



Guida d'applicazione

Legge federale sulle abitazioni secondarie (LAsec; RS 702)

Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OAsec; RS 702.1)

in vigore dal 1° gennaio 2016

Il 1° gennaio 2016 sono entrate in vigore la legge federale sulle abitazioni secondarie e la relativa ordinanza sulle abitazioni secondarie. I due atti normativi hanno sostituito l'ordinanza sulle abitazioni secondarie, di carattere transitorio, che è stata in vigore tra il 1° gennaio 2013 e il 31 dicembre 2015.

La presente guida d'applicazione intende sostenere le autorità competenti per il rilascio della licenza edilizia nell'attuazione della legislazione in materia di abitazioni secondarie secondo la relativa procedura e contribuire a un'applicazione del diritto il più possibile uniforme fino a quando esisterà una prassi giudiziaria consolidata.

Per quanto riguarda gli art. 3 e 12 LAsec, che trattano della competenza dei Cantoni e dei comuni relativa all'emanazione di ulteriori prescrizioni, la guida ha il carattere di un aiuto per la pianificazione destinato ai comuni in relazione alla gestione delle norme delle leggi edilizie esistenti concernenti la costruzione di abitazioni secondarie, nonché in relazione all'eventuale emanazione di norme più severe.

Le spiegazioni contenute nella presente guida rappresentano semplici raccomandazioni e punti di vista del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità a destinazione di autorità competenti per il rilascio della licenza edilizia, autorità di pianificazione e soggetti interessati all'applicazione e all'interpretazione della legislazione in materia di abitazioni secondarie. Non viene assunta alcuna garanzia di tipo giuridico. Sul piano giuridico sono determinanti i testi di legge nonché la prassi giudiziaria. La responsabilità per la corretta applicazione è dei comuni.

Eventuali domande da parte dei comuni – i privati sono pregati di rivolgersi al comune di ubicazione – possono essere rivolte a:

- Bruno Maranta, segretario di concetto, 081 257 23 11 (bruno.maranta@dvs.gr.ch)

Coira, giugno 2016

Modifiche

Data	Versione	Osservazioni
Giugno 2016	Versione 1	
Marzo 2019	Versione 2	Rielaborazione completa

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INDICE.....	4
ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI.....	8
INTRODUZIONE: CAMPO D'APPLICAZIONE DELLA LASEC.....	9
<i>Comuni interessati (campo d'applicazione locale).....</i>	<i>9</i>
<i>Domande di costruzione interessate (campo d'applicazione temporale).....</i>	<i>9</i>
<i>Abitazioni o superfici dell'edificio interessate (campo d'applicazione materiale).....</i>	<i>9</i>
1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
ART. 2 DEFINIZIONI.....	10
cpv. 1 <i>Definizione di abitazione – superficie utile principale – superficie utile secondaria.....</i>	<i>10</i>
cpv. 2 <i>Definizione di abitazione primaria.....</i>	<i>12</i>
cpv. 3 <i>Definizione di un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria.....</i>	<i>12</i>
ART. 3 COMPITI E COMPETENZE DEI CANTONI	14
cpv. 2 <i>Competenza per l'emanaione di prescrizioni più severe</i>	<i>14</i>
2. INVENTARIO DELLE ABITAZIONI E QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE.....	16
ART. 4/5 INVENTARIO DELLE ABITAZIONI E DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE	16
3. DIVIETO DI NUOVE ABITAZIONI SECONDARIE	18
ART. 6 DIVIETO IN COMUNI CON UNA QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE SUPERIORE AL 20 %	18
4. REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI	20
ART. 7 ABITAZIONI PERMESSE CON ONERE D'USO	20
cpv. 1/2 <i>Nuove abitazioni primarie/abitazioni equiparate ad abitazioni primarie e abitazioni sfruttate a scopi turistici</i>	<i>20</i>
cpv. 3-5 <i>Onere d'uso, menzione nel registro fondiario e registrazione nel REA.....</i>	<i>22</i>
ART. 8 NUOVE ABITAZIONI IN RELAZIONE CON STRUTTURE RICETTIVE ORGANIZZATE (ABITAZIONI SENZA ONERE D'USO).....	24
cpv. 1 <i>Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla vendita da parte di strutture ricettive (20 % della SUP).....</i>	<i>24</i>
cpv. 2 <i>Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla locazione da parte di strutture ricettive (33 % della SUP).....</i>	<i>26</i>
cpv. 3 <i>Realizzazione di abitazioni secondo il cpv. 1 e secondo il cpv. 2.....</i>	<i>26</i>
cpv. 4 <i>Cambiamento di destinazione di una struttura ricettiva (esistente) in abitazioni secondarie</i>	<i>27</i>
ART. 9 NUOVE ABITAZIONI IN EDIFICI PROTETTI	30
cpv. 1 <i>All'interno delle zone edificabili.....</i>	<i>30</i>
cpv. 2 <i>Al di fuori delle zone edificabili.....</i>	<i>34</i>
cpv. 3 <i>Ulteriori presupposti</i>	<i>34</i>
5. MODIFICA DI ABITAZIONI.....	35
ART. 10 ABITAZIONI REALIZZATE IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE – DEFINIZIONE	35
ART. 11 ABITAZIONE REALIZZATA IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE – MODIFICHE EDILIZIE E CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE	37
cpv. 1 <i>Libero uso.....</i>	<i>37</i>
cpv. 2 <i>Rinnovo, trasformazione, ricostruzione</i>	<i>37</i>
cpv. 3 <i>Ampliamenti</i>	<i>38</i>
cpv. 4 <i>Ampliamenti che superano i limiti previsti</i>	<i>38</i>
<i>Questioni e situazioni particolari concernenti il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione, l'ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore</i>	<i>38</i>
ART. 12 ABITAZIONI REALIZZATE IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE – ABUSO E SVILUPPI INDESIDERATI (COMPETENZE DEI COMUNI)	40
ART. 13 MODIFICA DI LIMITAZIONI D'USO	40
ART. 14 SOSPENSIONE DI LIMITAZIONI D'USO.....	42
6. ESECUZIONE	45
ART. 16 OBBLIGO DI NOTIFICA.....	45
cpv. 1 <i>Obbligo di notifica del controllo abitanti</i>	<i>45</i>
cpv. 2 <i>Obbligo di notifica dell'ufficio del registro fondiario</i>	<i>47</i>
cpv. 3 <i>Registrazione di informazioni nel REA</i>	<i>47</i>

ART. 17/18	MISURE DEL COMUNE IN CASO DI USO ILLICO DI ABITAZIONI CON LIMITAZIONE D'USO.....	48
ART. 20	COMPETENZA, PROCEDURA, TUTELA GIURISDIZIONALE, COMUNICAZIONE DELLE DECISIONI	53
7.	DISPOSIZIONI PENALI.....	55
ART. 21	INOSERVANZA DELLE LIMITAZIONI D'USO.....	55
ART. 22	INDICAZIONI INESATTE	55
8.	ULTERIORI DISPOSIZIONI	56
ART. 25	DISPOSIZIONI TRANSITORIE – CAMPO D'APPLICAZIONE TEMPORALE LASEC E AUTORIZZAZIONI CON DIFFERIMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE (CONTINGENTI)	56
<i>cpv. 1</i>	<i>Campo d'applicazione temporale della LAsec.....</i>	56
<i>cpv. 2</i>	<i>Autorizzazioni con differimento dell'inizio dei lavori nel quadro di contingenti.....</i>	56
<i>cpv. 3</i>	<i>Riduzione della quota di abitazioni secondarie sotto il 20 %.....</i>	57
<i>cpv. 4</i>	<i>Licenze edilizie rilasciate prima del 31 dicembre 2012</i>	57
<i>cpv. 5</i>	<i>Licenze edilizie rilasciate dopo il 1° gennaio 2013</i>	59
ART. 26	PIANI REGOLATORI SPECIALI INERENTI A PROGETTI.....	59
ART. 27	VERIFICHE PRELIMINARI ANTECEDENTI AL 18 DICEMBRE 2007.....	60
9.	MODIFICA DI ALTRI ATTI NORMATIVI FEDERALI.....	61
ART. 8A CPV. 2 E 3 DELLE LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	61	
ART. 10 CPV. 3 ^{BIS} DELLA LEGGE SULLA STATISTICA FEDERALE	61	
ALLEGATO 1: MODULO PER DOMANDE DI COSTRUZIONE	62	
ALLEGATO 2: TABELLA RELATIVA ALL'ART. 8 CPV. 3 LASEC.....	66	

INDICE

SOMMARIO.....	2
INDICE.....	4
ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI.....	8
INTRODUZIONE: CAMPO D'APPLICAZIONE DELLA LASEC.....	9
<i>Comuni interessati (campo d'applicazione locale)</i>	9
Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 %	9
Tutti i comuni	9
Tutti i comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 %	9
<i>Domande di costruzione interessate (campo d'applicazione temporale)</i>	9
Licenze edilizie da rilasciare dopo il 1° gennaio 2016.....	9
Procedure di ricorso pendenti il 1° gennaio 2016	9
<i>Abitazioni o superfici dell'edificio interessate (campo d'applicazione materiale)</i>	9
1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
ART. 2 DEFINIZIONI.....	10
<i>cpv. 1 Definizione di abitazione – superficie utile principale – superficie utile secondaria</i>	10
Abitazione.....	10
Commercio, laboratori, atelier	10
Superficie utile principale e superficie utile secondaria.....	11
Altre parti dell'edificio	11
Forme di alloggio quali roulotte, camper e case mobili	11
<i>cpv. 2 Definizione di abitazione primaria</i>	12
<i>cpv. 3 Definizione di un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria</i>	12
Abitazioni vuote.....	12
Monti e capanne di vacanza	13
Abitazioni che vengono temporaneamente e lecitamente utilizzate per scopi diversi da quello abitativo	13
ART. 3 COMPITI E COMPETENZE DEI CANTONI	14
<i>cpv. 2 Competenza per l'emanaione di prescrizioni più severe</i>	14
Altre possibilità del comune	14
Indicazione: limitazione per abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore	15
Indicazione: comuni con limitazioni esistenti riguardo alle abitazioni secondarie	15
2. INVENTARIO DELLE ABITAZIONI E QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE.....	16
ART. 4/5 INVENTARIO DELLE ABITAZIONI E DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE.....	16
Obbligo e momento dell'allestimento dell'inventario	16
Aggiornamento nel REA	16
Inventario delle abitazioni "qualificato"	16
Allestimento dell'inventario e determinazione della quota di abitazioni secondarie	17
Audizione comune/Cantone.....	17
Tenuta di un inventario delle abitazioni aggiornato da parte del comune	17
3. DIVIETO DI NUOVE ABITAZIONI SECONDARIE	18
ART. 6 DIVIETO IN COMUNI CON UNA QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE SUPERIORE AL 20 %	18
Abitazioni non ammissibili	18
Abitazioni ammissibili	18
Eccezioni al divieto.....	18
4. REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI	20
ART. 7 ABITAZIONI PERMESSE CON ONERE D'USO	20
<i>cpv. 1/2 Nuove abitazioni primarie/abitazioni equiparate ad abitazioni primarie e abitazioni sfruttate a scopi turistici</i>	20
Abitazioni primarie	20
Ulteriori limitazioni riguardo alle abitazioni primarie (giurisprudenza)	20
Abitazioni sfruttate a scopi turistici	20
Struttura ricettiva organizzata	21
Proprietà per piani in relazione ad abitazioni sfruttate a scopi turistici	22
<i>cpv. 3-5 Onere d'uso, menzione nel registro fondiario e registrazione nel REA</i>	22

Testo dell'onere d'uso.....	22
Procedura per imporre la limitazione d'uso e menzione nel registro fondiario	22
La limitazione d'uso non include un obbligo d'uso	23
Registrare la limitazione d'uso nel REA	23
Autorizzazioni per abitazioni <i>senza</i> limitazione d'uso: presunzione della limitazione d'uso.....	23
Notifica del cambiamento di destinazione da abitazioni sfruttate a scopi turistici in abitazioni primarie	23
ART. 8 NUOVE ABITAZIONI IN RELAZIONE CON STRUTTURE RICETTIVE ORGANIZZATE (ABITAZIONI SENZA ONERE D'USO).....	24
<i>cpv. 1 Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla vendita da parte di strutture ricettive (20 % della SUP).....</i>	<i>24</i>
Prima condizione	24
Ulteriori condizioni.....	25
Perizia	25
Indicazione relativa all'unità costruttiva e funzionale	25
Ordinamento base comunale e piani delle utilizzazioni quali ulteriori condizioni.....	25
Tasse d'incentivazione/prelievo del plusvalore in caso di abitazioni destinate al finanziamento trasversale	25
<i>cpv. 2 Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla locazione da parte di strutture ricettive (33 % della SUP).....</i>	<i>26</i>
Restrizione del diritto d'alienazione	26
<i>cpv. 3 Realizzazione di abitazioni secondo il cpv. 1 e secondo il cpv. 2.....</i>	<i>26</i>
<i>cpv. 4 Cambiamento di destinazione di una struttura ricettiva (esistente) in abitazioni secondarie</i>	<i>27</i>
Superficie trasformabile.....	27
Condizioni	27
Perizia	28
Strutture ricettive già esistenti l'11 marzo 2012	28
Ulteriore condizione: ordinamento base comunale e piani di utilizzazione	28
Cambiamento di destinazione solo per il 50 %: destino dell'altra metà	28
Continuazione quale struttura ricettiva organizzata	28
Demolizione della struttura non redditizia e ricostruzione.....	29
Ordinamento base comunale e piani delle utilizzazioni quali ulteriori condizioni.....	30
ART. 9 NUOVE ABITAZIONI IN EDIFICI PROTETTI	30
<i>cpv. 1 All'interno delle zone edificabili.....</i>	<i>30</i>
Procedimento per determinare gli edifici tipici del sito	30
Guida agli edifici tipici del sito.....	31
Presupposti per un'autorizzazione (per l'uso quale abitazione secondaria)	31
Tasse d'incentivazione/sul plusvalore	31
Altre questioni	32
Combinazione tra abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore e abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASEc	32
<i>cpv. 2 Al di fuori delle zone edificabili.....</i>	<i>34</i>
<i>cpv. 3 Ulteriori presupposti</i>	<i>34</i>
5. MODIFICA DI ABITAZIONI.....	35
ART. 10 ABITAZIONI REALIZZATE IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE – DEFINIZIONE	35
Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore.....	35
Abitazioni con differimento dell'esecuzione nel quadro di un contingentamento	35
Abitazioni all'interno di strutture ricettive organizzate	35
Abitazioni all'interno di apartment house (secondo Lex Koller).....	35
Abitazioni utilizzate a scopi commerciali	35
Abitazioni con licenza edilizia rilasciata tra l'11 marzo e il 31 dicembre 2012	36
Caso speciale: abitazioni con autorizzazione rilasciata dopo il 1° gennaio 2013 in comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 %	36
ART. 11 ABITAZIONE REALIZZATA IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE – MODIFICHE EDILIZIE E CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE	37
<i>cpv. 1 Libero uso.....</i>	<i>37</i>
Abitazioni con onere d'uso comunale <i>a tempo determinato</i>	37
Abitazioni con onere d'uso comunale <i>a tempo indeterminato</i>	37
<i>cpv. 2 Rinnovo, trasformazione, ricostruzione</i>	<i>37</i>
Abitazioni supplementari (splitting)	38
Splitting permesso solo senza ampliamento.....	38
Splitting al di fuori delle zone edificabili	38
<i>cpv. 3 Ampliamenti</i>	<i>38</i>
Ampliamenti all'interno delle zone edificabili	38
Ampliamenti al di fuori delle zone edificabili	38

<i>cpv. 4</i>	<i>Ampliamenti che superano i limiti previsti</i>	38
<i>Questioni e situazioni particolari concernenti il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione, l'ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore</i>	38	
Permuta di abitazioni (ammessa)	38	
Trasferimento di superfici di ampliamento (non ammesso)	39	
Demolizione e ricostruzione con ampliamento (ammessa)	39	
Unificazione di abitazioni (ammessa)	39	
Ampliamento di superfici utili secondarie (ammesso)	40	
ART. 12 ABITAZIONI REALIZZATE IN VIRTÙ DEL DIRITTO ANTERIORE –ABUSO E SVILUPPI INDESIDERATI (COMPETENZE DEI COMUNI)	40	
ART. 13 MODIFICA DI LIMITAZIONI D'USO.....	40	
Necessità di un'autorizzazione edilizia.....	40	
Necessità di una notifica (niente licenza edilizia)	41	
Nessun requisito (niente licenza edilizia, nessuna notifica)	41	
Modifica d'utilizzazione in caso di abitazioni senza limitazione d'uso	41	
Tabella: Modifica di destinazione di abitazioni con limitazioni d'uso	41	
Imporre al proprietario i suoi obblighi	42	
ART. 14 SOSPENSIONE DI LIMITAZIONI D'USO.....	42	
Motivi a favore di una sospensione (clausola per casi di rigore)	42	
Durata della sospensione	43	
Decidere la sospensione (con disposizione di una nuova valutazione)	44	
Menzione della sospensione a registro fondiario	44	
Registrazione della sospensione nel REA	44	
Sospensione di caso di abitazioni sfruttate a scopi turistici.....	44	
6. ESECUZIONE	45	
ART. 16 OBBLIGO DI NOTIFICA.....	45	
<i>cpv. 1</i>	<i>Obbligo di notifica del controllo abitanti</i>	45
Meccanismo per il controllo dell'uso lecito di abitazioni primarie.....	45	
Controllo dell'uso lecito di abitazioni sfruttate a scopi turistici	47	
<i>cpv. 2</i>	<i>Obbligo di notifica dell'ufficio del registro fondiario</i>	47
<i>cpv. 3</i>	<i>Registrazione di informazioni nel REA</i>	47
ART. 17/18 MISURE DEL COMUNE IN CASO DI USO ILLECITO DI ABITAZIONI CON LIMITAZIONE D'USO.....	48	
Competenza per costruzioni all'interno e al di fuori della zona edificabile (art. 94 cpv. 2 LPTC).....	48	
Abitazioni interessate.....	48	
Misure.....	48	
Procedura a tre livelli per la disposizione di misure.....	48	
Altre domande relative alle misure	51	
Problematiche legate agli art. 17 e 18 LASec	52	
Proporzionalità (cfr. art. 94 cpv. 4 LPTC)	52	
Buona fede (cfr. art. 94 cpv. 4 LPTC).....	52	
Relazione con l'obbligo di ripristino secondo l'art. 94 cpv. 1 LPTC	53	
ART. 20 COMPETENZA, PROCEDURA, TUTELA GIURISDIZIONALE, COMUNICAZIONE DELLE DECISIONI	53	
Procedura, competenza, tutela giurisdizionale	53	
Pubblicazione delle domande di costruzione	53	
Comunicazione delle decisioni in merito alle domande di costruzione.....	53	
Diritto di ricorso dell'ARE	54	
7. DISPOSIZIONI PENALI.....	55	
ART. 21 INOSSERVANZA DELLE LIMITAZIONI D'USO	55	
L'art. 21 LASec in relazione all'art. 95 LPTC	55	
ART. 22 INDICAZIONI INESATTE	55	
8. ULTERIORI DISPOSIZIONI	56	
ART. 25 DISPOSIZIONI TRANSITORIE – CAMPO D'APPLICAZIONE TEMPORALE LASec E AUTORIZZAZIONI CON DIFFERIMENTO DELL'INIZIO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE (CONTINGENTI)	56	
<i>cpv. 1</i>	<i>Campo d'applicazione temporale della LASec</i>	56
<i>cpv. 2</i>	<i>Autorizzazioni con differimento dell'inizio dei lavori nel quadro di contingenti</i>	56
Determinazione dell'inizio dei lavori a partire dal 1° gennaio 2018	56	
Momento dell'inizio dei lavori di costruzione	56	
Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore	56	

<i>cpv. 3</i>	<i>Riduzione della quota di abitazioni secondarie sotto il 20 %</i>	57
<i>cpv. 4</i>	<i>Licenze edilizie rilasciate prima del 31 dicembre 2012</i>	57
	Non sono abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore	57
	Proroga di licenze edilizie rilasciate e cresciute in giudicato prima del 1° gennaio 2013	58
	Licenze edilizie rilasciate tra l'11 marzo e il 31 dicembre 2012 con differimento dell'inizio dei lavori nel quadro di un contingentamento.....	58
<i>cpv. 5</i>	<i>Licenze edilizie rilasciate dopo il 1° gennaio 2013</i>	59
ART. 26	PIANI REGOLATORI SPECIALI INERENTI A PROGETTI.....	59
	Concetto di piani regolatori speciali	59
ART. 27	VERIFICHE PRELIMINARI ANTECEDENTI AL 18 DICEMBRE 2007.....	60
9.	MODIFICA DI ALTRI ATTI NORMATIVI FEDERALI.....	61
	ART. 8A CPV. 2 E 3 DELLE LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	61
	ART. 10 CPV. 3 ^{BIS} DELLA LEGGE SULLA STATISTICA FEDERALE	61
ALLEGATO 1: MODULO PER DOMANDE DI COSTRUZIONE		62
ALLEGATO 2: TABELLA RELATIVA ALL'ART. 8 CPV. 3 LASEC.....		66

ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale
CC	Codice civile svizzero (RS 210)
CP	Codice penale svizzero (RS 311.0)
DEPS	Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni
EFZ	Edifici al di fuori delle zone edificabili
EGID	Identificatore federale degli edifici o numero dell'edificio dell'Ufficio federale
ERC	Legge sui registri degli abitanti e su altri registri delle persone e degli oggetti (CSC 171.200)
EWID	Identificatore federale delle abitazioni o numero dell'abitazione dell'Ufficio federale
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere
LArRa	Legge federale sull'armonizzazione dei registri degli abitanti e di altri registri ufficiali di persone (RS 431.02)
LAsec	Legge federale sulle abitazioni secondarie (RS 702)
LCNP	Legge cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio (CSC 496.000)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (RS 700)
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (CSC 801.100)
MLE	Modello di legge edilizia per i Comuni del Cantone dei Grigioni
OASec	Ordinanza sulle abitazioni secondarie (RS 702.1)
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio (RS 700.1)
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (CSC 801.110)
OREA	Ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni (RS 431.841)
PDC	Piano direttore cantonale
PGS	Piano generale delle strutture
RdA	Registro degli abitanti
REA	Registro federale degli edifici e delle abitazioni
SUP	Superficie utile principale
SUS	Superficie utile secondaria
UST	Ufficio federale di statistica

INTRODUZIONE: CAMPO D'APPLICAZIONE DELLA LASEC

Comuni interessati (campo d'applicazione locale)

Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 %

La LASEC con le sue disposizioni relative all'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni o di edifici a scopo abitativo nonché relative alla modifica edilizia e di utilizzazione di abitazioni o edifici a scopo abitativo esistenti vale di principio solo per i comuni che presentano una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 % in rapporto all'intero effettivo di abitazioni.

Tutti i comuni

Per ciascun comune viene allestito e pubblicato un inventario delle abitazioni. Da questo risultano i comuni nei quali il giorno di riferimento la quota del 20 % è superata (riguardo all'inventario delle abitazioni cfr. art. 4/5 LASEC). L'elenco dei comuni interessati viene pubblicato dalla Confederazione (vedi allegato all'OASec).

Tutti i comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 %

Per questi comuni la LASEC di principio non vale. Ciononostante, nel quadro di una domanda di costruzione di una nuova abitazione ai sensi dell'art. 2 LASEC, questi comuni devono sempre esaminare se con il rilascio dell'autorizzazione la quota di abitazioni secondarie potrebbe superare il 20 %. Se ciò fosse il caso, l'autorità edilizia potrebbe autorizzare l'abitazione soltanto con una limitazione d'uso. Questo esame deve avvenire sulla base di un inventario delle abitazioni aggiornato (cfr. in merito art. 4/5 LASEC).

Domande di costruzione interessate (campo d'applicazione temporale)

Licenze edilizie da rilasciare dopo il 1° gennaio 2016

Conformemente all'art. 25 cpv. 1 LASEC, la legge si applica alle domande di costruzione che devono essere decise in prima istanza (ossia dall'autorità edilizia comunale) dopo l'entrata in vigore della legge, ossia dopo il 1° gennaio 2016.

Procedure di ricorso pendenti il 1° gennaio 2016

Se un'autorizzazione edilizia è stata rilasciata prima del 1° gennaio 2016, ma a tale data non è ancora passata in giudicato perché sono ancora pendenti procedimenti di ricorso, a questi procedimenti pendenti va applicata la nuova LASEC. Ciò non rappresenta un problema, in quanto di principio tale legge è meno severa rispetto all'ordinanza sulle abitazioni secondarie in vigore tra il 1° gennaio 2013 e il 31 dicembre 2015 (eccezione: cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate esistenti non redditizie).

Abitazioni o superfici dell'edificio interessate (campo d'applicazione materiale)

Vedi al riguardo art. 2 LASEC e altri.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 2 Definizioni

cpv. 1 *Definizione di abitazione – superficie utile principale – superficie utile secondaria*

Abitazione

La LASec interessa soltanto abitazioni conformemente alla definizione contenuta nell'art. 2 LASec. Secondo tale definizione un'abitazione è un insieme di locali che sono adatti a un uso abitativo e sono dotati di un'installazione di cucina, che inoltre sono dotati di un'entrata dall'esterno o da un'area comune con altre abitazioni all'interno dell'edificio e non costituiscono una cosa mobile.

- Se degli spazi che corrispondono alla definizione di abitazione vengono temporaneamente e lecitamente (vale a dire con una corrispondente autorizzazione o in conformità al piano delle zone) utilizzati per scopi diversi da quello abitativo, continua a trattarsi di un'abitazione *se non sono necessarie misure costruttive per destinare nuovamente questi spazi a un uso abitativo*.

Secondo il DEPS, quale "misura costruttiva" non può essere inteso ogni minimo intervento edilizio, vale a dire che interventi o misure artigianali irrilevanti non rientrano tra queste misure. Di solito si tratta di impianti sanitari o della (nuova) posa di una cucina. Se le installazioni tecniche sono a disposizione e se ad es. vengono aggiunti nuovi elementi della cucina, non si è in presenza di misure costruttive considerevoli. È anche possibile procedere all'ammodernamento di un servizio igienico con WC e lavandino esistente, dato che il servizio igienico era preesistente e quindi la definizione di abitazione (ossia il criterio dell'idoneità all'uso abitativo) era soddisfatta anche senza le misure costruttive. Dal punto di vista giuridico, i lavori di risanamento non vanno confusi con le summenzionate misure costruttive allo scopo di destinare (nuovamente) l'abitazione a uno scopo abitativo, anche se dal punto di vista effettivo spesso coincidono.

- Abitazioni autorizzate con decisione passata in giudicato o esistenti prima dell'11 marzo 2012 (vale a dire che la definizione di abitazione è soddisfatta) le quali vengono utilizzate (lecitamente) per scopi commerciali rimangono quindi abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, anche se per destinarle nuovamente a un uso abitativo sono necessarie misure costruttive irrilevanti, di entità ridotta. È sufficiente che ad esempio sia disponibile un servizio igienico ridotto e una cucina o che siano presenti le installazioni tecniche per impianti sanitari e cucina (vedi al riguardo anche sotto art. 10 LASec).
- L'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia deve esaminare in modo critico l'esistenza di un'installazione di cucina, al fine di contrastare un aggiramento della LASec. Il requisito relativo all'installazione di cucina serve a escludere dalla definizione di abitazione le camere singole in una casa anziani, le mansarde, gli alberghi, ecc. Con installazione di cucina possono essere intesi sia una cucina, sia un angolo cottura. Sono considerati installazione di cucina solo impianti fissi dotati di lavello che servono alla preparazione di pasti. Il criterio dell'esistenza di un'installazione di cucina è soddisfatto anche nel caso della semplice esistenza di impianti tecnici per la futura posa di una tale installazione. Se la cucina viene rimossa da un'abitazione senza che vengano mantenute altre installazioni simili, l'insieme di locali non rientra più nella definizione di abitazione secondo la LASec.

Commercio, laboratori, atelier

I classici locali commerciali nonché laboratori o atelier ecc., nei quali non si vive, ovvero che non servono a scopi abitativi e non soddisfano la definizione di abitazione, non rientrano nella LASec.

Se spazi commerciali soddisfano la definizione di abitazione, devono essere trattati come abitazioni. Ciò significa che anche in questi casi deve eventualmente essere decisa una limitazione d'uso (ad es. onere d'uso quale abitazione primaria).

Se l'11 marzo 2012 erano già esistenti o se a quel momento l'autorizzazione era già stata rilasciata ed era esecutiva, si tratta di abitazioni di diritto previgente. Se il comune desidera (continuare a) lasciare abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore e utilizzate a scopi commerciali a disposizione esclusivamente dell'uso commerciale o impedire modifiche di destinazione, deve provvedervi mediante una misura idonea a livello di ordinamento base comunale (cfr. al riguardo anche sotto art. 10 LASec).

Superficie utile principale e superficie utile secondaria

Nell'art. 11 LASec, in relazione alla descrizione della gestione ammissibile delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore si parla di "SUP". Queste abitazioni possono ad esempio essere rinnovate, trasformate e ricostruite nei limiti della SUP e possono essere ampliate al massimo in misura del 30 per cento della SUP preesistente.

SUP: conformemente alla norma SIA 416, alla quale si fa riferimento anche nel messaggio relativo alla LASec, la SUP designa la parte di superficie utile di un edificio adibita allo scopo e all'uso in senso stretto dell'edificio abitativo. Nel caso di edifici abitativi si tratta ad es. dei vani abitabili, della cucina, del bagno, ecc.

SUS: la SUS è la parte della superficie utile che completa la SUP a formare la superficie utile (SU; ossia solaio, cantina, locale tecnico, garage, ecc.).

Distinzione: locali adibiti all'uso abitativo in senso stretto fanno parte della SUP. Negli edifici abitativi fanno parte della SUS ad esempio la lavanderia, il solaio e la cantina, i ripostigli, le rimesse per veicoli, i rifugi, i locali per i rifiuti. Poiché tali locali vengono di norma sempre costruiti insieme a un'abitazione, con riguardo alle limitazioni d'uso condividono anche il destino dell'abitazione nel suo insieme. La distinzione tra SUP e SUS è rilevante in caso di ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore nonché in caso di abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate. A questo proposito la SUS non è soggetta ad alcuna limitazione, diversamente dalla SUP (cfr. al riguardo in dettaglio sotto art. 11 LASec e art. 8 LASec).

Altre parti dell'edificio

Nemmeno le parti dell'edificio che non vengono considerate quale superficie utile, che non costituiscono dunque né SUP né SUS, quali balconi aperti, pergolati, accessi aperti, superfici la cui altezza libera è inferiore a 6 m, parti destinate all'uso agricolo di edifici rurali (stalla, aia, fienile, ecc.) rientrano nella definizione di abitazioni; esse sono perciò escluse dalla LASec. Se sono collegate a un'abitazione, condividono il destino di quest'ultima per quanto riguarda la limitazione d'uso.

Forme di alloggio quali roulotte, camper e case mobili

Conformemente all'art. 2 cpv. 1 lett. e LASec, le "cose mobili" non rientrano nella definizione di abitazione. Nella prassi, con riguardo alle forme di alloggio come roulotte, camper e case mobili, si pone sovente la domanda se possano essere considerate "cose mobili" ai sensi della disposizione citata, oppure se rientrino nella definizione di abitazione e quindi siano assoggettate alla LASec. Il criterio dell'esistenza di una "piastra di fondazione" esplicitamente menzionato nel messaggio del Consiglio federale concernente la LASec non è di grande aiuto per rispondere alla domanda indicata, tanto più che di norma tali alloggi vengono fissati al suolo in altro modo, ad es. con ancoraggi al suolo, supporti a vite o simili.

Finché non si sarà sviluppata una prassi giudiziaria, secondo il DEPS vale quanto segue:

Roulotte e camper: si tratta di veicoli semoventi o trainabili per lunghe distanze, provvisti di targhe, che si trovano in uno stato idoneo alla circolazione e che non dispongono di pareti simili a edifici. Simili alloggi rappresentano delle "cose mobili" ai sensi della prescrizione menzionata e perciò di principio non rientrano nel campo d'applicazione della LASEC, a prescindere da quanto siano grandi e dal tempo che rimangono fermi nello stesso luogo.

Case mobili: alloggi che non soddisfano le caratteristiche menzionate sopra, bensì che di norma vengono trasportate con un autocarro e scaricate con l'ausilio di una gru (oppure montate sul posto da elementi prefabbricati) e *inoltre* vengono piazzate con l'intenzione di incorporarle durevolmente (secondo l'art. 677 CC e contrario) *oppure* con un ancoraggio permanente al terreno (piastrelle di fondazione) non rappresentano per contro delle "cose mobili" ai sensi dell'art. 2 cpv. 1 lett. e LASEC e perciò rientrano di principio nel campo d'applicazione della LASEC.

Eccezione: un'eccezione è giustificata per le case mobili posate in un campeggio ufficiale all'interno di una zona campeggio, che non superano una dimensione massima di 25 m² con un'altezza massima di 2,20 m. Questa eccezione è giustificata in considerazione del fatto che case mobili di tali dimensioni limitate, analogamente a una roulotte o a un camper tradizionali, corrispondono all'essenza e alla caratteristica delle forme di alloggio presenti in un campeggio e che perciò dovrebbero essere trattate allo stesso modo di roulotte, camper, tende, ecc. In considerazione della menzionata limitazione delle dimensioni, non si deve per questo temere un aggiramento della legislazione sulle abitazioni secondarie; si tratta piuttosto di tenere conto della realtà "vissuta" e della tradizione dei campeggi.

Case mobili "di diritto previgente": le case mobili già esistenti l'11 marzo 2012 possono di principio essere considerate come "realizzate in virtù del diritto anteriore" ai sensi dell'art. 10 LASEC indipendentemente dalle loro dimensioni. Ciò naturalmente a condizione che siano state costruite legalmente, ossia che dispongano ad esempio della necessaria licenza edilizia e/o che siano state costruite nel rispetto di un eventuale regolamento del campeggio o di eventuali disposizioni della zona campeggio.

cpv. 2 Definizione di abitazione primaria

Un'abitazione è un'abitazione primaria se viene utilizzata da almeno una persona annunciata quale "residente" nel comune. Nel RdA questa persona risulta registrata con la caratteristica "domicilio principale" (= residenza). Questo comune di residenza equivale al domicilio civile (luogo in cui si trova il centro degli interessi di vita; intenzione di stabilirvisi durevolmente).

cpv. 3 Definizione di un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria

Conformemente all'art. 2 cpv. 4 LASEC, sono abitazioni secondarie tutte le abitazioni che non sono né primarie né equiparate a queste ultime. Tutte le abitazioni, ad eccezione delle abitazioni primarie e di quelle a esse equiparate, rientrano quindi nella quota di abitazioni secondarie. Nell'inventario delle abitazioni, le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie possono essere separate e imputate alle abitazioni primarie (cfr. art. 4 cpv. 3 LASEC).

Abitazioni vuote

Le abitazioni vuote possono essere equiparate ad abitazioni primarie o essere contate tra queste ultime soltanto se sono abitabili e sono vuote da meno di due anni. Se sono vuote da più tempo, sono considerate abitazioni secondarie e quindi computate a questa quota. Un'altra condizione è che in questi due anni siano state pubblicate per la locazione permanente, ossia a lungo termine (non a settimana), o per la vendita. Il criterio della locazione permanente garantisce che queste abitazioni vuote siano previste per l'uso quali abitazioni primarie. Abitazioni secondarie vuote rimangono abitazioni secondarie.

Monti e capanne di vacanza

Non utilizzati a scopo agricolo o ex abitazioni temporanee agricole: sono da considerare abitazioni secondarie se lo scopo di utilizzo principale non è più agricolo (bensì tempo libero/svago/vacanza).

Utilizzati a scopo agricolo o abitazioni temporanee agricole: questi edifici possono essere equiparati alle abitazioni primarie se non sono accessibili tutto l'anno, ossia se ad esempio d'inverno non sono accessibili. Se non vi è un servizio di sgombero neve sulla strada forestale o consortile, quindi se d'inverno questi monti non sono collegati grazie a interventi dell'ente pubblico, sono considerati come non accessibili. Se in inverno questi edifici possono essere raggiunti con un'automobile tramite una strada sgomberata dalla neve, sono considerati abitazioni secondarie.

Abitazioni che vengono temporaneamente e lecitamente utilizzate per scopi diversi da quello abitativo

Simili abitazioni possono essere equiparate alle abitazioni primarie e non rientrano quindi nella quota di abitazioni secondarie. Si tratta di abitazioni che soddisfano la definizione di abitazione di cui all'art. 2 cpv. 1 LASec, ma che vengono (lecitamente) utilizzate quale ufficio o studio medico. Conformemente al messaggio concernente la LASec, l'utilizzo di un'abitazione per scopi non abitativi è considerato *temporaneo* se l'abitazione *non richiede misure costruttive per essere resa nuovamente abitabile*.

Secondo il DEPS, quale *misura costruttiva* non può essere inteso ogni minimo intervento edilizio, vale a dire che interventi o misure artigianali irrilevanti non rientrano in queste misure. Se un'abitazione viene quindi utilizzata come ufficio o studio medico, ma può tornare a essere destinata a scopi abitativi senza rilevanti misure costruttive (ad es. la posa di una cucina precedentemente rimossa, se le corrispondenti installazioni tecniche sono tuttora esistenti), allora l'uso è considerato temporaneo. Si tratta quindi di un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria.

La questione dell'equiparazione di simili abitazioni ad abitazioni primarie trattata in questa sede è rilevante esclusivamente per l'inventario delle abitazioni e per l'inventario delle abitazioni "qualificato" (vedi al riguardo sotto art. 4/5 LASec). È molto più rilevante la questione se tali abitazioni di diritto previgente temporaneamente utilizzate a scopo commerciale rappresentino anche abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore secondo l'art. 10 LASec. Questo tema viene affrontato in un altro punto (cfr. sopra art. 2 cpv. 1 LASec e sotto art. 10 LASec).

- **Un uso non temporaneo (permanente) di un'abitazione per scopi d'ufficio o di studio medico** è dato nei casi in cui l'abitazione può essere (ri)portata allo scopo abitativo soltanto con considerevoli misure edilizie. Per definizione, una tale "abitazione" non è nemmeno più un'abitazione, bensì ad es. uno spazio commerciale.
- **Esistono forme miste, ossia abitazioni che vengono utilizzate per vivere e per lavorare.** Esempio: una persona dispone di un appartamento di 3 locali, di cui uno o due vengono utilizzati quale ufficio, ad es. per la propria ditta individuale. Abitazioni come questa vengono utilizzate durante la settimana per scopi di lavoro e nei fine settimana per scopi di vacanza. Si pone la questione se una tale abitazione sia un'abitazione secondaria oppure un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria conformemente all'art. 2 cpv. 3 lett. h LASec. A questo proposito ci si deve basare sull'uso preponderante. Se durante la settimana l'abitazione viene utilizzata quale ufficio per almeno quattro giorni, allora può essere qualificata come abitazione equiparata a un'abitazione primaria. L'ulteriore utilizzo dell'abitazione non è più determinante. Come già menzionato, si tratta però dell'inventario delle abitazioni e non della questione se rappresenti un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore.

Art. 3 Compiti e competenze dei Cantoni

cpv. 2 Competenza per l'emanazione di prescrizioni più severe

Conformemente all'art. 3 cpv. 2 LASEC, i Cantoni possono emanare prescrizioni che limitano la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla LASEC.

Oltre al Cantone, anche i comuni sono autorizzati a emanare un diritto più severo. Per via del loro carattere, le prescrizioni della LASEC concernenti la costruzione e l'uso di abitazioni secondarie sono infatti di natura pianificatoria e di diritto della costruzione e costituiscono un elemento fondamentale dell'ordinamento base comunale (pianificazione locale), che conformemente all'art. 3 cpv. 1 LPTC rientra nell'autonomia dei comuni. Allo scopo di garantire la sicurezza giuridica, con l'art. 35e OPTC è stata inserita una disposizione che dal 1° luglio 2016 concede però espressamente questa competenza ai comuni; a partire dal 1° aprile 2019 la disposizione sarà prevista dall'art. 22a LPTC.

Esempi di prescrizioni comunali più severe in virtù dell'art. 3 cpv. 2 LASEC (elenco non esaustivo):

- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 8 cpv. 1 -3 LASEC di realizzare abitazioni secondarie per finanziare trasversalmente esercizi ricettivi.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 8 cpv. 4 LASEC di trasformare in abitazioni secondarie fino al 50 % della superficie di un albergo.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 9 cpv. 1 LASEC di cambiare destinazione di edifici protetti o tipici del sito (stalle, edifici commerciali, alberghi, ecc.) trasformandoli in abitazioni secondarie.

Altre possibilità del comune

Inoltre, in base all'art. 12 LASEC il comune è autorizzato ad adottare le misure necessarie a impedire abusi e sviluppi indesiderati che possono risultare da un uso senza limitazioni di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore a scopo di abitazioni secondarie. Possono essere esempi di prescrizioni comunali più severe in virtù dell'art. 12 cpv. 1 e 2 LASEC (elenco non esaustivo):

- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEC di usare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, gravando i cambiamenti di destinazione con tasse d'incentivazione, tasse sostitutive o tasse sul plusvalore (presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia).
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEC di usare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, stabilendo, come una sorta di regolamentazione della quota, che solo una determinata percentuale della SUP esistente di un edificio possa essere destinata ad altro scopo (presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia).
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEC di usare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, stabilendo che l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore potrà essere utilizzata liberamente soltanto finché non sarà alienata a persone non domiciliate nel comune in questione, fatta salva l'alienazione a persone aventi diritto alla successione. Presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia e deve essere garantito che l'autorità edilizia venga informata in merito alle alienazioni.
- Una nuova abitazione primaria viene autorizzata solo se il committente non è stato proprietario di un immobile ad esempio negli ultimi dieci anni nel corrispondente comune (seguendo l'esempio di

regolamentazioni concernenti l'alienazione di particelle di proprietà del comune esistenti in molti luoghi).

Indicazione: limitazione per abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore

Se il comune ha intenzione di introdurre eventuali limitazioni con riguardo alla possibilità di usare liberamente abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore, si deve tenere presente che queste potrebbero portare a una disparità di trattamento nei confronti dei proprietari fondiari che l'11 marzo 2012 utilizzavano il proprio immobile quale abitazione secondaria, dato che questi non sarebbero tenuti a usare ora la loro abitazione solo quale abitazione primaria. Ciò comporterebbe una limitazione per i proprietari fondiari che hanno usato o usano il loro immobile quale abitazione primaria e che quindi non hanno contribuito in alcun modo all'aumento della quota di abitazioni secondarie.

Indicazione: comuni con limitazioni esistenti riguardo alle abitazioni secondarie

Per i comuni che già prima dell'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie disponevano di prescrizioni relative alla limitazione della costruzione di abitazioni secondarie (prescrizioni concernenti la quota di abitazioni primarie, relative ai contingenti o simili), si impone una soppressione di tali prescrizioni, tanto più che queste, in considerazione della nuova legge federale sulle abitazioni secondarie, sono perlopiù obsolete. Questa abrogazione deve avvenire nella procedura ordinaria di pianificazione delle utilizzazioni secondo gli art. 47 segg. LPTC e all'occorrenza può essere associata a insegnamenti della LASec ai sensi di quanto esposto in precedenza.

2. INVENTARIO DELLE ABITAZIONI E QUOTA DI ABITAZIONI SECONDARIE

Art. 4/5 Inventario delle abitazioni e determinazione della quota di abitazioni secondarie

A titolo introduttivo si deve osservare che la Confederazione ha organizzato in modo molto semplice l'attuazione relativa all'allestimento dell'inventario delle abitazioni e alla determinazione della quota di abitazioni secondarie, sgravando i comuni da oneri amministrativi supplementari.

Obbligo e momento dell'allestimento dell'inventario

L'inventario deve essere allestito ogni anno. Conformemente alla LASec toccherebbe ai comuni allestirlo. Tuttavia, conformemente agli art. 1 e 2 OAsec, questo compito viene rilevato dalla Confederazione. Conformemente all'art. 1 cpv. 1 OAsec, il comune deve soltanto fornire annualmente all'UST i dati del proprio RdA con giorno di riferimento 31 dicembre al più tardi entro il 31 gennaio dell'anno successivo, cosa che però fa già nel quadro della LArRa (dal 2014 ca., il Cantone si fa di principio carico di questa consegna per i comuni). Perciò, a tale riguardo ai comuni non spettano ulteriori compiti.

Aggiornamento nel REA

Conformemente all'art. 1 cpv. 1 OAsec, il comune deve aggiornare annualmente il REA con giorno di riferimento 31 dicembre al più tardi entro il 31 gennaio dell'anno successivo. Nemmeno questo dovrebbe rappresentare un problema, tanto più che i comuni sono comunque tenuti ad aggiornare su base continua (o almeno trimestralmente) il REA e a tenerlo aggiornato (cfr. ordinanza REA e LRAb). In questo senso non dovrebbe di principio presentarsi un onere supplementare nemmeno a tale riguardo. Un onere supplementare si verifica soltanto se il comune desidera allestire un "inventario delle abitazioni qualificato" (ad es. poiché desidera ridurre la propria quota di abitazioni secondarie in base all'inventario).

Inventario delle abitazioni "qualificato"

Se lo desidera, il comune può tenere un inventario delle abitazioni "qualificato" (art. 4 cpv. 3 LASec).

- A tale scopo, nel REA devono essere registrate altre utilizzazioni, in particolare quella delle "abitazioni equiparate alle abitazioni primarie" (con le utilizzazioni dettagliate conformemente all'art. 2 cpv. 3 lett. a-h LASec, caratteristiche 3030-3037 e altre; cfr. al riguardo REA, Catalogo delle caratteristiche, versione 4, nonché REA, Aggiornamento della caratteristica "Utilizzazione dell'abitazione", Promemoria sulla tenuta del registro n. 21). La registrazione di queste caratteristiche è facoltativa. Con la registrazione di queste utilizzazioni dettagliate è possibile aumentare la quota di abitazioni primarie, poiché in questo modo le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie vengono aggiunte alla quota di abitazioni primarie.
- L'informazione relativa all'uso di un'abitazione a scopo di residenza (abitazione primaria) e soggiorno (ad es. soggiorno settimanale a scopi di lavoro/formazione) viene messa automaticamente a disposizione nel REA a scadenza trimestrale (45 giorni dopo le corrispondenti date di riferimento del 31 marzo, del 30 giugno, del 30 settembre e del 31 dicembre). Se viene tenuto un inventario "qualificato", si deve però aggiornare manualmente l'utilizzazione dettagliata (caratteristiche 3030-3037, ecc.), di modo che possano essere definite anche le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie. Se ad esempio vi è un cambiamento concernente un'abitazione primaria (ad esempio solo soggiorno anziché residenza), risulta un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria, ciò che richiede una registrazione riguardo all'utilizzazione dettagliata.

Suggerimento: la registrazione di queste ulteriori utilizzazioni e quindi l'allestimento di un inventario delle abitazioni "qualificato" è raccomandata per i comuni la cui quota di abitazioni secondarie si attesta sulla soglia del 20 %. In questo modo è possibile individuare le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie (vedi art. 2 cpv. 3 LASEC) e registrarle nel REA. La quota di abitazioni secondarie viene in seguito determinata sulla base dell'effettivo totale delle abitazioni, dedotte le abitazioni primarie e le abitazioni ad esse equiparate.

Allestimento dell'inventario e determinazione della quota di abitazioni secondarie

L'UST analizza i dati di ogni comune e ogni anno alla fine di marzo pubblica gli inventari delle abitazioni sul geoportal dell'Amministrazione federale sotto "inventario delle abitazioni". Sul portale Open Data, alla voce "Inventario delle abitazioni e quota di abitazioni secondarie" è possibile ottenere il relativo dataset. Esso contiene l'effettivo totale delle abitazioni, il numero di abitazioni primarie, il numero di abitazioni equiparate a un'abitazione primaria nonché la quota di abitazioni primarie e di abitazioni secondarie.

I dati si basano sul RdA e sul REA tenuti dai comuni. Ciò significa che in fin dei conti la responsabilità per la correttezza dell'inventario è dei comuni.

Audizione comune/Cantone

Conformemente all'art. 5 cpv. 4 LASEC, prima di decidere, l'autorità federale incaricata di determinare la quota di abitazioni secondarie (art. 5 cpv. 3 LASEC), vale a dire l'ARE (art. 2 cpv. 3 OAsec), sente il Cantone in cui si trova il comune. Conformemente all'art. 2 cpv. 3 OAsec, questa disposizione viene attuata come segue:

- L'ARE accerta la quota di abitazioni secondarie di un comune sulla base dei dati del REA e del RdA suddivisi dall'UST. Se con riguardo alla soglia del 20 % risultano cambiamenti rispetto all'anno precedente, il comune (e anche il Cantone) riceve una lettera.
- Nella lettera è indicato il numero di abitazioni per categoria di utilizzazione nonché la quota di abitazioni secondarie. Al contempo al comune viene concesso un termine di 30 giorni per prendere posizione in merito al calcolo dell'ARE.
- Entro questo termine il comune può rettificare il REA ed esprimersi in merito. In seguito viene decisa la quota di abitazioni secondarie.
- Contro questa decisione dell'ARE è aperta la via del ricorso al Tribunale amministrativo federale.

Tenuta di un inventario delle abitazioni aggiornato da parte del comune

L'inventario delle abitazioni pubblicato una volta all'anno dalla Confederazione nonché la tenuta a giorno automatica dell'utilizzazione nel REA sono delle istantanee che al momento in cui sono rese disponibili sono già vecchie di 90, rispettivamente 45 giorni. Se quindi un comune, a seguito di richieste per il rilascio di licenze edilizie, ha necessità di disporre di un inventario delle abitazioni aggiornato (ciò sarà di norma il caso per comuni la cui quota di abitazioni secondarie è prossima alla soglia del 20 %), dovrà esaminare se rispetto all'ultimo giorno di riferimento vi sono stati cambiamenti che potrebbero influire sulla quota di abitazioni secondarie calcolata. Lo stesso vale del resto anche in caso di cancellazione di limitazioni d'uso (cfr. al riguardo sotto art. 25 cpv. 3 LASEC).

3. DIVIETO DI NUOVE ABITAZIONI SECONDARIE

Art. 6 Divieto in comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 %

Nella LASEC, l'art. 6 rappresenta una disposizione centrale con riguardo all'attuazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Esso contiene il divieto di principio di autorizzare abitazioni senza limitazioni d'uso ovvero abitazioni (secondarie) utilizzabili liberamente. I dettagli sono disciplinati nell'art. 7 segg. LASEC.

Abitazioni non ammissibili

In linea di principio, la realizzazione di abitazioni senza limitazione d'uso ovvero utilizzabili liberamente in comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 % non è ammissibile. Questo divieto viene attuato concretamente fissando nella licenza edilizia corrispondenti oneri d'uso da menzionare nel registro fondiario.

Indicazione: nel quadro di una domanda di costruzione di una nuova abitazione, i comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 % devono sempre esaminare se con il rilascio della licenza edilizia la quota di abitazioni secondarie potrebbe superare il 20 %. Se ciò fosse il caso (ad esempio in caso di previsto uso quale abitazione secondaria), la licenza andrebbe provvista di una limitazione d'uso (vedi prima sotto introduzione: campo d'applicazione territoriale).

Abitazioni ammissibili

La realizzazione di nuove abitazioni destinate a essere usate quali abitazioni primarie o quali abitazioni equiparate ad abitazioni primarie rimane in linea di principio permessa anche in comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 % (art. 7 cpv. 1 lett. a LASEC). Lo stesso vale anche per abitazioni sfruttate a scopi turistici (art. 7 cpv. 1 lett. b LASEC). Tuttavia, tali abitazioni devono essere provviste di una limitazione d'uso o di un onere d'uso (art. 7 cpv. 3 LASEC).

Eccezioni al divieto

La LASEC comprende alcune eccezioni al divieto di autorizzare abitazioni senza limitazione d'uso.

L'uso libero è eccezionalmente possibile ad esempio nel quadro:

- di (nuove) abitazioni per il finanziamento di strutture ricettive organizzate (art. 8 cpv. 1 - 3 LASEC);
- di (nuove) abitazioni risultanti dal cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate non redditizie, ma già esistenti l'11 marzo 2012 (art. 8 cpv. 4 LASEC);
- di (nuove) abitazioni in edifici protetti o tipici del sito, all'interno delle zone edificabili (art. 9 cpv. 1 LASEC);
- di (nuove) abitazioni in EFZ riconosciuti come degni di protezione, nonché in EFZ protetti in quanto tipici del paesaggio (art. 9 cpv. 2 LASEC);
- di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, vale a dire abitazioni realizzate prima dell'11 marzo 2012 nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata in tale data con decisione passata in giudicato (inclusi demolizione/ricostruzione, trasformazione/rinnovo, moderato ampliamento, nonché "splitting" [art. 10 e 11 LASEC]);
- di una sospensione della limitazione d'uso (art. 14 LASEC);
- di nuove abitazioni le cui autorizzazioni edilizie sono state rilasciate con decisione passata in giudicato prima dell'11 marzo 2012 e per le quali è stata differita l'esecuzione nel quadro di un contingimento (art. 25 cpv. 2 LASEC);
- di abitazioni le cui autorizzazioni edilizie sono state rilasciate con decisione passata in giudicato tra l'11 marzo 2012 e il 31 dicembre 2012 (art. 25 cpv. 4 LASEC);

- di nuove abitazioni a seguito di piani regolatori speciali inerenti a progetti (art. 26 LASEc);
- di nuove abitazioni a seguito di verifiche preliminari antecedenti al 18 dicembre 2007 (art. 27 LASEc).

4. REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI

Art. 7 Abitazioni permesse con onere d'uso

cpv. 1/2 Nuove abitazioni primarie/abitazioni equiparate ad abitazioni primarie e abitazioni sfruttate a scopi turistici

Abitazioni primarie

Nuove *abitazioni primarie* e *abitazioni equiparate ad abitazioni primarie* possono essere autorizzate, se la licenza edilizia viene provvista di una limitazione d'uso o di un onere d'uso corrispondente. Con riguardo alle definizioni di queste abitazioni vedi art. 2 LASEC.

Ulteriori limitazioni riguardo alle abitazioni primarie (giurisprudenza)

Occorre tenere conto della più recente giurisprudenza del Tribunale federale, secondo cui si deve esaminare d'ufficio se sussistano indizi concreti che facciano apparire irrealistica l'intenzione e la possibilità di un'utilizzazione quale abitazione primaria della costruzione progettata. La possibilità di sospendere la limitazione d'uso quale abitazione secondaria secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. b LASEC fa aumentare il rischio che il committente punti a priori su una futura sospensione (nonostante i presupposti di legge più restrittivi). Autorizzare la realizzazione di abitazioni che probabilmente non potranno mai essere utilizzate quali abitazioni primarie sarebbe in palese contrasto con lo scopo della LASEC e dell'art. 75b Cost. (DTF 142 II 206 consid. 2.4; DTF 144 II 49 consid. 2.4; inoltre sentenza 1C_69/2018).

Abitazioni sfruttate a scopi turistici

Nuove *abitazioni sfruttate a scopi turistici* possono essere autorizzate con un onere d'uso corrispondente. Questo tipo di abitazione è definito nell'art. 7 cpv. 2 LASEC. Può trattarsi di abitazioni supplementari o di abitazioni gestite da una struttura ricettiva organizzata.

Per l'**abitazione supplementare** valgono i criteri seguenti:

- *Mettere a disposizione in modo duraturo*: l'abitazione supplementare deve essere messa a disposizione sul mercato per un periodo prolungato, sia in alta stagione, sia in bassa stagione.
- *Esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti*: rapporti di locazione duraturi non sono consentiti. L'abitazione supplementare deve essere locata ai clienti al giorno o a settimana.
- *Offrire a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale*: l'abitazione supplementare deve essere offerta a un prezzo usuale di mercato. Sono vietati prezzi eccessivi la cui conseguenza è il mancato utilizzo dell'abitazione.
- L'abitazione supplementare deve trovarsi nello stesso edificio nel quale il proprietario ha il suo domicilio.
- Per ciascun edificio abitativo sono ammesse al massimo quattro abitazioni supplementari.

La prescrizione relativa alle abitazioni supplementari ha lo scopo di dare ai proprietari di un edificio in cui risiedono la possibilità di offrire all'interno dello stesso abitazioni di vacanza allo scopo di conseguire un reddito (supplementare) e di assumere, quali membri della popolazione locale, un ruolo attivo di ospitanti.

Indicazione: la legge indica che l'abitazione supplementare deve trovarsi nello stesso edificio in cui *il proprietario* ha la residenza. Dalla legge non si può desumere con sufficiente chiarezza se la persona residente debba essere proprietaria dell'intero edificio (ossia dell'abitazione supplementare e dell'abitazione in cui abita) oppure se sia sufficiente che sia proprietaria di una o dell'altra. Ai sensi della LASEC deve essere decisivo il fatto che

- l'abitazione supplementare venga gestita dalla persona residente che abita un'altra abitazione nello stesso edificio (assunzione di un ruolo attivo di ospitante) e che
- l'abitazione supplementare sia messa a disposizione sul mercato in modo duraturo e venga utilizzata da ciascun cliente solo per breve tempo, vale a dire a giornata o a settimana (si deve quindi trattare di letti "caldi").

Di conseguenza la possibilità di gestire un'abitazione supplementare dovrebbe essere data anche per un inquilino residente di una casa che dispone di un'abitazione supplementare. Infatti è irrilevante se un proprietario del posto o un inquilino del posto gestisca a scopo turistico un'abitazione supplementare nell'edificio in cui abita. L'aspetto importante e lo scopo della LASec al riguardo è che l'abitazione supplementare venga gestita da una persona del posto la quale abita nello stesso edificio, al fine di assumere un ruolo di ospitante e di conseguire un reddito supplementare. Il comune può dunque considerare come soddisfatta la condizione dell'abitazione supplementare anche nel caso in cui al posto del proprietario è un inquilino (dell'edificio o di entrambi gli appartamenti) a vivere nell'edificio quale residente e a gestire l'abitazione supplementare. È però escluso che l'inquilino gestisca l'abitazione per il proprietario.

Deve inoltre essere sufficiente *la proprietà comune e la comproprietà* all'edificio. Questo significa che se una persona residente abita in un edificio di cui ha la proprietà comune o la comproprietà e gestisce l'abitazione supplementare, la limitazione d'uso è rispettata.

Per **abitazioni gestite nel quadro di una struttura ricettiva organizzata** valgono i criteri seguenti:

- *Mettere a disposizione in modo duraturo*: l'abitazione deve essere messa a disposizione sul mercato per un periodo prolungato, sia in alta stagione, sia in bassa stagione.
- *Esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti*: rapporti di locazione duraturi non sono consentiti. L'abitazione non personale o supplementare deve essere locata ai clienti al giorno o a settimana.
- *Offrire a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale*: l'abitazione deve essere offerta a un prezzo usuale di mercato. Sono vietati prezzi eccessivi la cui conseguenza è il mancato utilizzo dell'abitazione.
- L'abitazione *non può essere allestita in modo individuale*, vale a dire che le abitazioni non possono essere adattate all'uso personale da parte dei proprietari e alle loro esigenze personali, bensì la qualità, l'allestimento e gli arredi delle abitazioni sono uniformi o si basano su un concetto comune.
- La gestione avviene *nel quadro di una struttura ricettiva organizzata*.

Va osservato che le abitazioni sfruttate a scopi turistici non devono trovarsi nel luogo del centro aziendale (dove ad es. si trovano la ricezione e le strutture comuni quali piscina, impianti sportivi, ristoranti, sale giochi, ecc.) né devono presentare gli stessi proprietari della struttura che le gestisce. Non devono nemmeno costituire un'unità edilizia. Devono unicamente essere gestiti "nel quadro" di una struttura ricettiva organizzata, cosa che può essere garantita mediante contratti. È sufficiente un qualsiasi legame tra le abitazioni sfruttate a scopi turistici e la struttura ricettiva organizzata.

Struttura ricettiva organizzata

Conformemente all'art. 4 OASec, una struttura ricettiva organizzata sussiste se, cumulativamente

- la struttura comprende servizi e infrastrutture di tipo alberghiero di norma facenti parte di un hotel e utilizzati dalla maggior parte dei clienti (quali ad es. la reception, il servizio ai piani, le infrastrutture comuni quali piscina, impianti sportivi, ristoranti e sala giochi che di norma vengono utilizzati dalla maggior parte dei clienti; è determinante che tali servizi vengano offerti e che possano essere utilizzati dai clienti; è ipotizzabile anche che singoli servizi e infrastrutture vengano messi a disposizione da partner cooperanti della regione);

- la struttura dispone di un concetto operativo simile a quello di un hotel (vale a dire orientamento all'alloggio professionale e a breve termine dei clienti);
- viene assicurata la gestione nell'ambito di una struttura unitaria (management unitario).

Si tratta quindi di classici alberghi o di alberghi che offrono anche appartamenti, oppure di resort con "parte alberghiera" (ad es. Rocksresort) o di villaggi vacanza con infrastrutture/servizi comuni. Quali esempi di strutture che soddisfano i requisiti minimi si possono menzionare soprattutto i villaggi REKA o i villaggi turistici Landal.

Proprietà per piani in relazione ad abitazioni sfruttate a scopi turistici

Se abitazioni sfruttate a scopi turistici si trovano in *proprietà per piani*, vi sono determinati rischi sia in relazione ad aspetti di natura speculativa, sia in relazione ai necessari investimenti per il rinnovo. Devono perciò essere osservati criteri supplementari:

- Nel quadro delle condizioni summenzionate "mettere a disposizione in modo duraturo" ed "esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti" valide per abitazioni sfruttate a scopi turistici, l'*uso proprio* delle abitazioni deve rimanere di scarsa entità (l'uso proprio può avvenire da parte dei proprietari o di loro familiari, amici e conoscenti). Esso può avvenire dietro pagamento o a titolo gratuito e di norma non deve superare circa *tre settimane per ciascuna alta stagione*. Un uso dell'abitazione da parte dei gruppi di persone menzionati attraverso la piattaforma di locazione generalmente accessibile e secondo le relative condizioni rimane inoltre sempre possibile. Deve essere esclusa la locazione permanente dell'abitazione quale abitazione secondaria.
- Deve esistere un *fondo per il rinnovo*, che deve essere disponibile per il gestore e per il proprietario. I processi decisionali per lo svolgimento di lavori di rinnovo devono essere stabiliti e il gestore così come il proprietario devono disporre di un sufficiente margine di manovra. Si tratta di limitare a lungo termine il rischio della mancanza di un accordo tra i proprietari di piani riguardo agli investimenti per il rinnovo.

Affinché questi punti possano essere esaminati in misura sufficiente, unitamente alla domanda di costruzione devono essere presentati i documenti seguenti: atto di costituzione ed eventuali regolamenti nonché piani d'esercizio e contratti di locazione/di gestione a lungo termine.

cpv. 3–5 Onere d'uso, menzione nel registro fondiario e registrazione nel REA

Testo dell'onere d'uso

Le possibilità di utilizzare le abitazioni ammissibili conformemente all'art. 7 cpv. 1 e 2 LASEC sono limitate. Questa limitazione d'uso deve essere inserita mediante un onere d'uso nella licenza edilizia. A seconda dell'utilizzazione dell'abitazione, il suo testo è il seguente (riprendere alla lettera nella licenza edilizia):

- *Abitazione primaria o abitazione equiparata a un'abitazione primaria secondo l'articolo 7 capoverso 1 lettera a della legge federale sulle abitazioni secondarie.*
- *Abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera a della legge federale sulle abitazioni secondarie (abitazione supplementare).*
- *Abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera b della legge federale sulle abitazioni secondarie (abitazione gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata).*

Procedura per imporre la limitazione d'uso e menzione nel registro fondiario

Per imporre la limitazione d'uso o la condizione d'uso e la relativa menzione nel registro fondiario (con tanto di EGID ed EWID), si deve procedere come segue:

- L'autorità edilizia deve decidere la limitazione d'uso quale onere d'uso nella licenza edilizia (per il testo vedi sopra) e deve farlo come segue:

- Designazione precisa dell'abitazione nei piani (da parte del richiedente).
 - Identificazione dell'abitazione tramite EGID/EWID.
 - Onere: l'abitazione XX viene autorizzata con il seguente onere: "*testo dell'onere*".
- L'autorità edilizia deve incaricare l'ufficio del registro fondiario, direttamente nella licenza edilizia, di menzionare nel registro fondiario l'onere d'uso:
- *L'ufficio del registro fondiario X viene incaricato di menzionare nel registro fondiario la limitazione d'uso conformemente all'onere d'uso di cui al n. X con riguardo al fondo XYZ.*
- Conformemente all'art. 3 cpv. 2 OAsec, anche l'EGID e l'EWID di un'abitazione con limitazione d'uso devono essere menzionati nel registro fondiario. Perciò l'EGID e l'EWID devono necessariamente essere inseriti nella licenza edilizia.
- L'autorità edilizia deve comunicare all'ufficio del registro fondiario il rilascio della licenza edilizia dopo il suo passaggio in giudicato.

Nell'*allegato 1* si trovano esempi e ulteriori indicazioni riguardo alla licenza edilizia.

La limitazione d'uso non include un obbligo d'uso

Le limitazioni d'uso conformemente alla LASec menzionate non rappresentano degli obblighi d'uso. L'abitazione può anche rimanere inutilizzata. Dal punto di vista della LASec si tratta soltanto di garantire che un'abitazione non venga utilizzata in modo diverso che quale abitazione primaria o quale abitazione secondo l'art. 7 cpv. 1 lett. b LASec.

In virtù dell'art. 3 cpv. 2 LASec, al fine di impedire che nel comune vengano costruite abitazioni che potrebbero rimanere vuote per lungo tempo, i comuni dovrebbero essere autorizzati a sancire obblighi di utilizzazione all'interno delle proprie leggi edilizie.

Registrare la limitazione d'uso nel REA

Conformemente all'art. 3 cpv. 3 OAsec, il comune può registrare queste tre limitazioni d'uso od oneri d'uso nel REA (caratteristiche 3402-3204, cfr. elenco delle caratteristiche). In questo modo tali abitazioni possono figurare nel REA, ciò che serve ad esempio quale strumento ausiliario per il controllo dell'uso conforme alla legge di queste abitazioni.

Autorizzazioni per abitazioni senza limitazione d'uso: presunzione della limitazione d'uso

L'art. 7 cpv. 3 LASec stabilisce che, nelle autorizzazioni edilizie per abitazioni primarie e abitazioni sfruttate a scopi turistici, l'autorità preposta al loro rilascio dispone la limitazione d'uso prescrivendo un onere d'uso. Se nell'autorizzazione edilizia per una nuova abitazione tale onere *non* figura, conformemente all'art. 7 cpv. 3 LASec si applica la presunzione legale secondo la quale si è in presenza di un'abitazione primaria, salvo nei casi in cui si tratta di un'autorizzazione rilasciata secondo gli art. 8, 9, 26 o 27 LASec.

Perciò è importante che nelle autorizzazioni edilizie per abitazioni secondarie conformemente agli art. 8, 9, 26 o 27 LASec sia indicata la corrispondente base giuridica (vedi anche allegato 1).

La presunzione si applica solo in caso di nuove costruzioni e non nel quadro di autorizzazioni concernenti abitazioni conformemente all'art. 11 LASec, all'art. 25 cpv. 4 LASec o all'art. 25 cpv. 2 LASec, le quali in sostanza hanno ad oggetto trasformazioni, risanamenti o edifici sostitutivi. Ciononostante, per sicurezza è sempre opportuno indicare nella licenza edilizia la base giuridica conformemente alla LASec.

Notifica del cambiamento di destinazione da abitazioni sfruttate a scopi turistici in abitazioni primarie

Conformemente all'art. 7 cpv. 5 lett. b LASec e all'art. 7 OAsec, i proprietari che desiderano modificare la destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici in un'abitazione primaria o in un'abitazione

equiparata a un'abitazione primaria devono inviare una corrispondente notifica all'autorità edilizia entro 30 giorni dalla modifica di utilizzazione.

Nel caso di tali modifiche di destinazione, l'autorità edilizia deve:

- emanare una nuova decisione (ad es. modifica della precedente licenza edilizia o allegato a quest'ultima) con il nuovo onere d'uso;
- comunicare all'ufficio del registro fondiario questa nuova decisione con il nuovo onere d'uso;
- registrare nel REA questa nuova limitazione d'uso e attribuire all'abitazione una nuova utilizzazione dettagliata, se la limitazione d'uso viene registrata nel REA o se esiste un inventario delle abitazioni "qualificato" (soprattutto riguardo alle abitazioni equiparate a un'abitazione primaria);
- eventualmente controllare se conformemente al REA, a seguito della notifica di modifica della destinazione, sia annunciata anche una corrispondente persona con domicilio o soggiorno (lavoro/formazione) nel comune e se questa abitazione sia attribuita a una tale persona.

Vedi al riguardo anche più sotto le spiegazioni relative all'art. 13 LASEC, con lo schema completo relativo alle modifiche di destinazione all'interno delle abitazioni con limitazione od onere d'uso.

Art. 8 Nuove abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate (abitazioni senza onere d'uso)

cpv. 1 Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla vendita da parte di strutture ricettive (20 % della SUP)

Conformemente all'art. 8 cpv. 1 LASEC, le strutture ricettive organizzate (ossia alberghi, resort, villaggi turistici) possono realizzare abitazioni secondarie senza limitazione od onere d'uso per finanziare trasversalmente l'esercizio. Queste abitazioni secondarie non devono perciò essere gestite e possono essere vendute liberamente. È irrilevante se la struttura ricettiva sia di nuova realizzazione o se si tratti di una struttura esistente. Semplificando, se le condizioni sono date, ogni struttura ricettiva dispone di un contingente di abitazioni secondarie utilizzabili senza limitazioni per finanziare trasversalmente l'esercizio.

Prima condizione

È determinante che la SUP delle abitazioni destinate al finanziamento trasversale non sia superiore al 20 % della SUP complessiva (futura) delle camere e delle abitazioni (art. 8 cpv. 1 lett. c LASEC).

Esempi:

- Se la SUP delle camere e delle abitazioni di un albergo ammonta a 10 000 m² (SUP delle camere 8000 m², SUP delle abitazioni gestite 2000 m²), possono essere realizzate nuove abitazioni secondarie con per una SUP pari a 2500 m², ossia pari al 20 % della SUP complessiva di 12 500 m².
- Se un investitore desidera realizzare una struttura ricettiva completamente nuova con complessivi 10 000 m² di SUP, 2000 m² di questi possono essere sfruttati per abitazioni secondarie utilizzabili liberamente destinate al finanziamento trasversale.

In caso si preveda una *realizzazione a tappe di una struttura ricettiva organizzata* si deve prestare attenzione al fatto che la realizzazione delle abitazioni secondo l'art. 8 cpv. 1 LASEC avvenga contemporaneamente a quella della struttura ricettiva organizzata o solo dopo la realizzazione della stessa. La limitazione al 20 % della superficie deve sempre essere rispettata. Se la realizzazione di un hotel o di un resort è prevista in diverse tappe (ad es. blocco centrale e blocco camere A nella tappa 1, blocco

delle camere B nella tappa 2, ecc.), si deve prestare attenzione al fatto che al momento dell'inizio dell'attività della tappa 1 la limitazione del 20 % per le abitazioni prevista dall'art. 8 cpv. 1 LASec sia rispettata tenendo conto solamente della tappa 1. Sarebbe inammissibile se nel calcolo della superficie di abitazioni secondo l'art. 8 cpv. 1 LASec si tenesse conto della superficie di camere di albergo non ancora realizzate o non ancora in esercizio.

Ulteriori condizioni

L'autorità edilizia può però autorizzare tali abitazioni soltanto se la struttura soddisfa cumulativamente anche le altre condizioni (art. 8 cpv. 1 lett. a, b, d, e LASec):

- la struttura può essere o può continuare a essere gestita o sfruttata in modo redditizio soltanto con i proventi derivanti dalla realizzazione (vale a dire dalla vendita o dalla locazione) di dette abitazioni;
- il proprietario o il gestore della struttura fornisce la prova che i proventi delle abitazioni sono investiti nella costruzione o nella gestione della struttura ricettiva organizzata;
- le abitazioni costituiscono, con la struttura ricettiva organizzata, un'unità costruttiva e funzionale, sempre che non vi si oppongano motivi di protezione dei siti o dei monumenti; e
- non vi si oppongono interessi preponderanti

Perizia

Nel quadro della domanda di costruzione il committente o il richiedente deve commissionare una perizia al fine di dimostrare che le condizioni sono soddisfatte (se in relazione alla realizzazione delle abitazioni secondarie si rende necessaria una revisione della pianificazione locale, la perizia deve essere presentata già nella procedura d'approvazione secondo l'art. 49 LPTC). La designazione del perito deve essere approvata dall'autorità edilizia. La perizia deve informare soprattutto in merito a:

- redditività presente e futura della struttura o delle strutture;
- il finanziamento trasversale e l'impiego dei proventi.

Quale perito entra in considerazione la Società svizzera di credito alberghiero.

Indicazione relativa all'unità costruttiva e funzionale

Come menzionato sopra, una condizione è che le abitazioni formino un'unità costruttiva e funzionale con la struttura ricettiva organizzata. Esse possono essere integrate nel complesso di edifici della struttura ricettiva organizzata oppure costituire un gruppo di case affini separato, tuttavia con un accesso comune, un parcheggio centrale e strutture comuni che possono essere utilizzate anche dai proprietari delle abitazioni. Solo in casi eccezionali si deve poter prescindere da ciò per ragioni di protezione della caratteristica locale o dei monumenti. In questo modo si intende integrare questi clienti nell'esercizio, permettendo loro di utilizzare le infrastrutture e i servizi dell'albergo.

Ordinamento base comunale e piani delle utilizzazioni quali ulteriori condizioni

Quale ulteriore condizione per la realizzazione di abitazioni secondarie in relazione a una struttura ricettiva organizzata, da un lato il regolamento comunale deve permettere la realizzazione di tali abitazioni e d'altro lato l'uso quale abitazione secondaria (fredda) deve essere conforme alla zona. A seconda dell'ordinamento base comunale, ciò non è sempre il caso, ad es. in determinate zone alberghiere. Eventualmente si rende necessaria una modifica delle prescrizioni di zona.

Tasse d'incentivazione/prelievo del plusvalore in caso di abitazioni destinate al finanziamento trasversale

La riscossione di tasse d'incentivazione o sul plusvalore su abitazioni conformemente all'art. 8 cpv. 1-3 LASec pare esclusa. Infatti tali abitazioni senza limitazione d'uso, inserite quale eccezione nella LASec, devono servire al finanziamento trasversale di strutture ricettive. Ciò significa che i proventi, i

quali risultano soprattutto dal plusvalore dell'utilizzazione libera rispetto a un'abitazione primaria con limitazione d'uso, devono andare a beneficio della struttura ricettiva. Se i proventi vengono utilizzati in altro modo, queste abitazioni non possono essere autorizzate. Di conseguenza vi sarebbe una contraddizione con la LASec, se i proventi venissero ridotti da una tassa. In questo modo il senso e lo scopo dell'art. 8 cpv. 1-3 LASec verrebbero aggirati e la giustificazione per la realizzazione di abitazioni senza limitazione d'uso verrebbe cancellata.

cpv. 2 Realizzazione di abitazioni secondarie destinate alla locazione da parte di strutture ricettive (33 % della SUP)

Come detto, conformemente all'art. 8 cpv. 1 LASec, a determinate condizioni le strutture ricettive organizzate possono realizzare abitazioni secondarie (senza limitazione d'uso) in misura pari al 20 % della SUP di tutte le camere e le abitazioni a scopo di finanziamento trasversale.

Conformemente all'art. 8 cpv. 2 LASec, dal 20 % la misura può addirittura essere aumentata al 33 %. Se le condizioni secondo l'art. 8 cpv. 1 LASec sono soddisfatte e se le abitazioni non vengono vendute, bensì restano in modo duraturo di proprietà della struttura ricettiva (allo scopo di essere locate), possono essere realizzate abitazioni secondarie (senza limitazione d'uso) addirittura in misura del 33 % della SUP delle camere e delle abitazioni. Se la struttura è quindi ad es. di 10 000 m² SUP complessivi di tutte le camere e le abitazioni, 3300 m² della SUP possono essere destinati ad abitazioni secondarie senza limitazione d'uso (e 6700 m² della SUP a camere/abitazioni secondarie gestite).

La locazione delle abitazioni senza limitazione d'uso che restano di proprietà non è orientata al breve termine, bensì a una durata prolungata. La ragione di questa regolamentazione d'eccezione va ricercata nella diversificazione della struttura. I proventi derivanti dalla locazione vanno a beneficio dell'attività corrente. Se una struttura ricettiva organizzata intende gestire abitazioni, nel caso ideale devono essere realizzate abitazioni in conformità all'art. 7 cpv. 2 lett. b LASec (con limitazione d'uso).

Restrizione del diritto d'alienazione

Le abitazioni che possono essere realizzate senza limitazione d'uso allo scopo di essere locate (e la cui SUP è limitata ad al massimo il 33 % dell'intera SUP della struttura) devono essere provviste di una restrizione del diritto d'alienazione. A tale riguardo, l'autorità edilizia deve procedere come segue:

- La condizione della restrizione del diritto d'alienazione deve essere decisa nella licenza edilizia stessa, precisamente come segue:
 - designazione precisa dell'abitazione nei piani (da parte del richiedente);
 - identificazione dell'abitazione tramite Egid/Ewid;
 - formulazione: *l'abitazione XX viene autorizzata con l'onere di una restrizione del diritto d'alienazione.*
- L'ufficio del registro fondiario deve essere incaricato direttamente nella licenza edilizia di menzionare nel registro fondiario questa restrizione del diritto d'alienazione:
 - *L'ufficio del registro fondiario X viene incaricato di menzionare nel registro fondiario l'onere della restrizione del diritto d'alienazione di cui al n. X con riguardo al fondo XYZ.*
- L'autorità edilizia deve comunicare all'ufficio del registro fondiario il rilascio della licenza edilizia dopo il suo passaggio in giudicato.

cpv. 3 Realizzazione di abitazioni secondo il cpv. 1 e secondo il cpv. 2

Abitazioni secondo l'art. 8 cpv. 1 LASec, destinate alla vendita, possono ammontare soltanto al 20 % della SUP complessiva delle camere e delle abitazioni, mentre le abitazioni secondo l'art. 8 cpv. 2

LASec, che restano di proprietà della struttura e vengono locate, possono ammontare al 33 % della SUP complessiva delle camere e delle abitazioni.

Se una struttura desiderasse realizzare sia abitazioni destinate alla vendita, sia abitazioni destinate alla locazione, per calcolare la SUP massima ammessa per tali abitazioni si deve ricorrere a una formula complicata conformemente all'art. 8 cpv. 3 LASec.

Tabella nell'allegato 2: la tabella nell'allegato 2 mostra a titolo di esempio una struttura ricettiva organizzata con una futura SUP totale pari a 10 000 m² tra camere, eventuali abitazioni gestite e abitazioni da costruire secondo l'art. 8 cpv. 1 e 2 LASec.

Calcolatore in internet: Su www.dvs.gr.ch → *Temi* → *Abitazioni secondarie* è disponibile un calcolatore. Deve essere inserita la SUP complessiva desiderata delle camere, delle eventuali abitazioni gestite nonché delle costruzioni da costruire secondo l'art. 8 cpv. 1 e 2 LASec. Inoltre si deve indicare (in %) il rapporto desiderato tra abitazioni destinate alla vendita e abitazioni destinate alla locazione. In seguito vengono calcolate le varianti.

cpv. 4 Cambiamento di destinazione di una struttura ricettiva (esistente) in abitazioni secondarie

La LASec permette di cambiare in abitazioni secondarie senza limitazione d'uso la destinazione di strutture ricettive organizzate che non possono essere sfruttate in modo redditizio. Si tratta dell'abbandono di una struttura non redditizia già esistente l'11 marzo 2012; le strutture sorte dopo questa data non possono fare ricorso all'art. 8 cpv. 4 LASec.

Con la possibilità di parziale cambiamento di destinazione di strutture ricettive in abitazioni si intende garantire che per strutture non redditizie rimanga possibile uscire dal mercato e che possa continuare a esserci un determinato cambiamento strutturale, come prima dell'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie.

Le strutture in difficoltà economica che in una qualunque forma possono continuare a essere sfruttate quale struttura ricettiva organizzata in modo duraturo ed economico possono avvalersi unicamente delle possibilità previste dall'art. 8 cpv. 1 - 3 LASec, non però di quella secondo l'art. 8 cpv. 4 LASec. Questo capoverso è applicabile soltanto in caso di abbandono di una struttura non redditizia.

Superficie trasformabile

È determinante il fatto che una struttura ricettiva organizzata non redditizia può essere trasformata in abitazioni secondarie soltanto per metà della sua superficie, ossia solo per il 50 % della sua SUP.

Condizioni

L'abbandono di una struttura con successivo cambiamento di destinazione (per metà) in abitazioni secondarie senza limitazioni d'uso è legato ai seguenti presupposti, che devono essere soddisfatti cumulativamente:

- La struttura esisteva già l'11 marzo 2012.
- La struttura vanta un periodo di sfruttamento di almeno 25 anni.
- La struttura non può più essere sfruttata in modo redditizio, nemmeno se trasformata in abitazioni sfruttate a scopi turistici. Nella perizia deve essere esaminato uno scenario corrispondente. Se un tale cambiamento di destinazione si rivela essere una variante redditizia, un cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie senza oneri deve essere rifiutato.
- Il fatto che la struttura ricettiva in questione non possa più essere sfruttata in modo redditizio non può essere dovuto a un comportamento inadeguato del proprietario o del gestore.
- Non vi si oppongono interessi preponderanti.

Perizia

Le condizioni menzionate devono essere dimostrate mediante perizia. In questo senso, nel quadro della domanda di cambiamento di destinazione (procedura per il rilascio della licenza edilizia), il richiedente deve commissionare una perizia. La designazione del perito deve essere approvata dall'autorità edilizia. La perizia deve informare in particolare in merito:

- all'attuale e alla futura redditività della struttura (incl. esame delle varianti con riguardo ad altre forme di gestione);
- alla durata dello sfruttamento;
- alla questione se sia stato un comportamento inadeguato del proprietario o del gestore ad aver fatto sì che la struttura ricettiva in questione non possa più essere sfruttata in modo redditizio.

Quale perito entra in considerazione la Società svizzera di credito alberghiero.

Strutture ricettive già esistenti l'11 marzo 2012

Non è necessario che la struttura fosse ancora gestita l'11 marzo 2012, vale a dire che vi rientrano anche le strutture esistenti in precedenza, se sono soddisfatte le rimanenti condizioni. Ad esempio, un albergo gestito fino al 2008 e che dal 2009 è però vuoto può avvalersi della possibilità prevista dall'art. 8 cpv. 4 LASec, a patto che siano rispettate le altre condizioni.

Se però la struttura ricettiva era *già stata oggetto di un cambiamento di destinazione*, non vi sono margini per uno scenario di uscita conformemente all'art. 8 cpv. 4 LASec. Deve essere l'autorità edilizia a decidere cosa debba essere considerato quale cambiamento di destinazione.

Ulteriore condizione: ordinamento base comunale e piani di utilizzazione

Quale ulteriore condizione per un cambiamento di destinazione di tali strutture, la nuova utilizzazione deve essere conforme alla zona. Eventualmente è necessaria una modifica delle prescrizioni comunali di utilizzazione.

Cambiamento di destinazione solo per il 50 %: destino dell'altra metà

Se i presupposti di legge sono soddisfatti, si può procedere a un cambiamento di destinazione della struttura in abitazioni secondarie. Ciò può tuttavia avvenire soltanto nel limite del 50 % della SUP della struttura. L'altra metà può essere utilizzata in vari modi:

- creando abitazioni primarie, abitazioni per il personale, abitazioni per anziani, ecc.;
- trasformandola in superficie utile secondaria;
- creando spazi commerciali/destinati a servizi (uso commerciale);
- creando abitazioni gestite o camere d'albergo (uso alberghiero) che vengono rilevate e/o commercializzate da una struttura nuova o da un'altra struttura esistente (vedi al riguardo la sezione seguente "Continuazione quale struttura ricettiva organizzata").

Continuazione quale struttura ricettiva organizzata

Nel rispondere alla domanda se la parte non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie possa continuare a essere sfruttata quale struttura ricettiva organizzata occorre fare delle distinzioni.

In linea di principio l'art. 8 cpv. 4 LASec tratta della cessazione di un'attività non redditizia esistente. Le strutture in difficoltà economica che in una qualunque forma possono continuare a essere sfruttate quale struttura ricettiva organizzata possono avvalersi unicamente delle possibilità previste dall'art. 8 cpv. 1 - 3 LASec, non però di quella secondo l'art. 8 cpv. 4 LASec. Il legislatore intendeva mettere a disposizione uno "scenario di uscita" per attività che non possono più essere continue. La regola mira a consentire l'uscita dal mercato, a non arrestare la trasformazione delle strutture e a impedire lo sviluppo di aree abbandonate precedentemente occupate da alberghi. L'art. 8 cpv. 4 LASec non è stato

emanato per creare (ulteriori) possibilità di finanziamento trasversale per strutture alberghiere esistenti. In questo senso la continuazione dell'attività quale struttura ricettiva della metà non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie è come finora in linea di principio esclusa. In particolare non deve verificarsi un aggiramento delle disposizioni di cui all'art. 8 cpv. 1-3 LASec.

Gli scenari seguenti sono considerati *non ammissibili*:

- Un finanziamento trasversale di una struttura ricettiva esistente con il 50 % di abitazioni secondarie.
- Continuazione dell'attività in forma ridotta all'interno degli stessi spazi, con lo stesso gestore e con contemporaneo cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie per metà struttura. In questo modo non sarebbe data la condizione di cui all'art. 8 cpv. 4 lett. b LASec secondo cui l'attività non può più essere sfruttata in modo redditizio.

Gli scenari seguenti sono considerati *ammissibili*, tanto più che non è escluso l'ulteriore uso alberghiero della parte non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie.

- Organizzazione quale abitazioni gestite della metà non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie e rilevamento di questa metà nonché sua gestione da parte di un'altra struttura ricettiva esistente. Ciò non rappresenta una continuazione dell'attività cessata ed è quindi da considerarsi ammissibile.
- Uso della metà di camere d'albergo non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie da parte di un'altra struttura ricettiva. Anche questa situazione non può essere contestata, a patto che l'attività non redditizia venga cessata e non vi sia un aggiramento dell'art. 8 cpv. 1-3 LASec. Ciò vale anche nel caso in cui un gestore gestisca ad es. due alberghi indipendenti e l'attività di uno dei due viene cessata: la metà dell'albergo non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie può essere rilevata dallo stesso gestore a complemento del suo altro albergo.
- Rilevamento dell'attività cessata ovvero della metà non oggetto del cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie da parte di una società neocostituita che ne sviluppa una nuova struttura ricettiva con un nuovo concetto. Ciò appare ammissibile, se non si tratta di una "continuazione" e se un aggiramento dell'art. 8 cpv. 1-3 LASec può essere escluso.

Demolizione della struttura non redditizia e ricostruzione

Si pone la questione se la struttura non redditizia e perciò cessata possa essere demolita e ricostruita. Anche in questo caso sono ipotizzabili diversi scenari.

Ammisibile:

- La metà non oggetto del cambiamento di destinazione può essere demolita e ricostruita. La Confederazione sembra considerarlo ammissibile (cfr. risposta alla mozione Rieder, Curia Vista 16.3458).
- Nel quadro del diritto di ricostruzione (ricostruzione nei limiti attuali) l'intero edificio può essere demolito e ricostruito con la nuova utilizzazione (metà quali abitazioni secondarie, l'altra metà con un'altra utilizzazione ammissibile).

Non ammisibile:

- In linea di principio devono essere considerati non ammissibili casi nei quali è prevista la demolizione completa della struttura non redditizia con successiva costruzione soltanto delle abitazioni secondarie senza limitazione d'uso. La legge infatti parla di "cambiamento di destinazione", cosa che di norma non è associata a una demolizione completa e a una ricostruzione parziale (cfr. anche dibattito parlamentare, Curia Vista 14.023, Consiglio degli Stati 10.3.2015).

Ordinamento base comunale e piani delle utilizzazioni quali ulteriori condizioni

Quale ulteriore condizione per un cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie in relazione alla cessazione dell'attività di una struttura ricettiva organizzata, da un lato il regolamento comunale deve permettere un tale cambiamento di destinazione e d'altro lato l'uso quale abitazione secondaria (fredda) deve essere conforme alla zona. A seconda dell'ordinamento base comunale, ciò non è sempre il caso, ad es. in determinate zone alberghiere.

Art. 9 Nuove abitazioni in edifici protetti

cpv. 1 All'interno delle zone edificabili

A determinate condizioni, all'interno delle zone edificabili si possono realizzare e quindi autorizzare abitazioni secondarie senza limitazione od onere d'uso in edifici protetti o tipici del sito. È determinante che l'edificio che si intende trasformare a scopo di abitazione secondaria e quindi conservare sia *protetto* o *tipico del sito*.

Protetto: edifici sono considerati protetti ai sensi della LAsec se, nell'ordinamento base comunale (di norma classificati quali "degni di protezione" o "protetti" in base a un inventario degli edifici nel PGS) o in base alla legislazione sulla protezione dell'ambiente e del paesaggio, sono posti sotto protezione da Confederazione o Cantone.

Tipico del sito: sono tipici del sito edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo (art. 6 cpv. 1 OAsec). È il comune a decidere, in conformità al procedimento per determinare gli edifici tipici del sito (cfr. sezione seguente), se un edificio possa essere classificato come tipico del sito.

Procedimento per determinare gli edifici tipici del sito

Conformemente all'art. 6 cpv. 2 OAsec, i Cantoni provvedono a definire un procedimento per determinare gli edifici tipici del sito. A tale scopo sono state emanate le nuove disposizioni degli art. 35a segg. OPTC.

- Nel Cantone dei Grigioni la determinazione di questi edifici deve di principio avvenire nella procedura per l'ordinamento base comunale, sulla base di un *concetto globale sui siti caratteristici* (cfr. art. 35a OPTC).
- Eccezionalmente (cfr. art. 35b OPTC), l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia può designare un edificio come tipico del sito se:
 - l'edificio costituisce l'oggetto di una procedura per il rilascio della licenza edilizia per la sua trasformazione o il cambiamento di destinazione a scopi abitativi;
 - l'ordinamento base comunale deciso prima del 1° gennaio 2016 prevede già una regolamentazione di conservazione per l'edificio sulla base di un concetto globale sui siti caratteristici, come ad es. edifici in aree protette in generale o edifici singoli protetti in generale (art. 43 LPTC), edifici in aree di protezione o di conservazione (art. 53/54 MLE), edifici in zone di protezione del paesaggio o in aree di protezione del paesaggio con prescrizioni di protezione o di conservazione specifiche (ad es. PGS Comune di S-chanf);
 - ed è stato sentito il Servizio monumenti dei Grigioni.

La designazione di *edificio tipico del sito* deve essere inserita nella licenza edilizia.

Guida agli edifici tipici del sito

Ulteriori informazioni riguardo alla determinazione degli edifici tipici del sito si possono trovare nelle guide seguenti (www.are.gr.ch → *Servizi* → *Pianificazione delle utilizzazioni* → *Guide*) :

- Edifici protetti e tipici del sito – Istruzione/Guida pianificazione delle utilizzazioni, AGST Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio, 22 ottobre 2018
- Edifici protetti e tipici del sito – Istruzione/Guida progetti edilizi, Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni, 1° luglio 2018

Presupposti per un'autorizzazione (per l'uso quale abitazione secondaria)

Se un edificio è protetto o tipico del sito, uno sfruttamento quale abitazione secondaria e corrispondenti misure edilizie possono essere autorizzate soltanto se le seguenti condizioni sono cumulativamente soddisfatte:

- Il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, in particolare l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.
- Una conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo. Nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia deve essere dimostrato che la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo se non attraverso il suo sfruttamento quale abitazione secondaria. Si deve quindi esaminare se anche uno sfruttamento quale abitazione primaria o abitazione sfruttata a scopi turistici permetterebbe di raggiungere l'obiettivo di conservazione. Indicazione: di norma la conservazione a lungo termine dell'edificio sarà assicurata se in esso si trova già un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, tanto più che tali abitazioni possono di principio essere utilizzate liberamente.
- Non devono opporsi interessi preponderanti.

Tasse d'incentivazione/sul plusvalore

Sulla base dell'art. 3 cpv. 2 LASec in unione con l'art. 22a LPTC (in vigore dal 1° aprile 2019, in precedenza art. 35e OPTC), il comune può emanare ulteriori prescrizioni limitanti concernenti abitazioni secondarie all'interno di edifici tipici del sito e/o protetti. In particolare sono ipotizzabili la riscossione di tasse d'incentivazione o sul plusvalore in relazione all'autorizzazione di abitazioni secondarie all'interno di edifici protetti o di tipici del sito. In questo caso si deve tenere conto del fatto che proprio il plusvalore di un'abitazione secondaria nonché l'uso di tali edifici da parte di persone non residenti rappresentano i motivi per ammettere tali abitazioni all'interno di un edificio protetto o tipico del sito.

- Il plusvalore deve servire a coprire gli oneri supplementari per la conservazione degli edifici. Se il plusvalore viene integralmente esaurito si sviluppa un conflitto: o non è possibile raggiungere l'obiettivo di conservazione, oppure l'edificio potrebbe eventualmente essere conservato anche con la realizzazione di un'abitazione primaria. In quest'ultimo caso non dovrebbe essere autorizzata un'abitazione secondaria. In questo senso si deve raccomandare al comune di esaminare in modo differenziato la tassa sul plusvalore nonché il suo ammontare e ad es. di evitare di prelevare lo stesso plusvalore prelevato nel caso di abitazioni secondo l'art. 8 cpv. 4 LASec.
- In caso di tasse d'incentivazione intese a indurre il proprietario a non realizzare un'abitazione secondaria, quindi a evitare proprio un uso da parte di persone non residenti, si deve tenere presente che, in caso di incentivazione eccessiva, l'obiettivo di conservazione potrebbe non venire raggiunto oppure potrebbe sorgere la domanda se la realizzazione di un'abitazione secondaria sia davvero necessaria per la conservazione dell'edificio protetto o tipico del sito oppure se la conservazione non possa essere garantita anche con un altro uso (ad es. quale abitazione primaria). In quest'ultimo caso non dovrebbe essere autorizzata un'abitazione secondaria (abitazione senza limitazione d'uso).

Altre questioni

In relazione all'art. 9 cpv. 1 LASec, ovvero all'autorizzazione di un'abitazione senza limitazione d'uso all'interno di un edificio tipico del sito e protetto, sono opportune le indicazioni seguenti:

- La demolizione di edifici protetti o tipici del sito è esclusa.
- Se la demolizione è esclusa in caso di autorizzazione di un'abitazione senza limitazione d'uso, non si può partire dal presupposto che la demolizione di un tale edificio (senza ricostruzione) o la demolizione con ricostruzione allo scopo di realizzare un'abitazione primaria (con onere) all'interno di un tale oggetto possa essere considerata ammissibile. Al contrario.

L'art. 9 cpv. 1 LASec è concepito in modo tale che una corrispondente utilizzazione sia resa possibile dal valore protetto di un edificio, vale a dire che l'uso segue la protezione. Dapprima deve essere determinato lo status di protezione di ciascun oggetto, solo in seguito si pongono le questioni relative all'uso. Una procedura inversa, ossia la protezione che segue l'uso, sarebbe difficilmente conciliabile con la LASec. È ritenuto inammissibile stabilire dapprima se debba esservi una modifica di destinazione in abitazione primaria o in abitazione secondaria e solo in una seconda fase procedere alla classificazione dell'edificio, sulla base delle intenzioni relative all'uso: nel primo caso come non tipico del sito e nel secondo caso, allo scopo di autorizzare un'abitazione secondaria, come tipico del sito.

Allo stesso modo, e per lo stesso motivo, è considerato inammissibile allentare o ammorbidente le prescrizioni di protezione all'interno di edifici tipici del sito con un uso quale abitazione primaria rispetto alle prescrizioni di protezione all'interno di edifici tipici del sito con un uso quale abitazione secondaria.

- La prescrizione procedurale prevista dall'art. 35d OPTC vale per tutti gli edifici tipici del sito, indipendentemente dalla loro utilizzazione.
- Soprattutto all'interno di edifici protetti e tipici del sito, in un'eventuale autorizzazione si deve prevedere che vengano pianificate superfici utili secondarie, superfici destinate a parcheggio, ecc. in misura sufficiente. Questioni non chiarite a questo riguardo possono condurre a posteriori a problemi in relazione alla protezione del sito caratteristico.
- Il numero di abitazioni secondarie per edificio non è direttamente limitato dall'art. 9 cpv. 1 LASec. Tuttavia le abitazioni (secondarie) senza oneri possono essere autorizzate soltanto nella misura in cui una conservazione permanente dell'edificio non possa essere garantita altrimenti. Di norma tale criterio sarà soddisfatto con un'abitazione. È però immaginabile che in determinati casi un'abitazione non sia sufficiente per garantire la conservazione oppure che sia più opportuno realizzare due abitazioni più piccole anziché una grande. Al centro va però posta la conservazione dell'edificio.

Combinazione tra abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore e abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec

Se in una casa è presente un'*abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore* e se a questa casa o a questa abitazione è *annessa una stalla protetta o tipica del sito*, nel caso in cui si intenda *unire* l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore con superfici all'interno della stalla, si deve partire dalle seguenti situazioni di fatto e di diritto:

<i>Situazione di partenza</i>	
<i>Risultato</i>	<i>Ammissibilità / presupposti</i>
- abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore - stalla annessa, protetta o tipica del sito	Autorizzazione secondo l'art. 11 cpv. 3 LASec (senza limitazione d'uso)

<ul style="list-style-type: none"> - 1 abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore - 1 abitazione nella stalla 	<p>Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore: nessuna modifica (art. 11 cpv. 1 LASec)</p> <p>Abitazione nella stalla: autorizzazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec senza limitazione d'uso, se: <ul style="list-style-type: none"> - la stalla è protetta o tipica del sito e se - gli altri presupposti previsti dall'art. 9 cpv. 1 LASec sono soddisfatti (il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata se non con la realizzazione di un'abitazione secondaria, ecc.) </p> <p>Se un presupposto non è soddisfatto, l'abitazione nella stalla può essere autorizzata soltanto con una limitazione d'uso.</p> <p><i>Indicazione:</i> entrambe le abitazioni possono essere utilizzate da <i>un'unica</i> economia domestica, ad es. anche tramite porte o passaggi di collegamento tra le abitazioni che possono essere richiusi in qualsiasi momento. In uno degli appartamenti è addirittura possibile eliminare l'arredo della cucina, purché rimangano le installazioni tecniche necessarie per la cucina e la posa di una nuova cucina rimanga in seguito possibile senza ulteriori misure edilizie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 1 abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore con ampliamento pari al massimo al 30 % della SUP nella stalla - 1 abitazione nella stalla 	<p>Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore: Autorizzazione secondo l'art. 11 cpv. 3 LASec (senza limitazione d'uso)</p> <p>Abitazione nella stalla: autorizzazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec senza limitazione d'uso, se: <ul style="list-style-type: none"> - la stalla è protetta o tipica del sito e se - gli altri presupposti previsti dall'art. 9 cpv. 1 LASec sono soddisfatti (il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata se non con la realizzazione di un'abitazione secondaria, ecc.) </p> <p>Se un presupposto non è soddisfatto, l'abitazione nella stalla può essere autorizzata soltanto con una limitazione d'uso.</p> <p><i>Indicazione:</i> in questa situazione si pone la questione se l'ampliamento verso l'interno della stalla permetta già di conservare in modo permanente l'oggetto protetto o tipico del sito, oppure se per la conservazione permanente dell'edificio protetto o tipico del sito sia necessaria un'abitazione supplementare. Se la conservazione dell'oggetto è data anche già con l'ampliamento verso l'interno della stalla, non può essere autorizzata un'ulteriore abitazione senza limitazione d'uso secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec.</p> <p><i>Indicazione:</i> entrambe le abitazioni possono essere utilizzate da <i>un'unica</i> economia domestica, ad es. anche tramite porte o passaggi di collegamento tra le abitazioni che possono essere richiusi in qualsiasi momento. In uno degli appartamenti è addirittura possibile eliminare l'arredo della cucina, purché rimangano le installazioni tecniche necessarie per la cucina e la posa di una nuova cucina rimanga in seguito possibile senza ulteriori misure edilizie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 1 abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore con ampliamento pari al massimo al 30 % della SUP al di fuori della stalla - 1 abitazione nella stalla 	<p>Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore: Autorizzazione secondo l'art. 11 cpv. 3 LASec (senza limitazione d'uso)</p> <p><i>Indicazione:</i> per via della posizione dell'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore accanto a un edificio protetto o tipico del sito (stalla annessa), sono possibili e opportune limitazioni edilizie in caso di ampliamento.</p> <p>Abitazione nella stalla: autorizzazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec senza limitazione d'uso, se: <ul style="list-style-type: none"> - la stalla è protetta o tipica del sito e se - gli altri presupposti previsti dall'art. 9 cpv. 1 LASec sono soddisfatti (il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata se non con la realizzazione di un'abitazione secondaria, ecc.) </p> <p>Se un presupposto non è soddisfatto, l'abitazione nella stalla può essere autorizzata soltanto con una limitazione d'uso.</p> <p><i>Indicazione:</i> entrambe le abitazioni possono essere utilizzate da <i>un'unica</i> economia domestica, ad es. anche tramite porte o passaggi di collegamento tra le abitazioni che possono essere richiusi in qualsiasi momento. In uno degli appartamenti è addirittura possibile eliminare l'arredo della cucina, purché rimangano le installazioni tecniche necessarie per la cucina e la posa di una nuova cucina rimanga in seguito possibile senza ulteriori misure edilizie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 1 abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore con ampliamento superiore al 30 % della SUP nella stalla 	<p>Prima possibilità (con limitazione d'uso): se un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore viene ampliata in misura superiore al 30 % della SUP, può essere autorizzata se viene decisa una limitazione d'uso secondo l'art. 7 cpv. 1 lett. a LASec. Successivamente l'abitazione non è più un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, vale a dire che perde questo status.</p> <p>Seconda possibilità (senza limitazione d'uso): L'abitazione può essere autorizzata senza limitazione d'uso se: <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda la stalla sono rispettati i presupposti previsti dall'art. 9 cpv. 1 LASec (edificio protetto o tipico del sito, il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, la conservazio- </p>

	<p>ne a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata se non con la realizzazione di un'abitazione utilizzabile liberamente o di un'abitazione secondaria, ecc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore viene abbandonata ovvero viene abbandonato il suo status di abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore. <p>In questo modo l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore viene in linea di principio trasformata in superfici abitative che non corrispondono più alla definizione di abitazione di cui all'art. 2 cpv. 1 LASec. Queste superfici abitative vengono unite all'abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec. In questo modo rimane soltanto l'abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec.</p> <p>Al fine di permettere la ricostruzione dei processi in futuro, nella licenza edilizia si dovrebbe indicare che</p> <ul style="list-style-type: none"> - un'abitazione all'interno della stalla secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec può essere autorizzata perché sono soddisfatti i presupposti - l'abitazione esistente realizzata in virtù del diritto anteriore viene unita alla nuova abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec e le superfici dell'abitazione esistente realizzata in virtù del diritto anteriore vengono utilizzate quali superfici complementari della nuova abitazione - l'abitazione esistente realizzata in virtù del diritto anteriore non soddisfa più la definizione di abitazione di cui all'art. 2 cpv. 1 LASec e quindi non esiste più un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore conformemente all'art. 10 LASec (vale a dire che lo status di abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore è stato abbandonato) - in fin dei conti in tal modo ora sussiste soltanto un'abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec, completata da superfici abitative di una ex abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore - l'art. 11 LASec non è più applicabile a questa abitazione (non si tratta più di un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore) <p><i>Raccomandazione:</i> si raccomanda in ogni caso di procedere alla pianificazione in modo tale che in fin dei conti l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore rimanga tale e di realizzare un'abitazione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASec. Queste due abitazioni insieme possono essere utilizzate da <i>un'unica</i> economia domestica. In uno degli appartamenti è addirittura possibile eliminare l'arredo della cucina, purché rimangano le installazioni tecniche necessarie per la cucina e la posa di una nuova cucina rimanga in seguito possibile senza ulteriori misure edilizie. Vantaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore rimane conservata - in fin dei conti vi saranno due abitazioni utilizzabili liberamente
<i>Altro caso:</i> superfici della nuova abitazione nella stalla a carico di superfici dell'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore	<p>Se l'abitazione da autorizzare nella stalla conformemente all'art. 9 cpv. 1 LASec viene realizzata in modo tale da utilizzare superfici dell'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, quest'ultima continua però a esistere in forma ridotta, dal punto di vista del DEPS ciò è ammissibile.</p> <p>Rimangono di conseguenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore più piccola nonché - un'abitazione conformemente all'art. 9 cpv. 1 LASec che si trova in parte nella stalla, in parte su superfici dell'ex abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore

cpv. 2 Al di fuori delle zone edificabili

Al di fuori delle zone edificabili, l'ammissibilità di nuove abitazioni secondarie senza limitazione od onere d'uso in edifici degni di essere protetti o in edifici protetti perché elementi tipici del paesaggio viene valutata secondo l'art. 24d cpv. 2 LPT rispettivamente secondo l'art. 39 cpv. 2 OPT e l'art. 84 LPTC. Ciò che conformemente a queste prescrizioni è ammissibile in relazione a un uso abitativo, risulta ammissibile anche secondo la LASec riguardo all'uso quale abitazione secondaria, vale a dire che in presenza di tali presupposti è possibile autorizzare abitazioni senza limitazione d'uso.

cpv. 3 Ulteriori presupposti

Sono fatti salvi gli ulteriori presupposti concernenti la protezione di edifici a seguito di disposizioni contenute in altri atti normativi. La LASec non abroga queste disposizioni, bensì stabilisce unicamente l'eventuale possibilità di un uso o di un cambiamento di destinazione a scopo di abitazione secondaria.

5. MODIFICA DI ABITAZIONI

Art. 10 Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore – Definizione

Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore

Un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore è un'abitazione che

- è stata realizzata prima dell'11 marzo 2012;
- oppure che in data 11 marzo 2012 risultava già autorizzata con decisione passata in giudicato.

Realizzata significa che la costruzione dell'abitazione era stata completata e che era avvenuto il colloquio da parte dell'autorità edilizia. Tutte le altre abitazioni devono essere autorizzate con decisione passata in giudicato, vale a dire che il termine di impugnazione (fino al 10 marzo 2012) deve essere trascorso inutilizzato o che il 10 marzo 2012 doveva essere disponibile una decisione della massima autorità giudiziaria (data della comunicazione). Un'abitazione (realizzata in virtù del diritto anteriore) deve inoltre essere conforme alla definizione di abitazione di cui all'art. 2 cpv. 1 LASec.

Abitazioni con differimento dell'esecuzione nel quadro di un contingentamento

Se le abitazioni soddisfano i presupposti secondo l'art. 25 cpv. 2 LASec, sono considerate come abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (riguardo ai presupposti cfr. le spiegazioni relative all'art. 25 cpv. 2 LASec sotto).

Abitazioni all'interno di strutture ricettive organizzate

Le abitazioni conformemente all'art. 2 cpv. 1 LASec realizzate prima dell'11 marzo 2012 o autorizzate con decisione passata in giudicato prima di tale data e che sono state o vengono costruite nonché gestite nel quadro di strutture ricettive organizzate rappresentano abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore. Simili abitazioni vengono sì utilizzate a scopo commerciale (uso turistico, alberghiero), soddisfano però comunque la definizione di abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore.

Al fine di impedire la modifica di destinazione di tali abitazioni in abitazioni secondarie (freddi) o al fine di garantire che tali abitazioni rimangano destinate all'uso alberghiero e turistico ovvero commerciale, dunque per evitare sviluppi indesiderati, nel quadro dell'ordinamento base comunale i comuni possono adottare misure quali la delimitazione di zone artigianali o alberghiere, all'interno delle quali il normale, classico uso abitativo o un'abitazione secondaria non sono ammessi (cfr. anche art. 12 LASec).

Gli spazi abitativi che non corrispondono alla definizione di abitazione secondo l'art. 2 cpv. 1 LASec non sono abitazioni. Ad esempio le classiche camere d'albergo (non dispongono di una cucina) non rappresentano abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.

Abitazioni all'interno di apartment house (secondo Lex Koller)

Le abitazioni all'interno di apartment house, soprattutto quelle gestite a seguito di un onere previsto dalla Lex Koller (legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero; RS 211.412.41), sono da considerare quali abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, tanto più che questo "onere Lex Koller" non costituisce un onere conformemente alla LASec, bensì si fonda su un'altra base e persegue un obiettivo diverso. Se quindi l'"onere Lex Koller" viene meno, in base alla LASec le abitazioni possono in linea di principio essere utilizzate liberamente quali abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore. Sono naturalmente fatti salvi i piani delle zone e le prescrizioni comunali.

Abitazioni utilizzate a scopi commerciali

Un'abitazione conformemente all'art. 2 cpv. 1 LASec realizzata prima dell'11 marzo 2012 o autorizzata con decisione passata in giudicato prima di tale data, ma che non viene utilizzata a scopi abitativi bensì

a scopi commerciali (ufficio, studio medico), può continuare a essere considerata quale abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, se può essere riportata allo scopo abitativo senza considerevoli misure edilizie (ad es. posa di una cucina precedentemente rimossa, se le corrispondenti installazioni tecniche erano già esistenti).

Se per contro ex spazi abitativi destinati e trasformati a scopi commerciali possono essere (ri)portati allo scopo abitativo solo con considerevoli misure edilizie o se ad es. viene installata una nuova cucina dove le corrispondenti installazioni tecniche non esistevano, questi non possono essere considerati quale abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore. In questo caso la definizione di abitazione ai sensi dell'art. 2 cpv. 1 LASec non è soddisfatta.

- Se un'abitazione veniva utilizzata sia a scopi commerciali, sia a scopi abitativi (ad es. in un appartamento di 3 locali, un locale utilizzato a scopi commerciali e due locali a scopi abitativi), la parte abitata viene considerata quale abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore. Per la parte commerciale vale la regola menzionata.
- Se ad esempio l'abitazione viene utilizzata in settimana a scopi commerciali e nel fine settimana a scopi abitativi (e soddisfa la definizione di abitazione), il criterio che possa in ogni momento essere riportata allo scopo abitativo deve essere considerato come soddisfatto; essa è quindi considerata quale abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore.

Se il comune desidera (continuare a) lasciare abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore e utilizzate a scopi commerciali a disposizione esclusivamente dell'uso commerciale o impedire modifiche di destinazione, deve provvedervi mediante una misura idonea a livello di ordinamento base comunale.

Abitazioni con licenza edilizia rilasciata tra l'11 marzo e il 31 dicembre 2012

Le abitazioni per le quali la licenza edilizia rilasciata è passata in giudicato tra l'11 marzo 2012 e il 31 dicembre 2012 non sono abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (cfr. al riguardo anche sotto art. 25 cpv. 4 LASec).

- Per queste abitazioni, la disposizione di cui ad es. all'art. 11 LASec (soprattutto la possibilità di ampliamento) non vale.
- La licenza edilizia rimane però valida. "Rilasciato con decisione passata in giudicato" significa che la licenza edilizia è stata rilasciata entro il 31 dicembre 2012 e che in seguito è passata in giudicato (non è quindi stata annullata). Conformemente al diritto federale (vale a dire nei limiti delle prescrizioni cantonali e comunali vigenti all'epoca) tali abitazioni possono essere utilizzate "liberamente", quindi anche quali abitazioni secondarie. Un rinnovo è possibile. Sono possibili anche trasformazioni nonché una demolizione/ricostruzione, fintanto che avvengono nel quadro del diritto di ricostruzione. Non è quindi possibile lo spostamento di abitazioni nel quadro di una demolizione e ricostruzione o uno spostamento o una modifica dei muri esterni, della pianta esterna, ecc.

Caso speciale: abitazioni con autorizzazione rilasciata dopo il 1° gennaio 2013 in comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 %

La definizione di abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore non si presta per le abitazioni autorizzate lecitamente senza oneri dopo il 1° gennaio 2013 in comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 %. Queste abitazioni non sono perciò interessate da questa definizione. Finché il comune non supera la quota del 20 % non si pongono domande. Se però in un secondo tempo sarà superata la quota del 20 % e il comune sarà perciò assoggettato alla LASec, si porrà la questione di come trattare queste abitazioni autorizzate lecitamente senza oneri. La LASec non disciplina questa fattispecie. Secondo l'opinione del DEPS, per questioni di parità di trattamento queste abitazioni dovrebbero poter essere trattate in modo analogo alle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.

Art. 11 Abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore – Modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione

cpv. 1 Libero uso

Nei limiti della licenza edilizia rilasciata (vale a dire nei limiti delle prescrizioni e pianificazioni delle utilizzazioni cantonali e comunali a suo tempo vigenti), un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore può essere utilizzata liberamente, quindi sia quale abitazione primaria, sia quale abitazione secondaria.

Nei limiti del diritto comunale vigente, vanno rispettate le limitazioni d'uso per determinate abitazioni vigenti già a suo tempo in virtù del diritto comunale e disposte nella licenza edilizia.

Abitazioni con onere d'uso comunale a tempo determinato

Abitazioni con limitazione d'uso od onere d'uso comunale, di norma a tempo determinato e stabilito nel quadro di una licenza edilizia rilasciata ancora prima dell'11 marzo 2012 o nel 2012,

- sono in linea di principio di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi della LASEC. Tuttavia, sono soggette a una limitazione d'uso conformemente all'onere comunale. Appena l'onere comunale scade, tali abitazioni diventano abitazioni "libere" realizzate in virtù del diritto anteriore;
- possono essere ampliate, trasformate e ricostruite nei limiti della LASEC come abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, salvo che l'onere comunale lo vietи.

Uno splitting di tali abitazioni (riguardo allo splitting cfr. le spiegazioni seguenti al cpv. 2) può essere permesso soltanto se l'onere comunale viene esteso anche alla nuova abitazione. Altrimenti verrebbe aggirato lo scopo della limitazione comunale.

Abitazioni con onere d'uso comunale a tempo indeterminato

Se l'onere d'uso comunale è a tempo indeterminato, le corrispondenti limitazioni d'uso conformemente al diritto comunale mantengono la loro validità. Il comune può però rivedere il proprio ordinamento base. Tramite una revisione della legge edilizia potrebbe ad esempio convertire limitazioni a tempo indeterminato in limitazioni a tempo determinato o far dipendere l'eliminazione di una limitazione d'uso dal versamento di una tassa.

cpv. 2 Rinnovo, trasformazione, ricostruzione

Nei limiti della SUP esistente, le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore possono essere:

- rinnovate, vale a dire ammodernate, risanate, ecc.
- trasformate, vale a dire che possono essere spostate/demolite pareti e può essere modificata la pianta, ecc.
- ricostruite, vale a dire che l'abitazione può essere demolita e ricostruita sulla particella. La pianta può essere modificata, l'abitazione ricostruita in un altro punto della particella nei limiti delle prescrizioni edilizie, ecc. Per quanto riguarda il diritto di ricostruire un'abitazione secondaria realizzata in virtù del diritto anteriore non si tratta del vero e proprio "diritto di ricostruzione", vale a dire che non devono essere rispettate né le piante, né le altezze, né i volumi, bensì solo la SUP (più ampliamento, vedi cpv. 3).

Abitazioni supplementari (splitting)

Nel quadro del rinnovo, della trasformazione e della ricostruzione possono sorgere abitazioni supplementari, purché la SUP preesistente non cambi (splitting). Ad esempio, un'abitazione di 120 m² realizzata in virtù del diritto anteriore può essere trasformata in due abitazioni più piccole di 60 m² ciascuna oppure in una di 80 m² e in un'altra di 40 m². Infatti, due abitazioni più piccole vengono ritenute tenenzialmente "più calde" rispetto a una sola abitazione più grande.

La ricostruzione di un'abitazione (grande) demolita che successivamente si intende frazionare in diverse abitazioni (più piccole), non può portare alla realizzazione di diversi nuovi edifici. Ciò supererebbe i limiti della garanzia dei diritti acquisiti. Analogamente al caso della permuta di abitazioni (vedi più sotto), le nuove abitazioni devono essere realizzate nel quadro di un unico oggetto contiguo (ad es. in caso di demolizione di una grande casa unifamiliare e di costruzione di due case unifamiliari più piccole, le nuove costruzioni devono essere contigue).

Splitting permesso solo senza ampliamento

L'art. 11 cpv. 3 LASec esclude esplicitamente un ampliamento in caso di splitting. Di conseguenza, l'autorità edilizia deve provvedere affinché:

- abitazioni ampliate vengano gravate da un "divieto di splitting" (ad es. tramite oneri) e che in caso di splitting di abitazioni già ampliate venga disposta una limitazione d'uso secondo l'art. 7 LASec riferita alla nuova abitazione creata;
- abitazioni oggetto di splitting vengano gravate da un divieto di ampliamento (ad es. tramite oneri) e affinché, in caso di ampliamento di un'abitazione oggetto di splitting, venga disposta una limitazione d'uso secondo l'art. 7 LASec.

Splitting al di fuori delle zone edificabili

Viene valutato esclusivamente nei limiti della LPT durante la procedura EFZ.

cpv. 3 Ampliamenti

Ampliamenti all'interno delle zone edificabili

Un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore può essere ampliata al massimo del 30 % della SUP esistente. Come già ricordato, qualsiasi splitting in relazione agli ampliamenti non è permesso o lo è solo con la disposizione di una limitazione d'uso.

Ampliamenti al di fuori delle zone edificabili

L'ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore al di fuori delle zone edificabili si conforma tuttora alla LPT. Uno splitting con ampliamento o viceversa è escluso anche al di fuori delle zone edificabili.

cpv. 4 Ampliamenti che superano i limiti previsti

È consentito ampliare di oltre il 30 % un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, se viene disposta una limitazione d'uso (abitazione primaria, abitazione equiparata a un'abitazione primaria, abitazione sfruttata a scopi turistici, vedi art. 7 LASec).

Questioni e situazioni particolari concernenti il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione, l'ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore

Permuta di abitazioni (ammessa)

Secondo l'opinione del DEPS, una permuta di abitazioni all'interno dello stesso edificio residenziale è consentita. L'abitazione può addirittura essere ampliata. Il DEPS ritiene tuttavia non ammissibile una

permuta di abitazioni tra diversi edifici, ciò supererebbe probabilmente i limiti della garanzia dei diritti acquisiti.

Secondo l'opinione del DEPS (fatto salvo l'ordinamento base comunale) è anche ammesso ampliare di tre abitazioni una casa con ad es. due abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore oppure demolire la casa e costruire una nuova casa con cinque abitazioni. Secondo la LASec, la questione relativa a quali tre di queste cinque abitazioni saranno infine provviste della limitazione d'uso quale abitazione primaria e quali saranno considerate come realizzate in virtù del diritto anteriore è irrilevante finché il numero e la superficie (più un eventuale ampliamento) delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore non cambiano.

Esempio: casa bifamiliare con abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore al pianterreno e al 1° piano, mansarda non rifinita. Si prevede ora di rinnovare le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore e di trasformare la mansarda in una nuova abitazione con onere d'uso quale abitazione primaria. Viene chiesto di spostare l'abitazione primaria con onere d'uso dalla mansarda al pianterreno e l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore quale abitazione secondaria dal pianterreno alla mansarda. Se le abitazioni vengono permutate solo all'interno dello stesso edificio, secondo il DEPS ciò può essere autorizzato. L'abitazione (permutata) realizzata in virtù del diritto anteriore può addirittura essere ampliata.

Trasferimento di superfici di ampliamento (non ammesso)

La superficie a disposizione per ampliare un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore, ossia il 30 % della SUP, non può essere trasferita, trasmessa o contrattata.

Il DEPS ritiene dunque non ammissibile trasferire la possibile superficie di ampliamento di un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore situata al pianterreno a un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore situata al 1° piano. La possibile superficie di ampliamento è legata all'abitazione corrispondente e non può essere gestita in modo indipendente.

Esempio: se al pianterreno e al 1° piano esistono due abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, ciascuna con una superficie di 100 m², non è ammesso rinunciare all'ampliamento in misura del 30 % per l'abitazione sita al pianterreno e in cambio ampliare del doppio, ossia del 60 %, l'abitazione sita al 1° piano.

Demolizione e ricostruzione con ampliamento (ammessa)

Un ampliamento è consentito non soltanto quale unica misura edilizia, bensì secondo l'opinione del DEPS anche nel quadro di un rinnovo, di una trasformazione o di una ricostruzione.

Infatti, considerato che conformemente all'art. 11 cpv. 2 LASec il rinnovo, la trasformazione nonché la demolizione e ricostruzione di un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore sono consentiti e che inoltre, secondo l'art. 11 cpv. 3 LASec, lo è anche il suo ampliamento, non può essere rilevante con quali misure edilizie (esplicitamente consentite) si proceda all'ampliamento, vale a dire se nel quadro del rinnovo, della trasformazione o della ricostruzione.

Unificazione di abitazioni (ammessa)

Secondo l'opinione del DEPS, l'unificazione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore è possibile. La SUP realizzata in virtù del diritto anteriore rimane uguale, il numero di abitazioni secondarie diminuisce. Anche l'ampliamento di una tale abitazione unificata o l'unificazione di abitazioni già ampliate deve essere consentito, addirittura con permuta di abitazioni e/o demolizione/ricostruzione.

Esempio: casa plurifamiliare con tre abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore di 100 m² ciascuna. Al pianterreno viene ora realizzata una grande abitazione di 390 m² (realizzata in virtù del diritto

to anteriore, senza oneri, ampliata). Al 1° piano e nella mansarda, le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore vengono trasformate in abitazioni primarie con limitazione d'uso. L'edificio può addirittura essere demolito e ricostruito.

Ampliamento di superfici utili secondarie (ammesso)

Le superfici utili secondarie (di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore) non rientrano nella LASec e possono senz'altro essere ampliate in misura illimitata (fatte naturalmente salve le prescrizioni edilizie cantonali e comunali). Le limitazioni della LASec valgono solo per quanto riguarda la SUP delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.

Art. 12 Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore –Abuso e sviluppi indesiderati (competenze dei comuni)

L'art. 12 cpv. 1 LASec attribuisce al Cantone e ai comuni la competenza per adottare, con riguardo all'uso (senza limitazioni) di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, misure atte a impedire abusi e sviluppi indesiderati.

Conformemente all'art. 3 cpv. 1 LPTC e all'art. 22a LPTC (in vigore dal 1° aprile 2019, in precedenza art. 35e OPTC), la competenza per l'emanaione di prescrizioni più severe ai sensi dell'art. 12 cpv. 2 LASec viene trasferita ai comuni.

Già conformemente all'art. 3 cpv. 2 LASec, i Cantoni – e nel Cantone dei Grigioni, in virtù dell'art. 3 cpv. 1 LPTC e dell'art. 22a LPTC (in vigore dal 1° aprile 2019, in precedenza art. 35e OPTC), anche i comuni – sono autorizzati a emanare prescrizioni che limitano la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla LASec (cfr. spiegazioni relative all'art. 3 cpv. 2 LASec sopra).

Esempi di prescrizioni più severe emanate in virtù dell'art. 12 LASec si trovano sopra tra le spiegazioni relative all'art. 3 cpv. 2 LASec.

Art. 13 Modifica di limitazioni d'uso

L'art. 13 LASec tratta della modifica di oneri d'uso ovvero limitazioni d'uso a seguito di modifiche dell'utilizzazione e della necessità di un'autorizzazione edilizia a tale scopo.

Necessità di un'autorizzazione edilizia

Un'autorizzazione edilizia è necessaria anche solo per una modifica di destinazione se:

- si intende procedere a un cambiamento di destinazione da abitazione primaria/abitazione equiparata a un'abitazione primaria ad abitazione sfruttata a scopi turistici (art. 13 lett. a LASec);
- si intende procedere a un "cambiamento di destinazione" da abitazione supplementare sfruttata a scopi turistici ad abitazione sfruttata a scopi turistici gestita nel quadro di una struttura ricettiva organizzata e viceversa (art. 13 lett. b LASec).

In questi casi (analogamente alla procedura di cui all'art. 7 cpv. 3 e 4 LASec) il comune deve:

- rilasciare una licenza edilizia, vale a dire che per tali cambiamenti di destinazione è necessaria una domanda di costruzione;

- disporre nella licenza edilizia la nuova limitazione d'uso tramite un onere d'uso e al contempo, nella licenza edilizia, incaricare l'ufficio del registro fondiario di menzionare questo onere;
- comunicare questa licenza edilizia all'ufficio del registro fondiario dopo il passaggio in giudicato.

Modifiche di destinazione di abitazioni primarie e abitazioni supplementari in abitazioni sfruttate a scopi turistici che vengono gestite nel quadro di una struttura ricettiva: i requisiti posti a un'abitazione sfruttata a scopi turistici che viene gestita nel quadro di una struttura ricettiva sono elevati (vedi sopra, art. 7 cpv. 2 lett. b LASec). Ad esempio una simile abitazione non può essere allestita in modo individuale e deve essere gestita nel quadro di una struttura ricettiva organizzata, ecc. La modifica di destinazione di un'abitazione primaria, di un'abitazione equiparata a un'abitazione primaria o di un'abitazione supplementare in un'abitazione sfruttata a scopi turistici che viene gestita nel quadro di una struttura ricettiva organizzata non sarà perciò attuabile senza difficoltà.

Necessità di una notifica (niente licenza edilizia)

Per la modifica di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici in abitazione primaria o in abitazione equiparata a un'abitazione primaria non è necessaria alcuna licenza edilizia. Il proprietario deve notificare questo cambiamento di destinazione all'autorità edilizia entro 30 giorni (cfr. sopra art. 7 cpv. 5 LASec e art. 7 OAsec).

Nessun requisito (niente licenza edilizia, nessuna notifica)

Il "cambiamento di destinazione" da un'abitazione primaria in abitazione equiparata a un'abitazione primaria e viceversa non richiede né una licenza edilizia, né una notifica, in quanto queste abitazioni sono soggette alle medesime limitazioni d'uso e ai medesimi oneri d'uso, ossia quelli di cui all'art. 7 cpv. 1 lett. a LASec.

Modifica d'utilizzazione in caso di abitazioni senza limitazione d'uso

Il cambiamento di destinazione di abitazioni senza limitazione d'uso non è determinante per l'uso conforme alla legge delle abitazioni e per il relativo controllo. Esso è tutt'al più rilevante quando il comune tiene un inventario delle abitazioni qualificate, poiché in questo caso devono essere aggiornate le utilizzazioni qualificate dettagliate (mentre l'utilizzazione normale viene rilevata automaticamente ogni tre mesi).

Tabella: Modifica di destinazione di abitazioni con limitazioni d'uso

<i>Tipo/categoria di abitazione</i>	<i>Abbreviazione</i>	<i>Limitazione/onere d'uso</i>
Abitazione primaria	AP	art. 7 cpv. 1 lett. a LASec
Abitazione equiparata a un'abitazione primaria	AeAP	art. 7 cpv. 1 lett. a LASec
Abitazione sfruttata a scopi turistici:		
- abitazione supplementare	Asst-AS	art. 7 cpv. 1 lett. b/cpv. 2 lett. a LASec
- gestita da struttura ricettiva organizzata	Asst-SRO	art. 7 cpv. 1 lett. b/cpv. 2 lett. b LASec

Uso quale:	Cambiamento di destinazione in	Misure proprietario	Misure autorità edilizia	Misure controllo abitanti
AP	AeAP	Nessuna	- ev. iscrizioni nel REA*	ev. modifica da residenza a soggiorno nel RdA
AeAP	AP	Nessuna	- ev. iscrizioni nel REA*	ev. modifica da soggiorno a residenza nel RdA
Asst-AS	AP	Notifica all'autorità edilizia (art. 7 cpv. 2 OAsec)	- decisione modifica onere - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Registrazione residenza nel RdA
Asst-SRO	AP	Notifica all'autorità edilizia (art. 7 cpv. 2 OAsec)	- decisione modifica onere - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Registrazione residenza nel RdA

Asst-AS	AeAP	Notifica all'autorità edilizia (art. 7 cpv. 2 OAsec)	- decisione modifica onere - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Registrazione soggiorno o residenza nel RdA
Asst-SRO	AeAP	Notifica all'autorità edilizia (art. 7 cpv. 2 OAsec)	- decisione modifica onere - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Registrazione soggiorno o residenza nel RdA
AP o AeAP	Asst-AS	Domanda di costruzione (art. 13 lett. a LASEC)	- nuova licenza edilizia - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Cancellazione della residenza o del soggiorno della persona in questione dal RdA
AP o AeAP	Asst-SRO	Domanda di costruzione (art. 13 lett. a LASEC)	- nuova licenza edilizia - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Cancellazione della residenza o del soggiorno della persona in questione dal RdA
Asst-AS	Asst-SRO	Domanda di costruzione (art. 13 lett. b LASEC)	- nuova licenza edilizia - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Nessuna
Asst-SRO	Asst-AS	Domanda di costruzione (art. 13 lett. b LASEC)	- nuova licenza edilizia - notifica a URF - ev. iscrizioni nel REA	Nessuna

* Nel REA, un'eventuale modifica nelle colonne "persone con domicilio principale" (sì/no) e "persone con domicilio secondario" (sì/no) a seguito dell'eventuale modifica nel RdA effettuata dal controllo abitanti viene registrata automaticamente ogni tre mesi (al massimo 45 giorni dopo la relativa data di riferimento). Tuttavia, se il comune tiene un corrispondente "inventario delle abitazioni qualificato", la modifica dell'utilizzazione dettagliata deve essere registrata "manualmente" per distinguere le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie.

Imporre al proprietario i suoi obblighi

Riguardo alla questione di come possano essere imposti questi obblighi del proprietario (obbligo di notifica, obbligo della domanda di costruzione), il Cantone non è in grado di fornire suggerimenti. In ogni caso, il comune deve imporre il rispetto delle limitazioni d'uso; al riguardo può servire il meccanismo di controllo conformemente all'esempio più avanti (vedi art. 16 LASEC). I casi di cui all'art. 13 lett. a LASEC sono relativamente facili da individuare nel quadro del meccanismo di controllo (se una persona residente lascia il comune o trasloca, nel RdA non risulta più attribuita alcuna persona a questa abitazione. Se a questa abitazione non viene più attribuita per mesi una nuova persona residente, è facile sospettare che l'abitazione non venga più utilizzata in conformità all'onere, quindi non più quale abitazione primaria), mentre i casi di cui all'art. 13 lett. b LASEC possono probabilmente essere individuati soltanto rivolgendosi alle persone di riferimento delle strutture ricettive organizzate (nel RdA non è attribuita alcuna persona a questa abitazione; tuttavia in simili cambiamenti di destinazione è sempre coinvolta una struttura ricettiva organizzata).

Art. 14 Sospensione di limitazioni d'uso

Una volta deciso e menzionato a registro fondiario, un onere d'uso o una limitazione d'uso può beneficiare di una sospensione per una durata determinata. Una sospensione a tempo indeterminato non è possibile. È però possibile prorogare la scadenza della sospensione.

Motivi a favore di una sospensione (clausola per casi di rigore)

La sospensione della limitazione d'uso o dell'onere d'uso rappresenta una cosiddetta "clausola per casi di rigore". In presenza di determinati casi di rigore, l'onere può essere sospeso per una durata determi-

nata. Temporaneamente, la limitazione d'uso può quindi non essere rispettata. I motivi a favore di una sospensione e quindi casi di rigore possono essere:

Decesso (art. 14 cpv. 1 lett. a LASec): se l'onere d'uso quale abitazione primaria non può essere rispettato a causa del decesso dell'inquilino dell'abitazione primaria, poiché ad es. devono essere chiarite tutte le questioni ereditarie, la limitazione d'uso può essere sospesa per il tempo necessario e l'abitazione di conseguenza essere utilizzata liberamente (quindi anche quale abitazione secondaria).

Trasferimento di domicilio (art. 14 cpv. 1 lett. a LASec): se l'onere d'uso quale abitazione primaria non può essere rispettato perché l'inquilino dell'abitazione primaria (persona singola o famiglia) deve improvvisamente o urgentemente traslocare (cambio di impiego, ecc.) e ci vuole ad es. del tempo prima che siano state avviate tutte le pratiche relative alla vendita/alla locazione dell'abitazione, la limitazione d'uso può essere sospesa per il tempo necessario e l'abitazione di conseguenza essere utilizzata liberamente (quindi anche quale abitazione secondaria).

Cambiamento dello stato civile (art. 14 cpv. 1 lett. a LASec): può accadere che a seguito di una separazione o di un divorzio l'abitazione debba essere abbandonata in modo piuttosto improvviso. Se in questi casi non è più possibile soddisfare l'onere d'uso quale abitazione primaria, grazie alla sospensione l'abitazione può essere temporaneamente utilizzata per altri scopi (quale abitazione secondaria).

Ricerca infruttuosa di persone disposte a usare lecitamente l'abitazione dietro congrua rimunerazione (art. 14 cpv. 1 lett. b LASec): il caso di rigore che nella prassi dovrebbe probabilmente essere quello più importante è quello secondo cui, dopo l'abbandono di un'abitazione gravata da onere d'uso quale abitazione primaria, per un periodo più o meno prolungato non si riesce a trovare un'acquirente o un locatario che utilizzi l'abitazione quale abitazione primaria dietro congrua rimunerazione. In questo modo il proprietario non è nemmeno costretto a offrire l'abitazione a prezzi da dumping. Può piuttosto appellarsi a condizioni di mercato usuali per il luogo.

Conformemente all'art. 9 OASec, la sussistenza di una tale situazione deve essere dimostrata. Il proprietario deve dimostrare che:

- le inserzioni sono state regolarmente pubblicate con modalità usuali per il mercato (vale a dire negli usuali media, luoghi e portali internet);
- l'abitazione è stata messa a bando a condizioni usuali per il mercato e per il luogo; e
- l'abitazione è sempre stata pronta per essere occupata da un locatario o da un acquirente.

Quest'ultimo presupposto significa che, in caso di sospensione, nel contratto di locazione (mediante il quale l'abitazione viene ad esempio offerta in locazione quale abitazione secondaria "fredda" a un ospite fisso per la durata di due anni) in teoria andrebbe previsto un diritto di disdetta applicabile in qualsiasi momento. Ciò si pone però in conflitto con il diritto di locazione. Per via del diritto di locazione, la disponibilità per essere occupata in qualsiasi momento escluderebbe pressoché totalmente la locazione quale abitazione secondaria "fredda" durante la durata di sospensione. Poiché le modalità di disdetta non possono essere in contrasto con il diritto di locazione, la disponibilità per essere occupata in qualsiasi momento deve essere relativizzata per quanto riguarda i termini previsti dal diritto di locazione, altrimenti una sospensione verrebbe resa praticamente impossibile.

Durata della sospensione

La sospensione è sempre soltanto temporanea, mai definitiva.

- Conformemente all'art. 8 OASec, nei casi secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. a LASec la sospensione può durare al massimo due anni. Se motivi validi lo giustificano, tale sospensione può essere prorogata di al massimo due anni. Complessivamente, la sospensione a causa di decesso/trasferimento di domicilio/cambiamento dello stato civile ammonta quindi al massimo a quattro anni. In presenza di

tali fattispecie, proroghe ripetute sono escluse. Un'ulteriore sospensione è possibile soltanto alle condizioni secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. b LASec.

- Conformemente all'art. 9 OAsec, nei casi secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. b LASec la sospensione può durare al massimo due anni. In seguito, la sospensione può essere prorogata ogni volta di altri due anni. Sono permesse proroghe ripetute.

Decidere la sospensione (con disposizione di una nuova valutazione)

La sospensione deve essere decisa dall'autorità edilizia, che deve fare riferimento alla licenza edilizia con la quale è stata decisa la limitazione d'uso mediante relativo onere. Se le condizioni necessarie non sono soddisfatte, la sospensione deve essere rifiutata tramite decisione e devono eventualmente essere avviate misure a seguito di un uso illecito (art. 17 e 18 LASec).

Conformemente all'art. 14 cpv. 3 LASec, alla decisione di sospensione deve essere associata *la disposizione di una nuova stima* del valore ufficiale dell'abitazione (a spese del richiedente).

Menzione della sospensione a registro fondiario

La sospensione dell'onere secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. b LASec (solo questa, non la sospensione a causa di decesso, trasferimento di domicilio o cambiamento dello stato civile secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. a LASec) può essere menzionata a registro fondiario. La menzione non è tuttavia obbligatoria e d'ufficio non si procede ad alcuna menzione. Una menzione a registro fondiario viene effettuata soltanto se il proprietario la chiede all'ufficio del registro fondiario presentando la decisione di sospensione esecutiva (art. 9 cpv. 4 OAsec).

Registrazione della sospensione nel REA

L'elenco delle caratteristiche del REA non contiene alcuna informazione riguardo alle modalità secondo le quali una sospensione vada trattata nel REA, qualora nel REA vengano tenute/gestite le limitazioni d'uso o gli oneri d'uso.//Se nel REA vengono tenute/gestite le limitazioni d'uso o gli oneri d'uso, l'elenco delle caratteristiche del REA non contiene alcuna informazione riguardo alle modalità secondo le quali una sospensione vada trattata nel REA. Affinché le abitazioni la cui limitazione d'uso è sospesa non vengano indicate nel meccanismo di controllo (vedi art. 16 LASec), si deve eventualmente cancellare dal REA l'onere d'uso per la durata della sospensione. Non ci si deve però dimenticare di reinserire la limitazione d'uso nel REA dopo la scadenza della sospensione.

Sospensione di caso di abitazioni sfruttate a scopi turistici

La disposizione di cui all'art. 14 LASec è fatta su misura per le abitazioni primarie. Tuttavia non è escluso che possa temporaneamente essere sospesa anche la limitazione d'uso di un'abitazione sfruttata a scopi turistici, segnatamente se, a seguito di mancanza di occupazione (o eventualmente addirittura di insufficiente occupazione), non è possibile usare lecitamente tali abitazioni nonostante siano stati intrapresi sforzi sufficienti per attirare nuovi clienti. Se le abitazioni possono però essere sfruttate quali abitazioni primarie, prima della sospensione deve essere esaminata una corrispondente modifica di destinazione.

6. ESECUZIONE

Art. 16 Obbligo di notifica

cpv. 1 Obbligo di notifica del controllo abitanti

Con questa disposizione la Confederazione impone al controllo abitanti di effettuare diverse notifiche all'autorità edilizia. Il controllo abitanti deve ad esempio notificare all'autorità edilizia le persone che:

- cambiano abitazione all'interno del comune;
- che lasciano il comune;
- che trasferiscono la propria residenza in un altro comune.

L'obiettivo di queste notifiche è quello di rendere possibile un controllo in merito all'uso lecito delle abitazioni. Per raggiungere questo obiettivo, l'autorità edilizia deve essere informata in merito a determinati cambiamenti relativi all'occupazione delle abitazioni.

Meccanismo per il controllo dell'uso lecito di abitazioni primarie

In questa sede ai comuni viene proposto un meccanismo che consente ai comuni di controllare in modo efficace l'uso lecito di *abitazioni primarie* e di *abitazioni equiparate ad abitazioni primarie*, tanto più che è dubbio se le notifiche previste dall'art. 16 cpv. 1 LASec siano idonee a scopi di controllo.

Si deve ricordare che tutte le persone residenti o soggiornanti in un comune devono annunciarsi e che queste persone devono essere registrate nel RdA e attribuite a un'abitazione. Se una persona residente o soggiornante si trasferisce in un altro comune o trasloca all'interno dello stesso comune, deve notificarlo. Se l'abitazione non viene subito occupata da un subentrante, ciò può significare che è vuota, che viene potenzialmente usata in modo illecito oppure che il subentrante ha dimenticato di annunciarsi.

Su questa base si può procedere a un controllo secondo i meccanismi seguenti.

Controllo automatizzato degli allineamenti nel REA, tra REA e RdA o tra una lista e RdA:

- Se le limitazioni d'uso conformemente all'art. 8 cpv. 1 lett. a LASec (quindi abitazioni primarie o abitazioni equiparate ad abitazioni primarie) vengono gestite nel REA, si può riconoscere da un allineamento tra il REA e il RdA (ad es. liste con EWID) quali abitazioni con limitazione d'uso sono state assegnate a una persona residente o soggiornante e a quali no, ossia quali abitazioni sono vuote o potenzialmente utilizzate in modo illecito.
- Se nel REA vengono registrate le limitazioni d'uso o gli oneri d'uso, l'allineamento può essere eseguito anche solo con il REA. Nel REA sono infatti disponibili in ogni caso le informazioni "persona con domicilio principale" (residenza) e "persone con domicilio secondario" (soggiorno), dato che queste vengono generate automaticamente e trimestralmente (max. 45 giorni dopo la rispettiva data di riferimento 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre). Quindi, quando con riguardo a un'abitazione con un onere d'uso quale abitazione primaria o abitazione equiparata a un'abitazione primaria vi sono due "no" accanto alle due informazioni sopra menzionate, l'abitazione è vuota oppure è potenzialmente utilizzata in modo illecito.
- Se le limitazioni d'uso o gli oneri d'uso non vengono gestiti nel REA, le informazioni contenute nel REA o nel RdA concernenti residenza/soggiorno (secondo i due punti citati sopra) vanno allineate con una delle liste stilate dall'autorità edilizia nella quale sono contenute le abitazioni con oneri d'uso conformemente all'art. 7 cpv. 1 lett. a LASec (abitazioni primarie/abitazioni equiparate ad abitazioni primarie), EWID compreso.
- L'allineamento può essere effettuato periodicamente, ad es. ogni sei mesi, oppure ogni anno. Non ha senso stabilire periodi troppo brevi, poiché quando si cambia abitazione ci vuole sempre un po'

di tempo prima che tutto sia di nuovo sistemato e poiché il REA viene aggiornato automaticamente solo quattro volte all'anno, fino a 45 giorni dopo i giorni di riferimento.

Ulteriore procedura dopo il controllo automatizzato:

- Se quindi una persona lascia un'abitazione primaria e non subentra un corrispondente successore, l'abitazione viene in sostanza gestita nel REA come "vuota". Dunque può darsi che un'abitazione sia veramente vuota. È però anche possibile che tale abitazione venga utilizzata (in modo illecito) quale abitazione secondaria, oppure che l'inquilino corrispondente abbia dimenticato di annunciar-si.
- Di conseguenza, l'autorità edilizia, eventualmente insieme al controllo abitanti, deve verificare periodicamente l'utilizzo effettivo di quelle abitazioni con oneri gestite in sostanza come "vuote". La verifica può avvenire tramite sopralluogo o altre ricerche (ad es. ricerca in internet: l'abitazione è pubblicata per essere locata da residenti oppure è addirittura pubblicata illecitamente quale abita-zione di vacanza?).
- Se l'abitazione viene utilizzata in modo non conforme alla legge, tale situazione va risolta (vedi art. 17 e 18 LASec).
- Va osservato che un'abitazione viene usata in modo non conforme anche quando una persona, no-nostante l'invito a farlo, non si annuncia al comune per la residenza o il soggiorno.

Controllo manuale (senza allineamento tramite REA o liste): se le limitazioni d'uso o gli oneri d'uso non sono registrati nel REA o se non viene stilata una lista separata delle abitazioni con limitazioni d'uso (incl. EWID), le abitazioni con oneri d'uso non possono essere identificate immediatamente.

- In questo caso, per ogni modifica della residenza o del soggiorno (partenza/trasloco) di una persona nel comune si deve verificare manualmente (quindi senza un allineamento automatizzato) se un successore si annuncerà presso il comune.
- Se entro un termine adeguato (ad es. tre - sei mesi) non si annuncia nessun successore, il controllo abitanti deve inviare all'autorità edilizia una comunicazione. Infatti, se non avviene nessun annun-cio significa che l'abitazione è vuota oppure che la corrispondente persona ha dimenticato di an-nunciarsi, oppure che l'abitazione viene utilizzata per altri scopi, ad es. quale abitazione secondaria.

Ulteriore procedura in seguito al controllo manuale:

- Successivamente, l'autorità edilizia deve verificare se, nel caso dell'abitazione in questione, si tratti di un'abitazione con limitazione d'uso. Se ciò è confermato, si deve verificare mediante un sopral-luogo o altre ricerche l'effettivo utilizzo dell'abitazione.
- Se l'abitazione viene utilizzata in modo non conforme alla legge, tale situazione va risolta (vedi art. 17 e 18 LASec).
- Va osservato che un'abitazione viene usata in modo non conforme anche quando una persona, no-nostante l'invito a farlo, non si annuncia al comune per la residenza o il soggiorno.

Sintesi: deve essere verificata ogni abitazione con un onere d'uso quale abitazione primaria/quale abi-tazione equiparata a un'abitazione primaria alla quale in base al REA e al RdA non è assegnata a una persona residente o che soggiorna nel comune (scopi formativi/lavorativi). Ciò può avvenire "ma-nualmente" o in modo "automatizzato" tramite allineamenti. Un allineamento tra REA e RdA tramite EWID può permettere di identificare tali abitazioni; se nel REA vengono gestiti anche gli oneri d'uso, l'allineamento può avvenire anche soltanto tramite il RdA. Sono anche possibili allineamenti tramite liste.

- Se l'abitazione è vuota, lo stato secondo la LASec è conforme alla legge (le abitazioni primarie possono essere vuote). A livello pianificatorio ciò non è però auspicabile.

- Se vi vive una persona che desidera costituire una residenza o un soggiorno (scopi formativi/lavorativi) nel comune, ma non si è ancora annunciata presso il comune, dal punto di vista della LASEC ciò non pone problemi (in base alla LArRa la persona deve però essere obbligata ad annunciarsi entro pochi giorni; se non lo fa, l'abitazione risulta utilizzata in modo illecito, vedi prossimo punto).
- Se l'abitazione è invece abitata da una persona che non si è annunciata presso il comune per la residenza o il soggiorno (scopi formativi/lavorativi), essa viene utilizzata quale abitazione secondaria, circostanza considerata illecita. Il comune ha in seguito la possibilità di adottare le misure necessarie (vedi art. 17 e 18 LASEC).

Controllo dell'uso lecito di abitazioni sfruttate a scopi turistici

Tali abitazioni non vengono mai utilizzate da persone che si sono annunciate presso il comune per la residenza o il soggiorno. Il controllo dell'uso di tali abitazioni non può quindi avvenire tramite allineamenti dei registri. Se un'abitazione sfruttata a scopi turistici (con il relativo onere) venga veramente utilizzata come tale oppure quale abitazione secondaria "fredda", va sempre verificato "manualmente", ossia tramite sopralluogo, tramite ricerche su piattaforme online (per verificare se l'abitazione venga offerta sul mercato come tale) oppure direttamente presso la struttura ricettiva organizzata.

Se l'onere d'uso viene gestito nel REA (o in una lista separata), tali abitazioni possono essere identificate immediatamente. Le abitazioni sfruttate a scopi turistici possono essere gestite solo quali abitazioni supplementari oppure nel quadro di una struttura ricettiva organizzata. Non sono ammesse altre forme di gestione. Ciò dovrebbe facilitare il controllo.

cpv. 2 *Obbligo di notifica dell'ufficio del registro fondiario*

In base a questa disposizione, l'ufficio del registro fondiario deve annunciare all'autorità edilizia un cambiamento di proprietario nelle abitazioni che sono caratterizzate da:

- un onere d'uso quale abitazione primaria o quale abitazione equiparata a un'abitazione primaria e/o
- un onere d'uso quale abitazione sfruttata a scopi turistici.

L'onere d'uso è menzionato a registro fondiario.

È dubbio che queste notifiche al comune siano utili per il controllo dell'uso lecito di abitazioni con oneri, infatti la proprietà di un'abitazione di questo tipo non è determinante. È determinante chi vi abita e in che modo viene utilizzata l'abitazione. Per verificare l'uso lecito di quest'abitazione si può rinviare alle precedenti spiegazioni relative all'art. 16 cpv. 1 LASEC.

Per adempiere i loro obblighi in conformità all'art. 16 cpv. 2 LASEC, gli uffici del registro fondiario possono inviare una breve notifica (nel caso ideale per e-mail) all'autorità edilizia e annunciare tali cambiamenti di proprietario. Se la notifica non avviene, ciò non risulta essere un problema per l'esecuzione della LASEC.

Secondo l'art. 16 cpv. 2 LASEC, il Cantone dovrebbe disciplinare tali obblighi di notifica dell'ufficio del registro fondiario. Non sono tuttavia necessarie ulteriori regolamentazioni oltre alla presente guida d'applicazione.

cpv. 3 *Registrazione di informazioni nel REA*

Questa disposizione costituisce la base legale per il comune per completare con determinati dati le abitazioni nel REA, ad es.:

- registrazione delle abitazioni equiparate ad abitazioni primarie o di altre utilizzazioni (allo scopo di redigere l'inventario delle abitazioni "qualificato", cfr. art. 4 e 5 LASEC);

- demarcazione delle abitazioni con limitazioni d'uso od oneri d'uso (vedi art. 7 LASec), cosa di grande aiuto durante il controllo dell'uso conforme.

art. 17/18 Misure del comune in caso di uso illecito di abitazioni con limitazione d'uso

Le disposizioni dell'art. 17 e dell'art. 18 LASec prevedono sostanzialmente che il comune debba adottare delle misure quando un'abitazione non viene utilizzata in modo conforme alla legge. Le misure devono impedire un uso illecito e ripristinare lo stato legale. Conformemente alla legge, il comune dispone di tutti i diritti e i doveri a tale scopo. Affinché il comune possa adottare delle misure, va eseguito un controllo. Ciò deve essere reso possibile tramite semplici meccanismi (vedi sopra art. 16 cpv. 1 LASec).

Competenza per costruzioni all'interno e al di fuori della zona edificabile (art. 94 cpv. 2 LPTC)

In caso di costruzioni all'interno e al di fuori della zona edificabile, l'adozione e l'attuazione di misure a seguito di uso illecito di abitazioni con oneri d'uso o limitazioni d'uso compete alle autorità edilizie comunali. La competenza risulta dall'art. 94 LPTC, tanto più che l'art. 17 e l'art. 18 LASec parlano di "autorità competente".

Abitazioni interessate

Secondo l'art. 17 cpv. 1 LASec si tratta solo di abitazioni che dispongono di una limitazione d'uso conformemente all'art. 7 cpv. 1 LASec, ossia di:

- abitazioni primarie o abitazioni equiparate ad abitazioni primarie;
- oppure abitazioni sfruttate a scopi turistici (abitazioni supplementari o gestite nel quadro di una struttura ricettiva organizzata).

Misure

Se l'autorità edilizia accerta che un'abitazione con limitazione d'uso viene utilizzata in modo illecito, deve disporre misure sotto forma di una decisione. Rappresentano misure:

- l'ordine di ripristinare la situazione conforme al diritto entro un termine stabilito (incl. comminatoria dell'esecuzione sostitutiva e rimando alle conseguenze penali conformemente all'art. 292 CP);
- la disposizione di un divieto di utilizzare l'abitazione con apposizione dei sigilli (ed eventuale sgombero);
- la locazione coatta dell'abitazione da parte del comune.

Procedura a tre livelli per la disposizione di misure

Per la disposizione di misure da parte del comune è utile seguire una procedura a tre livelli.

Livello 1 – Chiarire la fattispecie: il comune deve procedere ai necessari accertamenti per chiarire se l'abitazione venga utilizzata in modo non conforme al diritto. A tale scopo sono utili ad es. documenti, sopralluoghi o dichiarazioni di testimoni.

Livello 2 – Disposizione del ripristino della situazione conforme al diritto e comminatoria dell'esecuzione sostitutiva: per questo è necessario intraprendere i passi seguenti:

- *1° passo:* il comune informa per iscritto il proprietario in merito al fatto che egli è tenuto a ripristinare lo stato legale, ad es. entro 3 o 6 mesi. Questo 1° passo è facoltativo e può essere tralasciato.

Se viene tralasciato oppure se lo stato legale non viene ripristinato, si deve continuare con il 2° passo.

- *2° passo*: mediante lettera raccomandata, il comune concede il diritto di essere sentito al proprietario.
 - In tale lettera viene riportata la fattispecie e viene spiegato che il comune, a seguito di questa fattispecie, è tenuto ad avviare misure per il ripristino dello stato legale ai sensi degli art. 17 e 18 LASec. Devono essere brevemente elencate le possibili misure (ad es. divieto d'uso con apposizione dei sigilli ed eventuale sgombero, locazione coatta).
 - Il proprietario viene invitato a prendere posizione entro un termine di ad es. 20 giorni.
- *3° passo*: una volta scaduto il termine relativo al diritto di essere sentito, il comune, se ciò fosse tuttora necessario, pronuncia una decisione nei confronti del proprietario con l'ordine di ripristinare la situazione conforme al diritto unito alla comminatoria di corrispondenti misure in caso di omissione (esecuzione sostitutiva).
 - La decisione contiene la fattispecie e una breve motivazione del perché sono state avviate quali misure.
 - Il proprietario viene invitato a ripristinare lo stato legale entro un termine (che deve essere adeguato, quindi nel caso di uso proprio da parte del proprietario ad es. 1-2 mesi, nel caso di locazione piuttosto 3-6 mesi).
 - In caso di locazione dell'abitazione, la decisione deve obbligare il proprietario a indicare l'inquilino, a informarlo e ad avviare i passi necessari per sciogliere il prima possibile il rapporto di locazione.
 - La decisione deve contenere la comminatoria dell'esecuzione sostitutiva (divieto d'uso con apposizione dei sigilli, inclusi eventuale sgombero e/o locazione coatta); in caso di locazione deve inoltre contenere l'indicazione che il comune invierà la disdetta del contratto di locazione all'inquilino a nome del proprietario.
 - Tale decisione deve essere emanata dietro l'esplicito rimando all'art. 292 CP, secondo cui è punito con la multa chiunque non ottemperi a una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista in tale articolo.
 - Nel quadro dell'emanazione della decisione si deve procedere a una denuncia presso l'autorità di vigilanza (DEPS). Conformemente all'art. 17 cpv. 4 LASec ciò costituisce un obbligo. I membri o i collaboratori delle autorità edilizie sono tenuti ad annunciare all'autorità cantonale di vigilanza gli usi illeciti scoperti.

Livello 3 – Ripristino della situazione conforme al diritto: a tale scopo devono essere intrapresi i passi seguenti:

- *4° passo*: se la decisione è passata in giudicato, il termine fissato è trascorso e la situazione conforme al diritto non è stata ripristinata, il comune può scegliere se procedere a questo 4° passo oppure se continuare direttamente con il 5° passo (il 4° passo è facoltativo). In questo 4° passo facoltativo il comune può:
 - fissare per iscritto un termine suppletorio, breve ma adeguato, con la comminatoria secondo la quale, una volta scaduto il termine suppletorio, l'abitazione non potrà più essere utilizzata nonché le verranno apposti i sigilli ufficiali (ed eventualmente sarà sgomberata) e/o verrà esaminata la possibilità di procedere a una locazione d'ufficio (esecuzione sostitutiva);
 - dare la possibilità al proprietario, nella stessa lettera, di prendere posizione entro il termine suppletorio in merito al divieto d'uso con apposizione dei sigilli (ed ev. sgombero) e/o a un'eventuale locazione coatta;

- presentare una denuncia penale presso la Procura pubblica o la polizia (infrazione all'art. 292 CP e all'art. 21 LASEC). Ciò non è una necessità assoluta dell'autorità edilizia o del comune, ma è una raccomandazione, al fine di aumentare la pressione sul proprietario prima di adottare ulteriori misure.
- *5° passo:* se il termine (3° passo) o il termine suppletorio (4° passo) scadono inutilizzati, il comune decide/impone il divieto d'uso con apposizione dei sigilli ed eventuale sgombero nonché un'eventuale locazione coatta.
 - Tramite lettera raccomandata o decisione, il comune segnala al proprietario e a un eventuale inquilino il divieto di usare l'abitazione nonché l'apposizione del sigillo da parte del comune, di un'altra autorità o di un terzo a spese del proprietario, e l'eventuale successiva locazione dell'abitazione. Il comune farebbe salva la possibilità di dare in seguito in locazione l'abitazione.
 - Il proprietario viene invitato ad abbandonare immediatamente l'abitazione, a non più accedervi ed (eventualmente) a sgomberarla.
 - Se l'abitazione è locata, il comune deve disdire il contratto di locazione all'inquilino a nome del proprietario. Si deve considerare che in linea di principio devono essere rispettati i termini previsti dal diritto di locazione.
 - Osservazione: può rimanere aperta la questione se questa lettera raccomandata valga quale decisione impugnabile indipendente o quale provvedimento esecutivo (communitaria dell'esecuzione sostitutiva), tanto più che in caso di controversia ciò verrebbe comunque deciso dai tribunali. Anche qualora si trattasse di una decisione, il comune non dovrebbe attendere il termine d'impugnazione, poiché tali decisioni non hanno automaticamente effetto sospensivo.
- *6° passo:* il comune passa quindi all'azione. Ciò significa:
 - All'abitazione vengono apposti i sigilli (ed essa viene eventualmente sgomberata, se ciò è necessario per ulteriori misure quali la locazione coatta). Se il proprietario (o un inquilino) si trova nell'abitazione, deve essere allontanato dalla polizia. Se si tratta di un inquilino, ciò può avvenire soltanto dopo lo scioglimento del contratto di locazione.
 - L'apposizione dei sigilli avviene tramite sbarramento mediante nastri/cartelli e/o sigilli in piombo.
 - Va appesa alla porta un'indicazione relativa all'obbligo di annunciarsi presso il comune nel caso in cui il proprietario, il locatore o terzi intendano far valere diritti sull'abitazione o sugli oggetti che si trovano in essa oppure debbano accedervi a scopi di manutenzione.
 - L'abitazione è quindi provvisoriamente inaccessibile. In seguito il comune può lasciare vuota l'abitazione. Il fatto che un'abitazione sia vuota è di principio conforme alla legge, ma naturalmente di per sé non auspicato.
 - Le spese per tutte le azioni e le misure sono da addebitare al proprietario tramite fattura (la difida va inviata per raccomandata). Le spese vanno indicate in modo preciso.
 - A questo punto, il comune o un terzo da esso incaricato può (in rappresentanza del proprietario) anche locare l'abitazione a una persona che la utilizzerà in modo conforme alla legge. Se l'abitazione viene locata, dai proventi da locazione possono essere dedotte le spese risultate al comune. I proventi restanti vanno versati al proprietario; se non si conosce il conto dello stesso, i proventi vanno versati su un conto il cui saldo possa in ogni momento essere versato al proprietario.
 - Quale alternativa alla locazione, il comune può utilizzare l'abitazione per propri scopi in modo conforme alla legge (!).

- Inoltre, si pone la questione se in virtù dell'art. 18 cpv. 1 LASEC sarebbe anche possibile vendere l'abitazione. Eventualmente ciò potrebbe essere comminato al proprietario quale ultima ratio dopo tutti i tentativi infruttuosi. Prima di una vendita effettiva si dovrebbe probabilmente procedere a una nuova decisione nei confronti del proprietario, affinché egli possa opporsi in modo adeguato mediante i rimedi giuridici. Questa misura sarebbe molto incisiva.

Indicazioni concernenti la locazione coatta: in caso di locazione coatta si deve tenere presente che:

- possono presentarsi spese molto elevate, prima che un'abitazione possa essere locata (sgombero, pulizia ecc.) e che anche la locazione in sé può essere onerosa e problematica (ad es. danni prodotti dall'inquilino oppure difetti dell'abitazione, in seguito ai quali l'inquilino fa valere diritti risultanti dal rapporto di locazione, ecc.);
- per recuperare le spese, l'abitazione deve in determinati casi essere locata per lungo tempo. Il proprietario può in linea di principio riottenere in ogni momento l'accesso all'abitazione, se in futuro la utilizzerà in modo conforme alla legge (ciò significa che le misure vanno interrotte quando il proprietario procederà con l'utilizzo conforme alla legge);
- il comune deve anticipare le spese d'esecuzione necessarie. Esso può sì rivalersi sul proprietario, ma per questo può talvolta rendersi necessaria una procedura esecutiva alla quale è associato il rischio di irrecuperabilità dei costi;
- se l'abitazione è stata locata dal comune, essa viene di fatto "restituita" al proprietario, poiché questa viene ora utilizzata in modo conforme alla legge. Il proprietario può quindi rientrare in possesso dell'abitazione e successivamente dare preavviso di disdetta al locatore per il prossimo termine utile. Può darsi che la storia ricominci poi daccapo. Il locatore rimane però in ogni caso senza abitazione. Ciò significa che le abitazioni locate coattivamente dal comune non saranno molto ampie, proprio per via di tali incertezze. In questo senso si raccomanda di concordare nel contratto una durata minima di locazione.

Altre domande relative alle misure

Termini e loro gestione: sovente il proprietario non può ripristinare lo stato legale immediatamente o entro il termine disposto. Se però il proprietario sgombera entro il termine le proprie cose da un'abitazione abitata da lui stesso e pubblica l'annuncio di locazione dell'abitazione (destinato a persone residenti), la decisione risulta provvisoriamente soddisfatta. In caso di abitazioni locate, per l'osservanza del termine è sufficiente che il proprietario, dopo aver ricevuto la decisione, dia la disdetta per il prossimo termine possibile. L'osservanza dei termini è quindi da considerare in base alle azioni svolte.

Richiesta di sospensione dell'onere d'uso: la richiesta di sospensione dell'onere d'uso da parte del proprietario può avvenire in ogni momento e può equivalere all'osservanza del termine o dell'obbligo di ripristinare l'uso conforme alla legge dell'abitazione. Il comune deve decidere in merito alla richiesta di sospensione. Nel frattempo, la procedura relativa al ripristino dello stato legale dovrebbe essere sospesa. Se la sospensione viene però rifiutata, la procedura relativa al ripristino dello stato legale va ripresa e va fissato un nuovo termine.

Il comune agisce quale rappresentante del proprietario: per quanto riguarda tali misure (locazione ecc.), il comune agisce in rappresentanza del proprietario. Ciò significa che il comune non agisce a proprio nome, bensì a nome del proprietario, il quale deve accettare le azioni del comune. Ciò significa ad es. che un contratto di locazione stipulato dal comune vincola il proprietario. Se l'abitazione viene restituita al proprietario, egli è tenuto a proseguire il rapporto di locazione almeno fino al prossimo termine di disdetta.

Problematiche legate agli art. 17 e 18 LASEC

Le misure coercitive causano diversi problemi ai quali il legislatore non ha praticamente pensato nell'emanazione di queste disposizioni. Di seguito ne vengono elencate alcune. Per via di tali problematiche, al comune va piuttosto consigliato di vietare un utilizzo tramite decisione e di comunicarlo a un eventuale locatore sul posto, ma di procedere all'apposizione dei sigilli solo in caso di emergenza e soprattutto di rinunciare a una locazione (o addirittura a una vendita) coatta.

- Se un'abitazione viene locata coattivamente dal comune, quest'ultimo può trovarsi a dover far fronte a spese elevate, la cui copertura non viene garantita dai proventi da locazione. Il comune è sì unicamente "rappresentante" del proprietario in tutte le sue azioni, tuttavia nel caso di un'esecuzione sostitutiva deve di norma anticipare le spese, per poi rivalersi in seguito sul proprietario (o trattenendo le entrate da locazione). Ciò cela però sempre rischi finanziari. Ci si pone anche questioni in merito all'obbligo di risarcimento, nel caso in cui il comune causi danni nell'abitazione. Di conseguenza, il comune deve riflettere a fondo in merito all'effettiva volontà di locare un'abitazione.
- Prima di procedere a una locazione coatta, il comune deve sgomberare e pulire l'abitazione. I mobili devono essere riposti in modo che non subiscano danni. Di conseguenza, lo sgombero coatto è costoso e associato a rischi.
- Se un'abitazione viene sigillata, non si può più entrare nella stessa e gli oggetti al suo interno non sono più accessibili a nessuno. Nell'abitazione possono però esserci delle cose appartenenti a terzi (ad es. al locatore o a qualcuno che ha prestato qualcosa al proprietario o al locatore). Se queste persone non possono prendere liberamente le proprie cose, il comune corre il rischio di ritrovarsi confrontato a delle difficoltà. Inoltre, l'accesso a un'abitazione è necessario a scopi di manutenzione. Ciò deve essere possibile in tempo utile (ad es. rottura dei tubi dell'acqua), eventualmente anche da parte dell'amministrazione di una comunione di proprietari per piani.
- Un inquilino ha dei diritti. In linea di principio non può essere costretto a lasciare l'abitazione se non sono rispettati i termini previsti dal diritto di locazione. Nei confronti dell'inquilino il comune può agire al posto del proprietario solo nel quadro dell'esecuzione sostitutiva.
- Difficilmente una persona alla ricerca di un'abitazione prenderà in locazione un'abitazione che il comune propone in affitto quale misura coercitiva in rappresentanza del proprietario. Per l'inquilino, il rischio di ricevere piuttosto in fretta una disdetta da parte del proprietario è troppo grande.
- Se fosse possibile una vendita coatta quale misura "ultima ratio" (e conformemente all'art. 18 cpv. 1 LASEC il comune dispone fondamentalmente di tutti i diritti di cui necessita per ripristinare l'uso lecito), ciò sarebbe comunque altamente problematico. Con la stipula del contratto, un nuovo proprietario entrerebbe di fatto in controversie giudiziarie con il proprietario precedente. Di conseguenza, si dovrebbe sconsigliare a ogni persona interessata l'acquisto di abitazioni di questo tipo. Un'eventuale vendita coatta è quindi da valutare con grandissima attenzione.

Proporzionalità (cfr. art. 94 cpv. 4 LPTC)

La misura disposta dal comune deve essere proporzionata. Tale principio vale anche in questo caso. Il comune deve quindi adottare la misura che in riferimento al caso risulta sì adeguata e necessaria, ma che sia anche la più lieve possibile (dura quanto necessario, più lieve possibile). È tuttavia escluso che lo stato non conforme all'uso possa essere tollerato per ragioni di proporzionalità, poiché l'uso illecito non può essere tollerato per simili ragioni. Ciò significa che l'art. 94 cpv. 4 LPTC relativo alla proporzionalità non può essere applicato.

Buona fede (cfr. art. 94 cpv. 4 LPTC)

Il principio della buona fede non vale nel quadro della LASEC quando l'onere d'uso o la limitazione d'uso risulta dal registro fondiario (consultabile da chiunque). Se invece non è stato erroneamente di-

sposto un onere d'uso o una limitazione d'uso e quindi esso non risulta nemmeno dal registro fondiario, l'aspetto della buona fede conformemente all'art. 94 cpv. 4 LPTC va invece verificato.

Relazione con l'obbligo di ripristino secondo l'art. 94 cpv. 1 LPTC

L'art. 94 LPTC e gli art. 17 e 18 LASec disciplinano in parte le stesse fattispecie.

Per quanto concerne il ripristino della situazione conforme al diritto per abitazioni autorizzate in virtù della LASec e che quindi sono interessate dalle regolamentazioni della LASec (abitazioni con limitazioni d'uso conformemente alla LASec), valgono gli art. 17 e 18 LASec.

Per abitazioni autorizzate prima del 1° gennaio 2016, con riguardo al ripristino della situazione conforme al diritto vale esclusivamente l'art. 94 LPTC.

Art. 20 Competenza, procedura, tutela giurisdizionale, comunicazione delle decisioni

Procedura, competenza, tutela giurisdizionale

La procedura e le competenze si conformano come finora alla LPT e alla LPTC.

Pubblicazione delle domande di costruzione

L'esposizione pubblica e la comunicazione di domande di costruzione per progetti di costruzione vanno effettuate secondo le disposizioni della LPTC. Ciò significa che le domande di costruzione per edifici a scopo abitativo o per usi a scopo abitativo all'interno della zona edificabile vanno pubblicate come finora nel Foglio ufficiale comunale e quelle per edifici al di fuori della zona edificabile (EFZ) come finora nel Foglio ufficiale cantonale.

Comunicazione delle decisioni in merito alle domande di costruzione

Anche le decisioni in merito alle domande di costruzione devono essere notificate come finora conformemente al diritto cantonale. In aggiunta, secondo l'art. 10 cpv. 2 OASec, a titolo di novità vanno notificate all'ARE le seguenti decisioni edilizie:

- autorizzazioni per nuove abitazioni che vengono rilasciate conformemente all'art. 7 cpv. 1 lett. b LASec, all'art. 8 LASec e all'art. 9 LASec, quindi per le seguenti abitazioni:
 - abitazioni sfruttate a scopi turistici (abitazioni supplementari e abitazioni gestite nel quadro di una struttura ricettiva organizzata);
 - nuove abitazioni costruite per il finanziamento trasversale di strutture ricettive organizzate (art. 8 cpv. 1 - 3 LASec);
 - abitazioni che vengono a crearsi a seguito del cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate esistenti non redditizie (art. 8 cpv. 4 LASec);
 - abitazioni in edifici protetti o tipici del sito all'interno o al di fuori delle zone edificabili (art. 9 cpv. 1 e 2 LASec).
- le decisioni di sospensione secondo l'art. 14 LASec. Si tratta di sospensioni nei casi seguenti:
 - decesso/trasferimento di domicilio/cambiamento dello stato civile (art. 14 cpv. 1 lett. a LASec);
 - ricerca infruttuosa di persone disposte a usare lecitamente l'abitazione (art. 14 cpv. 1 lett. b LASec).

- Licenze edilizie per abitazioni con una limitazione d'uso sospesa. Ciò significa che quando per un'abitazione per la quale è stato sospeso un onere d'uso o una limitazione d'uso vengono autorizzate misure edilizie sottoposte all'obbligo della licenza edilizia, tale licenza va comunicata all'ARE.

Diritto di ricorso dell'ARE

L'ARE è autorizzato a ricorrere nel settore delle abitazioni secondarie.

Perciò la notifica delle licenze edilizie all'ARE è importante. Senza la notifica della licenza edilizia a questa autorità, per essa il termine di impugnazione non inizia a decorrere. Ciò significa che, per quanto concerne l'ARE quale ufficio legittimato a ricorrere, la licenza edilizia non passa in giudicato. Di conseguenza, l'ARE potrebbe impugnare la decisione anche molto più tardi, quando viene a sapere in altro modo della licenza edilizia. Esisterebbe quindi un'insicurezza giuridica che va evitata.

7. DISPOSIZIONI PENALI

Art. 21 Inosservanza delle limitazioni d'uso

Si tratta delle disposizioni penali previste nel caso in cui una persona non osservi le limitazioni d'uso secondo l'art. 7 cpv. 1 LASec (abitazione primaria/abitazione equiparata a un'abitazione primaria; abitazione sfruttata a scopi turistici quale abitazione supplementare; abitazione sfruttata a scopi turistici quale abitazione gestita nel quadro di una struttura ricettiva organizzata).

Tali disposizioni penali possono interessare proprietari e locatori o altri utenti. Per l'autorità edilizia e per i collaboratori dei comuni non esiste un obbligo di denuncia alla polizia o alla Procura pubblica. Tuttavia, si consiglia di sporgere denuncia nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso.

La Procura pubblica è competente per lo svolgimento del procedimento penale. A seconda delle circostanze, essa emana un decreto d'accusa o promuove l'accusa dinanzi al tribunale di prima istanza.

L'art. 21 LASec in relazione all'art. 95 LPTC

- L'art. 95 disciplina le multe di polizia edilizia "abituale" da parte del comune e la confisca dei guadagni illeciti.
- La mera disposizione penale (quindi la multa) di cui all'art. 95 LPTC non trova applicazione se l'edificio è stato autorizzato in virtù della LASec e una persona non osservi le limitazioni d'uso della LASec.
- L'avvio di una procedura relativa alla confisca di guadagni illeciti conformemente al CP può però avvenire in ogni momento e quindi anche nel quadro dell'art. 21 LASec.
- Se un edificio autorizzato sulla base dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie valida tra il 1° gennaio 2013 e il 31 dicembre 2015 viene utilizzato in modo illecito, la multa e la procedura verrebbero decise in base all'ordinanza sulle abitazioni secondarie allora vigente. Poiché tale ordinanza non contiene tuttavia disposizioni in merito, deve essere applicata la LPTC.

Art. 22 Indicazioni inesatte

Qui si tratta del caso in cui una persona abbia fornito indicazioni errate o incomplete all'autorità edilizia in relazione a un'autorizzazione nel quadro della LASec, a una sospensione o a una modifica della limitazione d'uso o dell'onere d'uso. Si intende evitare che con tali indicazioni l'abitazione venga considerata erroneamente quale abitazione secondaria "fredda".

La Procura pubblica è competente per lo svolgimento del procedimento penale. A seconda delle circostanze, essa emana un decreto d'accusa o promuove l'accusa dinanzi al tribunale di prima istanza.

8. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Art. 25 Disposizioni transitorie – campo d'applicazione temporale LASEC e autorizzazioni con differimento dell'inizio dei lavori di costruzione (contingenti)

cpv. 1 Campo d'applicazione temporale della LASEC

Come già menzionato in precedenza nell'introduzione relativa al campo di applicazione temporale, conformemente all'art. 25 cpv. 1 LASEC, la LASEC si applica unicamente alle domande di costruzione che devono essere decise in prima istanza (ossia dall'autorità edilizia comunale) dopo l'entrata in vigore della LASEC. In questo senso vale per tutte le licenze edilizie rilasciate dall'autorità edilizia comunale dopo il 1° gennaio 2016, indipendentemente dalla data di presentazione della domanda.

Se un'autorizzazione edilizia è stata rilasciata prima del 1° gennaio 2016, ma a tale data non è ancora passata in giudicato perché sono ancora pendenti procedimenti di ricorso, a questi procedimenti pendenti va applicata la nuova LASEC. Ciò non rappresenta un problema, in quanto di principio tale legge è meno severa rispetto all'ordinanza sulle abitazioni secondarie in vigore tra il 1° gennaio 2013 e il 31 dicembre 2015 (eccezione: cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate esistenti non redditizie).

cpv. 2 Autorizzazioni con differimento dell'inizio dei lavori nel quadro di contingenti

Se una licenza edilizia

- è stata rilasciata prima dell'11 marzo 2012 ed è passata in giudicato (prima dell'11 marzo 2012);
- e l'inizio dei lavori è stato differito finché saranno (nuovamente) disponibili dei contingenti;
- e nella licenza edilizia non è stato indicato nessun periodo o un periodo fino al più tardi a fine 2017 per l'inizio differito dei lavori;

l'autorità edilizia può concedere un inizio dei lavori *entro il 31 dicembre 2017*.

Determinazione dell'inizio dei lavori a partire dal 1° gennaio 2018

Se in una licenza edilizia rilasciata prima dell'11 marzo 2012 nel quadro di un contingentamento viene stabilito l'inizio dei lavori al 1° gennaio 2018 o più tardi, per la licenza edilizia e per il relativo progetto di costruzione valgono le disposizioni della LASEC, vale a dire che l'autorità edilizia deve rinunciare a dare il via libera ai lavori o deve revocare il via libera ai lavori già dato, se il progetto di costruzione non corrisponde alla LASEC.

Momento dell'inizio dei lavori di costruzione

Secondo la giurisprudenza (Tribunale amministrativo dei Grigioni; PTA 21/1991), in linea di principio si identifica l'inizio dei lavori di costruzione con lo scavo di fondazione in unione con l'elemento soggettivo dell'intenzione riconoscibile di voler realizzare il progetto di costruzione senza grandi ritardi e inutili interruzioni. Se lo scavo di fondazione viene eseguito pro forma allo scopo di "salvare" l'autorizzazione edilizia, ciò non rappresenta un inizio dei lavori e l'autorizzazione decade.

Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore

Le abitazioni secondo l'art. 25 cpv. 2 LASEC sono considerate come realizzate in virtù del diritto anteriore, dato che in fin dei conti la licenza edilizia è stata rilasciata ed è passata in giudicato prima dell'11 marzo 2012. Di conseguenza tali abitazioni possono anche essere ampliate (cfr. art. 11 LASEC).

cpv. 3 Riduzione della quota di abitazioni secondarie sotto il 20 %

Può capitare che la quota di abitazioni secondarie in un comune scenda ad es. dal 21 % al 19 %. Per questi casi la LASec prevede la disciplina seguente:

Su richiesta del proprietario, l'autorità edilizia revoca un'eventuale limitazione d'uso od onere d'uso quale abitazione primaria/abitazione equiparata a un'abitazione primaria o quale abitazione gestita a scopi turistici (abitazione supplementare o abitazione gestita nel quadro di una struttura ricettiva organizzata).

Se la quota di abitazioni secondarie scende sotto il 20 % è possibile cancellare limitazioni d'uso. Occorre esaminare cosa significhi ciò per la quota di abitazioni secondarie.

- Se vengono cancellate limitazioni d'uso conformemente all'art. 7 cpv. 1 lett. a LASec (abitazione primaria/abitazione equiparata a un'abitazione primaria), in un primo momento ciò non dovrebbe modificare la quota di abitazioni secondarie, poiché queste abitazioni almeno per un determinato periodo continueranno a essere utilizzate quali abitazioni primarie.
- Se vengono cancellate limitazioni d'uso conformemente all'art. 7 cpv. 2 lett. b LASec (abitazione sfruttata a scopi turistici), ciò non influisce sulla quota di abitazioni secondarie, dato che queste abitazioni vengono comunque considerate come abitazioni secondarie.
- Se un comune la cui quota di abitazioni secondarie si riduce da oltre il 20 % a meno del 20 % dovesse dunque cancellare tutte le limitazioni d'uso decise in virtù della LASec, in un primo tempo la quota di abitazioni secondarie non subirebbe variazioni. La quota di abitazioni secondarie tornerebbe ad aumentare soltanto in un secondo momento, laddove la nuova possibilità di libero uso dovesse portare a usare quali abitazioni secondarie abitazioni precedentemente usate quali abitazioni primarie.

In fin dei conti si deve quindi osservare che il comune può procedere a cancellazioni finché la quota di abitazioni secondarie è inferiore al 20 % e se le cancellazioni non comportano un nuovo aumento della quota di abitazioni secondarie al momento della cancellazione. Per poter procedere a questa verifica è necessario un inventario delle abitazioni aggiornato (vedi al riguardo sopra art. 4/5 LASec). Qualora qualche tempo dopo la cancellazione la quota di abitazioni secondarie dovesse tornare a salire a seguito di modifiche di destinazione, ciò significa soltanto che in futuro il comune sarà nuovamente assoggettato alla LASec e dovrà rispettarne le regole.

cpv. 4 Licenze edilizie rilasciate prima del 31 dicembre 2012

Conformemente all'art. 25 cpv. 4 LASec, le licenze edilizie rilasciate prima del 31 dicembre 2012 e in seguito passate in giudicato restano valide senza restrizioni. Se quindi una licenza edilizia rilasciata prima della fine del 2012 è passata in giudicato, per questa costruzione non valgono le nuove regole della LASec, vale a dire che l'abitazione può essere utilizzata senza limitazioni d'uso.

Con l'art. 25 cpv. 4 LASec viene colmata una lacuna che esisteva ancora nell'ordinanza sulle abitazioni secondarie valida dal 1° gennaio 2013 fino alla fine del 2015.

Non sono abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore

Le abitazioni per le quali è stata rilasciata una licenza edilizia solo dopo l'11 marzo 2012, ma prima del 31 dicembre 2012, come citato possono essere utilizzate liberamente. Questo vale sia per licenze edilizie passate in giudicato prima del 31 dicembre 2012, sia per licenze edilizie rilasciate prima del 31 dicembre 2012 il cui termine di ricorso è scaduto dopo questa data e che non sono state impugnate.

Non si tratta tuttavia di abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore (cfr. in merito le spiegazioni precedenti relative all'art. 10 LASEC). Possono essere risanate, trasformate e ricostruite, ma non ampiate.

Proroga di licenze edilizie rilasciate e cresciute in giudicato prima del 1° gennaio 2013

Per la proroga di licenze edilizie fa stato come in precedenza la LPTC. La LASEC non contiene regolamentazioni a questo proposito.

Conformemente alla prescrizione dell'art. 91 cpv. 2 LPTC vincolante per tutti i comuni, le licenze edilizie si estinguono qualora i lavori di costruzione non vengano avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori o qualora il progetto di costruzione non sia stato concluso entro due anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.

Secondo la giurisprudenza del Tribunale amministrativo dei Grigioni (ad es. DTA R 07 1 o DTA R 08 93), l'art. 91 cpv. 2 LPTC non concede al richiedente un diritto giuridico di proroga di una licenza edilizia nemmeno in caso di domanda motivata, dato che la disposizione di cui all'art. 91 cpv. 2 LPTC è una semplice "prescrizione con carattere di possibilità". Secondo il Tribunale amministrativo, le autorità edilizie devono piuttosto decidere in base a una debita valutazione; devono procedere a una ponderazione tra gli interessi privati del committente alla realizzazione della sua costruzione e l'interesse pubblico all'imposizione di eventuali modifiche del diritto subentrato dal rilascio della licenza edilizia. In caso di modifiche del diritto sostanziali, secondo il Tribunale bisogna partire dal presupposto di un interesse pubblico preponderante alla rinuncia alla costruzione (R 07 1). Nella R 08 93, il Tribunale amministrativo ha stabilito che un'eventuale zona di pianificazione emanata nel frattempo per arginare la costruzione di abitazioni secondarie va considerata come un cambiamento sostanziale nei rapporti giuridici che si oppone a una proroga della licenza edilizia.

I comuni sono competenti per decidere in merito a domande di proroga di licenze edilizie. In fin dei conti spetta dunque ai comuni procedere secondo coscienza alla ponderazione degli interessi richiesta dalla giurisprudenza e prendere una decisione. A seguito della precedente analisi della giurisprudenza, si consiglia ai comuni la massima moderazione per quanto riguarda domande di proroga di licenze edilizie risalenti a prima del 1° gennaio 2013, poiché l'emanazione delle disposizioni relative alla limitazione della costruzione di abitazioni secondarie (valida dall'11 marzo 2012) può essere paragonata alla decisione citata relativa all'emanazione di una zona di pianificazione. In base alle stesse riflessioni, ai comuni si consiglia anche di autorizzare eventuali domande di modifica di progetti solo a condizione che i lavori di costruzione inizino entro l'anno di validità della licenza edilizia, nonostante la modifica del progetto autorizzato.

Licenze edilizie rilasciate tra l'11 marzo e il 31 dicembre 2012 con differimento dell'inizio dei lavori nel quadro di un contingentamento

Rimangono valide senza restrizioni anche licenze edilizie rilasciate e passate in giudicato tra l'11 marzo 2012 e il 31 dicembre 2012 per le quali l'inizio dei lavori di costruzione è stato differito (finché saranno disponibili nuovi contingenti) e per il cui inizio dei lavori differito non è stato indicato alcun termine oppure questo termine è stato fissato alla fine del 2017. In analogia a quanto previsto dall'art. 25 cpv. 2 LASEC, per tali licenze edilizie poteva essere concesso un inizio dei lavori entro il 31 dicembre 2017. Non si tratta però di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.

cpv. 5 Licenze edilizie rilasciate dopo il 1° gennaio 2013

Con questa disposizione rimangono valide le licenze edilizie fondate sull'ordinanza sulle abitazioni secondarie vigente tra il 1° gennaio 2013 e fine 2015.

Fondamentalmente la LASec è meno severa rispetto alla vecchia ordinanza sulle abitazioni secondarie, tranne che per il cambiamento di destinazione di hotel non redditizi. A seconda del caso, per un proprietario può risultare vantaggioso non fare uso di una licenza edilizia rilasciata nel 2015 e inoltrare ora una nuova domanda.

Va considerato che le domande di costruzione presentate prima della fine del 2015 in merito alle quali si è però deciso soltanto nel corso del 2016 mediante licenza edilizia sono assoggettate alle disposizioni della nuova LASec. Ciò vale anche per le licenze edilizie rilasciate prima della fine del 2015 che sono state impugnate e che nel 2016 si trovano ancora in una procedura di ricorso (vedi al riguardo art. 25 cpv. 1 LASec).

Art. 26 Piani regolatori speciali inerenti a progetti

Abitazioni secondarie senza limitazioni d'uso od oneri d'uso possono essere autorizzate sulla base di piani regolatori speciali inerenti a progetti, se detto piano

- è principalmente orientato alla realizzazione di abitazioni secondarie;
- è stato approvato ed è passato in giudicato prima dell'11 marzo 2012;
- disciplina gli elementi essenziali della licenza edilizia (per le singole abitazioni secondarie) riguardanti l'ubicazione, la posizione, le dimensioni e l'aspetto degli edifici e degli impianti, nonché l'utilizzazione e l'indice del loro sfruttamento.

Tali piani regolatori speciali possono addirittura essere modificati se non viene aumentata né la quota di abitazioni secondarie senza limitazioni d'uso od oneri d'uso, né la loro SUP.

Concetto di piani regolatori speciali

Si tratta di una pianificazione dell'utilizzazione che è stata eseguita in modo mirato in vista di un progetto concreto (progetto singolo di grandi dimensioni o complesso di più abitazioni, ecc.) perché il progetto di costruzione – a seguito della sua entità o delle sue forti ripercussioni sul territorio, sull'ambiente e sull'assetto dell'urbanizzazione – non ha potuto essere valutato direttamente in una semplice procedura per il rilascio della licenza edilizia, bensì solo in una procedura di pianificazione dell'utilizzazione precedente la procedura per il rilascio della licenza edilizia. Nella prassi del Cantone dei Grigioni a tale scopo viene usato il termine "pianificazione delle utilizzazioni riferita ad un progetto" o "pianificazioni riferite ad un progetto" (art. 22 cpv. 4 LPTC). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (vedi sentenza del Tribunale federale del 25 novembre 2015, 1C_580/2014), è secondario che si tratti di un piano di utilizzazione a livello di ordinamento base, che deve essere approvato dal Governo (come piani delle zone, piani generali delle strutture o piani di area), oppure di un piano di quartiere non soggetto all'obbligo di approvazione. Piuttosto risulta determinante la buona fede del proprietario del fondo, che non dipende da come il piano di utilizzazione si sia concretizzato dal punto di vista del diritto procedurale, bensì dal grado di dettaglio delle determinazioni in relazione a luogo, posizione, dimensioni e organizzazione degli edifici nonché dalla loro utilizzazione.

Art. 27 Verifiche preliminari antecedenti al 18 dicembre 2007

Questa è una disposizione che il Parlamento federale ha deciso di inserire nella LASEC a seguito di un singolo caso.

Infatti, oggi può ancora essere rilasciata una licenza edilizia per un progetto per il quale, nel quadro di una verifica preliminare antecedente al 18 dicembre 2007, l'autorità edilizia ha fornito per iscritto una risposta positiva a una domanda preliminare dettagliata, ma la licenza edilizia non era ancora stata rilasciata perché il proprietario non ha osservato, senza sua colpa, il termine dell'11 marzo 2012 per la presentazione della domanda di costruzione.

9. MODIFICA DI ALTRI ATTI NORMATIVI FEDERALI

Art. 8a cpv. 2 e 3 delle legge federale sulla pianificazione del territorio

Conformemente all'art. 24 n. 2 LASEc, al momento dell'entrata in vigore della LASEc, i cpv. 2 e 3 dell'art. 8a LPT vengono nuovamente abrogati. Ciò significa che nel piano direttore non devono più essere specificati i territori in cui occorre adottare misure particolari (volte a limitare il numero di nuove abitazioni secondarie, a promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati, nonché a migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie) per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

Art. 10 cpv. 3^{bis} della legge sulla statistica federale

L'art. 10 cpv. 3^{bis} LStat viene adeguato conformemente all'art. 24 n. 1 LASEc. Secondo tale articolo, a titolo di novità anche i comuni potranno avere accesso ai dati riguardanti il proprio territorio, per l'esecuzione di compiti legali nonché per scopi di statistica, ricerca e pianificazione. Inoltre, il Consiglio federale può rendere accessibili dati non riferiti a persone.

ALLEGATO 1: MODULO PER DOMANDE DI COSTRUZIONE

Si consiglia ai comuni interessati di completare i loro moduli per domande di costruzione con una nuova rubrica "Destinazione dell'abitazione prevista o dell'edificio abitativo previsto".

Abitazione (Ab)	Abitazione primaria Abitazione equiparata a un'abitazione primaria art. 7 cpv. 1 lett. a LASec	Abitazione sfruttata a scopi turistici (abitazione supplementare) art. 7 cpv. 1 lett. b LASec e art. 7 cpv. 2 lett. a LASec	Abitazione sfruttata a scopi turistici (abitazione gestita da una struttura ricettiva organizzata) art. 7 cpv. 1 lett. b LASec e art. 7 cpv. 2 lett. b LASec
Ab. n. 1	X		
Ab. n. 2		X	
Ab. n. 3			X

Requisiti posti alla domanda di costruzione: la tabella seguente contiene i requisiti posti alla domanda di costruzione, la formulazione degli oneri necessari e i testi delle osservazioni, l'istruzione per l'ufficio del registro fondiario nonché altre indicazioni.

Abitazione (Ab)	Requisiti posti alla domanda di costruzione	Testo dell'onere d'uso nella licenza edilizia	Disposizione per l'ufficio del registro fondiario nella licenza edilizia	Notifica della licenza edilizia all'ufficio del registro fondiario	Notifica della licenza edilizia all'ARE
Ab. n. 1	Le abitazioni previste come Ab. n. 1 vanno indicate con precisione nei piani della domanda edilizia. Vanno provviste dell'EGID e dell'EWID per essere identificabili.	Abitazione primaria o abitazione equiparata a un'abitazione primaria secondo l'articolo 7 capoverso 1 lettera a della legge federale sulle abitazioni secondarie	L'ufficio del registro fondiario ... viene incaricato di menzionare sul foglio del mastro del corrispondente fondo la limitazione d'uso conformemente all'onere d'uso di cui al n.	Dopo il passaggio in giudicato, la licenza edilizia deve essere comunicata all'ufficio del registro fondiario	No

Abitazione (Ab)	Requisiti posti alla domanda di costruzione	Testo dell'onere d'uso nella licenza edilizia	Disposizione per l'ufficio del registro fondiario nella licenza edilizia	Notifica della licenza edilizia all'ufficio del registro fondiario	Notifica della licenza edilizia all'ARE
Ab. n. 2	<p>Le abitazioni previste come Ab. n. 2 vanno indicate con precisione nei piani della domanda edilizia. Vanno provviste dell'EGID e dell'EWID per essere identificabili.</p> <p>Prova del fatto che il proprietario vive nella stessa casa (residenza)</p> <p>Prova del fatto che vengono costruite al massimo quattro abitazioni supplementari</p> <p>Prova del fatto che l'abitazione supplementare viene gestita conformemente all'art. 7 cpv. 2 LASEC (in modo duraturo, esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti, nonché offerta a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale)</p>	<p>Abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera a della legge federale sulle abitazioni secondarie (abitazione supplementare)</p>	<p>L'ufficio del registro fondiario ... viene incaricato di menzionare sul foglio del mastro del corrispondente fondo la limitazione d'uso conformemente all'onere d'uso di cui al n.</p>	<p>Dopo il passaggio in giudicato, la licenza edilizia deve essere comunicata all'ufficio del registro fondiario</p>	Sì
Ab. n. 3	<p>Le abitazioni previste come Ab. n. 3 vanno indicate con precisione nei piani della domanda edilizia. Vanno provviste dell'EGID e dell'EWID per essere identificabili.</p> <p>Prova del fatto che l'abitazione viene gestita conformemente all'art. 7 cpv. 2 LASEC (in modo duraturo, esclusivamente per soggiorni di breve durata da parte dei clienti, nonché offerta a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale)</p> <p>Prova del fatto che le abitazioni non sono</p>	<p>Abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera b della legge federale sulle abitazioni secondarie (abitazione gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata)</p>	<p>L'ufficio del registro fondiario ... viene incaricato di menzionare sul foglio del mastro del corrispondente fondo la limitazione d'uso conformemente all'onere d'uso di cui al n.</p>	<p>Dopo il passaggio in giudicato, la licenza edilizia deve essere comunicata all'ufficio del registro fondiario</p>	Sì

Abitazione (Ab)	Requisiti posti alla domanda di costruzione	Testo dell'onere d'uso nella licenza edilizia	Disposizione per l'ufficio del registro fondiario nella licenza edilizia	Notifica della licenza edilizia all'ufficio del registro fondiario	Notifica della licenza edilizia all'ARE
	adattate alle esigenze personali del proprietario Prova del fatto che vengono gestite da una struttura ricettiva organizzata				

Altre indicazioni importanti

La corrispondente base legale deve essere indicata nella rispettiva licenza edilizia non soltanto per i tipi di abitazione secondo l'art. 7 cpv. 1 e 2 LASEC menzionati sopra, bensì in generale per tutte le abitazioni, quindi anche:

- in caso di (nuove) abitazioni per il finanziamento di strutture ricettive organizzate (art. 8 cpv. 1 - 3 LASEC);
- in caso di (nuove) abitazioni risultanti dal cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate non redditizie, ma già esistenti l'11 marzo 2012 (art. 8 cpv. 4 LASEC);
- in caso di (nuove) abitazioni in edifici protetti o tipici del sito all'interno delle zone edificabili (art. 9 cpv. 1 LASEC) nonché in edifici degni di essere protetti e protetti perché elementi tipici del paesaggio al di fuori delle zone edificabili (art. 9 cpv. 2 LASEC);
- in caso di demolizione/ricostruzione, in caso di trasformazione/rinnovo, in caso di ampliamento moderato nonché in caso di "splitting" di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, vale a dire di abitazioni realizzate prima dell'11 marzo 2012 nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata in tale data con decisione passata in giudicato (art. 10 e 11 LASEC);
- in caso di nuove abitazioni le cui autorizzazioni edilizie sono state rilasciate con decisione passata in giudicato prima dell'11 marzo 2012 e per le quali è stata differita l'esecuzione nel quadro di un contingentamento (art. 25 cpv. 2 LASEC);
- in caso di nuove abitazioni a seguito di piani regolatori speciali inerenti a progetti (art. 26 LASEC);
- in caso di nuove abitazioni a seguito di verifiche preliminari antecedenti al 18 dicembre 2007 (art. 27 LASEC).

L'autorità comunale competente per il rilascio della licenza edilizia deve notificare all'ARE le seguenti licenze edilizie (incl. permessi EFZ) (cfr. art. 10 OASec e guida d'applicazione riguardo all'art. 20 LASEC):

- licenze edilizie in virtù dell'art. 7 cpv. 1 lett. b LASEC: abitazioni sfruttate a scopi turistici, vale a dire abitazioni supplementari e abitazioni gestite da una struttura ricettiva organizzata;
- licenze edilizie secondo l'art. 8 LASEC: abitazioni destinate al finanziamento trasversale di strutture ricettive nonché abitazioni risultanti dal cambiamento di destinazione di strutture ricettive;
- licenze edilizie secondo l'art. 9 LASEC: abitazioni secondarie in edifici protetti e tipici del sito all'interno delle zone edificabili nonché in edifici protetti o tipici del paesaggio al di fuori delle zone edificabili;
- autorizzazione di sospensione degli oneri d'uso secondo l'art. 14 LASEC;
- licenza edilizia per abitazioni con un onere d'uso sospeso.

La notifica all'ARE è importante poiché tale autorità ha diritto di ricorso. Senza la notifica della licenza edilizia a questa autorità, per essa il termine di impugnazione non inizia a decorrere. Ciò significa che, per quanto concerne l'ARE quale ufficio legittimato a ricorrere, la licenza edilizia non passa in giudicato. Di conseguenza, l'ARE potrebbe impugnare la decisione anche molto più tardi, quando viene a sapere in altro modo della licenza edilizia. Esisterebbe quindi un'insicurezza giuridica che va evitata.

ALLEGATO 2: TABELLA RELATIVA ALL'ART. 8 CPV. 3 LASEC

Esempio: struttura ricettiva organizzata con una superficie finale (SUP) di 10 000m² complessivi.

gewünschter Verkaufsanteil in % (Wohnungen Abs. 1)	gewünschter Vermietungsanteil in % (Wohnungen Abs. 2)	Quotient (Q)	Prozentabzug (PA) (Q * 13%)	zulässige Zweitwohnungen in % (33 % - PA)	zulässige Zweitwohnungen in m ² Total	zulässige Zweitwohnungen Abs. 1 (Verkaufswohnungen) in m ²	zulässige Zweitwohnungen Abs. 2 (Vermietungswohnungen) in m ²
0	100	0	0	33	3300.00	0.00	3300.00
5	95	0.05	0.65	32.35	3235.00	161.75	3073.25
10	90	0.1	1.3	31.7	3170.00	317.00	2853.00
15	85	0.15	1.95	31.05	3105.00	465.75	2639.25
20	80	0.2	2.6	30.4	3040.00	608.00	2432.00
25	75	0.25	3.25	29.75	2975.00	743.75	2231.25
30	70	0.3	3.9	29.1	2910.00	873.00	2037.00
35	65	0.35	4.55	28.45	2845.00	995.75	1849.25
40	60	0.4	5.2	27.8	2780.00	1112.00	1668.00
45	55	0.45	5.85	27.15	2715.00	1221.75	1493.25
50	50	0.5	6.5	26.5	2650.00	1325.00	1325.00
55	45	0.55	7.15	25.85	2585.00	1421.75	1163.25
60	40	0.6	7.8	25.2	2520.00	1512.00	1008.00
65	35	0.65	8.45	24.55	2455.00	1595.75	859.25
70	30	0.7	9.1	23.9	2390.00	1673.00	717.00
75	25	0.75	9.75	23.25	2325.00	1743.75	581.25
80	20	0.8	10.4	22.6	2260.00	1808.00	452.00
85	15	0.85	11.05	21.95	2195.00	1865.75	329.25
90	10	0.9	11.7	21.3	2130.00	1917.00	213.00
95	5	0.95	12.35	20.65	2065.00	1961.75	103.25
100	0	1	13	20	2000.00	2000.00	0.00

Spiegazioni

- Se ad esempio si intende offrire in locazione tutte le abitazioni secondarie, la struttura può presentare una SUP di 3300 m² di abitazioni secondarie da locare. 6700 m² di SUP devono essere usati quali camere e/o abitazioni sfruttate a scopi turistici.
- Se ad esempio si intende vendere tutte le abitazioni secondarie, la struttura può presentare 2000 m² di SUP di abitazioni secondarie da vendere. 8000 m² di SUP devono essere usati quali camere e/o abitazioni sfruttate a scopi turistici.
- Se ad esempio si intende vendere la metà delle abitazioni secondarie e offrire in locazione l'altra metà, la struttura può presentare 1325 m² SUP di abitazioni secondarie da vendere e 1325 m² SUP di abitazioni secondarie da offrire in locazione, complessivamente quindi 2650 m² SUP di abitazioni secondarie. 7350 m² di SUP devono essere usati quali camere e/o abitazioni sfruttate a scopi turistici.

Un calcolatore è disponibile su www.dvs.gr.ch → Temi → Abitazioni secondarie.