

Promemoria «Legge sulle abitazioni secondarie»

Premesse

Il 11 marzo 2012 l'elettorato svizzero ha accolto l'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Da allora, la quota delle abitazioni secondarie nei Comuni svizzeri è limitata ad al massimo il 20 per cento. Di norma, nei Comuni interessati non potranno essere autorizzate nuove abitazioni secondarie. In tutti gli altri Comuni un'autorizzazione edilizia non può essere rilasciata se ciò comporterebbe il superamento della quota del 20 per cento delle abitazioni secondarie.

Ora, la legge sulle abitazioni secondarie (LASEc), entrata in vigore il 1° gennaio 2016, disciplina questo articolo costituzionale in modo dettagliato. Il presente promemoria ha lo scopo di informarvi sulle modifiche legislative e di rispondere ai vostri quesiti più pressanti. Trovate la lista aggiornata dei Comuni con quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento nell'allegato della [Ordinanza sulle abitazioni secondarie \(OASEc\)](#).

La legge sulle abitazioni secondarie concede ai Cantoni e ai Comuni la competenza di emanare prescrizioni che limitano la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla presente legge (art. 3 LASEc).

➔ Vi invitiamo a informarvi anche su eventuali regolamentazioni più ampie del vostro Cantone e del vostro Comune. Al riguardo potete rivolgervi all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

Febbraio 2016

Indice

Le aziende di alloggio dispongono delle seguenti possibilità	2
1. Abitazioni sfruttate a scopi turistici	3
2. Finanziamento incrociato	4
3. Cambiamento di destinazione al 50 per cento.....	5
4. Alberghi in edifici protetti o tipici del sito	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. Interlocutori e contatti.....	6
6. Unterlagen	6
Appendice	7
Abitazioni primarie ed abitazioni equiparate ad esse (art. 2 cpv. 3 LASEc).....	7
Superficie utile principale	7
Abitazioni con limitazione d'uso e abitazioni senza limitazione d'uso	7
Condizioni per il cambiamento di destinazione di abitazioni	8
Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.....	8

Le aziende di alloggio dispongono delle seguenti possibilità:

Completamento dell'albergo con abitazioni sfruttate a scopi turistici → [Capitolo 1](#)

Possibilità:

- Una parte di qualunque dimensione dell'albergo viene trasformata in abitazioni. Gli stessi vengono venduti con la limitazione d'uso "abitazione sfruttata a scopi turistici" e presi in locazione dall'albergo stesso per lo sfruttamento nell'ambito dell'azienda di alloggio.
- L'intero albergo viene trasformato in abitazioni con la limitazione d'uso "abitazione sfruttata a scopi turistici". Lo sfruttamento può avvenire ad esempio tramite un albergo situato nelle vicinanze.
- L'albergo edifica nuove abitazioni con la limitazione d'uso "abitazione sfruttata a scopi turistici" e sfrutta le stesse nell'ambito della propria azienda.

Finanziamento incrociato di alberghi nuovi o esistenti → [Capitolo 2](#)

Le aziende alberghiere che, per l'esercizio o l'ulteriore gestione dell'azienda, necessitano di un finanziamento incrociato mediante la vendita di abitazioni secondarie possono, a determinate condizioni, trasformare fino al 20 per cento della loro superficie utile principale in abitazioni secondarie senza limitazione d'uso.

Cambiamento di destinazione di alberghi esistenti non redditizi → [Capitolo 3](#)

- Queste aziende alberghiere possono essere trasformate al 100 per cento in abitazioni sfruttate a scopi turistici. Lo sfruttamento può avvenire ad esempio tramite un albergo situato nelle vicinanze.
- Se ciò non fosse possibile, a determinate condizioni possono essere trasformate al 50 per cento della superficie utile principale in abitazioni secondarie.

Cambiamento di destinazione di aziende alberghiere in edifici protetti o tipici del sito → [Capitolo 4](#)

A determinate condizioni, gli alberghi situati in edifici protetti o tipici del sito possono essere trasformati al 100 per cento in abitazioni secondarie senza limitazione d'uso.

1. Completamento dell'albergo con abitazioni sfruttate a scopi turistici

La costruzione di abitazioni sfruttate a scopi turistici sarà possibile ulteriormente senza limitazioni (art. 7 LASEC). Se un'abitazione sfruttata a scopi turistici viene autorizzata, la limitazione d'uso viene menzionata nel registro fondiario. Ciò consente ad un albergo di ampliare la propria offerta. È altresì possibile vendere delle abitazioni con la limitazione d'uso "abitazioni sfruttate a scopi turistici" che vengono poi prese in locazione dall'albergo stesso per la gestione.

Per soddisfare questo criterio, l'abitazione deve essere messa a disposizione

- di ospiti in modo duraturo ed esclusivamente per soggiorni di breve durata a condizioni usuali di mercato
- e conformi all'uso locale.

Inoltre

- deve trovarsi nello stesso edificio in cui il proprietario ha il suo domicilio principale

oppure

- non è adattata alle esigenze personali del proprietario
- ed essere gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata.

Struttura ricettiva organizzata

Trattasi di struttura ricettiva organizzata se le seguenti tre condizioni sono soddisfatte in modo cumulativo (art. 4 OASEC):

- La struttura comprende **servizi e infrastrutture di tipo alberghiero** utilizzati di norma dalla maggior parte degli ospiti.
Esempio: reception, servizio in camera, impianti collettivi come piscina, impianti sportivi, ristoranti e aree per attività ricreative. Alcuni dei servizi e delle infrastrutture possono essere anche forniti da partner di cooperazione della regione.
- Dispone di un **concetto operativo simile a quello di un albergo**.
Una delle sue caratteristiche principali è la focalizzazione sull'accoglienza professionale e di breve termine degli ospiti. Esempi: hotel resort, resort di vacanze e villaggi vacanza
- Viene assicurata la gestione nell'ambito di una **struttura unitaria**: unica squadra direttiva della struttura; inoltre riveste importanza anche il tipo di commercializzazione (messe a disposizione durevolmente a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale anche durante l'alta stagione).

➔ Spetta alla competente autorità preposta alle autorizzazioni edilizie decidere se si tratta di una struttura ricettiva organizzata. In caso di dubbio è dunque opportuno rivolgersi tempestivamente all'autorità competente. La SCA vi consiglierà.

Caso particolare abitazioni in proprietà per piani (note esplicative all'art. 4 OASEC):

Visto che le abitazioni in proprietà per piani costituiscono un caso particolare, vanno osservati criteri aggiuntivi:

- L'utilizzo personale delle abitazioni deve rimanere limitato e non può superare le tre settimane per alta stagione. La locazione permanente è esclusa.
- Deve esistere un fondo di rinnovo. Inoltre vanno definiti i processi decisionali per l'esecuzione dei lavori di rinnovo. Si intende così impedire che la mancata intesa tra i proprietari blocchi l'esecuzione di investimenti di rinnovo.
- Insieme alla domanda di costruzione devono essere presentati anche gli eventuali regolamenti nonché contratti di locazione e gestione.

2. Finanziamento incrociato di alberghi nuovi o esistenti

Per garantire lo sfruttamento (ulteriore) di un albergo potranno essere venduti ulteriormente abitazioni secondarie. Ecco le premesse (art. 8 cpv. 1 LASEC):

- La superficie utile principale di queste abitazioni può ammontare al massimo al 20 per cento della superficie utile principale complessiva delle camere e delle abitazioni.
- La struttura può essere o può continuare a essere sfruttata in modo redditizio soltanto con i proventi derivanti dalla realizzazione di dette abitazioni.
- Il proprietario/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. Sono eccettuati i casi in cui vi si oppongano motivi di protezione dei siti o dei monumenti.
- Non vi si oppongono interessi preponderanti.

- ➔ Il legislatore non ha provveduto a meglio precisare il criterio della «unità costruttiva e funzionale» di una struttura ricettiva organizzata. Soltanto nel quadro dell'applicazione della legge sulle abitazioni secondarie si vedrà come le autorità preposte alle autorizzazioni edilizie interpreteranno questo termine.
- ➔ La riserva «Non vi si oppongano interessi preponderanti» è a discrezione dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

Alle summenzionate condizioni, una struttura ricettiva organizzata (→ [Capitolo 1](#)) può locare abitazioni di cui mantiene la proprietà. In tal caso la sua superficie utile principale massima può ammontare al 33 per cento (art. 8 cpv. 2 LASEC). Allora, le condizioni per abitazioni sfruttate a scopi turistici non sono rilevanti. Ossia, le abitazioni possono esserelocate anche per l'uso nel lungo periodo.

Inoltre, l'azienda stessa può sia vendere che locare abitazioni. In tal caso la superficie disponibile risulta da un calcolo misto (art. 8 cpv. 3 LASEC).

Perizia

In caso di finanziamento incrociato di un'azienda, una perizia indipendente deve provare che le condizioni sono adempite. Spetta al richiedente commissionare la perizia. La determinazione del perito necessita del consenso dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

La perizia deve esprimersi sui seguenti punti:

- redditività presente e futura della struttura
- finanziamento incrociato e impiego dei proventi

- ➔ La perizia deve essere eseguita da un perito indipendente la cui nomina necessita del consenso dell'autorità preposta alle autorizzazioni. A tale scopo potete per esempio rivolgervi alla Società svizzera di credito alberghiero (SCA).

3. Cambiamento di destinazione di alberghi esistenti non redditizi

Per una struttura ricettiva organizzata che non può più essere sfruttata in modo redditizio è previsto in primo luogo il cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie. → [Capitolo 1](#)

Soltanto se è comprovato che questa possibilità non è realizzabile, la destinazione di un'azienda, che esisteva già l'11 marzo 2012 (data dell'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie), può essere cambiata per il 50 per cento in abitazioni secondarie. Un motivo a tale riguardo può essere l'assenza di un mercato per abitazioni sfruttate a scopi turistici. Il rimanente 50 per cento della superficie utile principale, il cui cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie non è ammesso, può essere sfruttato o venduto come abitazioni primarie/abitazioni ad esse equiparate o come superficie commerciale.

Premesse per il cambiamento di destinazione al 50 per cento in abitazioni secondarie (art. 8 cpv. 4 LASEC):

- L'azienda esisteva già l'11 marzo 2012.
- L'azienda vanta un periodo di sfruttamento di almeno 25 anni: in detto periodo possono aver avuto luogo le usuali interruzioni d'esercizio dovute a ristrutturazioni, cambio del proprietario e simili (note esplicative all'art. 5 OASEC).
- Non può più essere sfruttata in modo redditizio.
- Non può essere trasformata in abitazioni sfruttate a scopi turistici.
- La mancata redditività non è dovuta a un comportamento inadeguato del proprietario/gestore.
- Non vi si oppongono interessi preponderanti.

- La riserva «Non vi si oppongono interessi preponderanti» è a discrezione dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.
- Questa regolamentazione, non ottimale, è frutto del processo parlamentare davanti all'Assemblea federale. hotelleriesuisse è riconoscente per i vostri feedback su eventuali vostre esperienze nell'ambito del cambiamento di destinazione di un'azienda di alloggio. Sentiti ringraziamenti.

Perizia

In caso di cambiamento di destinazione, una perizia indipendente deve provare che le condizioni sono adempiute. Spetta al richiedente commissionare la perizia. La determinazione del perito necessita del consenso dell'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.

La perizia deve esprimersi sui seguenti punti:

- redditività presente e futura della struttura
- durata della gestione
- domanda 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

Tutte le altre condizioni vengono stabilite dall'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie. Deciderà, fra l'altro, sull'ammissibilità del cambiamento di destinazione dell'edificio in abitazioni sfruttate a scopi turistici.

- La perizia deve essere eseguita da un perito indipendente la cui nomina necessita del consenso dell'autorità preposta alle autorizzazioni. A tale scopo potete per esempio rivolgervi alla Società svizzera di credito alberghiero (SCA).

4. Cambiamento di destinazione di aziende alberghiere in edifici protetti o tipici del sito

In edifici protetti o tipici del sito all'interno delle zone edificabili si possono autorizzare nuove abitazioni (art. 9 LASEC). Lo scopo precedente dell'edificio non è rilevante. È dunque ammesso anche il cambiamento di destinazione degli alberghi in abitazioni secondarie. Vanno soddisfatti i seguenti criteri:

- Il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso. Ciò significa in particolare che l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.
- La conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo.
- Non vi si oppongono interessi preponderanti.

Per gli edifici protetti o tipici del sito al di fuori delle zone edificabili fa stato l'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (art. 39 cpv. 2).

Edifici tipici del sito:

Sono tipici del sito quegli edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità del sito e all'identità del luogo. I Cantoni provvedono a determinare gli edifici tipici del sito.

5. Interlocutori e contatti

- hotelleriesuisse: www.hotelleriesuisse.ch, Politica economica, politik@hotelleriesuisse.ch, tel. 031 370 42 02
- Società svizzera di credito alberghiero (SCA): Michael Kauer, Responsabile consulenza, mkauer@sgh.ch, tel. 044 209 16 16
- Autorità competenti dei Comuni e dei Cantoni

6. Documentazione

Legge sulle abitazioni secondarie (RS 702):

<https://www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/20140036/index.html>

Ordinanza sulle abitazioni secondarie (RS 702.1):

<https://www.admin.ch/opc/it/classified-compilation/20152998/index.html>

Note esplicative riguardo all'Ordinanza sulle abitazioni secondarie:

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/05403/index.html?lang=it>

Appendice

I. Abitazioni primarie ed abitazioni equiparate ad esse (art. 2 cpv. 3 LASEC)

Le abitazioni primarie sono abitazioni utilizzate da persone residenti nel Comune. Ad esse sono equiparate le abitazioni che sono utilizzate quali abitazioni di servizio per il personale (in particolare nel settore ricettivo), abitazioni occupate in modo permanente a scopo di lavoro o di formazione (soggiornanti settimanali), abitazioni per personale diplomatico e richiedenti l'asilo.

II. Superficie utile principale

Stando alla norma SIA, la superficie utile principale è la parte della superficie utile che serve alla destinazione e all'utilizzo dell'edificio nel senso stretto del termine.

III. Abitazioni con limitazione d'uso e abitazioni senza limitazione d'uso

La legge sulle abitazioni secondarie distingue tra abitazioni con limitazione d'uso e abitazioni senza limitazione d'uso:

Abitazioni con limitazione d'uso

Le abitazioni primarie di nuova realizzazione e le abitazioni ad esse equiparate nonché le nuove abitazioni sfruttate a scopi turistici potranno essere realizzate anche in futuro. La limitazione d'uso sarà comunque menzionata nel registro fondiario (art. 7 LASEC).

Le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore la cui superficie utile principale viene ampliata di oltre il 30 per cento saranno pure soggette alla menzione di una limitazione d'uso nel registro fondiario (art. 11 cpv. 4 LASEC). → [Appendice V](#)

Abitazioni senza limitazione d'uso

La costruzione di abitazioni secondarie senza limitazione d'uso è ancora ammessa se servono al finanziamento incrociato di un'azienda alberghiera non redditizia o al cambiamento di destinazione di un albergo che non può più essere gestito in modo redditizio (→ [Capitolo 2](#) e → [Capitolo 3](#)). Anche in edifici protetti o tipici del sito le nuove abitazioni sono ammesse ulteriormente (art. 8 LASEC). → [Capitolo 4](#)

Il tipo di uso abitativo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore è libero, non vi è limitazione d'uso (con una eccezione → [Abitazioni con limitazione d'uso](#)). Queste abitazioni possono essere modificate ed ampliate al massimo del 30 per cento della superficie utile principale preesistente (art. 11 LASEC). → [Appendice V](#)

Sospensione della limitazione d'uso

Per una durata limitata è possibile la sospensione della limitazione d'uso (art. 14 LASEC):

- la limitazione d'uso non può essere temporaneamente rispettata in seguito a circostanze particolari (ad es. decesso o trasferimento di domicilio);
- il proprietario fornisce la prova di avere messo sul mercato l'abitazione e di avere cercato invano persone disposte a usare l'abitazione dietro congrua remunerazione.

Non sono consentite né l'inosservanza della limitazione d'uso né le indicazioni inesatte o incomplete. La contravvenzione è punita con una pena detentiva o con una pena pecuniaria.

IV. Condizioni per il cambiamento di destinazione di abitazioni

Quando la destinazione di un'abitazione con la limitazione d'uso abitazione sfruttata a scopi turistici o abitazione supplementare viene cambiata in abitazione primaria, la modifica di destinazione va notificata all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie entro 30 giorni dal trasferimento nell'abitazione (art. 7 OASec).

Se invece la destinazione di un'abitazione primaria/un'abitazione ad essa equiparata/un'abitazione supplementare viene cambiata in abitazione sfruttata a scopi turistici, devono essere soddisfatti i summenzionati criteri per un'abitazione sfruttata a scopi turistici e sarà richiesta un'autorizzazione da parte della autorità preposta alle autorizzazioni edilizie (art. 13 LASec). → [Capitolo 1](#)

V. Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore

Un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore è un'abitazione realizzata prima dell'11 marzo 2012 (data di accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie) nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata in tale data con decisione passata in giudicato. Queste abitazioni possono anche essere modificate e, a determinate condizioni, ampliate.

Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore senza ampliamento

Il tipo di utilizzo dell'abitazione non è soggetto a limitazioni. Possono anche essere sfruttate come abitazioni secondarie. Queste abitazioni possono essere rinnovate, trasformate e ricostruite. Se la superficie utile principale non viene ampliata, ne possono essere create anche abitazioni supplementari. Anche queste ultime non sono soggette a limitazione d'uso.

Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore che vengono ampliate al massimo del 30 per cento:

Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore possono essere ampliate, all'interno delle zone edificabili, al massimo del 30 per cento della esistente superficie utile principale. Al riguardo la creazione di abitazioni supplementari non è ammessa. Al di fuori delle zone edificabili, gli ampliamenti delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore sono soggetti alle prescrizioni in materia di costruzione al di fuori delle zone edificabili.

Abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore che vengono ampliate di oltre il 30 per cento

Sono ammesse anche gli ampliamenti che superano il 30 per cento della preesistente superficie utile principale. In tal caso l'abitazione va però iscritta nel registro fondiario con la limitazione d'uso quale abitazione primaria, quale abitazione equiparata all'abitazione primaria o quale abitazione sfruttata a scopi turistici e dovrà soddisfare le condizioni per l'autorizzazione edilizia.

Se del caso, i Cantoni e i Comuni adottano le misure necessarie a impedire un uso senza limitazioni di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore a scopo di abitazioni secondarie.

→ Vi consigliamo pertanto di informarvi anche su eventuali regolamentazioni più ampie del vostro Cantone. Al riguardo potete rivolgervi all'autorità preposta alle autorizzazioni edilizie.