

Assemblea comunale del 15 dicembre 2016

Rapporto in merito all'adeguamento della legislazione comunale sulle abitazioni secondarie del Comune di Bregaglia alla rispettiva legislazione della Confederazione

(Rapporto di pianificazione a norma dell'art. 47 OPT e dell'art. 12 OPTC)

I. Situazione iniziale

1. Norma attuale vigente nel Comune di Bregaglia

Come la maggior parte dei Comuni dell'Engadina Alta, anche l'allora Comune di Stampa ha legiferato nel 2009 in merito alle abitazioni secondarie, precisamente mediante la promulgazione di una legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione. Questa norma era tuttavia vincolante solo per il territorio di Maloja senza le zone di conservazione. La rispettiva legge costituiva parte integrante della legge edilizia del Comune di Stampa.

Il Comune di Stampa è stato integrato nel Comune di Bregaglia nell'ambito della fusione dei Comuni della Val Bregaglia. In tale connesso non sono tuttavia state revocate né la legge edilizia del Comune di Stampa, né tantomeno la precitata legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione; pertanto tali atti normativi vengono ulteriormente applicati, almeno fino al momento in cui non sarà adottata una norma diversa (promulgazione di una nuova legge edilizia per tutto il territorio del Comune di Bregaglia e di una rispettiva legge sulle abitazioni secondarie).

2. Obiettivi della nuova norma

È noto che le Camere federali, in base alla cosiddetta iniziativa sulle abitazioni secondarie, hanno promulgato nei primi mesi del 2014 una legge sulle abitazioni secondarie (LASEC), contro la quale sarebbe stato possibile lanciare il referendum. Tuttavia nessuno ha fatto uso di tale diritto, per cui il Consiglio federale ha decretato a contare dal 1° gennaio 2016 l'entrata in vigore della nuova legge e della rispettiva ordinanza recentemente elaborata. Nell'ordinanza sulle abitazioni secondarie sono stati precisati determinati punti non ancora completamente chiariti nella legge, come

la definizione dal punto di vista materiale delle cosiddette strutture ricettive organizzate (art. 8 LASEC) e degli edifici tipici del sito (art. 9 LASEC).

Nel frattempo sono pertanto maturati i tempi per riflettere in merito all'adeguamento, rispettivamente la promulgazione di una legge comunale sulle abitazioni secondarie; da un lato la maggior parte delle prescrizioni attuali nella legge del Comune di Stampa sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione risultano essere obsolete; d'altro canto si pone l'interrogativo se e in che misura sia il caso di acuire ulteriormente determinate norme della legge sulle abitazioni secondarie nell'ambito delle competenze accordate ai Cantoni, risp. ai Comuni.

Poiché il Comune di Bregaglia a partire dal 1° gennaio 2016 fa parte della nuova Regione Maloja, ci si potrebbe porre l'interrogativo se la promulgazione della legge attualmente in discussione non debba tener conto di eventuali intenti della nuova Regione. Nella sua seduta del 20 agosto del 2015, il Consiglio di Circolo dell'Engadina Alta ha revocato il piano direttore regionale sulla costruzione di abitazioni secondarie. Il Governo del Cantone dei Grigioni ha approvato questa revoca con decreto del 2 febbraio 2016 e ha delegato ai Comuni il compito di adattare le disposizioni comunali alla Legge federale sulle abitazioni secondarie, entrata in vigore il 1° gennaio 2016.

3. Abitazioni senza limitazione d'uso in relazione con strutture ricettive organizzate

Il diritto federale (art. 8 cpv. 4 LASEC) permette, a determinate condizioni, la realizzazione di abitazioni senza limitazione d'uso in strutture ricettive organizzate (alberghi) esistenti. Negli ultimi anni il Comune di Bregaglia si è impegnato in vari modi per promuovere il turismo. Con l'aggregazione dei Comuni il turismo è stato riconosciuto a tutti gli effetti come compito comunale e integrato nell'amministrazione comunale. Il budget annuo del ramo turismo ammonta a ca. 1 mio di franchi. A quest'importo vanno aggiunti i costi per la manutenzione di tutte le infrastrutture turistiche (sentieri, piste di sci di fondo, campeggi ecc). Con un progetto d'impulso per il settore alberghiero, il Comune ha dato la possibilità agli albergatori di usufruire gratuitamente di un'analisi dettagliata e di una valutazione della propria struttura da parte di esperti in materia. Inoltre l'assemblea ha accettato di esonerare tutte le aziende dal pagamento della tassa per la promozione del turismo. Permettere la trasformazione delle strutture ricettive organizzate in abitazioni senza limitazione d'uso, renderebbe vani tutti gli sforzi intrapresi negli ultimi anni. Non è possibile pensare allo sviluppo turistico senza la presenza di strutture ricettive di buona qualità.

Per quanto concerne l'art 9 cpv. 1 LASEC (nuove abitazioni in edifici protetti o tipici del sito), il municipio è del parere che sia indispensabile inasprire la legislazione federale, in quanto gli alberghi più gettonati di regola sono edifici con un grande valore storico e architettonico e quindi più a rischio per quanto concerne la speculazione immobiliare.

II. Procedura

1. Esame preliminare

Il municipio ha elaborato un progetto di legge sulle abitazioni secondarie che ha approvato nella seduta del 18 dicembre 2015 all'attenzione dell'UST per l'esame preliminare. Il rapporto dell'UST è stato inviato al Comune in data 29 aprile 2016. Il municipio ha in seguito adattato il progetto di legge sulle abitazioni secondarie in base alle osservazioni dell'UST. Nel frattempo il Governo ha messo in vigore, attraverso una revisione parziale dell'OPTC, le norme che regolano la determinazione degli edifici protetti o tipici del sito ai sensi dell'art. 9 LASEC e il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS) ha emanato una guida d'applicazione della LASEC.

2. Procedura di partecipazione

Ai sensi dell'art. 13 OPTC, il municipio ha esposto pubblicamente per 30 giorni, dal 18 agosto al 17 settembre 2016, la bozza di nuove prescrizioni e ha reso nota l'esposizione nell'organo di pubblicazione ufficiale del Comune e nel Foglio ufficiale cantonale. Durante l'esposizione pubblica non sono entrate proposte e non sono state sollevate obiezioni al municipio.

III. Struttura del progetto di legge

Negli articoli da 1 a 3 sono contenute le generalità, in particolare lo scopo della legge e il rapporto con la legge edilizia comunale. Gli articoli da 4 a 6 chiariscono come debbano essere trattate le abitazioni primarie che risultano ancora determinate come tali in base alle attuali norme di contingentamento. Gli articoli da 7 a 8 contengono delle norme che in parte acquisiscono ulteriormente la legislazione della Confederazione in materia di abitazioni secondarie. Gli articoli 9 e 10 riguardano unicamente le disposizioni transitorie e finali.

IV. Spiegazioni in merito ai singoli articoli

Dal punto di vista materiale

Art. 1 – Scopo

Lo scopo e la funzione del presente progetto di legge sulle abitazioni secondarie sono già stati precedentemente illustrati. Molto è ancora in fase evolutiva per quanto riguarda la legislazione sulle abitazioni secondarie; infatti a tale riguardo devono ancora essere raccolte in primo luogo le esperienze necessarie. In tale ottica sembra pertanto essere cosa opportuna e ragionevole unire e sistemare le norme comunali sulle abitazioni secondarie in un atto normativo separato, che in tale forma potrà essere adeguato più facilmente in seguito. Tale normativa separata risulta del resto inevitabile, poiché il Comune di Bregaglia attualmente non dispone ancora di una legge edilizia unitaria applicabile a tutto il territorio dei Comuni di un tempo.

Articolo 2 – Rapporto con la legge edilizia

Conseguentemente, nell'articolo 2 si chiarisce quindi che l'atto normativo in oggetto costituisce parte integrante della legge edilizia del Comune di Bregaglia e che le norme della LASEC e della OASEC si applicano in via complementare nei casi in cui non si trovino disposizioni in merito nella legge comunale.

Articolo 3 – Definizioni

Per quanto riguarda le definizioni, è sicuramente opportuno attenersi a quelle figuranti nella legislazione della Confederazione sulle abitazioni secondarie. Ciò vale in particolare anche per chiarire se in un caso concreto si tratti dell'utilizzazione di un'abitazione primaria.

Articolo 4 – Abitazioni primarie esistenti

In generale – In questo articolo si tratta delle abitazioni primarie esistenti, che sono state determinate come tali sotto il regime della legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione. Dal punto di vista del diritto federale, si tratta in questo caso di cosiddette abitazioni primarie realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 10 LASEC, che in tale ottica possono essere modificate sia per quanto riguarda la struttura edificata, sia per quanto riguarda l'utilizzazione (confr.

in dettaglio l'art. 11 LASEC). Per evitare malintesi è indispensabile sapere che cosa si possa fare con tali „*abitazioni primarie realizzate in virtù del diritto anteriore*“.

Cpv. 1 – Contrariamente all'attuale norma del diritto federale, l'assoggettamento all'obbligo di abitazione primaria nel Comune di Stampa prevedeva un vero e proprio obbligo d'utilizzazione; ciò significava che un'abitazione primaria non poteva semplicemente essere lasciata inutilizzata. Tale norma è ora stata mitigata in conformità al diritto federale.

Articolo 5 – Revoca dell'obbligo di abitazione primaria

Cpv. 1 – La possibilità del cambiamento d'utilizzazione qui prevista si attiene alle prescrizioni attuali del Comune di Stampa, fatta eccezione della norma secondo cui per la revoca dell'obbligo non è più necessario un contingente.

Cpv. 2 – La radiazione nel registro fondiario della menzione dell'assoggettamento all'obbligo di abitazione primaria avviene solo dopo il pagamento della tassa sulle abitazioni secondarie (vedi art. 6 della presente legge).

Articolo 6 – Tassa sulle nuove abitazioni secondarie

Cpv. 1 – Come precedentemente menzionato, in caso di cambiamento d'utilizzazione di un'abitazione primaria in abitazione secondaria si rinuncia a un contingentamento, ma si riscuote in compenso una tassa sulle abitazioni secondarie, che per tutto il territorio di Maloja ammonta a CHF 700.00/m² di superficie di piano computabile (SPc) e per il resto del territorio comunale a CHF 200.00/m² SPc.

Cpv. 2 – Per quanto riguarda l'utilizzo dei proventi dalla tassa sulle abitazioni secondarie va detto che essi possono essere impiegati per la costruzione, la manutenzione e l'esercizio di infrastrutture comunali. È tuttavia necessario che delle infrastrutture realizzate con tali mezzi debbano poter fruire anche i proprietari delle abitazioni secondarie. Spetta agli aventi diritto di voto decidere in merito in occasione dell'approvazione annuale del preventivo.

Articolo 7 – Cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate esistenti

La norma dell'art. 8 cpv. 4 della legge sulle abitazioni secondarie secondo cui una struttura ricettiva organizzata può essere trasformata, a determinate condizioni, fino a un massimo del 50% della superficie utile principale di un albergo in abitazioni secondarie non

gestite, vien considerata problematica in ampie cerchie, soprattutto in considerazione del fatto che in tutto il nostro arco alpino in genere non è facile gestire un albergo in modo redditizio. Sarà quindi agevole provvedere all'allestimento della perizia richiesta in tale caso. Inoltre il municipio non vede motivi validi per riservare un trattamento di favore all'albergheria rispetto a tutti gli altri immobili di tipo artigianale o commerciale sul nostro territorio. Secondo il parere del municipio, questa possibilità prevista nella legge federale sulle abitazioni secondarie deve essere limitata e possibile solo nel caso di pianificazioni d'utilizzazioni particolari riferite a un determinato progetto. Qualora venissero realizzate abitazioni senza limitazione d'uso, queste saranno soggette a una tassa sulle abitazioni secondarie, la quale sarà fissata nell'ambito della relativa pianificazione.

Con la norma proposta, è pur sempre possibile come finora realizzare senza restrizioni un cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate in abitazioni primarie, nonché in aziende artigianali, commerciali o di servizio, seppur nel limite in cui ciò è ammesso dalle prescrizioni comunali riguardanti le zone.

Articolo 8 – Cambiamento d'utilizzazione di edifici protetti e tipici del sito in zona edificabile

Cpv. 1 – Anche in questo caso si persegue una linea di condotta come negli articoli 6 e 7. Il municipio intende evitare che edifici con strutture ricettive organizzate vengano trasformati in abitazioni secondarie non gestite, non da ultimo perché questi edifici sono spesso protetti o perlomeno tipici del sito.

Cpv. 2 – Per gli altri edifici protetti e tipici del sito non vengono tuttavia adottate delle limitazioni. Per contro va riscossa in ogni caso una tassa sulle abitazioni secondarie, per il semplice motivo che in tal modo possono essere realizzate per la prima volta delle abitazioni secondarie.

Cpv. 3 – Il divieto di trasformazione in abitazioni senza limitazione d'uso deve valere anche per gli edifici menzionati singolarmente in questo capoverso, la cui salvaguardia e conservazione è di grande importanza per la Bregaglia.

Articolo 9 – Revoca della normativa comunale vigente

Dopo la promulgazione del presente atto normativo vanno revocate le disposizioni vigenti per quanto riguarda le abitazioni secondarie dell'allora Comune di Stampa, ossia la legge

approvata dall'Assemblea comunale del 22 gennaio 2009 sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione.

Articolo 10 – Entrata in vigore

Dopo l'esame preliminare da parte dell'UST, il municipio ha sottoposto agli aventi diritto di voto il progetto di legge nell'ambito di una procedura di partecipazione. La legge viene ora presentata all'assemblea comunale per l'accettazione e in seguito inoltrata al Governo per l'approvazione.

Promontogno, il 1° dicembre 2016