoverso 5 disciplina la procedura.

L'ultimo periodo stabilisce che, qualora i mezzi disponibili non bastino per versare integralmente le quote ai sensi dei capoversi 2–4, i contributi ai Cantoni vengano ridotti proporzionalmente.

Art. 43e

Poiché i Cantoni sostengono l'onere principale dei contributi per i costi di demolizione, apparirebbe iniquo se la Confederazione, a sua volta, richiedesse dai Cantoni contributi di questo tipo. Si precisa pertanto che i Cantoni non sono debitori verso la Confederazione di alcun contributo per i costi di demolizione.

Laddove i relativi presupposti siano adempiuti, il diritto federale conferisce un diritto al contributo per i costi di demolizione direttamente applicabile ed eseguibile. Per concedere ai Cantoni il tempo necessario ai lavori preparatori, l'articolo 5a LPT e gli articoli 43d e 43e entreranno in vigore il 1° luglio 2026.

loro colpa (cfr. a tale riguardo il cpv. 5 e il relativo commento). Se ciò dovesse rivelarsi iniquo, andrebbe valutata in un secondo momento l'opportunità di adeguare la normativa.

Modifica di altri atti normativi

Numeri 1–12

Le modifiche esterne si rendono necessarie per integrare nelle ordinanze contestuali gli obblighi di notifica ai sensi dell'articolo 25g capoverso 1 (si veda il commento a questa disposizione).

Queste modifiche vengono inoltre colte come occasione per adeguare alla misurazione ufficiale la disciplina delle notifiche nelle ordinanze contestuali. L'adeguamento avviene in due sensi: da un canto, le modifiche che comportano un aggiornamento della misurazione ufficiale devono ora essere notificate all'Ufficio federale di topografia (swisstopo) anziché all'ufficio cantonale del catasto; swisstopo coordina quindi gli aggiornamenti con i Cantoni. Dall'altro, non si è rivelato utile informare l'ufficio cantonale del catasto già al momento della presentazione dell'incarto d'approvazione. È invece più opportuno che gli uffici competenti ricevano i piani approvati. Viene parimenti precisato che occorre notificare sia l'avvenuto inizio sia l'avvenuto completamento dei lavori qualora l'intervento comporti un aggiornamento della misurazione ufficiale.

Queste modifiche entreranno in vigore unitamente alle altre disposizioni concernenti gli obiettivi di stabilizzazione il 1° luglio 2026.

Numero 13: ordinanza del 7 dicembre 1998 sulla terminologia agricola e il riconoscimento delle forme di azienda (OTerm; RS 910.91)

Questa modifica si rende necessaria poiché l'ambito d'applicazione dell'attuale articolo 32c capoverso 1 OPT è stato in parte ripreso dall'articolo 24^{ter} capoverso 2 LPT. Questa disposizione legislativa disciplina le condizioni dell'ubicazione vincolata per gli impianti solari isolati non di interesse nazionale situati all'interno di superfici agricole utili. L'articolo 32c capoverso 1 disciplina, in forma nuova, le condizioni alle quali gli impianti solari non isolati fuori delle zone edificabili possono essere considerati di ubicazione vincolata. Sia gli impianti solari ai sensi dell'articolo 24^{ter} capoverso 2 LPT sia quelli ai sensi dell'articolo 32c capoverso 1 OPT rientrano nelle superfici agricole utili se il gestore ha fornito le prove menzionate all'articolo 16 capoverso 5 lettera b numeri 1 e 2 OTerm. Non rientrano invece nelle superfici agricole utili ai sensi dell'articolo 16 capoverso 5 OTerm gli impianti solari isolati ai sensi dell'articolo 24^{ter} capoverso 1 LPT.