

Legge federale sulle abitazioni secondarie (Legge sulle abitazioni secondarie, LASEC)

Disegno

del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visti gli articoli 75 e 75b della Costituzione federale¹;
visto il messaggio del Consiglio federale del 19 febbraio 2014²,
decreta:

Capitolo 1: Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto

La presente legge disciplina l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni nonché l'ammissibilità delle modifiche edilizie e dei cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti in Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento.

Art. 2 Definizioni

¹ Un'abitazione ai sensi della presente legge è un insieme di locali che:

- a. sono previsti per un uso abitativo;
- b. costituiscono un'unità costruttiva;
- c. dispongono di un accesso proprio dall'esterno o da un'area comune all'interno dell'edificio;
- d. dispongono di una cucina; e
- e. non costituiscono una costruzione mobiliare.

² Abitazioni primarie ai sensi della presente legge sono abitazioni utilizzate da almeno una persona che risiede nel Comune in cui si trova l'abitazione conformemente all'articolo 3 lettera b della legge del 23 giugno 2006³ sull'armonizzazione dei registri.

¹ RS 101

² FF 2014 2065

³ RS 431.02

³ Sono equiparate ad abitazioni primarie le abitazioni che:

- a. vengono occupate in modo permanente per scopi di lavoro o di formazione;
- b. vengono occupate in modo permanente da un'economia domestica di tipo privato che occupa in modo permanente un'altra abitazione nel medesimo edificio;
- c. vengono occupate in modo permanente da persone che non devono annunciarsi all'Ufficio controllo abitanti, in particolare da personale diplomatico e richiedenti l'asilo;
- d. non sono occupate da al massimo un anno, sono abitabili e sono destinate all'affitto a lungo termine o alla vendita (abitazioni vuote);
- e. vengono utilizzate a scopi agricoli e non sono accessibili tutto l'anno a causa dell'altitudine;
- f. vengono utilizzate da imprese per ospitarvi il personale per un breve periodo;
- g. vengono utilizzate quali abitazioni di servizio per persone operanti in particolare nel settore alberghiero, in ospedali e in istituti;
- h. sono destinate lecitamente e temporaneamente a un uso diverso da quello abitativo.

⁴ Abitazioni secondarie ai sensi della presente legge sono tutte le abitazioni che non sono abitazioni primarie né sono equiparate a queste ultime.

Art. 3 Compiti e competenze dei Cantoni

¹ I Cantoni stabiliscono, nel loro piano direttore, le misure necessarie per favorire un migliore tasso di occupazione delle abitazioni secondarie e per promuovere l'industria alberghiera e un'offerta di abitazioni primarie a prezzi moderati.

² I Cantoni e i Comuni fanno sì che i Comuni con una quota massima del 20 per cento di abitazioni secondarie non la superino.

³ I Cantoni possono emanare prescrizioni che limitano la costruzione e l'uso delle abitazioni in modo più incisivo rispetto alla presente legge.

Capitolo 2: Inventario delle abitazioni e quota di abitazioni secondarie

Art. 4 Inventario delle abitazioni

¹ Ogni Comune allestisce annualmente un inventario delle abitazioni.

² Nell'inventario delle abitazioni devono essere menzionati almeno il numero complessivo delle abitazioni e il numero delle abitazioni primarie.

³ Il Comune può inoltre menzionarvi separatamente la categoria delle abitazioni equiparate alle abitazioni primarie, attribuendo questa categoria abitativa alle abitazioni primarie.

⁴ Il Consiglio federale disciplina i requisiti posti all'inventario delle abitazioni e stabilisce i dettagli della pubblicazione.

Art. 5 Determinazione della quota di abitazioni secondarie

¹ La Confederazione determina per ogni Comune la quota delle abitazioni secondarie rispetto al totale delle abitazioni sulla base dell'inventario delle abitazioni di cui all'articolo 4.

² Se un Comune non presenta l'inventario delle abitazioni entro il termine stabilito, si presume che in quel Comune la quota di abitazioni secondarie superi il 20 per cento. Su richiesta del Comune, in presenza di motivi validi, l'autorità federale competente può concedere un termine suppletorio.

³ Il Consiglio federale designa l'autorità federale incaricata di determinare la quota di abitazioni secondarie.

⁴ Prima di decidere, l'autorità federale sente il Cantone nel quale si trova il Comune.

Capitolo 3: Divieto di nuove abitazioni secondarie

Art. 6

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento non possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie.

² È fatta salva la costruzione di nuove abitazioni di cui all'articolo 7 capoverso 1 lettera b e agli articoli 9, 10 e 24.

Capitolo 4: Costruzione di nuove abitazioni in Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento

Sezione 1: Nuove abitazioni con limitazione d'uso

Art. 7 Limitazione d'uso

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se esse sono utilizzate:

- a. come abitazione primaria o abitazione che, ai sensi dell'articolo 2 capoverso 3, è equiparata a un'abitazione primaria; o
- b. come abitazione sfruttata a scopi turistici.

² Un'abitazione è considerata sfruttata a scopi turistici se viene messa durevolmente a disposizione di clienti alle usuali condizioni di mercato locali, esclusivamente per soggiorni di breve durata, e se:

- a. si trova nella stessa casa nella quale il proprietario ha il suo domicilio principale (abitazione supplementare);

- b. non è adattata alle esigenze personali del proprietario ed è sfruttata nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata; o
- c. non è adattata alle esigenze personali del proprietario, ha una certificazione di qualità per la sua categoria, è per lo più disponibile durante l'alta stagione, viene messa a disposizione su una piattaforma di vendita commerciale e soddisfa le condizioni di cui all'articolo 8.

³ L'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie vi dispone, mediante una condizione d'uso, la limitazione d'uso di cui al capoverso 1 lettera a o capoverso 2 lettera a, b o c. Se l'autorizzazione edilizia non contiene tale disposizione e se non è data un'autorizzazione conforme agli articoli 9, 10 o 24, si presume che si applichi la limitazione d'uso di cui al capoverso 1 lettera a.

⁴ Immediatamente dopo che l'autorizzazione edilizia è divenuta oggetto di una decisione passata in giudicato, l'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie incarica l'Ufficio del registro fondiario di menzionare nel registro fondiario la limitazione d'uso riguardante il fondo in questione.

⁵ Il Consiglio federale disciplina i dettagli, segnatamente:

- a. i requisiti posti alla struttura ricettiva organizzata e alle abitazioni di cui al capoverso 2 lettera c;
- b. l'obbligo di notifica per il cambiamento di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici in un'abitazione primaria; e
- c. il testo indicante le condizioni d'uso.

Art. 8 Condizioni particolari per l'autorizzazione di abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi dell'articolo 7 capoverso 2 lettera c

¹ Nel piano direttore cantonale è possibile designare comprensori nei quali sono ammesse abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi dell'articolo 7 capoverso 2 lettera c.

² Per designare un comprensorio devono essere soddisfatte le condizioni seguenti:

- a. un piano cantonale di sviluppo del turismo indica il ruolo fondamentale di queste abitazioni per lo sviluppo del turismo nel comprensorio in questione;
- b. l'offerta esistente di alloggi turistici non soddisfa la domanda nel comprensorio in questione;
- c. il comprensorio non si trova in una regione turistica sfruttata intensamente;
- d. la costruzione di tali abitazioni è conforme alla strategia cantonale di sviluppo del territorio;
- e. il potenziale ricettivo delle abitazioni secondarie esistenti è stato analizzato e nel limite del possibile sono state adottate, o disposte nel piano direttore in forma di mandati vincolanti, misure tese a migliorarne il tasso di occupazione.

³ È possibile autorizzare nuove costruzioni solamente se nella domanda di costruzione viene fornita la prova che le abitazioni secondarie esistenti nel Comune non possono essere utilizzate per allestire la nuova offerta ricettiva.

Sezione 2: Nuove abitazioni senza limitazione d'uso

Art. 9 Abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento le strutture ricettive organizzate possono essere autorizzate a costruire abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, se:

- a. la struttura può essere o può continuare a essere sfruttata in modo redditizio soltanto con il reddito derivante dalla costruzione di dette abitazioni;
- b. il proprietario o il gestore della struttura, su richiesta, fornisce la prova che il reddito delle abitazioni sarà reinvestito nella costruzione o nella gestione della struttura ricettiva organizzata;
- c. la superficie utile principale di queste abitazioni non supera una quota del 20 per cento della superficie utile principale complessiva delle camere e delle abitazioni; e
- d. le abitazioni costituiscono, con la struttura ricettiva organizzata, un'unità costruttiva e funzionale, sempre che non vi si oppongano motivi di protezione del paesaggio o dei monumenti.

² Una struttura ricettiva organizzata che esisteva già l'11 marzo 2012 può essere trasformata completamente in abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, se:

- a. presenta una durata di sfruttamento minima di 25 anni;
- b. non può più essere sfruttata in modo redditizio né essere trasformata in abitazioni sfruttate a scopi turistici; e
- c. il fatto che la struttura ricettiva in questione non può più essere sfruttata in modo redditizio non è dovuto a un comportamento inadeguato del proprietario o del gestore.

³ Per provare che le condizioni di cui ai capoversi 1 e 2 sono adempiute, occorre fare eseguire una perizia indipendente. Il Consiglio federale disciplina i dettagli.

Art. 10 Nuove abitazioni in edifici protetti

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento si possono autorizzare nuove abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 in monumenti protetti all'interno delle zone edificabili, se:

- a. l'edificio non viene pregiudicato nel suo valore di protezione, in particolare se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;

- b. una conservazione duratura dell'edificio non può essere garantita altrimenti;
e
- c. non vi si oppongono interessi preponderanti.

² In questi Comuni possono essere trasformati in abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 anche edifici tipici del sito che fino a quel momento non sono stati utilizzati quali abitazioni, se:

- a. le condizioni di cui al capoverso 1 sono soddisfatte; e
- b. il sito è di notevole importanza ed è stato posto sotto protezione nell'ambito del piano di utilizzazione.

³ Al di fuori delle zone edificabili possono essere autorizzate nuove abitazioni senza limitazioni d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 in edifici di cui all'articolo 24d capoverso 2 della legge del 22 giugno 1979⁴ sulla pianificazione del territorio e in edifici tipici del paesaggio posti sotto protezione di cui all'articolo 24 della stessa legge, a condizione che ciò sia ammesso conformemente alla legislazione in materia di pianificazione del territorio.

⁴ Sono fatte salve le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

Capitolo 5: Modifica di abitazioni in Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento

Sezione 1: Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore

Art. 11 Definizione

Ai sensi della presente legge, un'abitazione costruita secondo il diritto anteriore è un'abitazione che l'11 marzo 2012 esisteva sotto il profilo legale o beneficiava di un'autorizzazione con decisione passata in giudicato.

Art. 12 Modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione

¹ Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore sono libere nell'uso abitativo, fatte salve le limitazioni d'uso esistenti o future del diritto cantonale o comunale.

² Queste abitazioni possono essere rinnovate, trasformate e ricostruite nei limiti della superficie utile principale preesistente. Se ne risultano abitazioni supplementari, queste possono essere autorizzate senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1. Sono fatte salve le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

³ Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore possono essere ampliate creando nuove superfici utili principali destinate a scopi abitativi, se sono dichiarate come abitazioni primarie ai sensi dell'articolo 7 capoverso 1 lettera a, o come abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi dell'articolo 7 capoverso 1 lettera b in combinato disposto con l'articolo 7 capoverso 2 lettere a, b o c, e se sono soddisfatti i requisiti

per la relativa autorizzazione. L'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie vi dispone la limitazione d'uso e, immediatamente dopo che l'autorizzazione edilizia è divenuta oggetto di una decisione passata in giudicato, incarica l'Ufficio del registro fondiario di menzionare nel registro fondiario la limitazione d'uso riguardante il fondo in questione.

Art. 13 Abuso e sviluppi indesiderati

¹ I Cantoni e i Comuni adottano le misure necessarie a impedire abusi e sviluppi indesiderati che possono risultare da un utilizzo senza restrizioni di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore a scopi di abitazioni secondarie.

² A tal fine, i Cantoni possono limitare in modo più severo della presente legge il cambiamento di destinazione di abitazioni utilizzate fino a quel momento a scopi di abitazioni primarie in scopi di abitazioni secondarie nonché le modifiche plausibili di cui all'articolo 12 capoversi 2 e 3. Se per le modifiche edilizie e i cambiamenti di destinazione non è necessaria l'autorizzazione edilizia, i Cantoni possono disporre tale obbligo.

Sezione 2: Modifica e sospensione della limitazione d'uso

Art. 14 Modifica

Un'autorizzazione edilizia è richiesta per modifiche delle seguenti limitazioni d'uso:

- a. cambiamento di destinazione di cui all'articolo 7 capoverso 1 lettera a in un'abitazione sfruttata a scopi turistici;
- b. cambiamento di destinazione all'interno delle categorie d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 2.

Art. 15 Sospensione

¹ L'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie, su richiesta del proprietario, sospende per una determinata durata una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, se:

- a. la limitazione d'uso non può essere temporaneamente rispettata in seguito a circostanze particolari quali il decesso, il trasferimento di domicilio o la modifica dello stato civile;
- b. il proprietario fornisce la prova di avere messo sul mercato l'abitazione e di avere cercato invano persone disposte a usare legalmente l'abitazione dietro congrua remunerazione.

² L'autorità proroga la sospensione di cui al capoverso 1 lettera b se il proprietario fornisce la prova che le condizioni sono ancora adempiute.

³ L'autorità dispone, unitamente alla sospensione di cui al capoverso 1 lettera b e per ogni proroga, una nuova stima del valore ufficiale dell'abitazione a spese del richiedente.

⁴ Il Consiglio federale disciplina la durata delle sospensioni e delle loro proroghe nonché i dettagli della prova di cui al capoverso 1 lettera b, in particolare i requisiti della messa a concorso dell'abitazione.

Capitolo 6: Disposizioni d'esecuzione

Art. 16 Autorità di vigilanza

Ogni Cantone designa un'autorità che vigila sull'esecuzione della presente legge.

Art. 17 Obblighi di notifica dell'Ufficio controllo abitanti e dell'Ufficio del registro fondiario

¹ L'autorità preposta al controllo abitanti in un Comune nel quale la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento notifica all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie le persone che:

- a. cambiano di abitazione all'interno del Comune;
- b. lasciano il Comune; o
- c. trasferiscono il proprio domicilio in un altro Comune.

² Dopo aver attuato il trasferimento di proprietà di un fondo situato in un Comune nel quale la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento, per il quale è menzionata una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, l'Ufficio del registro fondiario lo notifica all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie. I Cantoni disciplinano l'attuazione di tali notificazioni.

³ Le informazioni del controllo abitanti e del registro fondiario necessarie ai fini dell'attuazione degli articoli 4 e 7 possono essere riportate nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). I dati sono registrati dall'autorità incaricata della tenuta del registro REA.

Art. 18 Misure amministrative in caso di uso illecito

¹ Se un'abitazione con una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 non viene usata in maniera lecita, l'autorità competente impartisce al proprietario, sotto comminatoria dell'esecuzione sostitutiva e della pena prevista nell'articolo 292 del Codice penale, un termine per ripristinare lo stato legale. In casi motivati, su richiesta del proprietario, può essere concesso un termine suppletorio.

² Se il proprietario non ripristina lo stato legale entro il termine stabilito, l'autorità competente vieta l'utilizzo dell'abitazione e ne dispone la sigillatura.

³ L'autorità competente adotta le misure necessarie a ripristinare lo stato legale. In particolare, essa può affittare l'abitazione nel rispetto della limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1.

⁴ Se, nell'esercizio delle loro funzioni, membri dell'autorità edilizia competente o i suoi impiegati vengono a conoscenza di infrazioni, sono tenuti a notificarle immediatamente alla competente autorità di perseguimento penale e all'autorità di vigilanza di cui all'articolo 16.

Art. 19 Esecuzione delle misure amministrative in caso di uso illecito

¹ L'autorità competente ha tutti i diritti e i doveri che le servono per ripristinare l'uso lecito in rappresentanza del proprietario.

² Può avvalersi di terzi per l'esecuzione delle misure necessarie.

³ Gli introiti derivanti dall'affitto di cui all'articolo 18 capoverso 3, dedotto l'onere amministrativo dell'autorità competente e di terzi eventualmente coinvolti, spettano al proprietario.

Art. 20 Analisi degli effetti

¹ L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, in collaborazione con la Segreteria di Stato dell'economia, analizza a intervalli regolari gli effetti della presente legge.

² I Dipartimenti interessati presentano periodicamente un rapporto al Consiglio federale. Il primo rapporto è presentato quattro anni dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Art. 21 Competenza, procedura e protezione giuridica

Fatte salve le disposizioni della presente legge, la competenza, la procedura e la protezione giuridica sono rette dalla legge del 22 giugno 1979⁵ sulla pianificazione del territorio e dalle pertinenti disposizioni d'esecuzione dei Cantoni.

Capitolo 7: Disposizioni penali

Art. 22 Mancato rispetto di limitazioni d'uso

¹ Chiunque, intenzionalmente, non rispetta una limitazione d'uso ai sensi della presente legge, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.

² Se il colpevole ha agito per negligenza, la pena è una pena pecuniaria sino a 180 aliquote giornaliera.

³ Se la limitazione d'uso viene revocata successivamente, la pena è una pena pecuniaria sino a 90 aliquote giornaliera.

⁴ Fino alla conclusione definitiva di un procedimento di sospensione o di modifica di una limitazione d'uso il giudizio penale deve essere differito.

Art. 23 Indicazioni inesatte

¹ Chiunque, intenzionalmente, dà alle autorità competenti indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'autorizzazione, la sospensione o la modifica di una limitazione d'uso ai sensi della presente legge, oppure approfitta subdolamente dell'errore in cui sono incorse le autorità, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria.

² Chiunque, per negligenza, dà indicazioni inesatte o incomplete è punito con una pena pecuniaria sino a 180 aliquote giornaliere.

Capitolo 8: Disposizioni transitorie e finali

Art. 24 Piani regolatori speciali inerenti a progetti

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento, le abitazioni che sono oggetto di un piano regolatore speciale inerente a un progetto che è finalizzato, almeno in parte preponderante, alla costruzione di abitazioni secondarie, possono essere autorizzate senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, se detto piano:

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

² Modifiche di piani regolatori speciali di cui al capoverso 1 sono ammesse purché non comportino alcun aumento della quota delle abitazioni senza limitazioni d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, né della quota delle superfici utili principali occupate da tali abitazioni.

Art. 25 Disposizioni d'esecuzione

Il Consiglio federale emana le disposizioni d'esecuzione nella misura in cui la legge non ne attribuisca la competenza ai Cantoni.

Art. 26 Disposizioni transitorie

¹ La presente legge si applica a tutte le domande di costruzione non ancora oggetto di una decisione di prima istanza al momento della sua entrata in vigore. Le domande approvate in prima istanza, ma impugnate al momento dell'entrata in vigore della legge, devono parimenti essere esaminate alla luce della presente legge.

² Se la quota di abitazioni secondarie di un Comune si riduce al 20 per cento o meno, l'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie revoca, su richiesta del proprietario, un'eventuale limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, e incarica l'Ufficio del registro fondiario di cancellare la relativa menzione sul registro fondiario del fondo in questione.

Art. 27 Modifica di altri atti normativi

Gli atti normativi qui appresso sono modificati come segue:

1. Legge del 9 ottobre 1992⁶ sulla statistica federale

Art. 10 cpv. 3^{bis}

^{3bis} L'Ufficio federale tiene, in stretta collaborazione con i Cantoni, un Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Hanno accesso al Registro, per scopi di statistica, ricerca o pianificazione e per l'esecuzione di compiti legali, la Confederazione, nonché ciascun Cantone e ciascun Comune per i dati riguardanti il proprio territorio. Il Consiglio federale disciplina la tenuta del Registro ed emana disposizioni particolareggiate sulla protezione dei dati. Sempre che non si tratti di informazioni personali, il Consiglio federale può rendere accessibili al pubblico i dati del registro.

2. Legge del 22 giugno 1979⁷ sulla pianificazione del territorio

Art. 8 cpv. 2 e 3

Abrogati

Art. 28 Referendum ed entrata in vigore

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

⁶ RS 431.01
⁷ RS 700

