

## Ordinanza sulle abitazioni secondarie

del 22 agosto 2012 (Stato 1° dicembre 2015)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visto l'articolo 182 capoverso 2 della Costituzione federale<sup>1</sup>,

*ordina:*

### **Art. 1** Campo d'applicazione

<sup>1</sup> La presente ordinanza si applica ai Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento del totale delle abitazioni.

<sup>2</sup> Si presume che la quota di abitazioni secondarie superi il 20 per cento nei Comuni che figurano nell'allegato.

<sup>3</sup> Tale presunzione è confutata se un Comune dimostra che la quota di abitazioni secondarie ammonta al massimo al 20 per cento.

<sup>4</sup> L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale aggiorna l'allegato almeno una volta all'anno basandosi:

- a. sulle prove fornite dai Comuni;
- b. sulle rilevazioni dell'Ufficio federale di statistica, fondate sui dati statistici secondo la legge del 23 giugno 2006<sup>2</sup> sull'armonizzazione dei registri.

### **Art. 2** Abitazioni secondarie

Sono considerate abitazioni secondarie le abitazioni non utilizzate permanentemente:

- a. da persone domiciliate nel Comune;
- b. da persone a scopo di lavoro o di formazione.

### **Art. 3** Abitazioni e strutture alberghiere esistenti

<sup>1</sup> Le abitazioni che in data 11 marzo 2012 esistevano già o beneficiavano di un'autorizzazione con decisione passata in giudicato possono, nel quadro della superficie lorda per piano preesistente e fatte salve le restrizioni d'uso esistenti, essere oggetto di cambiamento di destinazione, passando da abitazioni primarie ad abitazioni secondarie e da abitazioni secondarie ad abitazioni primarie.

RU 2012 4583

<sup>1</sup> RS 101

<sup>2</sup> RS 431.02

<sup>2</sup> Il cambiamento di destinazione si giustifica in particolare se:

- a. avviene in relazione con un'eredità, un trasferimento di domicilio o una modifica dello stato civile; oppure
- b. serve a preservare il nucleo dell'abitato.

<sup>3</sup> Il cambiamento di destinazione delle strutture alberghiere già esistenti l'11 marzo 2012 è ammesso nel quadro dell'articolo 4. A titolo eccezionale tali strutture possono cambiare destinazione ed essere trasformate anche in abitazioni secondarie non sfruttate a scopi turistici qualificati. Ciò presuppone in particolare che la struttura sia stata sfruttata per un periodo minimo di 25 anni e che una perizia indipendente dimostri che, senza colpa del proprietario, non può più essere sfruttata in modo redditizio.

<sup>4</sup> Il cambiamento di destinazione non è ammesso se è abusivo, in particolare se comporta la costruzione di una nuova abitazione primaria. I Cantoni e i Comuni adottano le misure necessarie per impedire abusi e sviluppi indesiderati.

#### **Art. 4** Costruzione di nuove abitazioni

Nei Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento possono essere rilasciate autorizzazioni soltanto per la costruzione di abitazioni che:

- a. sono utilizzate quali abitazioni primarie; oppure
- b. non sono strutturate o arredate individualmente e vengono messe a disposizione di clienti alle usuali condizioni di mercato, esclusivamente per soggiorni di breve durata, sempre che:
  1. siano sfruttate nel quadro di forme di alloggio strutturate, oppure
  2. il proprietario abiti nella stessa casa.

#### **Art. 5** Abitazioni secondarie in edifici tipici del paesaggio

Se in un Comune è già stata raggiunta la quota del 20 per cento di abitazioni secondarie, nulla osta al rilascio di autorizzazioni secondo l'articolo 39 capoversi 2 e 3 dell'ordinanza del 28 giugno 2000<sup>3</sup> sulla pianificazione del territorio.

#### **Art. 6** Menzione nel registro fondiario e notificazione

<sup>1</sup> L'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia stabilisce nell'autorizzazione per la costruzione di una nuova abitazione l'obbligo di utilizzare la stessa secondo l'articolo 4 lettera a o b.

<sup>2</sup> Nell'autorizzazione, essa incarica l'Ufficio del registro fondiario di apporre la menzione «abitazione primaria» o «abitazione sfruttata a scopi turistici qualificati» nel registro fondiario del fondo in questione.

<sup>3</sup> RS 700.1

<sup>3</sup> Notifica all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale le autorizzazioni da essa rilasciate in virtù dell'articolo 4 lettera b e dell'articolo 8 capoverso 1 per la costruzione di nuove abitazioni.

**Art. 7** Modifica del diritto vigente

...<sup>4</sup>

**Art. 8** Disposizioni transitorie

<sup>1</sup> Le autorizzazioni edilizie per nuove abitazioni secondarie possono essere rilasciate in virtù del diritto anteriore sulla base di un piano regolatore speciale inerente a un progetto se detto piano:

- a. è stato approvato prima dell'11 marzo 2012; e
- b. disciplina gli elementi essenziali dell'autorizzazione edilizia riguardanti l'ubicazione, la posizione, le dimensioni e l'aspetto degli edifici e degli impianti, nonché la modalità e l'indice del loro sfruttamento.

<sup>2</sup> Sono nulle le autorizzazioni edilizie per la costruzione di abitazioni secondarie concesse tra il 1° gennaio 2013 e la sostituzione della presente ordinanza da parte della legislazione d'esecuzione ordinaria. Sono fatte salve le autorizzazioni di cui al capoverso 1 e agli articoli 3 capoverso 3 e 4 lettera b.

**Art. 9** Entrata in vigore e durata di validità

<sup>1</sup> La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 2013.

<sup>2</sup> Si applica fino all'entrata in vigore della legislazione d'esecuzione relativa all'articolo 75b della Costituzione federale.

<sup>4</sup> La mod. può essere consultata alla RU 2012 4583.