

Legge federale sulle abitazioni secondarie

del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visti gli articoli 75 e 75b della Costituzione federale¹;
visto il messaggio del Consiglio federale del ...²,
decreta:

Capitolo 1: Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto

La presente legge disciplina l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni e della modifica di abitazioni esistenti in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 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 cosa mobile.

² Abitazioni primarie ai sensi della presente legge sono abitazioni utilizzate nel Comune in questione da almeno una persona con domicilio principale conformemente all'articolo 3 lettera b della legge sull'armonizzazione dei registri del 23 giugno 2006³.

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;

RU 20xx xxxx

¹ RS 101

² FF ...

³ RS 431.02

- c. sono 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 a breve termine il personale;
 - g. vengono utilizzate quali abitazioni di servizio per persone operanti nel settore alberghiero, in ospedali e in istituti;
 - h. sono destinate lecitamente 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 adottano misure adeguate per promuovere 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, adottando misure adeguate, fanno sì che i Comuni con una quota del 20 per cento al massimo di abitazioni secondarie non la superino.

³ I Cantoni possono emanare prescrizioni, più incisive della presente legge, per limitare la costruzione di nuove abitazioni secondarie e i cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti in abitazioni secondarie.

Capitolo 2: Fissazione della quota di abitazioni secondarie

Art. 4 Inventario delle abitazioni primarie

¹ Ogni Comune allestisce annualmente un inventario delle abitazioni primarie.

² Nell'inventario delle abitazioni primarie devono essere menzionati per lo meno il numero 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 primarie e stabilisce i dettagli della pubblicazione.

Art. 5 Fissazione della quota di abitazioni secondarie

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

² Se un Comune non presenta l'inventario delle abitazioni primarie entro il termine stabilito, per il Comune in questione si presume una quota di abitazioni secondarie superiore al 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, che fissa 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 In Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento non possono venire autorizzate nuove abitazioni secondarie.

² È fatta salva la costruzione di nuove abitazioni di cui all'articolo 7 capoverso 1 lettera b e 9–11.

Capitolo 4: Costruzione di nuove abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento**Sezione 1: Nuove abitazioni con limitazione d'uso****Art. 7** Limitazione d'uso

¹ In Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se sono utilizzate come segue:

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

² Un'abitazione sfruttata a scopi turistici presuppone che venga messa a disposizione in modo permanente, a condizioni usuali sul mercato e conformi agli usi locali, per un utilizzo esclusivamente a breve termine da parte di ospiti e che:

- a. si trova nella stessa casa nella quale il proprietario ha il suo domicilio principale (abitazione supplementare);
- b. è sfruttata nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata; o
- c. viene messa a disposizione su una piattaforma di vendita commerciale focalizzata sul mercato internazionale.

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 lettere a-c. Se l'autorizzazione edilizia non contiene alcuna disposizione, si presuppone 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 o l'autorità designata dal Cantone deve incaricare 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, specialmente:

- a. i requisiti posti alla struttura ricettiva organizzata;
- 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 della menzione di condizioni d'uso.

Art. 8 Presupposti particolari per l'autorizzazione di abitazioni sfruttate a scopi turistici di cui all'articolo 7 capoverso 2 lettera c

¹ Nel piano direttore cantonale è possibile designare i comprensori nei quali è provato un fabbisogno di abitazioni sfruttate a scopi turistici di cui all'articolo 7 capoverso 2 lettera c.

² Simili abitazioni possono essere autorizzate soltanto nelle regioni designate dal piano direttore cantonale.

³ Le nuove costruzioni possono essere autorizzate solamente se viene fornita la prova che sono state esaurite le riserve di cambiamenti di destinazione di abitazioni vuote e di abitazioni secondarie esistenti all'interno delle zone edificabili.

Sezione 2: Nuove abitazioni senza limitazione d'uso

Art. 9 Abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate

¹ Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento possono autorizzare le strutture ricettive organizzate a costruire abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 se:

- a. ciò è necessario per finanziare la costruzione o la prosecuzione dello sfruttamento della struttura; e
- b. la superficie utile principale di queste abitazioni non supera una quota del 20 per cento della superficie per piano complessiva delle camere e delle abitazioni;
- c. la struttura può essere o continuare a essere sfruttata in modo redditizio soltanto costruendo simili abitazioni.

² Una simile struttura ricettiva esistente 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 non possa più sfruttare in modo redditizio la struttura non è stato causato da un comportamento sbagliato del proprietario o del gestore.

³ Per provare che i presupposti di cui ai capoversi 1 e 2 sono adempiuti, occorre fare eseguire una perizia indipendente.

Art. 10 Nuove abitazioni in edifici protetti

¹ Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento possono autorizzare nuove abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 in monumenti culturali protetti e in edifici tipici del sito e del paesaggio se:

- a. l'edificio non viene pregiudicato nel suo valore di protezione, in particolare l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati; e
- b. una conservazione duratura degli edifici non può essere garantita altrimenti.

² All'interno delle zone edificabili, gli edifici tipici del sito che fino a quel momento non sono stati utilizzati quali abitazioni possono essere trasformati in abitazioni se il sito è di notevole importanza ed è stato posto sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione.

³ Fuori dalle zone edificabili, gli edifici tipici del paesaggio che fino a quel momento non sono stati utilizzati quali abitazioni possono essere trasformati in abitazioni se il paesaggio e gli edifici formano un'unità degna di protezione e sono stati posti sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione.

⁴ Sono fatti salvi i rimanenti presupposti del diritto federale e del diritto cantonale.

Art. 11 Piani regolatori speciali inerenti a progetti

¹ Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento possono autorizzare abitazioni che sono oggetto di un piano regolatore speciale inerente a un progetto, 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 [*variante integrativa:*] Le autorizzazioni speciali in virtù del presente articolo possono essere rilasciate solamente per cinque anni dopo l'entrata in vigore della presente legge. Il periodo può essere prorogato di altri cinque anni per motivi gravi.

³ Modifiche di piani regolatori speciali di cui al capoverso 1 sono ammesse purché non aumenti né la quota delle abitazioni senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, né la quota delle superfici abitabili occupate da tali abitazioni.

Capitolo 5: Modifica di abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento

Sezione 1: Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore

Art. 12 Modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione

¹ 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.

² 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.

³ Per simili abitazioni possono essere autorizzati, senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, il rinnovo, la trasformazione, l'ampliamento moderato o la ricostruzione. Sono fatti salvi i rimanenti presupposti del diritto federale e del diritto cantonale. Il Consiglio federale stabilisce che cosa va considerato un ampliamento moderato.

⁴ Se una simile abitazione viene ampliata oltre la misura consentita, per il suo uso si applicano le limitazioni d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1.

⁵ Se abitazioni costruite secondo il diritto anteriore vengono modificate in misura tale che sorgono abitazioni supplementari, a queste ultime si applicano le limitazioni d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 della presente legge. Ciò va accertato dall'autorità competente, mediante una condizione d'uso, nell'autorizzazione edilizia.

Variante all'articolo 12 capoversi 2-4:

² Abitazioni costruite secondo il diritto anteriore possono, nei limiti della superficie utile principale, essere rinnovate, trasformate o ricostruite senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1. Sono fatti salvi i rimanenti presupposti del diritto federale e del diritto cantonale.

³ Il cambiamento di destinazione (da scopi di abitazione primaria in scopi di abitazione secondaria) di un'abitazione utilizzata l'11 marzo 2012 è subordinato all'autorizzazione edilizia. Il cambiamento di destinazione è ammesso senza limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1:

- a. se è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile; o
- b. se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto.

⁴ Negli altri casi, per modifiche o cambiamenti di destinazione di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore è necessaria un'autorizzazione secondo l'articolo 7.

Art. 13 Abuso e sviluppi indesiderati (*decade qualora venga scelta la variante all'art. 12 cpv. 2-4*)

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 il cambiamento di destinazione di abitazioni utilizzate fino a quel momento a scopi di abitazioni primarie in scopi di abitazioni secondarie e subordinarlo all'autorizzazione edilizia.

Sezione 2: Modifica e sospensione della limitazione d'uso

Art. 14 Modifica della limitazione d'uso

Per il cambiamento di destinazione di un'abitazione con una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1 lettera a in un'abitazione sfruttata a scopi turistici occorre un'autorizzazione edilizia.

Art. 15 Sospensione della limitazione d'uso

¹ L'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie, o l'autorità designata dal Cantone, sospende per una determinata durata, su proposta del proprietario, una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1, se quest'ultima non può essere rispettata in seguito a motivi particolari quali il decesso, il trasferimento di domicilio o la modifica dello stato civile.

² L'autorità sospende la limitazione d'uso a tempo indeterminato se il proprietario fornisce la prova di avere cercato senza esito persone disposte a usare legalmente l'abitazione contro congrua remunerazione.

³ Il Consiglio federale disciplina la durata della sospensione a tempo determinato di cui al capoverso 1 e stabilisce nel dettaglio i presupposti di cui al capoverso 2, in particolare i requisiti posti alla prova.

Art. 16 Tassa di compensazione

¹ Se la limitazione d'uso è sospesa a tempo indeterminato, l'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni edilizie o l'autorità designata dal Cantone riscuote dal proprietario una tassa di compensazione durante la sospensione a tempo indeterminato, sempre che il reddito annuo dell'abitazione sia superiore a quello che risulterebbe in presenza della limitazione d'uso.

² Per l'esigibilità della tassa, il fondo è gravato per legge da un diritto di pegno. Esso ha la precedenza su tutti i diritti di pegno esistenti.

³ Il Consiglio federale disciplina il calcolo della tassa di compensazione sulla base del valore reddituale annuo. Può fissare un quadro di riferimento entro il quale i Cantoni stabiliscono l'aliquota della tassa tenendo conto delle particolarità locali.

Capitolo 6: Disposizioni d'esecuzione

Art. 17 Autorità di vigilanza

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

Art. 18 Obblighi di notifica dell'Ufficio controllo abitanti e dell'Ufficio del registro fondiario

¹ L'autorità preposta al controllo abitanti in un Comune con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento notifica all'autorità preposta alle autorizzazioni in virtù della presente legge le persone che cambiano di abitazione all'interno del Comune e quelle che partono dal Comune o trasferiscono il proprio domicilio in un altro Comune.

² Dopo l'esecuzione dal punto di vista del registro fondiario, l'Ufficio del registro fondiario notifica all'autorità preposta alle autorizzazioni in virtù della presente legge il trapasso di proprietà di un fondo, situato in un Comune con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento, per il quale è menzionata una limitazione d'uso di cui all'articolo 7 capoverso 1.

Art. 19 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 assegna al proprietario, minacciando l'esecuzione sostitutiva e la pena di cui all'articolo 292 del Codice penale, un termine per ripristinare lo stato legale. In casi motivati, su proposta 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'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

Art. 20 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 19 capoverso 3, dedotto l'onere amministrativo dell'autorità competente e di terzi eventualmente coinvolti, spettano al proprietario.

Art. 21 Analisi degli effetti

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

² I Dipartimenti interessati presentano periodicamente un rapporto al Consiglio federale.

Art. 22 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 1979⁴ sulla pianificazione del territorio e dalle pertinenti disposizioni d'esecuzione dei Cantoni.

Capitolo 7: Disposizioni penali**Art. 23** Mancato rispetto di limitazioni d'uso

¹ Chiunque, intenzionalmente, non rispetta una limitazione d'uso in virtù della presente legge, è punito con una pena detentiva sino a tre anni o 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 va differito.

Art. 24 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 in virtù della presente legge, oppure profitta subdolamente dell'errore in cui le autorità si trovano, 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 giornaliera.

⁴ RS 700

Capitolo 8: Disposizioni transitorie e finali

Art. 25 Disposizioni transitorie

¹ La presente legge si applica a tutte le domande di costruzione non ancora approvate con decisione passata in giudicato fino all'entrata in vigore della legge stessa.

² Se la quota di abitazioni secondarie di un Comune si riduce al 20 per cento o meno, continuano a sussistere le limitazioni d'uso.

³ L'autorità competente revoca, su richiesta, un'eventuale limitazione d'uso, incaricando l'Ufficio del registro fondiario di cancellare la relativa menzione sul registro fondiario del fondo in questione.

Art. 26 Modifica del diritto vigente

Le leggi qui di seguito vengono modificate come segue:

1. Legge del 9 ottobre 1992⁵ sulla statistica federale

Art. 10 cpv. 3^{bis} (nuovo)

^{3bis} L'Ufficio federale tiene, in stretta collaborazione con i Cantoni, un Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) per scopi di statistica, di ricerca e di pianificazione e per l'esecuzione di compiti legali. Hanno accesso al Registro 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 1979⁶ sulla pianificazione del territorio

Articolo 8 capoversi 2 e 3

Abrogati

Art. 26 Referendum ed entrata in vigore

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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

⁵ RS 431.01

⁶ RS 700