

Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASec)

del 4 dicembre 2015 (Stato 1° gennaio 2018)

Il Consiglio federale svizzero,

vista la legge federale del 20 marzo 2015¹ 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

¹ 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 2017² sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni.³

² 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

¹ 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.

² 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.

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

⁴ 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

¹ RS 702

² RS 431.841

³ 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

¹ 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).

² La menzione nel registro fondiario comprende inoltre l'identificatore dell'edificio (EGID) 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 2017⁴ sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni.⁵

³ 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

¹ 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.

² 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;

⁴ RS 431.841

⁵ 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).

³ 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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**

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

² 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. 11⁶

Art. 12 Modifica di altri atti normativi

I seguenti atti normativi sono modificati come segue:

...⁷

Art. 13 Entrata in vigore

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

⁶ Abrogato dal n. I dell'O del 1° nov. 2017, con effetto dal 1° gen. 2018 (RU **2017** 6331).

⁷ Le mod. possono essere consultate alla RU **2015** 5669.

*Allegato*⁸

⁸ Abrogato dal n. I dell'O del 1° nov. 2017, con effetto dal 1° gen. 2018 (RU **2017** 6331).