



# Scheda informativa

sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»

---

## Strumenti a disposizione dei Cantoni e dei Comuni

**La revisione della legge sulla pianificazione del territorio impone a Cantoni e Comuni di limitare la costruzione di abitazioni secondarie attraverso i piani direttori e i piani di utilizzazione. L'attuazione dipende dalla situazione esistente a livello locale. Numerosi Comuni hanno già adottato misure per frenare l'espansione disordinata degli insediamenti. Per farlo, hanno a disposizione diversi strumenti, fra i quali scelgono quello più adatto alla loro situazione particolare.**

Il Consiglio federale e il Parlamento hanno inasprito la legge sulla pianificazione del territorio per porre un freno agli eccessi nella costruzione di abitazioni secondarie. L'adeguamento è entrato in vigore il 1° luglio 2011 e impone ai Cantoni di adottare nei loro piani direttori e di utilizzazione misure per limitare la costruzione di abitazioni secondarie. L'obiettivo è assicurare in tutte le regioni un rapporto equilibrato fra abitazioni primarie e secondarie. La revisione della legge obbliga i Cantoni e i Comuni a limitare il numero di nuove abitazioni secondarie, a incentivare l'offerta di abitazioni primarie a prezzi accessibili, a promuovere l'industria alberghiera e a migliorare il grado di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti. I Cantoni che non soddisfano questo mandato entro i termini stabiliti non possono più rilasciare permessi per abitazioni secondarie.

L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE ha elaborato una guida alla pianificazione corredata da esempi e strumenti, che illustra come soddisfare i requisiti più severi. Il grado di occupazione delle abitazioni secondarie può essere migliorato, per esempio, con una zona speciale per abitazioni secondarie sfruttate turisticamente. Un rapporto equilibrato fra abitazioni primarie e secondarie si può raggiungere limitando attraverso contingenti regionali la costruzione di nuove abitazioni secondarie o abbinando gli azzonamenti a un piano di quote riservate alle abitazioni primarie.

### **Attuazione nei Cantoni**

Sulla base della legge sottoposta a revisione, tutti i Cantoni devono valutare in quali aree è necessario adottare provvedimenti. Sono chiamati a intervenire soprattutto i Cantoni turistici di Berna, Grigioni, Ticino, Vaud e Vallese. Attualmente è in corso la procedura di approvazione o di esame preliminare dei piani direttori dei Cantoni di Berna, Ticino, Vaud e Uri. Il piano direttore del Cantone Vallese è in fase di elaborazione; quello del Cantone Grigioni è stato approvato dalla Confederazione prima dell'entrata in vigore della revisione della legge sulla pianificazione del territorio. Esso contiene già



misure sostanziali per limitare la costruzione di abitazioni secondarie. In considerazione del nuovo quadro giuridico, tali misure dovranno essere riesaminate ed eventualmente adattate.

## **Panoramica sulle misure già adottate**

### ***Contingenti per limitare le abitazioni secondarie***

Contingenti per limitare il numero di abitazioni secondarie costruite ogni anno sono adottati, per esempio, in Alta Engadina, a Zermatt, a Crans Montana, a Vaz/Obervaz (Lenzerheide) e a Saas Fee. Il distretto dell'Alta Engadina limita la costruzione di abitazioni secondarie sfruttate turisticamente e non sfruttate turisticamente attraverso un contingente annuo di 12 000 metri quadrati di superficie utile lorda. Il contingente viene suddiviso fra i Comuni sulla base di una chiave di riparto ridefinita ogni cinque anni.

### ***Zone alberghiere per promuovere e mantenere l'industria alberghiera***

Per promuovere e mantenere l'industria alberghiera locale, i Comuni possono definire delle "zone alberghiere". Pontresina, Saanen e Crans Montana lo fanno già. Nella zona alberghiera di Pontresina, per esempio, possono essere realizzate solamente strutture alberghiere e costruzioni attinenti a questo settore. Il coefficiente d'utilizzazione relativamente elevato, nel quale non vengono conteggiati i locali accessibili al pubblico (per es. ristoranti, lobby), e il generoso volume edificabile privilegiano e incentivano lo sfruttamento per scopi alberghieri. Dal 2004, il venti per cento della superficie utile lorda realizzata nella zona alberghiera può essere utilizzata anche per abitazioni primarie e secondarie.

### ***Quote riservate alle abitazioni primarie per garantire strutture abitative alla popolazione locale***

Per evitare che vengano costruite solamente costose e lucrative abitazioni secondarie, i Comuni possono definire zone edificabili con quote fisse riservate alle abitazioni primarie per la popolazione locale. Strumenti di questo genere vengono spesso utilizzati dai Comuni ticinesi, come per esempio Astano, Collina d'Oro, Carona e Minusio, ma anche da Comuni di altri Cantoni, come Andermatt, Crans Montana, Val d'Illeiez, Saanen, Saas Fee, Falera e Vaz/Obervaz (Lenzerheide). A Carona la regola delle quote fisse per abitazioni primarie vale su tutto il territorio comunale. In ogni edificio nuovo, almeno due terzi della superficie utile lorda devono essere destinati ad abitazioni primarie. Nel caso di nuove costruzioni, Crans Montana impone quote per abitazioni primarie pari fino al settanta per cento negli edifici con più abitazioni e del cento per cento negli chalet.

### ***Politica fondiaria attiva per gestire lo sviluppo***

Esempio Savognin: nelle linee guida di gestione del territorio del 2008, il Comune di Savognin ha formulato l'obiettivo di migliorare il grado di occupazione delle abitazioni con la creazione di «letti caldi», indicando ubicazioni idonee. Con la revisione in corso della pianificazione locale, il Comune intende ora azionare terreni edificabili solamente per consentire la realizzazione di un progetto di resort turistico attraverso la definizione di una zona alberghiera e per mettere a disposizione terreni per l'edilizia destinata alla popolazione locale.



### ***Tasse d'incentivazione per creare abitazioni a prezzo moderato***

Le tasse d'incentivazione sono tasse "una tantum" riscosse, per esempio, in occasione del rilascio della licenza edilizia. In tal modo si vuole rendere meno attrattiva la costruzione di abitazioni secondarie. Le risorse finanziarie derivanti dalla riscossione di queste tasse consentono di promuovere la costruzione di abitazioni primarie, l'industria alberghiera e le infrastrutture turistiche. Una tassa d'incentivazione è stata introdotta, per esempio, da Davos, Samnaun, Flims e Laax (GR).

### ***Tassa sulle abitazioni secondarie, per evitare i «letti freddi»***

I Comuni che adottano questo strumento riscuotono annualmente una tassa sulle abitazioni secondarie con «letti freddi», vale a dire sulle abitazioni non sfruttate turisticamente, cioè non affittate. In questo modo si crea l'incentivo a migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie. Il Comune di Silvaplana ha in programma di introdurre questa tassa. La «taxe de compensation» del Comune di Val d'Illeiez persegue il medesimo scopo.

### ***Migliorare il tasso di occupazione***

La «Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG» ha iniziato, nel 2008, a intensificare i contatti con i proprietari di abitazioni secondarie, spiegando loro i vantaggi di una gestione professionale dello sfruttamento turistico di tali abitazioni e offrendo sostegno nel caso in cui i proprietari intendessero offrirle in affitto. In questo modo è stato possibile aumentare a oltre il trenta per cento la quota di abitazioni secondarie affittate.

### **Resort turistici: opportunità e rischi**

I resort turistici offrono diverse opportunità in relazione appartamenti di vacanza. Se vengono gestiti professionalmente, come i villaggi Reka o il Rock Resort di Flims, consentono di incrementare il tasso di occupazione degli appartamenti di vacanza e, quindi, i benefici per la regione. Affinché ciò sia possibile, i progetti devono essere inseriti in un processo di pianificazione di più ampio respiro. Il progetto di resort turistico di Andermatt ha richiesto un adeguamento del piano direttore, che ha visto il Cantone muoversi in maniera professionale ed impegnata. I rappresentanti dei vari interessi in gioco sono stati coinvolti fin dall'inizio. Non sempre è così, come dimostra il caso del progetto di Aminona presso Crans-Montana/VS, attualmente bloccato per una serie di opposizioni.

### **Glossario**

**Piano direttore cantonale:** Nel sistema di pianificazione svizzero, il piano direttore cantonale ha una funzione di coordinamento fondamentale. Esso definisce lo sviluppo territoriale del Cantone e armonizza fra di loro le attività con effetti sul territorio all'interno del Cantone stesso e nei confronti della Confederazione, dei Cantoni confinanti e dei Paesi limitrofi. Il piano direttore cantonale è vincolante per le autorità.

**Piano di utilizzazione:** Questo strumento di pianificazione del territorio definisce gli usi ammissibili del suolo in relazione allo scopo, al luogo e alla misura, per ogni parcella e in maniera vincolante per i proprietari dei fondi. Si tratta di uno strumento di primaria importanza per i Comuni.