



Legge federale sulla pianificazione del territorio (Legge sulla pianificazione del territorio, LPT)

Disegno

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 31 ottobre 2018¹,
decreta:

I

La legge del 22 giugno 1979² sulla pianificazione del territorio è modificata come segue:

Ingresso

visti gli articoli 75, 104a e 108 della Costituzione federale³,

Art. 2 cpv. 1^{bis} e 2^{bis}

^{1bis} Essi collaborano in particolare anche in ambiti con interdipendenze funzionali e territoriali nella misura in cui ciò sia necessario per attuare gli scopi e i principi della pianificazione del territorio.

^{2bis} Le autorità incaricate di compiti pianificatori ponderano, nel rispettivo grado di pianificazione, i diversi interessi e presentano tale ponderazione nella motivazione delle loro decisioni.

Art. 3 cpv. 5

⁵ Le utilizzazioni del sottosuolo, in particolare delle acque sotterranee, delle materie prime, dell'energia e degli spazi utilizzabili per l'edificazione, devono essere coordinate per tempo sia reciprocamente sia con le utilizzazioni in superficie e con gli interessi opposti.

1 FF 2018 6267

2 RS 700

3 RS 101

Art. 6 cpv. 4

⁴ Essi tengono conto in particolare delle concezioni e dei piani settoriali della Confederazione, dei piani direttori dei Cantoni vicini, degli inventari federali come pure dei programmi di sviluppo e piani regionali in funzione della loro obbligatorietà.

Art. 8c Contenuto del piano direttore nel settore delle zone di cui all'articolo 18a

¹ Sulla base di una strategia territoriale globale, nel piano direttore i Cantoni possono prevedere in determinati comprensori zone speciali fuori delle zone edificabili nelle quali sono ammesse utilizzazioni non vincolate all'ubicazione (art. 18a), purché:

- a. la delimitazione di tali zone comporti un miglioramento della situazione generale del comprensorio interessato alla luce degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio; e
- b. siano previste misure di compensazione e di miglioramento corrispondenti.

² Nel piano direttore deve essere indicato almeno:

- a. quale miglioramento della situazione generale deve essere ottenuto e quali obiettivi sovraordinati devono concretamente essere perseguiti delimitando tali zone, nonché i relativi motivi;
- b. come la strategia globale è concretamente attuata nella pianificazione dell'utilizzazione del comprensorio interessato; e
- c. in che cosa consistono le misure di compensazione e di miglioramento e come devono essere garantite in modo vincolante e duraturo.

Art. 8d Contenuto del piano direttore in relazione alle deroghe di cui all'articolo 24g

¹ Nel piano direttore i Cantoni possono prevedere deroghe agli articoli 24c, 24d e 24f, purché:

- a. le deroghe siano contenute e giustificate dal punto di vista della pianificazione del territorio;
- b. le deroghe comportino un miglioramento della situazione generale nel comprensorio fuori delle zone edificabili alla luce degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio;
- c. sia prevista una compensazione corrispondente.

² Nel piano direttore deve essere indicato almeno:

- a. quali deroghe sono previste e in quale perimetro possono trovare applicazione;
- b. quale miglioramento della situazione generale deve essere ottenuto e quali obiettivi sovraordinati devono concretamente essere perseguiti con queste deroghe; e

- c. come e dove si deve effettuare la compensazione, come deve essere resa possibile e come deve essere garantita in modo vincolante e duraturo.

Art. 16 cpv. 4

⁴ Nelle zone agricole l'agricoltura e i suoi bisogni hanno la priorità rispetto alle utilizzazioni non conformi alla destinazione della zona.

Art. 16a *Zone agricole speciali*

¹ Le zone agricole speciali servono prevalentemente alla produzione agricola od orticola non dipendente dal suolo.

² Nell'ambito del piano direttore devono essere coordinate con lo sviluppo del comprensorio insediativo e, per quanto possibile, confinare con tale comprensorio.

³ Qualora risulti necessario affinché le zone agricole speciali siano utilizzate conformemente alla loro destinazione, l'autorità competente adotta le misure adeguate per garantirne la disponibilità.

Art. 16a^{bis} e 16b

Abrogati

Art. 18 cpv. 1 e 1^{bis}

¹ Il diritto cantonale distingue diversi tipi di zone edificabili e può prevedere altre zone d'utilizzazione fuori delle zone edificabili.

^{1bis} In queste altre zone d'utilizzazione fuori delle zone edificabili possono essere ammessi edifici o impianti per utilizzazioni vincolate all'ubicazione, sempreché sia così attuato quanto disposto nel piano direttore.

Art. 18a *Zone non edificabili con utilizzazioni soggette all'obbligo di compensazione*

¹ In sede di pianificazione dell'utilizzazione sono stabiliti i presupposti affinché le utilizzazioni ai sensi dell'articolo 8c:

- a. siano associate alle necessarie misure di compensazione e di miglioramento;
- b. in definitiva non portino a utilizzazioni più importanti o più impattanti; e
- c. portino a un miglioramento complessivo della struttura insediativa, del paesaggio, della cultura della costruzione o delle superfici coltivate.

² Non sono necessarie misure di compensazione o di miglioramento se le utilizzazioni che possono essere autorizzate secondo il diritto vigente si integrano meglio nel territorio.

³ Durante la procedura d'autorizzazione deve essere verificato e assicurato che siano adempite le condizioni di cui al capoverso 1.

⁴ Il Consiglio federale disciplina quali estensioni dell'utilizzazione nei piccoli insediamenti non sono subordinate a una compensazione.

Titolo prima dell'art. 21

Sezione 2: Effetti generali

Art. 22a

Ex art. 18a

Art. 23 Eccezioni nelle zone edificabili

Il diritto cantonale disciplina a quali condizioni sono ammesse eccezioni al requisito della conformità alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a) nelle zone edificabili.

Titolo prima dell'art. 23a

Capitolo 4: Costruzioni fuori delle zone edificabili

Sezione 1: Disposizioni generali

Art. 23a Ponderazione degli interessi nella procedura di autorizzazione edilizia

Le autorizzazioni edilizie fuori delle zone edificabili possono essere rilasciate soltanto se non vi si oppongono interessi preponderanti.

Art. 23b Utilizzazione e sostituzione di volumi di edifici esistenti

Nei progetti edilizi fuori delle zone edificabili devono essere innanzitutto sfruttati o sostituiti volumi di edifici esistenti.

Art. 23c Integrazione

Gli edifici e gli impianti devono integrarsi bene nel paesaggio circostante.

Art. 23d Obbligo di demolizione

¹ Le autorizzazioni edilizie fuori delle zone edificabili decadono per legge quando viene meno lo scopo autorizzato.

² Gli edifici e gli impianti per i quali l'autorizzazione è decaduta devono essere demoliti e deve essere ripristinato lo stato naturale. Se l'autorizzazione è decaduta solo per una parte di un edificio o di un impianto, dovrà essere demolita solo tale parte, se la misura è proporzionata. È escluso un cambiamento di destinazione. È fatto salvo il rilascio di un'autorizzazione per una nuova utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione.

³ Non appena viene a conoscenza della cessazione dello scopo, l'autorità competente stabilisce mediante decisione che l'autorizzazione è divenuta caduca. Fissa un con-

gruo termine per la demolizione e il ripristino dello stato naturale o, in caso di una demolizione parziale, dello stato legale, minacciando un'esecuzione sostitutiva. È riservata la presentazione di una domanda di costruzione per una nuova utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione. L'autorità competente fissa a tal fine un congruo termine.

Art. 23e Eccezioni all'obbligo di demolizione

¹ Nell'autorizzazione edilizia deve essere disposto che l'obbligo di demolizione di cui all'articolo 23*d* non si applica se:

- a. si tratta di edifici abitativi non facilmente rimovibili e necessari per un'azienda in grado di sopravvivere a lungo termine; oppure
- b. il volume e la superficie utilizzati ai sensi dell'articolo 23*b* sono integralmente compensati.

² Il Consiglio federale può inoltre prevedere casi in cui l'autorizzazione edilizia può prescindere dall'obbligo di demolizione di cui all'articolo 23*d* perché non sussiste alcun interesse pubblico che giustifichi tale demolizione.

³ Il divieto di cambiamento della destinazione di cui all'articolo 23*d* capoverso 2 terzo periodo si applica anche ai casi di cui al capoverso 1 lettera b.

Art. 23f Costi di demolizione

¹ Per coprire i costi di demolizione dell'edificio o dell'impianto e i costi di ripristino dello stato naturale o, in caso di demolizione parziale, dello stato legale, l'ente pubblico la cui autorità competente ha disposto la demolizione o il ripristino ha un diritto di pegno sul fondo interessato e su eventuali altri fondi indicati nell'autorizzazione. Fanno eccezione i fondi affittati.

² Il diritto di pegno nasce senza iscrizione nel registro fondiario quando viene disposta l'esecuzione sostitutiva e prevale su ogni altro onere iscritto. L'articolo 836 capoverso 2 del Codice civile (CC)⁴ è applicabile per analogia.

³ Il diritto cantonale può prevedere che la copertura dei costi secondo il capoverso 1 sia garantita con un onere fondiario di diritto pubblico ai sensi dell'articolo 784 CC invece che con un diritto di pegno.

Art. 23g Disposizioni restrittive dei Cantoni

Il diritto cantonale può prevedere restrizioni agli articoli 23*h*–24.

*Titolo prima dell'art. 23h***Sezione 2:****Autorizzazioni per edifici e impianti conformi alla zona agricola***Art. 23h* Edifici e impianti conformi alla zona

¹ Nella zona agricola sono conformi alla zona gli edifici e gli impianti che sono necessari alla coltivazione agricola o all'orticoltura produttiva. È fatta salva una descrizione più restrittiva della conformità alla zona ai sensi dell'articolo 16 capoverso 3.

² Gli edifici e gli impianti necessari alla produzione di energia a partire dalla biomassa, o necessari per impianti di compostaggio loro connessi possono essere ammessi in un'azienda agricola in quanto conformi alla zona se la biomassa trattata è in stretto rapporto con l'agricoltura, nonché con l'azienda medesima. Le autorizzazioni sono vincolate alla condizione che tali edifici e impianti possano essere usati soltanto per lo scopo autorizzato. Il Consiglio federale disciplina i dettagli.

³ Gli edifici e gli impianti che servono all'ampliamento interno di un'azienda agricola od orticola produttiva sono conformi alla zona. Il Consiglio federale disciplina i dettagli.

⁴ Gli edifici e gli impianti che vanno al di là di un ampliamento interno sono conformi alla zona soltanto se situati all'interno di una zona agricola speciale di cui all'articolo 16a.

*Art. 23i**Ex art. 16a^{bis}**Titolo prima dell'art. 24***Sezione 3: Autorizzazioni eccezionali fuori delle zone edificabili***Art. 24* Edifici e impianti a ubicazione vincolata

In deroga all'articolo 22 capoverso 2 lettera a, possono essere rilasciate autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti se la loro destinazione esige un'ubicazione fuori delle zone edificabili.

Art. 24^{bis} Disposizioni comuni per edifici e impianti esistenti

¹ Le autorizzazioni secondo gli articoli 24a–24g possono essere rilasciate nei limiti ammessi dal diritto federale nella misura in cui il diritto cantonale dichiara applicabili tali disposizioni.

² Sono rilasciate alle seguenti condizioni:

- a. gli edifici o gli impianti non sono più necessari ai fini della destinazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione oppure viene assicurato che vengono mantenuti per tale scopo;

- b. è necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e tutti i costi d'infrastruttura in relazione all'utilizzazione autorizzata sono a carico del proprietario;
- c. la coltivazione agricola dei terreni circostanti non è ostacolata né minacciata dall'utilizzazione autorizzata.

³ Se una di queste condizioni non è più soddisfatta, l'autorizzazione decade per legge. L'articolo 23d capoversi 2 e 3 è applicabile per analogia.

Art. 24a, rubrica, nonché cpv. 1, frase introduttiva

Cambiamenti di destinazione senza lavori di trasformazione

¹ Quando il cambiamento di destinazione di un edificio o di un impianto non necessita lavori di trasformazione ai sensi dell'articolo 22 capoverso 1, l'autorizzazione è rilasciata se:

Art. 24b, rubrica, nonché cpv. 1, 1^{bis}

Aziende accessorie non agricole

¹ Negli edifici e impianti esistenti situati in un'azienda agricola esistente ai sensi della legge federale del 4 ottobre 1991⁵ sul diritto fondiario rurale possono essere autorizzati lavori di trasformazione per la produzione di pesci, insetti e organismi analoghi che non rientrano nel campo d'applicazione dell'articolo 23h e servono come base per alimenti e foraggio.

^{1bis} In questi edifici e impianti possono essere autorizzate anche aziende accessorie non agricole con uno stretto legame materiale con l'azienda agricola; in tal caso possono essere ammessi ampliamenti di modeste dimensioni, purché negli edifici e impianti esistenti non vi sia sufficiente spazio a disposizione.

Art. 24c, rubrica, nonché cpv. 1, 3 e 5

Edifici e impianti secondo il diritto anteriore

¹ Gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla zona sono in linea di principio protetti nella propria situazione di fatto.

³ Lo stesso vale per gli edifici abitativi agricoli e gli edifici annessi utilizzati a scopo di sfruttamento agricolo, eretti o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte delle zone non edificabili ai sensi del diritto federale.

⁵ *Abrogato*

Art. 24d, rubrica, nonché cpv. 1, 1^{bis}, 2 lett. a^{bis} e a^{ter} e 3

Edifici abitativi agricoli esistenti ed edifici e impianti
degni di protezione

¹ In periodi in cui non esiste un fabbisogno per un'utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione, in edifici abitativi agricoli può essere autorizzata un'utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli.

^{1^{bis}} Sono ammesse modifiche parziali di edifici abitativi agricoli conservati nella loro sostanza che non rientrano nel campo d'applicazione né dell'articolo 23^h capoverso 1 né dell'articolo 24^c, se:

- a. sono indispensabili per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali o per un risanamento energetico; e
- b. l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

² Il cambiamento totale di destinazione di edifici e impianti degni di protezione può essere autorizzato se:

- a^{bis}. il loro valore di protezione resta integralmente preservato;
- a^{ter}. si prestano all'utilizzazione prevista; e

³ *Abrogato*

Art. 24e cpv. 5 e 6

⁵ Le autorizzazioni secondo il presente articolo sono rilasciate soltanto se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati.

⁶ Il Consiglio federale disciplina i dettagli. Definisce segnatamente il rapporto tra le possibilità di modifica secondo il presente articolo e quelle secondo l'articolo 24^c. Può prevedere che piccoli edifici annessi distrutti per cause di forza maggiore possano essere ricostruiti.

Art. 24f Edifici e impianti usati a scopi commerciali costruiti secondo
il diritto anteriore

Il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni sono autorizzati i cambiamenti di destinazione degli edifici e impianti commerciali eretti prima del 1° gennaio 1980 o da allora non più conformi alla zona in seguito a modifica dei piani d'utilizzazione.

Art. 24g Deroghe agli articoli 24c, 24d e 24f

¹ Le autorizzazioni per utilizzazioni che vanno oltre il quadro fissato negli articoli 24c, 24d o 24f sono rilasciate soltanto se:

- a. il Cantone ha previsto tali utilizzazioni nel piano direttore secondo l'articolo 8^d;
- b. l'utilizzazione richiesta è compensata in modo tale che la situazione generale nel comprensorio fuori delle zone edificabili sia migliorata alla luce degli

scopi e dei principi della pianificazione del territorio e che non risultino utilizzazioni nel complesso più importanti o più impattanti; e

- c. la compensazione secondo la lettera b è assicurata giuridicamente.

² Le autorizzazioni secondo il capoverso 1 decadono quando viene meno la compensazione.

Titolo prima dell'art. 24h

Sezione 4: Disposizioni penali

Art. 24h

¹ È punito con una pena detentiva sino a tre anni o con una pena pecuniaria chiunque, intenzionalmente, fuori delle zone edificabili:

- a. eriga, modifichi o trasformi edifici o impianti senza l'autorizzazione edilizia prescritta;
- b. ottenga indebitamente per sé o per un'altra persona un'autorizzazione edilizia secondo la presente legge fornendo indicazioni inesatte o incomplete oppure in modo ingannevole;
- c. non rispetti una decisione in materia di polizia edilizia adottata in applicazione della presente legge.

² Chi agisce per negligenza è punito con una pena pecuniaria.

³ I comportamenti punibili costituiscono un motivo di revisione di decisioni passate in giudicato.

Titolo prima dell'art. 24i

Sezione 5: Esame delle implicazioni e proposte di misure

Art. 24i

¹ Il Consiglio federale informa periodicamente, mediante rapporto, il Parlamento sull'impatto dell'applicazione delle disposizioni sulle costruzioni fuori delle zone edificabili sullo sviluppo territoriale, sul paesaggio e sulla cultura della costruzione e presenta proposte per possibili miglioramenti.

² Il rapporto è presentato per la prima volta otto anni dopo l'entrata in vigore della modifica del

Titolo prima dell'art. 25

Capitolo 5: Competenza e procedura nell'ambito dei piani di utilizzazione

Art. 25, rubrica, nonché cpv. 2

Regolamentazione cantonale delle procedure

² *Abrogato*

Art. 25^{bis} Competenze fuori delle zone edificabili

¹ Per tutti i progetti edilizi fuori delle zone edificabili l'autorità cantonale competente decide se siano conformi alla zona o se un'eccezione possa essere autorizzata.

² L'autorità cantonale competente garantisce che:

- a. le utilizzazioni non autorizzate siano individuate entro un termine congruo e in seguito immediatamente vietate e interrotte;
- b. sia disposto ed eseguito senza indugio la demolizione parziale degli interventi edilizi non autorizzati e non autorizzabili.

³ Può prendere disposizioni al posto dell'autorità di polizia edilizia, in particolare minacciando ed eseguendo l'esecuzione sostitutiva.

⁴ Soltanto lei può decidere validamente se rinunciare, a titolo eccezionale, al ripristino della situazione conforme al diritto.

Art. 27a

Abrogato

Art. 34 cpv. 2 lett. c

² I Cantoni e i Comuni sono legittimati a ricorrere contro le decisioni cantonali di ultima istanza concernenti:

- c. le autorizzazioni ai sensi degli articoli 24–24g.

Art. 36 cpv. 2

² Fintanto che il diritto cantonale non avrà designato altre autorità, i governi cantonali sono autorizzati ad emanare ordinamenti provvisori, in particolare a stabilire zone di pianificazione (art. 27).

Art. 37a e 38

Abrogati

Art. 38b Disposizione transitoria della modifica del ...

Gli edifici e gli impianti per i quali l'autorizzazione è stata rilasciata secondo il diritto vigente per un periodo limitato nel tempo o vincolata a una condizione risolutiva devono essere demoliti allo scadere del periodo previsto o al verificarsi della condizione risolutiva. Deve essere ripristinato lo stato anteriore, se in tal momento non può essere rilasciata un'autorizzazione per una nuova utilizzazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione. Alle nuove autorizzazioni si applicano gli articoli 23d–23f.

II

La legge federale del 4 ottobre 1991⁶ sul diritto fondiario rurale è modificata come segue:

Art. 60 cpv. 1 lett. e nonché j

¹ L'autorità cantonale competente ad accordare l'autorizzazione permette eccezioni ai divieti di divisione materiale e di frazionamento se:

- e. un edificio agricolo, con il relativo terreno circostante, non più necessario per la gestione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo, è trasferito al proprietario di un'azienda o di un fondo agricolo vicino per un uso conforme alla funzione prevista della zona, permettendo così di evitare la costruzione di un edificio che dovrebbe essere autorizzato in virtù dell'articolo 23h o dell'articolo 23i della legge del 22 giugno 1979⁷ sulla pianificazione del territorio;
- j. la separazione avviene per un'utilizzazione conforme alla destinazione della zona di zone agricole speciali secondo l'articolo 16a della legge sulla pianificazione del territorio.

Art. 64 cpv. 1 lett. h

¹ Se non vi è coltivazione diretta, l'autorizzazione dev'essere rilasciata se l'acquirente prova che sussiste un grave motivo, segnatamente che:

- h. l'acquisto è operato dal Cantone o da un Comune e serve a garantire la disponibilità di terreno in zone agricole speciali secondo l'articolo 16a della legge sulla pianificazione del territorio.

⁶ RS 211.412.11

⁷ RS 700

Art. 75 cpv. 1 lett. f

¹ Non vi è limite d'aggravio per:

- f. i diritti di pegno immobiliare per garantire la demolizione di edifici e impianti ai sensi dell'articolo 23^e della legge del 22 giugno 1979⁸ sulla pianificazione del territorio.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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