

# Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASec)

del 4 dicembre 2015 (Stato 1° luglio 2017)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

vista la legge federale del 20 marzo 2015<sup>1</sup> sulle abitazioni secondarie (LASEc),  
*ordina:*

## **Sezione 1: Accertamento e pubblicazione del numero complessivo delle abitazioni e della quota di abitazioni secondarie**

### **Art. 1**           Compiti e competenze dei Comuni

<sup>1</sup> Ogni Comune fornisce annualmente all'Ufficio federale di statistica (UST) i propri dati sugli abitanti con giorno di riferimento 31 dicembre al più tardi entro il 31 gennaio dell'anno successivo e aggiorna il Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) conformemente all'articolo 10 capoverso 1 dell'ordinanza del 9 giugno 2017<sup>2</sup> sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Nei Cantoni che dispongono di un registro degli edifici e delle abitazioni riconosciuto, il Comune può mettere i propri dati sugli abitanti anche a disposizione del Cantone al fine di consentire l'identificazione automatica delle abitazioni primarie nel registro cantonale degli edifici e delle abitazioni.

### **Art. 2**           Compiti e competenze della Confederazione

<sup>1</sup> In vista della determinazione della quota di abitazioni secondarie, l'UST indica nel REA in base ai dati sugli abitanti secondo l'articolo 1 capoverso 1 la caratteristica del tipo di utilizzazione dell'abitazione.

<sup>2</sup> Sulla base dei dati dei Comuni nel REA, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) determina entro il 31 marzo di ogni anno se la quota di abitazioni secondarie di ogni Comune supera o meno il 20 per cento.

<sup>3</sup> L'ARE può controllare d'ufficio i dati forniti dai Comuni secondo l'articolo 1 capoverso 1.

<sup>4</sup> Esso pubblica annualmente un elenco con i dati seguenti per ogni Comune: numero complessivo delle abitazioni, numero delle abitazioni primarie, quota delle abita-

RU 2015 5669

<sup>1</sup> RS 702

<sup>2</sup> RS 431.841

<sup>3</sup> Nuovo testo giusta il n. II 4 dell'all. 2 all'O del 9 giu. 2017 sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni, in vigore dal 1° lug. 2017 (RU 2017 3459).

zioni primarie nonché la constatazione se la quota di abitazione secondarie supera o meno il 20 cento.

## Sezione 2: Realizzazione di nuove abitazioni

### Art. 3           Menzione nel registro fondiario

<sup>1</sup> L'onere d'uso che deve essere menzionato nel registro fondiario per le abitazioni con limitazione d'uso prevista dalla LASEc è il seguente:

- a. abitazione primaria o abitazione equiparata ad abitazione primaria secondo l'articolo 7 capoverso 1 lettera a LASEc;
- b. abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera a LASEc (abitazione supplementare); oppure
- c. abitazione sfruttata a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera b LASEc (abitazione gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata).

<sup>2</sup> La menzione nel registro fondiario comprende inoltre l'identificatore dell'edificio (EGIG) e l'identificatore dell'abitazione (EWID) della rispettiva abitazione conformemente all'articolo 8 capoverso 2 lettera a e capoverso 3 lettera a dell'ordinanza del 9 giugno 2017<sup>4</sup> sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Il Comune può registrare la limitazione d'uso nel REA.

### Art. 4           Struttura ricettiva organizzata

Per la sussistenza di una struttura ricettiva organizzata ai sensi della LASEc devono essere soddisfatte le condizioni seguenti:

- a. la struttura comprende servizi e infrastrutture di tipo alberghiero utilizzati di norma dalla maggior parte degli ospiti;
- b. essa dispone di un concetto operativo simile a quello di un hotel;
- c. viene assicurata la gestione nell'ambito di una struttura unitaria.

### Art. 5           Perizia

<sup>1</sup> La perizia secondo l'articolo 8 capoverso 5 LASEc viene commissionata dal richiedente. La determinazione del perito necessita del consenso dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

<sup>2</sup> Nei casi previsti dall'articolo 8 capoverso 1 la perizia deve esprimersi in modo particolare:

- a. sulla redditività presente e futura della struttura o delle strutture;
- b. sul finanziamento incrociato e sull'impiego dei proventi;

<sup>4</sup> RS 431.841

<sup>5</sup> Nuovo testo giusta il n. II 4 dell'all. 2 all'O del 9 giu. 2017 sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni, in vigore dal 1° lug. 2017 (RU 2017 3459).

<sup>3</sup> Nei casi previsti dall'articolo 8 capoverso 4 la perizia deve esprimersi in modo particolare:

- a. sulla redditività presente e futura della struttura;
- b. sulla durata della gestione; e
- c. sulla questione se è stato un comportamento inadeguato del proprietario o del gestore a determinare che la struttura ricettiva organizzata non possa più essere sfruttata in modo redditizio.

#### **Art. 6** Edifici tipici del sito

<sup>1</sup> Ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 sono tipici del sito gli 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.

<sup>2</sup> I Cantoni provvedono a definire un procedimento per determinare gli edifici tipici del sito.

### **Sezione 3: Cambiamento di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici e notifica**

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Un'abitazione con una limitazione d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1 lettera b LASEC può essere usata anche come abitazione secondo l'articolo 7 capoverso 1 lettera a LASEC.

<sup>2</sup> Il proprietario dell'abitazione deve notificare la modifica di destinazione all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie entro 30 giorni dal trasferimento nell'abitazione.

### **Sezione 4: Sospensione della limitazione d'uso per le abitazioni soggette al nuovo regime giuridico**

#### **Art. 8** Sospensione secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera a LASEC

<sup>1</sup> L'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie limita le sospensioni secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera a LASEC al massimo a due anni. Eccezionalmente, essa può prorogare tale durata di al massimo due anni se motivi validi lo giustificano.

<sup>2</sup> Un'ulteriore continuazione della sospensione è ammissibile se sono soddisfatte le condizioni previste dall'articolo 9.

**Art. 9** Sospensione secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera b LASEc

<sup>1</sup> L'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie limita le sospensioni secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera b LASEc al massimo a due anni. Essa proroga la sospensione se il proprietario fornisce la prova che le condizioni secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera b LASEc continuano ad essere adempiute. Ogni proroga ha una durata massima di due anni.

<sup>2</sup> Il proprietario deve sempre dimostrare che:

- a. le inserzioni sono state regolarmente pubblicate con modalità usuali per il mercato;
- b. l'abitazione è stata messa a bando a condizioni usuali per il mercato e per il luogo; e
- c. l'abitazione è sempre stata pronta a essere occupata da un locatario o acquirente.

<sup>3</sup> Se la prova secondo l'articolo 14 capoverso 1 lettera b LASEc non viene fornita, l'autorità preposta all'autorizzazione edilizia nega la sospensione. Nel caso in cui entrino in considerazione le misure ufficiali di cui all'articolo 17 LASEc, essa trasmette il fascicolo all'autorità competente.

<sup>4</sup> Nel caso di cui all'articolo 14 capoverso 1 lettera b LASEc, su domanda del proprietario, l'Ufficio del registro fondiario indica la sospensione temporanea nella menzione.

**Sezione 5: Diritto di ricorso e notificazione di decisioni****Art. 10**

<sup>1</sup> Secondo le disposizioni generali concernenti l'organizzazione giudiziaria l'ARE è legittimato ai ricorsi in materia di abitazioni secondarie.

<sup>2</sup> Le autorità preposte alle autorizzazioni edilizie notificano inoltre all'ARE:

- a. le autorizzazioni da esse rilasciate per le nuove abitazioni in virtù degli articoli 7 capoverso 1 lettera b, 8 e 9 LASEc;
- b. le disposizioni di sospensione secondo l'articolo 14 LASEc;
- c. le autorizzazioni per le abitazioni con limitazione d'uso sospesa.

**Sezione 6: Disposizioni transitorie e finali****Art. 11** Disposizione transitoria

<sup>1</sup> Per i Comuni elencati nell'allegato si presume fino al 31 marzo 2017 che la quota di abitazioni secondarie sia superiore al 20 per cento.

<sup>2</sup> La presunzione è confutata se un Comune dimostra che la quota di abitazioni secondarie non supera il 20 per cento.

**Art. 12** Modifica di altri atti normativi

I seguenti atti normativi sono modificati come segue:

...<sup>6</sup>

**Art. 13** Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 2016.

<sup>6</sup> Le mod. possono essere consultate alla RU **2015** 5669.

*Allegato*  
(art. 11 cpv. 1)

### **Comuni con una quota presunta di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento**

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
BE	438	Orvin
BE	445	Sonvilier
BE	449	Sauge
BE	497	Lüscherz
BE	502	Vinelz
BE	561	Adelboden
BE	565	Kandersteg
BE	571	Beatenberg
BE	573	Brienz (BE)
BE	574	Brienzwiler
BE	575	Därlichen
BE	576	Grindelwald
BE	578	Gündlischwand
BE	579	Habkern
BE	580	Hofstetten bei Brienz
BE	582	Iseltwald
BE	584	Lauterbrunnen
BE	585	Leissigen
BE	588	Niederried bei Interlaken
BE	589	Oberried am Brienzensee
BE	591	Saxeten
BE	592	Schwanden bei Brienz
BE	683	Champoz
BE	691	Crémines
BE	704	Roches (BE)
BE	707	Saules (BE)
BE	711	Sorvilier
BE	716	Petit-Val
BE	724	Nods
BE	756	Twann-Tüscherz
BE	762	Diemtigen
BE	783	Hasliberg
BE	784	Innertkirchen

---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
BE	791	Boltigen
BE	792	Lenk
BE	793	St. Stephan
BE	794	Zweisimmen
BE	841	Gsteig
BE	842	Lauenen
BE	843	Saanen
BE	852	Guggisberg
BE	924	Eriz
BE	927	Heiligenschwendi
BE	938	Sigriswil
BE	975	Farnern
LU	1004	Flühli
LU	1068	Vitznau
LU	1069	Weggis
UR	1202	Andermatt
UR	1204	Bauen
UR	1208	Göschenen
UR	1209	Gurtellen
UR	1210	Hospental
UR	1212	Realp
UR	1215	Seelisberg
UR	1218	Spiringen
UR	1220	Wassen
SZ	1311	Gersau
SZ	1343	Innerthal
SZ	1361	Alpthal
SZ	1366	Morschach
SZ	1368	Oberiberg
SZ	1369	Riemenstalden
OW	1402	Engelberg
NW	1504	Emmetten
GL	1631	Glarus Süd
FR	2010	Cheyres
FR	2022	Gletterens
FR	2038	Prévondavaux
FR	2051	Delley-Portalban
FR	2128	Châtel-sur-Montsalvens

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
FR	2130	Crésuz
FR	2135	Gruyères
FR	2137	Hauteville
FR	2138	Jaun
FR	2163	Val-de-Charmey
FR	2281	Haut-Vully
FR	2299	Plaffeien
SO	2423	Gänsbrunnen
BL	2889	Lauwil
AR	3002	Hundwil
AR	3037	Walzenhausen
SG	3291	Bad Ragaz
SG	3292	Flums
SG	3294	Pfäfers
SG	3295	Quarten
SG	3311	Amden
SG	3359	Wildhaus-Alt St. Johann
SG	3360	Nesslerau
SG	3372	Hemberg
GR	3503	Mutten
GR	3506	Vaz/Obervaz
GR	3513	Lantsch/Lenz
GR	3514	Schmitten (GR)
GR	3521	Bergün/Bravuogn
GR	3522	Filisur
GR	3531	Bivio
GR	3532	Cunter
GR	3533	Marmorera
GR	3534	Mulegns
GR	3536	Riom-Parsonz
GR	3538	Salouf
GR	3539	Savognin
GR	3540	Sur
GR	3541	Tinizong-Rona
GR	3542	Albula/Alvra
GR	3551	Brusio
GR	3561	Poschiavo
GR	3572	Falera



---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
GR	3575	Laax
GR	3581	Sagogn
GR	3582	Schluein
GR	3603	Vals
GR	3611	Andiast
GR	3612	Obersaxen
GR	3616	Waltensburg/Vuorz
GR	3617	Mundaun
GR	3618	Lumnezia
GR	3619	Ilanz/Glion
GR	3661	Cazis
GR	3662	Flerden
GR	3669	Tschappina
GR	3670	Urmein
GR	3672	Safiental
GR	3673	Domleschg
GR	3681	Avers
GR	3691	Hinterrhein
GR	3693	Nufenen
GR	3694	Splügen
GR	3695	Sufers
GR	3701	Andeer
GR	3703	Casti-Wergenstein
GR	3705	Donat
GR	3707	Lohn (GR)
GR	3708	Mathon
GR	3712	Zillis-Reischen
GR	3713	Ferrera
GR	3732	Flims
GR	3734	Trin
GR	3746	Zernez
GR	3752	Samnaun
GR	3762	Scuol
GR	3764	Valsot
GR	3781	Bever
GR	3782	Celerina/Schlarigna
GR	3783	Madulain
GR	3784	Pontresina

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
GR	3785	La Punt-Chamues-ch
GR	3786	Samedan
GR	3787	St. Moritz
GR	3788	S-chanf
GR	3789	Sils im Engadin/Segl
GR	3790	Silvaplana
GR	3791	Zuoz
GR	3792	Bregaglia
GR	3804	Buseno
GR	3805	Castaneda
GR	3808	Rossa
GR	3810	Santa Maria in Calanca
GR	3822	Mesocco
GR	3833	Leggia
GR	3834	Roveredo (GR)
GR	3835	San Vittore
GR	3836	Verdabbio
GR	3837	Calanca
GR	3847	Val Müstair
GR	3851	Davos
GR	3861	Fideris
GR	3862	Furna
GR	3871	Klosters-Serneus
GR	3881	Conters im Prättigau
GR	3882	Küblis
GR	3883	Saas
GR	3891	Luzein
GR	3893	St. Antönien
GR	3911	Churwalden
GR	3921	Arosa
GR	3932	Tschiertschen-Praden
GR	3961	Grüsch
GR	3972	Seewis im Prättigau
GR	3981	Breil/Brigels
GR	3982	Disentis/Mustér
GR	3983	Medel (Lucmagn)
GR	3985	Sumvitg
GR	3986	Tujetsch

---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
GR	3987	Trun
TG	4801	Berlingen
TG	4826	Mammern
TI	5007	Gorduno
TI	5008	Gudo
TI	5009	Isona
TI	5012	Moleno
TI	5013	Monte Carasso
TI	5014	Pianezzo
TI	5015	Preonzo
TI	5018	Sant' Antonio
TI	5048	Acquarossa
TI	5049	Blenio
TI	5050	Serravalle
TI	5061	Airolo
TI	5063	Bedretto
TI	5064	Bodio
TI	5071	Dalpe
TI	5072	Faido
TI	5073	Giornico
TI	5076	Personico
TI	5077	Pollegio
TI	5078	Prato (Leventina)
TI	5079	Quinto
TI	5081	Sobrio
TI	5091	Ascona
TI	5095	Brione (Verzasca)
TI	5096	Brione sopra Minusio
TI	5097	Brissago
TI	5102	Corippo
TI	5105	Frasco
TI	5108	Gordola
TI	5109	Gresso
TI	5112	Lavertezzo
TI	5117	Mergoscia
TI	5118	Minusio
TI	5119	Mosogno
TI	5120	Muralto

---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
TI	5121	Orselina
TI	5125	Ronco sopra Ascona
TI	5129	Sonogno
TI	5132	Vergeletto
TI	5135	Vogorno
TI	5136	Onsernone
TI	5137	Isorno
TI	5138	Cugnasco-Gerra
TI	5143	Aranno
TI	5144	Arogno
TI	5146	Astano
TI	5149	Bedigliora
TI	5154	Bissone
TI	5160	Brusino Arsizio
TI	5161	Cademario
TI	5171	Caslano
TI	5178	Croglio
TI	5181	Curio
TI	5193	Magliaso
TI	5195	Maroggia
TI	5198	Melide
TI	5200	Migliaglia
TI	5202	Monteggio
TI	5203	Morcote
TI	5206	Neggio
TI	5207	Novaggio
TI	5213	Ponte Tresa
TI	5216	Pura
TI	5219	Rovio
TI	5222	Sessa
TI	5226	Capriasca
TI	5230	Vernate
TI	5233	Vico Morcote
TI	5236	Collina d'Oro
TI	5237	Alto Malcantone
TI	5269	Breggia
TI	5282	Claro
TI	5284	Iragna

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
TI	5304	Bosco/Gurin
TI	5307	Campo (Vallemaggia)
TI	5309	Cerentino
TI	5310	Cevio
TI	5315	Linescio
TI	5317	Maggia
TI	5323	Lavizzara
TI	5324	Avegno Gordevio
TI	5396	Terre di Pedemonte
TI	5397	Centovalli
TI	5398	Gambarogno
VD	5404	Corbeyrier
VD	5405	Gryon
VD	5407	Leysin
VD	5409	Ollon
VD	5410	Ormont-Dessous
VD	5411	Ormont-Dessus
VD	5456	Cudrefin
VD	5464	Vully-les-Lacs
VD	5552	Bullet
VD	5554	Concise
VD	5555	Corcelles-près-Concise
VD	5562	Mauborget
VD	5566	Provence
VD	5727	Saint-Cergue
VD	5813	Chevroux
VD	5841	Château-d'Oex
VD	5842	Rossinière
VD	5843	Rougemont
VD	5871	L'Abbaye
VD	5873	Le Lieu
VD	5882	Chardonne
VD	5886	Montreux
VS	6004	Eggerberg
VS	6007	Naters
VS	6009	Simplon
VS	6010	Termen
VS	6011	Zwischbergen

---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
VS	6022	Chamoson
VS	6024	Nendaz
VS	6031	Bagnes
VS	6032	Bourg-Saint-Pierre
VS	6033	Liddes
VS	6034	Orsières
VS	6036	Vollèges
VS	6052	Bellwald
VS	6054	Binn
VS	6055	Blitzingen
VS	6056	Ernen
VS	6057	Fiesch
VS	6058	Fieschertal
VS	6061	Lax
VS	6064	Niederwald
VS	6073	Grafschaft
VS	6074	Münster-Geschinen
VS	6075	Reckingen-Gluringen
VS	6076	Obergoms
VS	6081	Les Agettes
VS	6082	Ayent
VS	6083	Evolène
VS	6084	Hérévence
VS	6087	Saint-Martin (VS)
VS	6089	Vex
VS	6090	Mont-Noble
VS	6102	Albinen
VS	6104	Ergisch
VS	6109	Inden
VS	6110	Leuk
VS	6111	Leukerbad
VS	6112	Oberems
VS	6116	Varen
VS	6117	Guttet-Feschel
VS	6118	Gampel-Bratsch
VS	6131	Bovernier
VS	6134	Iséables
VS	6135	Leytron

---

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
VS	6137	Martigny-Combe
VS	6139	Riddes
VS	6140	Saillon
VS	6142	Trient
VS	6151	Champéry
VS	6155	Saint-Gingolph
VS	6156	Troistorrents
VS	6157	Val-d'Illeiez
VS	6158	Vionnaz
VS	6172	Bister
VS	6173	Bitsch
VS	6177	Grensiols
VS	6181	Riederalp
VS	6191	Ausserberg
VS	6192	Blatten
VS	6193	Bürchen
VS	6194	Eischoll
VS	6195	Ferden
VS	6197	Kippel
VS	6198	Niedergesteln
VS	6201	Unterbäch
VS	6202	Wiler (Lötschen)
VS	6203	Mörel-Filet
VS	6204	Steg-Hohtenn
VS	6205	Bettmeralp
VS	6214	Finhaut
VS	6218	Salvan
VS	6220	Vérossaz
VS	6232	Chalais
VS	6234	Chermignon
VS	6239	Icogne
VS	6240	Lens
VS	6242	Mollens (VS)
VS	6243	Montana
VS	6244	Randogne
VS	6249	Venthône
VS	6252	Anniviers
VS	6261	Arbaz

Cantone	N. del Comune	Nome del Comune
VS	6267	Veysonnaz
VS	6282	Eisten
VS	6283	Embd
VS	6285	Grächen
VS	6287	Randa
VS	6288	Saas-Almagell
VS	6289	Saas-Balen
VS	6290	Saas-Fee
VS	6291	Saas-Grund
VS	6292	St. Niklaus
VS	6293	Stalden (VS)
VS	6294	Staldenried
VS	6295	Täsch
VS	6296	Törbel
VS	6298	Visperterminen
VS	6299	Zeneggen
VS	6300	Zermatt
NE	6405	Brot-Dessous
NE	6411	Montalchez
NE	6422	Les Planchettes
NE	6433	Brot-Plamboz
NE	6504	La Côte-aux-Fées
NE	6511	Les Verrières
JU	6713	Ederswiler
JU	6728	Vellerat
JU	6741	Le Bémont (JU)
JU	6742	Les Bois
JU	6744	La Chaux-des-Breuleux
JU	6745	Les Enfers
JU	6751	Montfaucon
JU	6753	Muriaux
JU	6758	Saint-Brais
JU	6759	Soubey
JU	6789	Fahy
JU	6792	Grandfontaine
JU	6808	Clos du Doubs
JU	6809	Haute-Ajoie
JU	6810	La Baroche