Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti,
dell'energia e delle comunicazioni DATEC

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Unità di direzione II - Sviluppo sostenibile, territorio non edificato, diritto

Rapporto sui risultati

Consultazione concernente l'avamprogetto della legge e dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie

Indice

I PARTE GENERALE 1

1 Introduzione 1

1.1 Procedura di consultazione 1

1.2 Partecipanti alla procedura di consultazione 1

2 Osservazioni generali dei partecipanti alla procedura di consultazione 1

2.1 Posizioni generali sull'avamprogetto in consultazione (legge e ordinanza) 1

2.2 Posizioni generali su contenuti importanti 2

2.3 Richieste di ulteriori regolamentazioni 3

2.4 Esecuzione 3

II PARTE SPECIALE 4

1 Titolo 4

2 Ingresso 4

3 Disposizioni generali 4

3.1 Osservazioni generali 4

3.2 Articolo 1 Oggetto 4

3.3 Articolo 2 Definizioni 4

3.3.1 Aspetti generali 4

3.3.2 Capoverso 1 (Abitazione) 4

3.3.3 Capoverso 2 (Abitazione primaria) 5

3.3.4 Capoverso 3 (Abitazioni equiparate ad abitazioni primarie) 5

3.3.5 Capoverso 4 (Abitazione secondaria) 5

3.4 Articolo 3 Compiti e competenze dei Cantoni 5

3.4.1 Aspetti generali 5

3.4.2 Capoverso 1 5

3.4.3 Capoverso 2 6

3.4.4 Capoverso 3 6

4 Fissazione della quota di abitazioni secondarie 6

4.1 Osservazioni generali 6

4.2 Articolo 4 Inventario delle abitazioni primarie 6

4.2.1 Aspetti generali 6

4.2.2 Capoverso 1 7

4.2.3 Capoverso 2 7

4.2.4 Capoverso 3 7

4.2.5 Capoverso 4 7

4.3 Articolo 5 Fissazione della quota di abitazioni secondarie 7

5 Divieto di nuove abitazioni secondarie (art. 6) 7

6 Costruzione di nuove abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento 8

6.1 Osservazioni generali ... 8
6.2 Articolo 7 Limitazione d'uso ... 8
6.2.1 Capoverso 1 ... 8
6.2.2 Capoverso 2 ... 8
6.2.3 Capoverso 3 ... 10
6.2.4 Capoverso 4 ... 10
6.2.5 Capoverso 5 ... 10
6.3 Presupposti particolari per l'autorizzazione di abitazioni sfruttate a scopi turistici secondo l'articolo 7 capoverso 2 lettera c (art. 8) ... 11
6.3.1 Aspetti generali ... 11
6.3.2 Capoverso 1 ... 11
6.3.3 Capoverso 2 ... 11
6.3.4 Capoverso 3 ... 11
7 Nuove abitazioni senza limitazione d'uso ... 12
7.1 Osservazioni generali ... 12
7.2 Articolo 9 Abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate ... 12
7.2.1 Aspetti generali ... 12
7.2.2 Capoverso 1 ... 12
7.2.3 Capoverso 2 ... 13
7.2.4 Capoverso 3 ... 13
7.3 Articolo 10 Nuove abitazioni in edifici protetti ... 14
7.3.1 Aspetti generali ... 14
7.3.2 Capoverso 1 ... 14
7.3.3 Capoverso 2 ... 14
7.3.4 Capoverso 3 ... 14
7.3.5 Capoverso 4 ... 15
7.4 Articolo 11 Piani regolatori speciali inerenti a progetti ... 15
8 Modifica di abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento 15
8.1 Modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione (art. 12) ... 15
8.1.1 Osservazioni generali ... 15
8.1.2 Capoverso 1 ... 17
8.1.3 Capoverso 2 ... 17
8.1.4 Capoverso 3 ... 17
8.1.5 Capoverso 4 ... 17
8.1.6 Capoverso 5 ... 17
8.1.7 Variante all'articolo 12 capoversi 2–4 ... 18
8.2 Articolo 13 Abuso e sviluppi indesiderati ... 18
8.3 Modifica e sospensione della limitazione d'uso ... 19
8.3.1 Osservazioni generali ... 19
8.3.2 Articolo 14 Modifica della limitazione d'uso ... 19

8.3.3 Articolo 15 Sospensione della limitazione d'uso 19
8.3.4 Articolo 16 Tassa di compensazione 19
9 Disposizioni d'esecuzione 20
9.1 Osservazioni generali 20
9.2 Articolo 17 Autorità di vigilanza 20
9.3 Articolo 18 Obblighi di notifica dell'Ufficio controllo abitanti e dell'Ufficio del registro fondiario 20
9.4 Articolo 19 Misure amministrative in caso di uso illecito 20
9.5 Articolo 20 Esecuzione delle misure amministrative in caso di uso illecito 21
9.6 Analisi degli effetti (art. 21) 21
9.7 Competenza, procedura e protezione giuridica (art. 22) 21
10 Disposizioni penali 21
10.1 Osservazioni generali 21
10.2 Articolo 23 Mancato rispetto di limitazioni d'uso 22
10.3 Articolo 24 Indicazioni inesatte 22
11 Disposizioni transitorie e finali 22
11.1 Articolo 25 Disposizioni transitorie 22
11.2 Articolo 26 Modifica del diritto vigente 23
11.2.1 Legge del 9 ottobre 1992 sulla statistica federale 23
11.2.2 Legge del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio 23
11.3 Articolo 27 Referendum ed entrata in vigore 23
12 Ordinanza 23
12.1 Osservazioni generali 23
12.2 Articoli 1 e 2 23
12.3 Articolo 3 23
12.4 Articolo 4 23
12.5 Articolo 5 23
12.6 Articolo 6 24
12.7 Articolo 7 24
12.8 Articolo 8 24
12.9 Articolo 9 25
12.10 Articolo 10 25
12.11 Articolo 11 25
12.12 Articolo 12 25
12.13 Articolo 13 25
III CONCLUSIONI 25
IV Elenco delle abbreviazioni 26

I PARTE GENERALE

1 Introduzione

1.1 Procedura di consultazione

La procedura di consultazione aveva per oggetto sia l'avamprogetto della legge sulle abitazioni secondarie sia l'avamprogetto dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie. Essa è stata avviata il 26 giugno e si è conclusa il 20 ottobre 2013.

1.2 Partecipanti alla procedura di consultazione

Hanno partecipato alla procedura di consultazione tutti i Cantoni, otto partiti (PBD, PPD, PLR, UDC, PSS, PEV, PES, pvl), le tre associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, cinque associazioni mantello dell'economia, come pure 28 delle organizzazioni invitate. Oltre a chi è stato interpellato ufficialmente alla consultazione, si sono espresse in merito all'oggetto in consultazione altre 49 organizzazioni e società, 15 Comuni e 10 privati interessati. Complessivamente sono pervenute 144 prese di posizione.

Vari partecipanti alla procedura di consultazione (GL, GR, NW, OW, VS, UR; Flims, Glarus Süd; hsgr) rimandano completamente o in parti sostanziali alla presa di posizione della CGCA.

L'UDC, nella sua presa di posizione, si riallaccia all'istanza congiunta inoltrata con il consigliere nazionale Brand, il consigliere agli Stati Engler e il consigliere agli Stati Schmid (nel seguito citata come Engler/Schmid/Brand/Bänziger).

La società degli impresari costruttori del Cantone di Berna (KBB), la società degli impresari costruttori grigioni (GBV), la società degli impresari costruttori Lucerna (BVL), la società degli impresari costruttori Svitto (BVS), la società degli impresari costruttori Soletta (BVSO), la società degli impresari costruttori del Cantone di San Gallo (BVKSG), la società degli impresari costruttori Untervaldo (BVUW), la società degli impresari costruttori Uri (BVU) e la società degli impresari costruttori di Zugo (BVZ) hanno inoltrato prese di posizione fondamentalmente identiche a quelle della Società Svizzera degli Impresari Costruttori (SSIC).

2 Osservazioni generali dei partecipanti alla procedura di consultazione

2.1 Posizioni generali sull'avamprogetto in consultazione (legge e ordinanza)

I Cantoni AI, AR, BE, FR, GL, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS e ZG; i partiti PBD, PPD, PLR, UDC; le associazioni mantello nazionali (economiesuisse, SAB, usam, USC), i Comuni (Adelboden, Arosa, Bellwald, Château-d'Oex, Grindelwald, Lenk, Oberried, Saanen, Saas-Fee e Zweisimmen) come pure altre cerchie e organizzazioni interessate (AQUA, CITAV, altitude, CDCPA, brossa, CP, FCV, Gastro Suisse, HEV, hkgr, hsgr, kasisa, Unione grigionese delle arti e mestieri kgv-gr, settore paralberghiero, CGCA, SSIC, FUS, SSA, FST, suissetec, UFS, uspi, VivArosa, VSGU) accolgono favorevolmente l'orientamento di base del presente avamprogetto di legge e ordinanza.

I seguenti partecipanti alla procedura di consultazione respingono invece il presente avamprogetto di legge: PSS, PEV, pvl, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura, ATA, WWF.

Considerato il suo coinvolgimento nel processo di elaborazione, la FP sostiene il concetto di base dell'avamprogetto. Al termine dei lavori nel gruppo incaricato sarebbero tuttavia venuti ad aggiungersi elementi che potrebbero compromettere il consenso nei confronti dell'avamprogetto.

Helvetia Nostra è dell'avviso che, se il progetto di legge non rispetterà la lettera e lo spirito della disposizione costituzionale, e in tal senso si rivelano necessarie alcune correzioni, i promotori dell'iniziativa potrebbero valutare la possibilità di sottoporre di nuovo la questione al voto del popolo.

Secondo la FSU le quote troppo elevate di abitazioni secondarie sono dovute a due situazioni fondamentalmente diverse e la legislazione dovrebbe tenerne conto: occorre fare una distinzione tra le abi-

tazioni secondarie come conseguenza di una domanda turistica (segnatamente nelle regioni turistiche) e le abitazioni secondarie dovute all'esodo dalle regioni periferiche.

2.2 Posizioni generali su contenuti importanti

Nei punti di rilievo dell'avamprogetto le posizioni assunte sono le seguenti:

Ammissione di abitazioni sfruttate a scopi turistici (art. 7 cpv. 1 lettera b in relazione all'art. 7 cpv. 2)

GR e Flims fanno notare che le abitazioni sfruttate a scopi turistici non rientrano nel concetto di abitazione secondaria e che nella nuova legge dovrebbero essere ammesse senza limitazioni. Anche SAB e SSIC sono favorevoli all'ammissione di questa categoria di abitazioni (cosiddetti "letti caldi").

Giudizi contrastanti sono dati nei confronti delle abitazioni sfruttate a scopi turistici del terzo tipo (art. 7 cpv. 2 lettera c): sono favorevoli a questo tipo di abitazioni BE, SG; Associazione dei Comuni, SwissBanking; Gastro Suisse, settore paralberghiero, SCA, SSA, FST; singoli Comuni; sono favorevoli con riserve Pro Natura, SHS, FP, ATA, ASPAN, WWF; sono invece contrari a questo tipo di abitazioni PSS; FSU, Helvetia Nostra; Sils.

AI, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; Flims, Lenk, Saas-Fee, Zweisimmen; CGCA, SSIC, suissetec, CDEP e VSGU sono contrari al fatto che le abitazioni sfruttate a scopi turistici siano incluse nella quota di abitazioni secondarie di un Comune.

Trattamento delle costruzioni esistenti (le cosiddette abitazioni costruite secondo il diritto anteriore) (art. 12)

Vi sono fautori della variante più liberale e sostenitori della variante più restrittiva. Si esprimono a favore della variante più liberale (libertà di cambiamento di destinazione di un'abitazione costruita secondo il diritto anteriore e ammissione di ampliamenti di minore entità): AI, AR, BE, FR, GL, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS; PPD, PLR; economiesuisse, Associazione dei Comuni, SAB, USC, usam, SwissBanking; diversi Comuni; CDCPA, FRI, HEV, CGCA, SSIC, FST, CDEP, ASPAN, CGSO; hkgr

Sono invece favorevoli alla variante più restrittiva (cambiamento di destinazione soltanto se dovuto a motivi particolari, nessuna possibilità di ampliamento delle abitazioni costruite secondo il diritto anteriore): ZH; PSS, PEV, pvl, PES; USS; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, FP, ATA, WWF.

Possibilità di finanziamento incrociato per abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate (art. 9 cpv. 1)

I seguenti partecipanti alla procedura di consultazione giudicano positivamente la possibilità di finanziare nuove strutture alberghiere attraverso la vendita di una parte della superficie come seconda abitazione: BE, SG; SAB; SCA, SSA, FST; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; CDEP, VivArosa. Tale possibilità viene invece respinta da PSS, PEV, pvl, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura FP, ATA, ASPAN, WWF.

Possibilità di cambiamento di destinazione per alberghi esistenti (art. 9 cpv. 2)

Accolgono favorevolmente la possibilità di uscita dal mercato di alberghi non più redditizi affinché possano essere trasformati in abitazioni secondarie: SG; PPD; SAB; SSA; settore paralberghiero, suissetec, VivArosa. Sono invece contrari PSS, PEV, pvl, PES; FSU, Helvetia Nostra, Pro Natura, FP, ATA, ASPAN, WWF; Adelboden, Lenk, Grindelwald, Zweisimmen. In particolare secondo i Comuni bisognerebbe evitare che i gestori di strutture alberghiere di lunga data siano sottoposti a un’eccessiva "pressione di vendita".

Piani regolatori speciali inerenti a progetti (art. 11)

La disposizione secondo la quale sulla base di piani regolatori speciali inerenti a progetti possono essere autorizzate abitazioni senza limitazione d'uso viene accolta dai seguenti partecipanti alla procedura di consultazione: BE, GL, NE, NW, UR; PPD, PLR, UDC; Associazione dei Comuni, SAB, USC, SwissBanking; HEV, CGCA, SSIC, SSA, SCA, FST, ASPAN, CGSO; diversi Comuni. Alcuni partecipanti alla procedura di consultazione chiedono una limitazione temporale di questa opzione: BS, OW, SG, VD; PSS, PEV; FP, SHS. Tale possibilità di autorizzazione viene respinta da FR; pvl, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura, ATA, WWF.

2.3 Richieste di ulteriori regolamentazioni

AR; PBD, PPD, UDC; SAB; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, HEV e suissetec chiedono che sia garantita sicurezza giuridica alle autorizzazioni di costruzione di abitazioni concesse tra l'11 marzo e il 31 dicembre 2012 in deroga all'art. 75b Cost. e passate di conseguenza in giudicato.

Secondo UDC; Associazione dei Comuni, SAB; Arosa, Laax, Surselva; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgv-gr, RAKUL e VivArosa è necessario chiarire la questione delle autorizzazioni concesse con valore legale in base all'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, che di fatto dovrebbero restare valide.

La CDCPA chiede una fattispecie d'eccezione per le abitazioni la cui costruzione poggia su un obbligo imposto da un'autorità federale o cantonale in una decisione presa prima dell'11 marzo 2012. Si tratta in particolare dell'autorizzazione per l'acquisto di terreno da costruzione da parte di persone all'estero subordinata all'onere di realizzare la costruzione entro un dato termine (art. 11 cpv. 2 lettera b ordinanza del 1° ottobre 1984 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero [OAFE; RS 211.412.411]). Una revoca dell'onere secondo l'art. 11 cpv. 4 OAFE o dell'autorizzazione di acquisto potrebbe condurre alle conseguenze di cui agli articoli 25 segg. della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41). Trattasi, in questa sede, della tutela della buona fede.

PBD, PPD, PLR e UDC chiedono che i progetti oggetto di una decisione antecedente l'11 marzo 2012 o il lancio dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie possano mantenere l'autorizzazione se nell'essenziale corrispondono al progetto originario e quest'ultimo era già sufficientemente dettagliato. Motivano il loro parere adducendo che il principio della confidenzialità, come pure la parità di trattamento con grandi progetti (art. 11), richiederebbero un'adeguata disposizione. Pure economiesuisse chiede di verificare se ai titolari di progetti di minore entità può essere accordata la stessa sicurezza giuridica riservata ai titolari di grandi progetti.

Helvetia Nostra chiede un complemento secondo il quale la maggior parte delle autorizzazioni eccezionali accordate debbano essere notificate all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale. Solo in questo modo può essere garantita un'applicazione unitaria della legge federale.

VS; Laax, Surselva e hsgr deplorano la mancanza di una regolamentazione per regioni strutturalmente deboli, nelle quali l'elevata quota di abitazioni secondarie è dovuta all'emigrazione e non tanto alla costruzione di abitazioni secondarie.

Wehrenberg fa notare che la legislazione sulle abitazioni secondarie ostacola anche progetti edilizi in località interessanti dal punto di vista della pianificazione territoriale, come nei cosiddetti vuoti edificatori. Ciò è in contraddizione con il principio di concentrazione e sarebbe opportuno tenerne conto nel quadro dell'elaborazione della legge sulle abitazioni secondarie.

2.4 Esecuzione

AI, GL, GR, NW, OW, SG, UR, VS, ZG; CGCA; Flims, Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; kasisa e brossa si esprimono a favore di prescrizioni esecutive applicabili nella pratica che non siano eccessivamente gravose, in particolare per le autorità comunali.

BL, TG; Grindelwald e Saas-Fee osservano che l'attuazione della legislazione proposta implica considerevoli oneri amministrativi.

GL, GR, NE, NW, OW, UR, VS; economiesuisse, usam; Bellwald, Flims, Saas-Fee; CGCA, CGSO, FCV, FVE e WGV richiedono correzioni in favore di proporzionalità e praticabilità. Secondo Laax, l'avamprogetto tende ad essere eccessivamente normativo e inoltre non tiene conto delle problematiche legate all'attuazione nei Comuni (FCV, UCV, WGV).

ZG; Grindelwald e brossa chiedono che l'Ufficio federale di statistica (UST) sia incaricato di rilevare e pubblicare l'inventario delle abitazioni primarie.

PSS e Helvetia Nostra deplorano la mancanza di strumenti specifici che consentano di controllare il rispetto dei vincoli legati all'uso. Helvetia Nostra esige che strumenti del genere siano ancorati a livello federale. Il PSS chiede inoltre disposizioni concernenti il perseguimento penale dei Comuni che non rispettano la legge.

II PARTE SPECIALE

1 Titolo

Nessuna osservazione.

2 Ingresso

Nessuna osservazione.

3 Disposizioni generali

3.1 Osservazioni generali

PPD, UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr e RAKUL propongono che le limitazioni della legge sulle abitazioni secondarie siano applicate soltanto alle costruzioni situate all'interno delle zone edificabili. All'esterno delle zone edificabili dovrebbero invece vigere le direttive della legislazione sulla pianificazione del territorio, già di per sé restrittive.

3.2 Articolo 1 Oggetto

FR e CDPNP deplorano la mancanza di un articolo sullo scopo che riprenda in un senso positivo la richiesta espressa dall'art. 75*b* Cost. e che la descriva.

3.3 Articolo 2 Definizioni

3.3.1 Aspetti generali

AI, BE, FR, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; PPD; Associazione dei Comuni; i Comuni Bellwald, Flims, Laax, Lenk, Saas-Fee, Zweisimmen; brossa, CATEF, PLR-VS, kasisa, CGCA, Oberland-Ost, SSIC TI, suissetec, Surselva, VivArosa, CDEP e VSGU sollecitano che nell'elenco dei termini all'art. 2 venga inclusa la definizione di abitazione sfruttata a scopi turistici. Tali abitazioni sono infatti attribuite alle abitazioni secondarie soltanto perché le basi statistiche disponibili sono limitate.

Secondo LU, NE, SZ; costruzione svizzera, usam; Château-d'Oex, Saas-Fee; CITAV, brossa, CP, FRI, uspi, USIE e CGSO le abitazioni sfruttate a scopi turistici devono essere equiparate alle abitazioni primarie.

TI chiede che i rustici siano assimilati alle abitazioni primarie e non alle abitazioni secondarie.

Walter suggerisce che per l'uso dell'abitazione secondaria si preveda una fattispecie nell'ambito dell'autorizzazione che consideri la stretta relazione, degna di salvaguardia, di una persona con la località in cui si trova l'abitazione secondaria. Le abitazioni di questo tipo dovrebbero essere equiparate alle abitazioni primarie. Inoltre un'abitazione per la quale è dimostrabile un tasso di occupazione di almeno 90 giorni all'anno deve poter essere assimilata a un'abitazione primaria. Se durante due anni consecutivi non potesse essere provata un'occupazione complessiva di almeno 180 giorni, all'abitazione verrebbe attribuito da subito lo stato di abitazione secondaria con rispettiva menzione nel registro fondiario.

3.3.2 Capoverso 1 (Abitazione)

OW aggiunge che la definizione di abitazione implica anche la disponibilità di installazioni sanitarie e la possibilità di riscaldamento, dettagli che dovrebbero essere inclusi nella presente definizione. Sarebbe inoltre opportuno chiarire se la cucina (Kocheinrichtung) dev'essere equipaggiata e integrata in modalità fissa.

TG auspica che si chiarisca in modo esplicito se gli oggetti parcheggiati sui campeggi residenziali possono essere considerati beni mobili.

Sils fa notare che le abitazioni non sono sempre composte da più locali e che esistono anche monolocali.

3.3.3 Capoverso 2 (Abitazione primaria)

Secondo hkgr, hsgr e kgv-gr è problematico vincolare la qualificazione di un'abitazione primaria all'uso effettivo dei locali in questione da parte di una persona con domicilio nel Comune interessato. Può darsi che le abitazioni primarie non siano definite tali una volta per tutte; la rispettiva qualificazione infatti può di nuovo cambiare, a seconda se i locali in questione vengono utilizzati da una persona residente del luogo o meno.

Sils fa notare che, in base all'esperienza, sussiste il pericolo che nelle abitazioni primarie vengano annunciati "pseudoabitanti".

3.3.4 Capoverso 3 (Abitazioni equiparate ad abitazioni primarie)

Lettera a

Secondo PES; Pro Natura, ASPU, ATA e WWF le abitazioni abitate per scopi di lavoro comportano un aumento del fabbisogno di spazi abitativi pro capite e della rispettiva domanda di abitazioni la quale, a sua volta, provoca un aumento dei prezzi sul mercato delle abitazioni in città. Mette quindi in dubbio l'equiparazione delle abitazioni di questo tipo con le abitazioni primarie.

Lettera c

VD sostiene che anche altre forme di alloggi come le prigioni e i sanatori devono essere equiparate alle abitazioni primarie.

Lettera d

OW e TI chiedono di rinunciare al criterio relativo alle abitazioni vuote non occupate da un anno al massimo. Altrimenti risulta necessario chiarire se le abitazioni vuote non occupate da più di un anno passano automaticamente allo stato di abitazioni secondarie, anche nel caso in cui continuino ad essere offerte per la locazione a lungo termine o per la vendita e non vengano utilizzate come abitazioni secondarie.

LU, VD; PLR Bregaglia considerano problematica la durata di un anno per le abitazioni vuote. Il controllo e l'esecuzione di questa disposizione risulterebbero molto difficoltosi (LU). Anche BL è dell'avviso che un'abitazione rimasta vuota per più di un anno non sia necessariamente un'abitazione secondaria. BL respinge la prevista regolamentazione che classifica automaticamente come abitazione secondaria un'abitazione che non soddisfa questi criteri.

Lettera f

Circa la lettera f, BE esige la specificazione secondo la quale l'alloggio deve riguardare il personale attivo sul posto.

3.3.5 Capoverso 4 (Abitazione secondaria)

BL; FVE e UCV chiedono che il concetto di abitazione secondaria venga riformulato in maniera più precisa e non negativa. Una probabile definizione positiva delle abitazioni secondarie potrebbe essere la seguente: abitazioni occupate temporaneamente dai proprietari e non destinate alla locazione (CP).

Il PLR propone di definire le abitazioni secondarie come segue: abitazioni che possono essere utilizzate temporaneamente a scopi abitativi durante il tempo libero e le vacanze anche da persone non residenti.

3.4 Articolo 3 Compiti e competenze dei Cantoni

3.4.1 Aspetti generali

ZG chiede che il campo d'applicazione della legge sia limitato ai Cantoni i cui Comuni presentano una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento. Anche TG chiede che i Cantoni non interessati da un esplicito problema di abitazioni secondarie siano liberati dai compiti definiti nell'avamprogetto di legge.

3.4.2 Capoverso 1

Secondo GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims la formulazione imperativa della presente disposizione potrebbe indurre privati e organizzazioni a far valere richieste in questo senso nei con-

fronti dei Cantoni interessati, anche contro la volontà dei Cantoni stessi. Nella fattispecie, questa disposizione va ben oltre il senso e lo scopo dell'art. 8 cpv. 2 e 3 della legge sulla pianificazione del territorio. Anche NE; HEV, SSIC, VSGU e CGSO sono dell'avviso che la promozione di abitazioni primarie a prezzi moderati non rientri nel merito della presente regolamentazione.

BL, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VD, VS; PPD, UDC; AZWHG-ARS, CP, Flims, HEV, CGCA, SSIC, uspi, VSGU chiedono l'abrogazione del capoverso 1.

Château-d'Oex; CITAV, CP, FVE e uspi propongono che nel capoverso 1 siano esplicitamente citati anche i Comuni.

3.4.3 Capoverso 2

BE, FR, OW, VD; PBD, PPD, UDC; Associazione dei Comuni, SAB; Château-d'Oex, cci-valais, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, settore paralberghiero, SSIC, usam, SSA, FST, VivArosa, USEI e VSGU chiedono la soppressione del capoverso 2. È in ogni caso nell'interesse dei Comuni restare vigilanti affinché il margine del 20 per cento non venga superato ed evitare così le forti restrizioni della legge sulle abitazioni secondarie. Anche BL ritiene che questa disposizione sia superflua e LU reputa necessaria un'ulteriore verifica.

3.4.4 Capoverso 3

Grindelwald e Sils chiedono che anche i Comuni siano espressamente autorizzati a emanare prescrizioni più incisive.

Secondo VD; CP, FVE e uspi il capoverso 3 è superfluo e da stralciare, dato che questa competenza è già prevista all'art. 13 (Château-d'Oex; CITAV, CP, FRI).

4 Fissazione della quota di abitazioni secondarie

4.1 Osservazioni generali

LU; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; brossa, HEV e kasisa accolgono con favore il fatto che la fissazione della quota di abitazioni secondarie non sia basata sul rilevamento della superficie lorda per piano.

FR; CP, FRI, FVE ritengono invece che la rinuncia al rilevamento della superficie lorda per piano sia problematica, mentre PSS e pvl la ritengono una non attuazione della disposizione costituzionale. Lo scopo di questo criterio è di limitare l'ampliamento di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore ed evitare che la legge venga aggirata.

Ai sensi di un disciplinamento transitorio, Walter propone che tutti i Comuni elencati nell'allegato dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie in vigore mantengano il loro stato. Al termine del secondo anno completo dall'entrata in vigore della legge verrebbero rilevate per la prima volta, e in seguito ogni anno, anche le abitazioni primarie in senso lato. In base a questi dati si procederebbe quindi all'aggiornamento dell'elenco dei Comuni con abitazioni secondarie.

4.2 Articolo 4 Inventario delle abitazioni primarie

4.2.1 Aspetti generali

BE reputa opportuno chiarire se l'obbligo di allestire e tenere un inventario delle abitazioni primarie debba essere soddisfatto da tutti i Comuni della Svizzera, oppure soltanto dai Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento. ZG chiede che questo inventario vada allestito soltanto dai Comuni che superano leggermente la quota del 20 per cento di abitazioni secondarie. Laax e Surselva chiedono che i Comuni con un'elevata quota di abitazioni secondarie siano esonerati dall'allestimento dell'inventario delle abitazioni primarie. I Comuni che vi rinunciano saranno automaticamente classificati come Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento (Laax, Surselva). CATEF, kgv-gr e UCV propongono la possibilità di rinunciare all'allestimento di un inventario delle abitazioni primarie per i Comuni la cui quota di abitazioni secondarie è sensibilmente inferiore al 20 per cento o al 15 per cento.

FR; UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger suggeriscono di verificare se nei casi più evidenti possa essere considerata la possibilità di esonerare i Comuni dall'allestimento di un inventario delle abitazioni primarie.

4.2.2 Capoverso 1

ZG; Grindelwald, Oberried e Saanen propongono che l'inventario delle abitazioni primarie sia allestito dall'Ufficio federale di statistica. Ciò consentirebbe di garantire un'esecuzione unitaria a livello nazionale.

BL considera sproporzionato il fatto che anche i Comuni con un numero esiguo di abitazioni secondarie siano tenuti ad allestire una lista delle abitazioni primarie e ad aggiornarla a scadenza annuale. A tale riguardo, l'obbligo di allestire tale lista dovrebbe riguardare soltanto i Comuni che presentano una quota di abitazioni secondarie pari ad almeno il 10 per cento (o persino il 15 per cento). TG propone che i Comuni i quali dopo un primo rilevamento esibiscono una quota di abitazioni secondarie inferiore al 16 per cento non debbano procedere al rilevamento ogni anno, bensì al massimo ogni 5 anni.

4.2.3 Capoverso 2

Grindelwald e FVE richiamano l'attenzione sull'elevato onere di lavoro correlato alla presente disposizione. Grindelwald chiede un'indicazione secondo la quale non possano essere pretesi dettagli che vadano oltre quanto sancito dall'art. 4 cpv. 2.

4.2.4 Capoverso 3

AI, BE, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; PPD; usam; CGCA, SSIC, SSA; Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Zweisimmen, brossa, kasisa, Oberland-Ost, settore paralberghiero, Surselva, CDEP e CGSO chiedono che i Comuni possano rilevare separatamente anche la categoria delle abitazioni sfruttate a scopi turistici e attribuirla alle abitazioni primarie. Secondo i partecipanti alla consultazione questo tipo di abitazioni non può essere equiparato alle abitazioni secondarie turistiche (non sfruttate) per uso proprio (cosiddetti "letti freddi"), oggetto dell'iniziativa.

UFS non è d'accordo che i Comuni siano liberi di scegliere se rilevare o meno le abitazioni equiparate alle abitazioni primarie.

4.2.5 Capoverso 4

Nessuna osservazione.

4.3 Articolo 5 Fissazione della quota di abitazioni secondarie

UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, PLR-VS, hgkr, hsgr e kgv-gr propongono che il compito di fissare la quota di abitazioni secondarie sia affidato ai Cantoni. Il Cantone di VD invece è dell'avviso che tale competenza spetti ai Comuni.

FR; FRI, FVE e UCV propongono di stralciare il capoverso 2 perché le conseguenze sarebbero troppo dure.

Invece di presumere direttamente una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento in caso di mancata presentazione dell'inventario entro il termine, TG propone di inserire al capoverso 2 dapprima un termine suppletorio con ammonimento.

Secondo BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims, ai sensi del capoverso 3, al Comune interessato dovrebbe essere concessa la possibilità di fare opposizione presso il Dipartimento federale contro la decisione di fissazione dell'ARE.

5 Divieto di nuove abitazioni secondarie (art. 6)

pvl; Pro Natura, ASPU, ATA e WWF fanno notare che le abitazioni secondarie sorgono anche con il cambiamento di destinazione delle abitazioni primarie. Questi tipi di cambiamento di destinazione dovrebbero essere ammissibili soltanto in presenza di motivi particolari (vedere in merito anche le osservazioni sull'art. 12).

Secondo GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA; CITAV, FRI, FVE, Château-d'Oex, Flims, basandosi su un concetto di abitazione secondaria in senso ristretto, il rimando all'art. 7 cpv. 1 lettera b è superfluo.

VD deplora la mancanza di un rimando alle possibilità offerte dall'art. 12.

6 Costruzione di nuove abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento

6.1 Osservazioni generali

Pro Natura, ASPU e ATA giudicano la costruzione di nuove abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento non conforme all'art. 75*b* Cost. Respingono di conseguenza una suddivisione del capitolo 4 in "Nuove abitazioni con limitazione d'uso" (sezione 1, art. 7 e 8) e in "Nuove abitazioni senza limitazione d'uso" (sezione 2 art. 9-11). Eccezioni sono eventualmente giustificate se, con ogni probabilità, i letti promettono effettivamente di diventare "caldi". Ciò sarebbe il caso se la messa in locazione delle abitazioni venisse promossa attivamente e una rispettiva domanda fosse comprovata.

6.2 Articolo 7 Limitazione d'uso

6.2.1 Capoverso 1

Aspetti generali

Jagmetti propone di autorizzare la costruzione di nuove abitazioni anche in stalle esistenti situate nella zona edificabile, se tali abitazioni sono destinate all'uso proprio di cittadini del Comune.

Lettera a

Nessuna osservazione.

Lettera b

Pro Natura, ASPU, ATA e WWF chiedono che, per le abitazioni sfruttate a scopi turistici, l'obbligo relativo al piano direttore e la prova del fabbisogno secondo l'art. 8 siano richiesti in maniera generale. Un fabbisogno di ulteriori abitazioni sfruttate a scopi turistici dovrebbe essere legittimato soltanto nelle regioni in cui le abitazioni secondarie esistenti presentano un utilizzo annuo superiore al 50 per cento.

Al posto di "touristisch bewirtschafteten Wohnungen" (abitazioni sfruttate a scopi turistici), FSU e Oberengadin propongono di parlare di "kommerziell touristisch bewirtschafteten Wohnungen" (abitazioni sfruttate a scopi turistici commerciali). Considerano il mero termine "touristisch" (turistico) poco chiaro e inappropriato.

6.2.2 Capoverso 2

Aspetti generali

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA; Flims, Laax, CATEF, Surselva, suissetec chiedono l'abrogazione del capoverso 2 adducendo che il termine di abitazione sfruttata a scopi turistici dovrebbe essere definito all'art. 2. Anche secondo la SIA il capoverso deve essere stralciato. Dal punto di vista della pianificazione è infatti irrilevante chi e in che modo commercializza un'abitazione. Anche l'usam è favorevole all'abrogazione del capoverso 2.

BE e Oberland Ost sono contrari all'esigenza di mettere a disposizione un'abitazione sfruttata a scopi turistici esclusivamente a breve termine. Infatti questa disposizione esclude inutilmente determinati modelli commerciali per resort i quali, ad esempio, offrono abitazioni di vacanza sfruttate a scopi turistici sotto forma di proprietà per piani. Si può ottenere un uso intensivo di un'abitazione secondaria anche attraverso un uso di lunga durata da parte di ospiti (locatari o proprietari). Il fattore decisivo è l'occupazione reale dell'abitazione secondaria; non appena un proprietario non occupa la sua abitazione, il gestore di un resort deve poter essere in grado di immetterla subito sul mercato.

In ogni caso, nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata, SCA, SSA; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; brossa, Gastro Suisse, kasisa e il settore paralberghiero giudicano importante il criterio dell'arredamento non individuale dell'abitazione. Devono poter essere garantiti identità visiva, posizionamento, offerta ecc. dell'unità operativa della struttura ricettiva organizzata. È importante infatti che i proprietari non possano definire liberamente la struttura o l'arredamento dell'alloggio. Non dovrebbero inoltre avere la facoltà di opporsi alle misure di manutenzione necessarie. In esigua misura, la disposizione della non individualizzazione dovrebbe essere valida anche per le abitazioni supplementari e altre abitazioni conformemente alla lettera c, per garantirne la commerciabilità.

Grindelwald; brossa e kasisa chiedono perciò di precisare più dettagliatamente le disposizioni d'esecuzione sulla misura in cui le abitazioni sfruttate a scopi turistici possano essere occupate dai proprietari o dai loro parenti e conoscenti. Tenendo conto della vendibilità delle abitazioni, il margine di tempo per l'uso proprio non dovrebbe essere troppo esiguo. Il massimo di circa tre settimane in alta stagione, indicato nel rapporto esplicativo, deve costituire il minimo assoluto.

FST ritiene necessario completare le disposizioni con ulteriori condizioni come standard delle abitazioni, collegamento a un sistema di classificazione riconosciuto o disponibilità.

Lettera a

TG chiede una riformulazione dell'art. 7 cpv. 2 lettera a. Infatti non di rado un'azienda agricola è composta da più parti non adiacenti. Anche le abitazioni annesse tipo "Stöckli" (dépendance), in quanto componenti di un fabbricato, dovrebbero poter essere riconosciute come abitazioni supplementari sfruttate a scopi turistici.

LU si chiede se non basta che il proprietario abbia il domicilio nello stesso Comune (e non necessariamente nella stessa casa). È infatti nell'interesse dei proprietari residenti che questi alloggi presentino un buon grado di occupazione.

Secondo VD la limitazione del numero ammissibile di abitazioni indicata nel rapporto esplicativo necessita di maggiori spiegazioni.

PSS; Pro Natura e ATA chiedono una limitazione ristretta al massimo a due abitazioni supplementari, ASPU e WWF a un'abitazione. Per SGL la dimensione dell'abitazione supplementare deve essere al massimo della metà rispetto all'abitazione principale e le unità abitative non possono essere vendute.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, Lenk, Zweisimmen e CGCA chiedono di stralciare, nel rapporto esplicativo, le asserzioni secondo le quali le abitazioni supplementari devono essere registrate in un sistema di classificazione riconosciuto ed essere oggetto di un'offerta pubblicata su un'idonea piattaforma di vendita.

SCA e FST accolgono con favore la regolamentazione relativa alle abitazioni supplementari, sono però dell'avviso che anch'esse debbano essere registrate in un sistema di classificazione riconosciuto. SCA chiede una rispettiva regolamentazione a livello di ordinanza.

Lettera b

SSA e settore paralberghiero ritengono questa disposizione fondamentale per il futuro sviluppo del settore delle strutture ricettive organizzate. A livello di legge si potrebbe rinunciare a una definizione dettagliata delle strutture ricettive organizzate. Nell'ambito di nuovi progetti edilizi, in casi controversi sarebbe auspicabile richiedere una perizia della Società svizzera di credito alberghiero (SCA).

Christoffel ritiene il requisito di servizi di tipo alberghiero troppo limitativo.

Rischatsch è dell'avviso che tali strutture potrebbero essere gestite anche da organizzazioni di locazione locali, oltre che da gestori di strutture ricettive organizzate.

Lettera c

Aspetti generali

BE; FST; Lenk, Zweisimmen e kasisa sono favorevoli all'ammissione di una terza categoria di abitazioni sfruttate a scopi turistici. Secondo BE in tal modo si possono offrire anche abitazioni in proprietà per piani, fatto che per singole destinazioni turistiche corrisponde a una necessità. Occorre verificare se per regolamentare questa categoria sia necessaria una lettera supplementare o se si tratta di un'altra forma di struttura ricettiva organizzata conformemente alla lettera b.

VD si chiede se questa disposizione sia in accordo con l'articolo costituzionale.

Secondo FP e ASPAN questa disposizione è accettabile soltanto in combinazione con l'art. 8. Temono tuttavia che questo tipo di abitazione venga a collocarsi al di fuori del mercato di locazione e che comprometta inutilmente le abitazioni esistenti sfruttate a scopi turistici. Secondo FP e SHS, se del caso, questa categoria di abitazioni può essere di rilievo in zone rurali periferiche senza strutture ricettive organizzate proprie. Il fabbisogno di abitazioni di questo tipo è difficile da stimare ma occorre che di principio sia considerato rilevante soltanto nei Comuni rurali periferici al di fuori dei Comuni turistici alpini.

Lo stralcio della lettera c è richiesto da: PSS; USS; FSU, Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, WWF; Sils, ATA. Helvetia Nostra, Pro Natura; Sils e ATA considerano il concetto alla base di questa disposi-

zione estremamente vago e ritengono che possa favorire inaccettabili comportamenti fraudolenti. Viene inoltre sottolineato il pericolo di nuovi "letti freddi" legato a questa categoria. Infatti per alloggi del genere la domanda esistente è insufficiente (PSS; Helvetia Nostra, SHS). Secondo Helvetia Nostra questa disposizione è anticostituzionale. Abitazioni del genere, infine, potrebbero inutilmente compromettere offerte sfruttate a scopi turistici a livello regionale e far loro concorrenza (PSS; SHS).

Pro Natura, WWF e ATA chiedono, eventualmente, che nell'ordinanza siano definiti in maniera più precisa i requisiti delle abitazioni sfruttate a scopi turistici. Un fabbisogno di abitazioni di questo tipo deve poter essere legittimato soltanto nelle regioni in cui le abitazioni secondarie esistenti presentano un utilizzo annuo superiore al 50 per cento.

SSA e il settore paralberghiero considerano difficoltoso lo sfruttamento a scopi turistici di abitazioni secondarie al di fuori di strutture ricettive organizzate. Per ridurre il pericolo di abusi le esigenze poste alla commercializzazione di tali abitazioni dovrebbero quindi essere elevate. Dubitano che la sola disposizione concernente la commercializzazione su una piattaforma di vendita focalizzata sul mercato internazionale o la prova del fabbisogno siano sufficienti. Perlomeno a livello di ordinanza si dovrebbero includere ulteriori criteri come la possibilità concreta di affittare tali abitazioni secondarie (standard delle abitazioni e registrazione in un sistema di classificazione riconosciuto), oppure la disponibilità (brevi tempi di occupazione a uso proprio durante i periodi di alta stagione).

Per motivi legati alla qualità, la SCA ritiene opportuno applicare il criterio dell'arredamento non individuale anche a questo tipo di abitazione.

La piattaforma di vendita

BE, GL, GR, LU, NW, OW, TI, UR, VS; PPD; Associazione dei Comuni, SAB, USC, usam; Arosa, Bellwald, Château d'Oex, Flims, Grindelwald, Lenk, Oberried, Saanen, Saas-Fee, Zweisimmen; altitude, AQUA, costruzione svizzera, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, economiesuisse, Gastro Suisse, FRI, FVE, HEV, kasisa, CGCA, SSIC, SEAP, SCA, FST, uspi, CDEP, VivArosa, VSGU, FCV, WGV e CGSO chiedono la soppressione del complemento secondo il quale la piattaforma di vendita deve essere focalizzata sul mercato internazionale. Sarebbe più adeguato parlare di piattaforme "anerkannt" (riconosciute) (PPD; Associazione dei Comuni; brossa, kasisa, RAKUL, Saas-Fee, SCA, FCV) o "professionell organisiert" (organizzate a livello professionale) (SEAP) o ancora "auf den adäquaten Markt ausgerichtet" (focalizzate sui mercati adeguati) (costruzione svizzera).

Secondo UDC; pvl; Pro Natura, WWF; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, Grindelwald, ASPU, ATA e CDEP le piattaforme di vendita devono essere focalizzate sul mercato nazionale e internazionale.

6.2.3 Capoverso 3

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA; Flims, Laax e Surselva fanno notare che quanto presupposto al cpv. 3, frase 2, si applica esclusivamente alle autorizzazioni di nuove abitazioni.

GR e Flims segnalano inoltre la necessità di assicurarsi che la presupposizione non si applichi alle autorizzazioni oggetto di una decisione passata in giudicato tra l'11 marzo 2012 e il 31 dicembre 2012, nonché alle autorizzazioni passate in giudicato dopo il 1° gennaio 2013 nel quadro dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012. Inoltre non può essere fatta valere nei casi in cui un Comune superi la soglia del 20 per cento soltanto a posteriori. Le abitazioni autorizzate senza limitazione prima di tali date devono poter essere utilizzate, ristrutturate, risanate e (minimamente) ampliate. Complessivamente, il costrutto della presupposizione si dimostra inadatto all'esecuzione e problematico alla luce della sicurezza giuridica. La seconda frase del cpv. 3 deve quindi essere stralciata. Ciò è richiesto anche da UDC e Engler/Schmid/Brand/Bänziger.

6.2.4 Capoverso 4

Nessuna osservazione.

6.2.5 Capoverso 5

BE ritiene che l'obbligo di notifica per il cambiamento di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici in un'abitazione primaria debba essere abrogato (sono dello stesso parere anche Laax e Surselva). Infatti se una persona elegge il suo domicilio principale in un'abitazione sfruttata a scopi turistici, la polizia edilizia riceve la rispettiva notifica da parte dell'Ufficio controllo abitanti.

6.3 Presupposti particolari per l’autorizzazione di abitazioni sfruttate a scopi turistici secondo l’articolo 7 capoverso 2 lettera c (art. 8)

6.3.1 Aspetti generali

BE, TI; UDC; SwissBanking; SSIC, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, Oberland-Ost, SEAP, USIE e VSGU chiedono la soppressione dell'articolo.

Sono favorevoli alla disposizione: SG; Associazione dei Comuni; SCA. SG ritiene che questa disposizione sia funzionale. A tale scopo, vista la sua funzione di coordinamento, il piano direttore cantonale ne sarebbe lo strumento ideale.

Secondo il PPD, invece, il requisito relativo al piano direttore cantonale è l'espressione di una certa sfiducia della Confederazione nei confronti dei Cantoni (dato che i piani direttori devono essere approvati dalla Confederazione).

6.3.2 Capoverso 1

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA; Flims; costruzione svizzera e suissetec ritengono che la richiesta di comprova del fabbisogno sia difficoltosa e sollevi numerose incertezze. La pretesa appare non funzionale e inaccettabile (CATEF, kgv-gr) e onerosa in materia di esecuzione (FRI). Di conseguenza si richiede di riservare i comprensori in base al principio di esclusione, secondo il quale i piani direttori cantonali possono designare soltanto i comprensori nei quali le abitazioni sfruttate a scopi turistici non sono ammesse ai sensi dell' art. 7 cpv. 2 lettera c. Se il requisito relativo al piano direttore dovesse essere mantenuto, BE, SZ; Oberland-Ost, SSIC, VSGU si pronunciano a favore del principio di esclusione.

Secondo SG è importante che i comprensori siano designati in senso positivo e non definiti in maniera negativa.

AI, FR, NW; CDCPA chiedono che i Cantoni siano liberi di scegliere le modalità per provare il fabbisogno di tali comprensori.

PES; ASPU e WWF accolgono con favore la richiesta di fornire la prova del fabbisogno secondo l'art. 8. Tale prova, tuttavia, dovrebbe essere estesa a tutte le categorie di abitazioni sfruttate a scopi turistici.

Circa la designazione nel piano direttore, secondo l'ASPAN dovrebbe riguardare in particolare i comprensori periferici e strutturalmente deboli, per i quali le prospettive di abitazioni sfruttate a scopi turistici secondo le lettere a e b sarebbero esigue.

6.3.3 Capoverso 2

Nessuna osservazione.

6.3.4 Capoverso 3

BE, FR, LU, NW, OW, GR; economiesuisse; Flims, Laax, Sils, Surselva; costruzione svizzera, CDCPA, FSU, FVE, CGCA, SSIC, FUS, SSIC TI, suissetec, VSGU e CGSO chiedono di stralciare il capoverso 3. Nella pratica, infatti, risulta difficoltoso fornire la prova che le riserve in fatto di cambiamenti di destinazione all’interno delle zone edificabili sono state esaurite. È considerato inoltre problematico che le possibilità di costruzione dipendano dal comportamento di terzi (UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hsgr, SSIC). Nella realtà, secondo FSU, le riserve in fatto di cambiamenti di destinazione non possono essere completamente esaurite.

pvl; Pro Natura, ASPU, ATA e WWF auspicano che siano citate, a titolo complementare, anche le riserve in fatto di cambiamenti di destinazione delle abitazioni ai sensi dell'art. 15 cpv. 2.

AS, Castelli, CSSM, NIKE e SSPBC accolgono con favore il capoverso 3, poiché rappresenta una misura per contenere l'espansione degli insediamenti e favorire un'utilizzazione economica del suolo.

Secondo la HEV basterebbe che le riserve in fatto di cambiamenti di destinazione fossero esaurite "in larga misura".

7 Nuove abitazioni senza limitazione d’uso

7.1 Osservazioni generali

GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims chiedono che siano ammesse nuove abitazioni senza limitazione d'uso nelle regioni strutturalmente deboli, nelle quali l'elevata quota di abitazioni secondarie è dovuta a un'emigrazione economica piuttosto che alla costruzione di abitazioni secondarie a scopi turistici. I Cantoni devono poter designare i rispettivi comprensori nel piano direttore, attribuendo ai Comuni interessati contingenti annui di autorizzazioni.

Il PES considera la creazione di nuove abitazioni secondarie senza limitazione d'uso in Comuni con una soglia di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento non conforme al mandato costituzionale.

7.2 Articolo 9 Abitazioni in relazione con strutture ricettive organizzate

7.2.1 Aspetti generali

PPD; Associazione dei Comuni, SAB; Arosa, Grindelwald, Laax, Surselva e Gastro Suisse considerano questo articolo di centrale importanza. Grazie a questa disposizione, infatti, l'attuazione dell'articolo sulle abitazioni secondarie non si ripercuoterà negativamente sul settore alberghiero e conferirà al turismo le basi per un cambiamento strutturale.

L'articolo viene invece respinto da PSS; USS; Helvetia Nostra; SGL e Sils. È considerato eccessivo (SGB) e anticostituzionale (Helvetia Nostra).

7.2.2 Capoverso 1

BE; SAB, SCA, SSA; Arosa, Lenk, Zweisimmen; CITAV, settore paralberghiero, suissetec, FST sono d'accordo con la disposizione.

Il capoverso 1 viene invece respinto da PEV, pvl; USC; FSU, Oberengadin, UFS.

Secondo PSS; PEV, pvl, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, FP, ASPAN, WWF; altitude, Grüne-VS, ASPU e ATA, il finanziamento incrociato di strutture ricettive organizzate attraverso abitazioni secondarie è accettabile soltanto nella misura in cui tali abitazioni siano sfruttate a scopi turistici e si trovino nello stesso caseggiato della restante struttura. Oltre alla costruzione, dovrebbero essere consentite anche la trasformazione e la nuova costruzione sostitutiva. Questa modalità di finanziamento dovrebbe essere ammessa soltanto per il restauro e non per la nuova costruzione (Helvetia Nostra). In ogni caso occorre garantire le questioni legate alla tutela del paesaggio e dei monumenti.

Secondo CDEP, la possibilità data dal presente capoverso di poter creare nuove abitazioni secondarie è di rilievo in particolare per il settore alberghiero di lusso e per uno sviluppo qualitativamente attrattivo del turismo.

Il settore paralberghiero e SSA rimandano allo studio di BHP Hanser und Parnter del febbraio 2013, secondo il quale negli ultimi anni in media circa il 15-30 per cento del volume degli investimenti in questo settore ha usufruito di finanziamenti incrociati derivati dalla vendita di abitazioni secondarie.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, CGCA, SCA, SSA e ASPAN chiedono che nella legge sia fissata espressamente la condizione secondo la quale le abitazioni senza limitazione d'uso conformemente all'art. 7 cpv. 1 possono essere autorizzate soltanto se l'utile ricavato dalla loro vendita viene investito (BE: completamente) nella costruzione e nell'esercizio di strutture ricettive organizzate. Su richiesta, il proprietario o il gerente dovrà essere in grado di fornire la rispettiva prova.

Il PPD si chiede se la quota del 20 per cento sia sufficiente per raggiungere il livello di copertura auspicato per la struttura ricettiva organizzata.

LU; Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen; AQUA, brossa, kasisa, SEAP, SCA e suissetec ritengono che la soglia del 20 per cento sia troppo bassa e chiedono una verifica. LU e Adelboden suggeriscono una quota del 25 per cento (con riferimento a progetti realizzati). Secondo UDC; usam; costruzione svizzera, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, suissetec, USIE e WGV, la quota deve essere invece del 33 per cento. Mentre Oberried, Saanen; brossa e kasisa chiedono una soglia del 40 per cento e FER del 50 per cento.

SCA, SSA e settore paralberghiero sottolineano che, per fare in modo che le strutture ricettive organizzate con una quota di abitazioni senza limitazione d'uso ai sensi dell'art. 9 possano essere create o ristrutturate da persone residenti all'estero conformemente alla LAFE, occorre garantire che la prassi

relativa alla LAFE lo permetta. Tale tematica potrebbe beneficiare di un trattamento analogo a quello riservato all'acquisto di un'area non edificata nella zona edificabile: si potrebbe stabilire una scadenza per la vendita legale delle superfici abitabili. La SCA parte dal presupposto che, per quanto riguarda le strutture ricettive organizzate con vendita di unità abitative, i requisiti della legge sulle abitazioni secondarie corrispondano a quelli riguardanti gli stabilimenti secondo la LAFE.

Il PPD chiede se è prevista una disposizione in relazione alle strutture ricettive organizzate che consenta di trasferire la sede di abitazioni secondarie autorizzate, ad esempio in un altro edificio alberghiero (esistente o nuovo) sullo stesso terreno o in un terreno adiacente. Ciò dovrebbe essere ammesso se si rivelasse necessario per la gestione dell'albergo.

7.2.3 Capoverso 2

PEV, PES, pvl, PSS; USS; Adelboden, Grindelwald, Lenk, Oberried, Oberengadin, Saanen e Zweisimmen; brossa, FSU, Helvetia Nostra e FP respingono la completa trasformazione di strutture ricettive organizzate in abitazioni secondarie private. Le strutture alberghiere di questo tipo, che spesso sono situate in posizioni centrali e facilmente accessibili, potrebbero essere destinate ad altri scopi. Spesso sarebbe infatti auspicata la creazione di spazi per abitazioni primarie. Si potrebbero inoltre creare abitazioni sfruttate a scopi turistici o, eventualmente, ricorrere alle possibilità di cambiamento di destinazione ai sensi dell'art. 10. FSU aggiunge che, se ciò fosse possibile, i proprietari di alberghi non dovrebbero più arrovellarsi per trovare altre soluzioni. Del resto non è chiaro come mai questo privilegio debba essere accordato proprio agli alberghi. Per lo stesso motivo si potrebbero trasformare in abitazioni secondarie anche le imprese artigianali non più redditizie. Secondo Adelboden, Grindelwald e Lenk questa disposizione esercita un'inutile pressione sugli alberghi esistenti.

SAB; hsgr, settore paralberghiero, SSA e CDEP sono favorevoli a questa prescrizione che consente a strutture non più redditizie di ritirarsi dal mercato e garantisce un cambiamento strutturale sostenibile nel settore alberghiero.

In tale contesto, il PSS ritiene necessario un ulteriore sviluppo degli strumenti a favore della promozione del settore alberghiero. Ad esempio in aree alberghiere si potrebbero mettere a disposizione crediti d'investimento a tasso zero per lavori di costruzione, risanamento ed esercizio di strutture alberghiere e pensioni.

Helvetia Nostra chiede che, invece del cambiamento di destinazione, siano promossi i restauri e le ristrutturazioni di strutture alberghiere di questo tipo.

SCA chiede che ai Cantoni sia accordata la competenza di riscuotere una tassa di compensazione sul valore aggiunto risultante da un tale cambiamento di destinazione nel caso in cui il proprietario non dovesse investire l'importo in un altro progetto turistico.

Secondo Bundi una trasformazione di alberghi in abitazioni secondarie dovrebbe essere ammessa soltanto nel quadro di una pianificazione alberghiera regionale o cantonale.

BE; UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger chiedono lo stralcio, o almeno una precisazione (BE) dell'art. 9 cpv. 2 lettera c. Nella pratica è infatti difficile risalire a un comportamento sbagliato e comprovarlo. Non è chiaro se si intende un comportamento doloso o per colpa grave o se basta persino un comportamento colposo. Grüne-VS e HEV esigono una definizione più esatta di "comportamento sbagliato" (Fehlverhalten).

7.2.4 Capoverso 3

Settore paralberghiero e SSA considerano sensata la richiesta di fare eseguire una perizia indipendente.

VD; Lenk, Zweisimmen; brossa e FVE chiedono lo stralcio del capoverso 3. Considerano infatti i criteri troppo vaghi e poco pratici. VD desidera sapere chi giudica l'indipendenza dell'esperto e chi paga la perizia.

Per PES non è chiaro cosa si intenda per perizia indipendente. Anche l’avamprogetto di ordinanza non apporta chiarimenti in merito.

Grüne-VS chiedono che la perizia sia eseguita dalla Società svizzera di credito alberghiero.

7.3 Articolo 10 Nuove abitazioni in edifici protetti

7.3.1 Aspetti generali

BE, FR, TG; PPD; Associazione dei Comuni, SAB; AQUA, AS, CSSM, NIKE, SSIC, SCA, VivArosa, ASPAN approvano la disposizione.

PES e Grüne-VS sono favorevoli a questa disposizione a condizione che all'art. 12 si consideri la variante più severa. Secondo Grüne-VS si deve inoltre garantire che il cambiamento di destinazione non riduca il valore dell'edificio protetto, in particolare che tale valore non sia compromesso dalla costruzione di strade di accesso.

Pro Natura, ASPU, ATA e WWF sono d'accordo con la disposizione se il cambiamento di destinazione o la nuova abitazione devono essere sfruttate a scopi turistici ("vacanze in monumenti storici", "vacanze in siti paesaggistici protetti"), la conservazione dell'edificio può essere garantita soltanto attraverso il cambiamento di destinazione e quest'ultimo garantisce una conservazione a lungo termine (attraverso un mandato di conservazione esplicito). SHS desidera una riserva secondo la quale il cambiamento di destinazione deve essere previsto nell'ambito del piano di utilizzazione.

Sils chiede l'abrogazione della disposizione. La considera contraria agli interessi delle località turistiche di avere centri abitati e animati. Inoltre questa disposizione non trova alcun fondamento nel testo dell'iniziativa.

La FSU chiede che le possibilità di cambiamento di destinazione di cui all'art. 10 siano limitate alle regioni toccate dall'emigrazione. Tali regioni dovrebbero essere definite nel piano direttore.

Secondo FER, nel perimetro di edifici di questo tipo si dovrebbero poter costruire abitazioni secondarie nuove, se ciò dovesse rivelarsi necessario per finanziare le misure di protezione.

7.3.2 Capoverso 1

Invece di parlare di "geschützten Kulturdenkmälern" (monumenti culturali protetti), BE, GL, GR, NW, OW, UR, VD, VS; CDCPA, CGCA, ASPAN; Flims propongono piuttosto di parlare di "schützenswert anerkannte Bauten und Anlagen" (edifici e impianti degni di protezione) messi sotto tutela dalle autorità preposte. La terminologia dovrebbe essere armonizzata con l'art. 24d cpv. 2 LPT (ciò è richiesto anche da AI, FR, LU e economiesuisse).

AS, Castelli, CSSM, SSPBC e NIKE al posto del termine "Kulturdenkmal" (monumento culturale) propongono di utilizzare "Baudenkmal" (monumento storico), che reputano più appropriato in questo contesto.

7.3.3 Capoverso 2

AI, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA e Flims chiedono chiarimenti circa la classificazione di siti di notevole importanza: a loro avviso non dovrebbero essere considerati soltanto quelli menzionati nell'ISOS. Non è determinante in quale inventario siano repertoriati. Secondo CDCPA, nel rapporto esplicativo si dovrebbe chiarire se per sito di notevole importanza si intende un sito annoverato nell'ISOS o qualsiasi monumento posto sotto protezione dall'autorità cantonale competente.

FR deplora che la Confederazione non abbia alcuna competenza in fatto di regolamentazione all'interno della zona edificabile.

Secondo PSS e FP è necessario precisare che un cambiamento di destinazione di edifici tipici è consentito soltanto qualora sia espressamente previsto nell'ambito del piano di utilizzazione.

7.3.4 Capoverso 3

PPD, UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger chiedono di stralciare la disposizione relativa agli edifici tipici al di fuori delle zone edificabili. Il campo d'applicazione delle restrizioni imposte alle abitazioni secondarie dovrebbe essere limitato al comprensorio situato all'interno delle zone edificabili.

Circa il presupposto per il cambiamento di destinazione, secondo PSS; Pro Natura, FP, SHS, ASPAN, WWF; ASPU e WWF la conservazione duratura di edifici e paesaggi può essere garantita soltanto se l'autorizzazione alla trasformazione è vincolata all'obbligo di conservare e curare gli edifici e il paesaggio circostante nel loro stato caratteristico.

HEV approva la regolamentazione relativa ai rustici e ai maggesi.

CATEF propone di citare esplicitamente i rustici nella disposizione.

pvl considera questa disposizione problematica alla luce della separazione tra zona edificabile e zona non edificabile a livello costituzionale. UFS respinge la possibilità di trasformare in abitazioni secondarie gli edifici tipici del paesaggio che si trovano al di fuori delle zone edificabili.

7.3.5 Capoverso 4

Nessuna osservazione.

7.4 Articolo 11 Piani regolatori speciali inerenti a progetti

Sono favorevoli alla variante di base e contrari alla variante integrativa: BE, GL, GR, NE, NW, UR, VS; PPD, PLR, UDC; economiesuisse, Associazione dei Comuni, SAB, USC, SwissBanking; Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Grindelwald, Oberried, Lenk, Saanen, Saas-Fee, Zweisimmen; costruzione svizzera; AQUA, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, PLR Bregaglia, PLR-VS, FER, FRI, FVE, HEV, kasisa, settore paralberghiero, RAKUL, CGCA, SSIC, SCA, SSA, SSIC TI, FST, suissetec, U-SIE, SVIT, UCV, uspi, VivArosa, ASPAN, VSGU, FCV, WGV, CGSO.

Sono favorevoli alla variante integrativa: BS, OW, SG, VD; PSS, PEV; AS, Castelli, CSSM, NIKE, SSPBC, SHS, FP, UFS. OW e pvl chiedono inoltre di sopprimere la possibilità di proroga di altri cinque anni.

Secondo LU e FSU occorre mettere in chiaro che la disposizione riguarda soltanto i piani regolatori speciali inerenti a un progetto concreto. Non riguarda però altri piani di costruzione o piani di quartiere con superfici edificabili schematiche.

PSS e FP approvano l'articolo soltanto se i requisiti di contenuto di cui alla lettera b (elementi essenziali, modalità di sfruttamento) saranno fissati dalla legge.

FR chiede lo stralcio dell'intera disposizione, infatti il Cantone non dispone dello strumento del piano regolatore speciale.

pvl, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura, WWF; altitude, Grüne-VS, SGL, Sils, ASPU e ATA ne chiedono la soppressione, poiché considerano la disposizione anticostituzionale. Secondo Helvetia Nostra, qualsiasi diritto acquisito non può avere la priorità su un divieto assoluto formulato a livello costituzionale. Troppo spesso vecchi piani regolatori speciali potrebbero essere chiamati in causa per motivare la costruzione di abitazioni secondarie.

UDC; usam; costruzione svizzera, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgv-gr, SSIC e VSGU trovano che il grado di dettaglio richiesto al piano regolatore speciale vada ben oltre i dettagli comunemente richiesti per piani di questo tipo. Nei piani dovrebbe essere sufficiente definire gli elementi essenziali come lo sfruttamento (modalità e indice di sfruttamento), aspetto degli edifici e sfruttamento degli edifici progettati.

Nel caso in cui venisse approvata la variante integrativa, BE, GL, GR, NW, VS; PPD; CGCA, ASPAN e Flims ritengono necessario fare una distinzione tra i piani relativi alle zone nelle quali i lavori di costruzione erano già iniziati prima dell'11 marzo 2012 in base a un piano regolatore speciale e che sono parzialmente già costruite, e i piani relativi alle zone che al suddetto momento non erano ancora edificate. Per queste ultime zone propongono di fissare a 10 anni il limite di rilascio dell'autorizzazione. Per le zone già parzialmente edificate in data 11 marzo 2012 si dovrebbe invece rinunciare a una limitazione, o perlomeno quest'ultima dovrebbe essere fissata ad almeno 15 anni.

PLR e UDC chiedono l'abrogazione del capoverso 3.

8 Modifica di abitazioni in Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento

8.1 Modifiche edilizie e cambiamenti di destinazione (art. 12)

8.1.1 Osservazioni generali

AI, AR, BE, FR, GL, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS; UDC; economiesuisse, Associazione dei Comuni, SAB, USC, usam, SwissBanking; Adelboden, Arosa, Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Grindelwald, Laax, Lenk, Oberengadin, Oberland-Ost, Oberried, Saanen, Saas-Fee, Surselva, Zwei-

simmen; costruzione svizzera, CDCPA. FRI, FSU, CGCA, ASPAN; altitude, AQUA, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, PLR Bregaglia, HEV, hsgr, kasisa, RAKUL, SSIC, FUS, SEAP, SSIC TI, FST, suissetec, SVIT, UCV, UFS, uspi, CDEP, VivArosa, USIE, VSGU, SSURF, WGV e CGSO respingono la variante all'art 12 cpv. 2-4. Si esprimono invece a favore della variante più liberale, in particolare perché la variante più restrittiva non prende in considerazione il principio della tutela dei diritti acquisiti e comporterebbe deprezzamenti delle abitazioni primarie costruite secondo il diritto anteriore. Ritengono inoltre sensato che, oltre ad ampliamenti moderati, siano ammessi anche risanamenti di edifici, suddivisioni funzionali degli spazi e densificazioni. La variante all'art. 12 cpv. 2-4 comporta notevoli problemi di interpretazione, incertezze giuridiche e difficoltà legate all'esecuzione (FSU) per quanto riguarda la valutazione se si è in presenza di motivi particolari. PLR e PLR-VS sono contrari a questa variante.

GR e Flims aggiungono che, per quanto riguarda le abitazioni già esistenti, a livello giuridico non esiste una distinzione tra "abitazione primaria" (abitazione a scopi abitativi) e "abitazione secondaria" (alloggio per le vacanze). Per ambedue i tipi di alloggio, di regola l'autorizzazione edilizia non comprende alcuna condizione legata all'uso e di conseguenza le abitazioni possono essere utilizzate a scelta a scopi abitativi come abitazione primaria o come abitazione secondaria. Per tale motivo occorre opporsi al parere secondo cui soltanto le abitazioni utilizzate come abitazioni secondarie al momento della votazione (11 marzo 2012) possono continuare a essere usate come tali, mentre le abitazioni che l'11 marzo 2012 erano utilizzate come abitazioni primarie rimarrebbero tali. Coloro che il giorno della votazione per caso utilizzavano il loro alloggio come abitazione di vacanza verrebbero ricompensati attraverso l'apprezzamento dell'abitazione, mentre coloro che il giorno della votazione per caso la utilizzavano come abitazione primaria subirebbero un deprezzamento. È necessario fare in modo che ciò non avvenga. Alla luce della parità di diritto, anche UDC; Adelboden e Engler/Schmid/Brand/Bänziger ritengono che questa situazione sia inaccettabile. In particolare nelle località turistiche dove vigono prezzi elevati, il valore delle abitazioni potrebbe dimezzarsi e ciò avrebbe ripercussioni negative sulle possibilità di occupazione. GL, GR, NW, OW, UR, VS; CGCA, Adelboden, Flims e UCV sottolineano che la limitazione d'uso delle abitazioni esistenti potrebbe comportare notevoli deprezzamenti per le abitazioni primarie. Temono che ciò provochi una crisi immobiliare nelle regioni di montagna.

Secondo ASPAN, la garanzia dei diritti acquisiti contemplata nella Costituzione all'articolo sulla proprietà si riferisce all'uso della proprietà praticato al momento del cambiamento della legge e non agli usi legalmente possibili nel momento in questione. In relazione alle abitazioni secondarie ciò significherebbe che le abitazioni utilizzate come abitazioni primarie il giorno delle votazioni possono continuare ad essere utilizzate in quanto tali, tuttavia non esisterebbe un diritto costituzionale a un cambiamento di destinazione di queste abitazioni in abitazioni secondarie. Nel caso in cui un cambiamento di questo tipo sarà consentito legalmente, si parlerà di garanzia ampliata dei diritti acquisiti. Il presente avamprogetto ne fa ampiamente uso. ASPAN aggiunge inoltre che il cambiamento da abitazioni primarie in abitazioni secondarie, di regola economicamente interessante, potrebbe comportare un allontanamento della popolazione locale dal centro del villaggio. Non è inoltre da escludere che la popolazione locale trasformi abitazioni primarie in abitazioni secondarie (lucrative) e faccia costruire per sé nuovi spazi abitativi alla periferia degli insediamenti o nel Comune adiacente.

Secondo BS nessuna delle due varianti è completamente convincente. La prima variante lascia un auspicato margine d'azione, ma contiene anche un potenziale d'abuso. In tale contesto sarebbero necessarie disposizioni vincolanti e giustificabili sul modo di procedere in caso di abuso. La seconda variante è sì restrittiva, tuttavia chiara e quindi di facile esecuzione. Complessivamente la seconda variante sarebbe più adatta a soddisfare i requisiti dell'iniziativa.

Secondo ZH si dovrebbe privilegiare la seconda variante, che risponde alle esigenze dell'iniziativa. La prima variante è poco trasparente e difficile da attuare, la Confederazione infatti non dispone degli strumenti idonei per la verifica del rispetto della disposizione.

PSS, PES; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, ATA e WWF si esprimono a favore della variante e contro la proposta di base. I cambiamenti di destinazione senza condizioni sono anticostituzionali e nei Comuni turistici potrebbero provocare una penuria di abitazioni primarie e di conseguenza aumenti dei prezzi (anche Bezzola sottolinea questo fatto). I cambiamenti di destinazione da abitazioni primarie in secondarie devono rimanere eccezioni e soggetti a severe restrizioni. Dovrebbero essere consentiti soltanto nel caso in cui i nuovi letti delle abitazioni secondarie fossero “caldi” e per far fronte a situazioni difficili. Un trattamento restrittivo delle possibilità di trasformazione non intacca la garanzia dei diritti acquisiti, poiché essa non tutela ipotetici usi futuri, bensì soltanto l'uso effettivo al momento dell'entrata in vigore dell'art. 75*b* Cost., l'11 marzo 2012. È facile scoprire qual era l'uso di un'abitazione l'11 marzo 2012. Per cambiare la destinazione da abitazione primaria in abitazione secondaria è

necessaria un'autorizzazione. I cambiamenti sono autorizzati soltanto nei limiti della superficie lorda principale se giustificati da motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, o motivi analoghi, in seguito a un cambiamento di domicilio da un Comune strutturalmente debole in un'altra regione. Inoltre il cambiamento di destinazione non può comportare la costruzione di una nuova abitazione primaria nella stessa regione.

PEV, PES, pvl ; USS; FP; AS, AZWHG-ARS, Castelli, Grüne-VS, CSSM, NIKE, SSPBC e SGL si esprimono a favore della variante all'art. 12 cpv. 2-4. JU; VD e pvl sono dell'avviso che la variante di base vada oltre quanto consentito dalla disposizione costituzionale.

Nel caso in cui dovesse essere scelta la variante di base, SHS e FP propongono di chiedere ai Comuni di designare, nel piano di utilizzazione, i settori delle zone edificabili nei quali un cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie deve essere evitato per ragioni legate alla pianificazione o di tipo socioeconomico (p. es. nei centri delle località e nelle zone facilmente accessibili). In questi settori i cambiamenti di destinazione dovranno essere attuabili soltanto secondo l'art. 12 cpv. 3 della variante.

Schucan sostiene che i cambiamenti di destinazione in abitazioni secondarie devono essere soggetti all'obbligo d'autorizzazione e le autorizzazioni a loro volta sottostare a contingenti.

8.1.2 Capoverso 1

PBD, PPD, UDC; Associazione dei Comuni, economiesuisse, SAB; Arosa, Grindelwald, Laax, Lenk, Oberland-Ost, Oberried, Saanen, Surselva e Zweisimmen; costruzione svizzera, brossa, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FVE, kasisa, RAKUL, SBMV, SEAP, SCA, SSIC TI, USIE e VSGU chiedono che siano considerate come abitazioni costruite secondo il diritto anteriore quelle che erano state autorizzate con decisione passata in giudicato fino al 31 dicembre 2012. Per motivi legati alla tutela della fiducia, gli appaltatori dovrebbero poter fare affidamento su un'autorizzazione di costruzione passata in giudicato.

FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CP, HEV, CGCA; Flims e uspi invece chiedono di definire come abitazioni costruite secondo il diritto anteriore le abitazioni che esistevano legalmente o erano state autorizzate in prima istanza l'11 marzo 2012.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, CGCA e SSIC chiedono che nel messaggio siano tralasciate considerazioni relative alla revoca di autorizzazioni.

8.1.3 Capoverso 2

Bundi è contrario all'ammissione generale del cambiamento di destinazione relativo alle abitazioni primarie. È del parere che ciò dovrebbe essere consentito soltanto in via eccezionale nelle regioni interessate dall'emigrazione e nell'ambito di un piano di risanamento.

8.1.4 Capoverso 3

Secondo PPD, UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgv-gr, SSIC e VSGU la legge deve prevedere esplicitamente che l'edificio sostitutivo (nuovo edificio dopo la demolizione) sia considerato come cambiamento ammissibile di un'abitazione costruita secondo il diritto anteriore e ciò anche in una nuova ubicazione.

FVE chiede di definire nella legge cosa si intende per ampliamento moderato di un'abitazione costruita secondo il diritto anteriore e se tali possibilità di ampliamento sono autorizzate anche in caso di ricostruzione. PLR-VS, FER e HEV sono dell'avviso che si debba sopprimere l'aggettivo "geringfügig" (moderato).

Secondo SZ, TI; Lenk e Zweisimmen, l'uso delle strutture esistenti, se conforme ai requisiti della zona, dovrebbe essere libero. Limitare gli ampliamenti a un massimo del 30 per cento o di 30m2 è arbitrario e in contraddizione con i principi della pianificazione del territorio relativi all'uso del potenziale di sviluppo interno (SZ).

8.1.5 Capoverso 4

FVE ritiene opportuno definire più precisamente cosa si intende per "oltre la misura consentita". Secondo FER il capoverso dev'essere stralciato.

8.1.6 Capoverso 5

GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, FSU e CGCA considerano la disposizione proposta troppo apodittica. Se una grande abitazione costruita secondo il diritto anteriore viene suddivisa in due piccole abitazioni, di regola aumenta la probabilità che la superficie preesistente sia utilizzata più intensamente. In questo senso, la disposizione dev'essere concepita in maniera più differenziata.

PLR e UDC chiedono lo stralcio del capoverso 5.

PBD; Associazione dei Comuni, SAB, USC; Arosa, Laax, Château-d'Oex, Surselva; CITAV, CP, PLR Bregaglia, PLR-VS, FRI, RAKUL, SSIC, SEAP, FST, uspi, VivArosa, VSGU chiedono che nell'ambito di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore, all'interno del volume edificabile o dell'edificio si possano creare abitazioni supplementari senza limitazioni d'uso. Si dovrebbero prevedere anche la ricostruzione e la costruzione di un nuovo edificio sostitutivo (PLR-VS, SEAP).

Per tale motivo GR; Flims propongono che sia consentita la creazione di abitazioni supplementari nel limite della superficie utile d'abitazione preesistente.

Il PPD è favorevole all'autorizzazione di costruire abitazioni supplementari all'interno del volume esistente dell'edificio o attraverso un ampliamento moderato. Il Consiglio federale deve stabilire cosa si intende per ampliamento moderato.

Secondo UDC e Engler/Schmid/Brand/Bänziger non ha alcun senso vietare la suddivisione delle abitazioni costruite secondo il diritto anteriore. Basta che nell'ambito delle misure edili previste la superficie del piano e la superficie utile principale non vengano incrementate.

8.1.7 Variante all'articolo 12 capoversi 2–4

Aspetti generali

Il PSS propone di consentire il cambiamento di destinazione delle abitazioni costruite secondo il diritto anteriore laddove, come in Comuni periferici rurali, la domanda di abitazioni primarie è inesistente. Spetterebbe al Consiglio federale, su richiesta del rispettivo Cantone, designare i Comuni interessati.

Capoverso 2

Nessuna osservazione.

Capoverso 3

Pro Natura e ATA propongono che anche il cambiamento di domicilio da un Comune strutturalmente debole in un'altra regione sia considerato come un motivo di cambiamento di destinazione.

AS, Castelli, CSSM e NIKE al posto del termine "Kulturdenkmal" (monumento culturale) propongono di utilizzare il termine "Baudenkmal" (monumento storico).

Capoverso 4

Nessuna osservazione.

8.2 Articolo 13 Abuso e sviluppi indesiderati

BE, GL, GR, NE, NW, OW, UR, VS; CGCA; Bellwald, Flims, Laax, Saas-Fee, Surselva; FCV sono favorevoli al mantenimento di questa disposizione.

Il PES spiega che, qualora all'art. 12 venisse mantenuto il cambiamento di destinazione senza limitazione d'uso, occorrerebbe rafforzare l'art. 13. Ritiene che il solo controllo da parte dei Comuni e dei Cantoni non sia sufficiente. Secondo Pro Natura e ATA, nel caso in questione, il rinnovo, la trasformazione, l'ampliamento moderato o la ricostruzione di abitazioni senza limitazione d'uso dovrebbero essere riallacciati alle condizioni quadro della pianificazione territoriale (definizione delle zone in cui misure edili di questo genere sono ammesse o escluse, sulla base di principi inerenti alla pianificazione del territorio, alla tutela di edifici tipici, alla protezione dei monumenti ecc.).

Pro Natura, ATA e WWF ritengono opportuno garantire che il cambiamento di destinazione dell'edificio a scopo di abitazione secondaria non comprenda la costruzione di una nuova abitazione primaria nella stessa regione.

BS auspica che la Confederazione emani disposizioni legali vincolanti e giustiziabili sul modo di procedere in caso di abuso.

Secondo FR la libertà di cambiamento di destinazione non costituisce un abuso. Il capoverso 2 è sufficiente e il capoverso 1 può essere soppresso.

8.3 Modifica e sospensione della limitazione d’uso

8.3.1 Osservazioni generali

LU teme che l'esecuzione degli art. 15 e 16 comporti considerevoli oneri supplementari per i Comuni interessati. I relativi costi dovranno essere messi in conto ai proprietari.

8.3.2 Articolo 14 Modifica della limitazione d’uso

Secondo LU, per evitare che vi siano abitazioni non occupate, dovrebbe essere prevista la possibilità di sfruttare un'abitazione a scopi turistici a tempo determinato (p. es. durante l'alta stagione), senza dover percorrere l'intero iter legato alle autorizzazioni.

8.3.3 Articolo 15 Sospensione della limitazione d’uso

NW e PPD chiedono che in seguito a motivi particolari quali il decesso, il trasferimento di domicilio per motivi professionali o di salute, la modifica dello stato civile e simili situazioni, la limitazione d'uso possa essere sospesa se il proprietario fornisce la prova di avere cercato senza esito persone disposte ad acquistare o prendere in locazione l’abitazione contro congrua rimunerazione conformemente all'uso sancito dall'art. 7 cpv. 1 lettera a. Chiedono invece l'abrogazione delle disposizioni relative a una sospensione a tempo indeterminato.

PEV, pvl; Pro Natura, ATA e WWF chiedono che la possibilità di sospendere a tempo indeterminato le limitazioni d'uso di cui all’art. 7 cpv. 1 lettera b (abitazioni sfruttate a scopi turistici) sia limitata alle regioni situate al di fuori dei Comuni turistici alpini.

USC, USS e Sils sono contrari alla sospensione a tempo indeterminato.

Secondo SwissBanking si dovrebbe parlare di "markt- und ortsüblichem Engelt" (rimunerazione conforme al mercato e all'uso locale) piuttosto che di "angemessenes Entgelt" (rimunerazione congrua).

A titolo di complemento, SAB; Arosa; VivArosa propongono che nei motivi particolari indicati sia consentita la vendita di un'abitazione primaria senza dapprima dover seguire l'iter di una sospensione della limitazione d'uso. Su proposta del proprietario, di conseguenza, nel caso in cui il proprietario non abbia trovato alcun acquirente per un'abitazione primaria a un prezzo congruo, l'autorità preposta deve poter autorizzare la vendita dell'abitazione e il rispettivo cambiamento di destinazione in abitazione secondaria. Per l'aumento di valore dovrebbe essere riscossa una tassa sul valore aggiunto (Associazione dei Comuni, SAB; RAKUL, Surselva).

Helvetia Nostra chiede che i motivi particolari siano elencati in maniera esaustiva. In un elenco indipendente comprendente anche le eccezioni si potrebbe riprendere un quarto punto relativo ai casi di forza maggiore che riguardano il titolare del diritto di proprietà o i suoi parenti.

8.3.4 Articolo 16 Tassa di compensazione

GL, GR, NW, OW, TI, UR, VS; PPD, UDC; economiesuisse, Associazione dei Comuni, SAB, USC, usam; Arosa, Bellwald, Flims, Saas-Fee; costruzione svizzera, CATEF; cci-valais, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FRI, FSU, FVE, HEV, CGCA, RAKUL, SSIC, SEAP, SSIC TI, FST, suissetec, SVIT, VivArosa, USIE, VSGU, FCV e WGV chiedono di rinunciare alla riscossione di una tassa di compensazione. Non vedono la ragione per cui coloro che per motivi di salute o professionali devono lasciare il loro domicilio e non trovano nessuno disposto ad acquistare o prendere in locazione la loro abitazione a prezzi conformi all'uso locale, siano tenuti a versare allo Stato una tassa di compensazione.

OW è favorevole alla riscossione di una tassa di compensazione, ritiene tuttavia che si debba ripensare la periodicità della riscossione.

BE spiega che un eventuale ricavo addizionale sarebbe soggetto all'imposta sul reddito. Si chiede quindi se la tassa di compensazione di cui all'art. 16 non entri in concorrenza con le imposte periodiche come elencate in maniera esaustiva nella legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette (LAID; RS 642.14).

FR propone di parlare di "contribution de remplacement" (contributo sostitutivo) piuttosto che di "taxe compensatrice" (tassa di compensazione).

GR e Flims considerano sproporzionato che, per garantire il credito dell’ente pubblico derivante dal pagamento della tassa di compensazione, sia sancito un diritto di pegno legale privilegiato. Del resto,

la questione legata al diritto di pegno appare loro troppo poco approfondita. Se ci si deve attenere al diritto di pegno, è necessario innanzitutto stabilire quando tale diritto di pegno viene costituito. Inoltre l'iscrizione del diritto di pegno di cui all'art. 10 cpv. 3 dell'ordinanza dovrebbe poter essere effettuata analogamente a quella sulla garanzia del diritto all'utile sancita all'art. 34 cpv. 2 della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR; RS 211.412.11), ossia a titolo provvisorio senza indicazione dell'ammontare del pegno. Inoltre, visto il capoverso 1, si rivela necessario adeguare il diritto di pegno annualmente.

SwissBanking considera più opportuno procedere alla revoca della sospensione a tempo indeterminato nel caso in cui il proprietario non dovesse pagare la tassa di compensazione.

SSURF chiede che, in accordo con l'art. 836 CC, siano iscritte nel registro fondiario soltanto le ipoteche legali di importo superiore ai 1000 franchi. La tassa di compensazione deve essere esigibile. Considera altrettanto sensato il termine di perenzione di due anni sancito dall'art. 836 CC.

9 Disposizioni d'esecuzione

9.1 Osservazioni generali

Secondo l'UDC le disposizioni d'esecuzione rispecchiano un'inquietante diffidenza di tipo politico da parte della Confederazione nei confronti delle autorità d'esecuzione a livello cantonale e comunale.

Il PSS ritiene necessario definire anche un organo di controllo a livello federale (DFGP) che garantisca un'attuazione della legge sulle abitazioni secondarie conforme alla costituzione e unitaria.

Helvetia Nostra considera inappropriato affidare ai Comuni e ai Cantoni, le cui autorità regolarmente si dimostrano riluttanti o perlomeno poco disponibili alla cooperazione, l'intera vigilanza sull'applicazione di una disposizione voluta dal legislatore e confermata in assoluto dal tribunale supremo. Le norme legali devono di conseguenza essere completate nel senso in cui le eccezioni accordate dovranno essere notificate all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ciò è richiesto anche da SGL e SHS).

9.2 Articolo 17 Autorità di vigilanza

Nessuna osservazione.

9.3 Articolo 18 Obblighi di notifica dell'Ufficio controllo abitanti e dell'Ufficio del registro fondiario

LU trova che la legge, così com'è concepita, preveda soltanto limitazioni d'uso, ma non restrizioni della facoltà di disporre del bene. L'aggiunta di un complemento che consenta alle autorità dell'Ufficio fondiario di non iscrivere operazioni contrarie alle limitazioni di proprietà disposte faciliterebbe notevolmente l'esecuzione.

NE trova gli obblighi di notifica troppo impegnativi e si chiede se non sarebbe opportuno effettuare i controlli necessari attraverso le rilevazioni trimestrali del REA.

9.4 Articolo 19 Misure amministrative in caso di uso illecito

FR e CATEV trovano che le disposizioni siano eccessive. Secondo loro la procedura per ripristinare lo stato legale è di competenza del Cantone.

Chiedono lo stralcio della disposizione NE; Bellwald, Laax, Saas-Fee, Surselva, Sils; AQUA, FCV.

Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen, brossa e kasisa chiedono invece che la polizia delle costruzioni sia autorizzata, se del caso, anche a interrompere l'approvvigionamento elettrico e idrico nonché il teleriscaldamento.

UDC; Engler/Schmid/Brand/Bänziger chiedono la soppressione del *capoverso 2*. Ritengono che la sola menzione della fattispecie sigillatura non sia giustificabile. Si tratterebbe in effetti solo di una probabile misura, ma in nessun caso della più evidente.

JU; Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen, brossa e kasisa non considerano l'affitto coercitivo (*capoverso 3*) un mezzo efficace. Oltre all'onere sproporzionato che tale misura comporterebbe, i Comuni correrebbero il pericolo di essere confrontati con numerose richieste di garanzia. La locazione dovrebbe rappresentare solo una possibilità e non un obbligo. Château-d'Oex; AQUA, CITAV, FRI e FVE chiedono di sopprimere il capoverso.

L'abrogazione del *capoverso 4* è richiesta da: BE, GL, GR, LU, NE, NW, OW, UR, VD, VS; PPD, UDC; usam; FRI, CGCA, SSIC; Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Sils, Zweisimmen; CATEF, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, suissetec, USIE, VSGU, FCV e CGSO. La maggior parte dei partecipanti alla consultazione è dell'avviso che questo paragrafo sia basato sul principio della diffidenza e oltremodo sproporzionato.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims; costruzione svizzera, CGCA, SSIC; hkgr, kgv-gr, suissetec e VSGU ritengono inaccettabile l'obbligo di notifica diretta all'Ufficio federale, perché costituirebbe un'ingerenza nelle competenze dei Cantoni e dei Comuni. HEV chiede che, come passo intermedio, sia introdotto l'obbligo di notifica alle autorità edilizie cantonali senza doversi appellare direttamente all'autorità di perseguimento penale.

Secondo BE, giudicare se un membro dell'autorità è venuto a conoscenza di infrazioni nell'esercizio delle sue funzioni comporta delicati problemi di delimitazione.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; Bellwald, Flims, Lenk, Zweisimmen e CGCA ritengono che la Confederazione possa confidare nell'operato dei membri delle autorità edilizie comunali, che svolgono il loro lavoro coscienziosamente e possono agire contro le infrazioni anche senza un obbligo di notifica come sancito nella legge sulle abitazioni secondarie.

9.5 Articolo 20 Esecuzione delle misure amministrative in caso di uso illecito

UDC e Engler/Schmid/Brand/Bänziger chiedono l'abrogazione di questo articolo. Il diritto relativo al ripristino dello stato originario di legalità comprende infatti anche l'esecuzione e la possibilità di avvalersi di terzi.

Per Château-d'Oex è inaccettabile che il Comune debba occuparsi dell'affitto e devolvere gli introiti al proprietario.

9.6 Analisi degli effetti (art. 21)

Sono espressamente favorevoli a questa disposizione: OW; PPD; PES; Associazione dei Comuni; Laax, Surselva; SSIC, SSIC TI, CDEP, VSGU.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims chiedono che la disposizione sia attuata sotto forma di un monitoraggio che rilevi periodicamente gli effetti delle disposizioni sulle abitazioni secondarie.

9.7 Competenza, procedura e protezione giuridica (art. 22)

Secondo PEV, PES; Pro Natura, ATA e WWF la Confederazione, per poter adempiere al suo compito, deve essere in grado di verificare le autorizzazioni rilasciate nei Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20 per cento. Il PES aggiunge che anche le organizzazioni legittimate a ricorrere devono essere autorizzate a verificare l'esecuzione. È dell'avviso che le domande e le autorizzazioni per le abitazioni secondarie o per il cambiamento di destinazione di abitazioni debbano essere pubblicate e contestabili. Inoltre le rispettive autorizzazioni di un'autorità cantonale dovrebbero essere rilasciate dandone informazione all'Ufficio federale.

10 Disposizioni penali

10.1 Osservazioni generali

GR; HEV e Flims chiedono che il delitto per negligenza sia punibile soltanto con una multa. Ciò sarebbe corretto in considerazione dell'entità del reato e d'altronde anche preferibile perché, nell'ambito delle multe, è possibile avvalersi della procedura penale amministrativa, p. es. attraverso le autorità edilizie, le quali, in base alla loro esperienza, sono assolutamente idonee ad esprimersi in materia di punizione per infrazioni al diritto di polizia edilizia.

VD e Château d'Oex trovano le disposizioni penali oltremodo sproporzionate.

PES e Grüne-VS ritengono che il sistema di vigilanza della legge sulle abitazioni secondarie sia insufficiente, mentre nell'avamprogetto si punta soprattutto su sanzioni forti. Disposizioni penali più rigide non potrebbero tuttavia colmare queste lacune.

Anche se le pene più severe per delitti punibili ai sensi degli art. 23 e 24 possono sembrare di notevole entità, Helvetia Nostra fa notare che il vantaggio generato da infrazioni contro la legge sulle abitazioni secondarie potrebbe essere considerato superiore al rischio di eventuali sanzioni. Ciò può verificarsi in particolare se la vigilanza del rispetto della legge è affidata unicamente alle autorità comunali e cantonali.

10.2 Articolo 23 Mancato rispetto di limitazioni d'uso

PPD; Associazione dei Comuni, SAB; Arosa; CATEF, RAKUL e VivArosa chiedono che la pena privativa della libertà prevista al cpv. 1 sia soltanto di un anno. Reputano esagerata una pena detentiva sino a tre anni per infrazioni intenzionali. Anche FR, TI; UDC; economiesuisse, USC; AQUA, ccivalais, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FRI, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, UCV, uspi e USIE considerano l'entità della pena esagerata e sproporzionata. Il PBD chiede che la disposizione sia riesaminata.

usam e USIE propongono che la multa prevista sia di un importo compreso tra i 1000 e i 40'000 franchi, non vincolante per le autorità competenti in casi specificamente gravi, in particolare per fine di lucro. WGV chiede al massimo una pena pecuniaria pari all'ammontare dei vantaggi ottenuti.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA; Bellwald, Flims, Saas-Fee e FCV ritengono che la disposizione non debba riferirsi ai membri delle autorità preposte al rilascio di autorizzazioni e chiedono chiarimenti in merito. La CGCA chiede inoltre di accertare che l'omissione di notificare una limitazione d'uso non costituisca un atto punibile ai sensi dell'art. 23 della legge sulle abitazioni secondarie.

Secondo GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims il delitto per negligenza (cpv. 2) non è da considerarsi un'infrazione, bensì, più proporzionatamente, una contravvenzione con multa sino a un determinato importo.

10.3 Articolo 24 Indicazioni inesatte

USC; AQUA, FVE e UCV considerano sproporzionata questa disposizione penale. UDC e Engler/Schmid/Brand/Bänziger propongono l'abrogazione di questo articolo poiché, alla luce delle disposizioni penali già proposte e di per sé sufficienti, questa fattispecie penale non è necessaria.

Bellwald, Saas-Fee; AQUA chiedono di sopprimere la pena detentiva e di precisare che queste disposizioni non riguardano i membri delle autorità competenti.

Secondo Helvetia Nostra, alla luce del clima di collusione consapevole o inconsapevole in determinate regioni che si oppongono all'attuazione della volontà del Popolo, sarebbe indispensabile verificare la possibilità di estendere la punibilità anche agli impiegati cantonali e comunali.

Secondo GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA e Flims, il delitto per negligenza (cpv. 2) non è da considerarsi un'infrazione, bensì, più proporzionatamente, una contravvenzione con multa sino a un determinato importo.

USC propone che il valore aggiunto realizzato attraverso un atto intenzionale possa essere percepito dallo Stato a scopo vincolato.

11 Disposizioni transitorie e finali

11.1 Articolo 25 Disposizioni transitorie

BE, LU, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; PBD; usam; CGCA, SSIC; Bellwald, Flims, Oberland-Ost, Saas-Fee; AQUA, suissetec, USIE, VSGU e FCV sono dell'avviso che le domande di costruzione pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge debbano essere giudicate dall'autorità competente di prima istanza in virtù del nuovo diritto. Inoltre le domande di costruzione pendenti impugnate al momento dell'entrata in vigore della legge dovrebbero essere giudicate in virtù della presente legge, qualora il diritto vigente (vale a dire l'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012) non sia meno severo.

Hosch-Rüegg ritiene necessario definire cosa si intenda per autorizzazione passata in giudicato e stabilire la durata della validità di un'autorizzazione, con riserva della concessione di un eventuale contingente.

11.2 Articolo 26 Modifica del diritto vigente

11.2.1 Legge del 9 ottobre 1992 sulla statistica federale

Nessuna osservazione.

11.2.2 Legge del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio

AI, BE, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CDCPA, CGCA; Flims, FRI chiedono che, oltre all'art. 8 cpv. 2 e 3 della legge sulla pianificazione del territorio, sia abrogata anche la rispettiva disposizione transitoria della modifica del 17 dicembre 2010.

Il PSS trova che l'abrogazione dell'art. 8 cpv. 2 e 3 debba essere ripensata. Considera infatti l'art. 3 della legge sulle abitazioni secondarie non sufficientemente efficace per impedire che i Comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20 per cento non superino tale quota.

FSU chiede che l'art. 8 cpv. 2 e 3 LPT non venga abrogato, poiché descrive il margine di manovra legale in maniera semplice e chiara.

11.3 Articolo 27 Referendum ed entrata in vigore

Nessuna osservazione.

12 Ordinanza

12.1 Osservazioni generali

SCA chiede che l'obbligo di registrare le abitazioni supplementari in un sistema di classificazione riconosciuto e di metterle a disposizione su una piattaforma di vendita sia stabilito a livello dell'ordinanza. Ritiene che il sistema di classificazione debba essere riconosciuto a livello federale, mentre la scelta delle piattaforme di vendita può avvenire a livello cantonale.

12.2 Articoli 1 e 2

Nonostante all'art. 1 sia indicato il termine di pubblicazione dell'inventario delle abitazioni primarie, BL deplora che non siano specificate le modalità di pubblicazione. Inoltre non è chiaro quale sia l'Ufficio federale da informare riguardo alla pubblicazione.

12.3 Articolo 3

SSURF trova esagerato che sia il Consiglio federale a definire il tenore delle menzioni. In applicazione delle norme sulle competenze, ciò spetterebbe ai Cantoni.

12.4 Articolo 4

SSIC, SEAP e VSGU approvano la possibilità di cambiamento di destinazione di un'abitazione sfruttata a scopi turistici in abitazione primaria. Tuttavia, un tale cambiamento senza limitazioni d'uso dovrebbe poter essere di nuovo revocato.

Secondo FVE è necessario definire, perlomeno in grandi linee, quale sia l'autorità preposta.

12.5 Articolo 5

BE, Lenk, Oberland-Ost e Zweisimmen chiedono di sopprimere alla lettera a «kurzzeitig» (a breve termine). L'utilizzo permanente di un'abitazione secondaria può essere raggiunto anche attraverso un uso prolungato da parte di ospiti.

Per valutare se in casi controversi relativi a nuovi progetti edilizi sono soddisfatti i criteri necessari per la creazione di una struttura ricettiva organizzata, settore paralberghiero e SSA auspicano che sia richiesta una perizia della Società svizzera di credito alberghiero (SCA).

Château-d'Oex; CITAV, cci-valais, FVE considerano dubbi i termini «hotelmässige Dienstleistungen» (prestazioni di servizio alberghiere) e «einheitliches Betriebskonzept» (piano di esercizio uniforme), poiché escludono numerosi fornitori locali.

Christoffel trova che il requisito di prestazioni di servizio alberghiere sia troppo limitativo. uspi propone di abrogare la lettera b, poiché esclude le organizzazioni professionali specializzate nell'affitto di abitazioni di vacanza.

12.6 Articolo 6

AR, BE; Associazione dei Comuni, SAB; cci-valais, Helvetia Nostra, PLR-VS; RAKUL, Oberland-Ost, SSIC, SEAP, FST, uspi, VivArosa e VSGU chiedono l'abrogazione di questa disposizione. Secondo BE, il criterio delle abitazioni secondarie esistenti pienamente sfruttate non è sufficientemente preciso e dipende da vari fattori non influenzabili.

La FP ritiene che in linea di massima il fabbisogno possa essere rilevato soltanto al di fuori dei Comuni turistici alpini, nei Comuni rurali periferici nei quali all'interno delle zone edificabili le riserve di cambiamento di destinazione delle abitazioni vuote e secondarie sono esaurite e in tal senso chiede una limitazione della disposizione.

PES, pvl; ASPU e WWF chiedono uno sfruttamento medio annuo superiore al 50 per cento.

I Grüne-VS si chiedono a chi spetta giudicare e in base a quali criteri, se l'impegno profuso a favore di un migliore sfruttamento è stato sufficiente.

12.7 Articolo 7

AI, BE, GL, GR, LU, NW, OW, SZ, TI, UR, VD, VS; PPD; Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Oberland-Ost, Saas-Fee, Surselva, Zweisimmen; costruzione svizzera, CDCPA, CGCA; brossa, kasisa, SSIC TI, suissetec, uspi e FCV ritengono le limitazioni previste (ampliamento massimo del 30% ma al massimo 30 m2) troppo arbitrarie. Secondo VD le possibilità di ampliamento non possono essere più restrittive di quelle al di fuori della zona edificabile (VD).

Grindelwald, Oberried e Saanen considerano troppo restrittivo e non appropriato il limite fissato a 30m2. Non mettono tuttavia in questione la «soglia massima» prevista del 30 per cento. Infatti, una limitazione generale fissata al 30 per cento della superficie utile principale o eventualmente a 100 m2 (in accordo con la LPT) consente di considerare maggiormente le circostanze dei singoli casi, pur non essendo troppo permissiva.

usam; SSIC; CITAV, FVE, SEAP e VSGU giudicano i limiti quantitativi d'ampliamento troppo restrittivi. Dovrebbe essere possibile ampliare l'intero edificio senza limitazioni d'uso, fintantoché fondamentalmente non venga alterato l'aspetto esterno e sia consentito dai rispettivi regolamenti edilizi e di zona (parere condiviso anche da Bellwald, Lenk, Saas-Fee, Surselva, Zweisimmen; kasisa, USIE).

Secondo GL, GR, NW, OW, UR, VS; PPD; CGCA; Bellwald, Flims, Saas-Fee; FCV, non è pertinente che, ai sensi del cpv. 2, fuori dalle zone edificabili gli ampliamenti siano consentiti solamente all'interno del volume esistente dell'edificio. In tale contesto dovrebbero essere rilevanti soltanto le disposizioni dell'OPT. In particolare è chiesta una verifica della disposizione alla luce dell'art. 42 cpv. 3 OPT. PLR-VS chiede lo stralcio del capoverso 2.

12.8 Articolo 8

SSURF fa notare che la menzione della sospensione rappresenta un onere burocratico inutile. Infatti la sospensione a tempo determinato della limitazione d'uso costituisce un atto concreto soltanto per il proprietario del fondo iscritto al registro fondiario, ma non può valere per i suoi aventi diritto. Di conseguenza il capoverso 2 dovrebbe essere abrogato.

Secondo Helvetia Nostra gli articoli da 8 a 10 non rispondono ai requisiti posti alla prova di cui all'art. 15 cpv. 3 dell'avamprogetto di legge. È indispensabile colmare questa lacuna in maniera inequivocabile (capoverso 1).

La HEV è dell'avviso che il termine debba essere lasciato aperto (capoverso 1).

GR e Flims ritengono che l'iscrizione al registro fondiario della menzione o del suo adeguamento non debba essere richiesta dal proprietario, bensì dall'autorità competente della sospensione (capoverso 2).

Dato che l'art. 9 dell'avamprogetto di ordinanza prevede una sospensione a tempo indeterminato, FR chiede se sia sensato stabilire un limite massimo di due anni. Il capoverso 2 trascura inoltre di definire quanto previsto dall'art. 15 cpv. 3 dell'avamprogetto di legge.

12.9 Articolo 9

Secondo Helvetia Nostra gli articoli da 8 a 10 non rispondono ai requisiti posti alla prova di cui all'art. 15 cpv. 3 dell'avamprogetto di legge. È indispensabile colmare questa lacuna in maniera inequivocabile (capoverso 1).

12.10 Articolo 10

PPD; Associazione dei Comuni, SAB, usam; cci-valais, FER, FVE, RAKUL, SSIC, SEAP, SSIC TI, FST, uspi, VivArosa, USIE, VSGU e WGV ne chiedono l'abrogazione. Infatti anche l'art. 16 dell'avamprogetto di legge sarà presumibilmente respinto (riscossione di una tassa di compensazione).

Riguardo alla tassa di compensazione è necessario definire un minimo (Pro Natura, ATA). pvl; WWF propongono di fissare un minimo del 20 per cento del reddito supplementare.

Secondo FSU, calcolare in maniera affidabile la differenza di reddito con e senza limitazione d'uso è impossibile o richiederebbe un onere amministrativo sproporzionato.

La HEV propone di abrogare il cpv. 3 e di apporre un complemento all'art. 10 secondo il quale i Comuni strutturalmente deboli rinunciano completamente o parzialmente alla riscossione della tassa di compensazione.

12.11 Articolo 11

Secondo costruzione svizzera, SSIC e VSGU la notifica dell'autorità competente all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale costituisce un'ingerenza nell'ordinamento federalistico della pianificazione del territorio e un segno di sfiducia nei confronti dei Cantoni. Sarebbe quindi opportuno stralciarla.

12.12 Articolo 12

Riguardo al cambiamento dell'utilizzazione di edifici protetti in quanto elementi tipici del paesaggio, FP chiede di modificare anche l'art. 39 cpv. 2 dell'OPT e di fissare un obbligo di tutela del paesaggio nel senso di una prestazione diretta o di una tassa.

12.13 Articolo 13

Nessuna osservazione.

III CONCLUSIONI

Sulla base dei pareri pervenuti risulta evidente che numerosi partecipanti si sono occupati in maniera dettagliata e approfondita della proposta presentata. Il rapporto sui risultati della procedura di consultazione intende dare un'immagine la più rappresentativa possibile della complessità dei pareri pervenuti, ma poiché non è possibile entrare in tutti i particolari, esso riesce solo in parte a riflettere la minuziosità e la ricchezza di dettagli con la quale diversi partecipanti hanno valutato la proposta di revisione.

IV ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

Adelboden	Comune di Adelboden
AHWHG-ARS	Alleanza dei proprietari di residenze secondarie
AI	Cantone di Appenzello Interno
altitude	association altitude 1400
AQUA	AQUA NOSTRA SVIZZERA
AR	Cantone di Appenzello Esterno
Arosa	Comune di Arosa
AS	Archeologia Svizzera
ASPAN	Associazione svizzera per la pianificazione del territorio
ASPU	Associazione svizzera per la protezione degli uccelli
Associazione dei Comuni	Associazione dei Comuni Svizzeri
ATA	Associazione traffico e ambiente
BE	Cantone di Berna
Bellwald	Comune di Bellwald
Bezzola	Dr. med. Peider Bezzola
BL	Cantone di Basilea Campagna
brossa	Bergregion Obersimmental-Saanenland
BS	Cantone di Basilea Città
Bundi	Erwin Bundi
BVKSG	Baumeisterband Kt. St. Gallen
BVL	Baumeisterverband Luzern
BVS	Baumeisterverband Schwyz
BVSO	Baumeisterverband Solothurn
BVU	Baumeisterverband Uri
BVUW	Baumeisterverband Unterwalden
BVZ	Baumeisterverband Zug
Castelli	Associazione Svizzera dei Castelli
CATEF	Camera Ticinese dell'economia fondiaria
cci-valais	Chambre Valaisanne de Commerce et de l'Industrie
CDCPA	Conferenza svizzera dei direttori cantonali delle pubbliche costruzioni, della pianificazione e della protezione dell'ambiente
CDEP	Conferenza die Direttori Cantonali dell'Economia Publica
CDPNP	Conferenza dei delegati della protezione della natura e del paesaggio
CGCA	Conferenza dei governi dei Cantoni alpini
CGSO	Conférence des Gouvernements de Suisse occidentale
Château-d'Oex	Comune di Château-d'Oex
Christoffel	Christoffel Ferienwohnungen AG
CITAV	Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises
costruzione svizzera	organizzazione nazionale della costruzione
CP	Centre Patronal
CSSM	Conferenza svizzera delle soprindendenti e die soprindendenti ai monumenti
economiesuisse	Economiesuisse
Engler/Schmid/Brand/Bänziger	Vari parlamentari (CSt S. Engler, CSt M. Schmid, CN H. Brand, Dr. O Bänziger)
FCV	Fédération des Communes Valaisannes
FER	Fédération des Entreprises Romandes

Flims	Comune di Flims
FP	Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio
FR	Cantone di Friburgo
FRI	Federazione romanda dei proprietari di immobili
FST	Federazione svizzera del turismo
FSU	Federazione svizzera degli urbanisti
FUS	Funivie Svizzere
FVE	Fédération vaudoise des entrepreneurs
Gastro Suisse	Gastro Suisse
GBV	Società degli impresari costruttori grigioni
GL	Cantone di Glarona
Glarus Süd	Glarus Süd
GPMVR	Groupement de la population de montagne du Valais Romand
GR	Cantone di Grigioni
Grindelwald	Comune politico di Grindelwald
Grüne-VS	Grüne-VS / Verts-VS
Helvetia Nostra	Helvetia Nostra
HEV	Associazione Svizzera dei Proprietari Fondiari
hkgr	Camera di commercio e unione dei datori di lavoro Grigioni
Hosch-Rüegg	H. Hosch-Rüegg
hsgr	Hotelleriesuisse Grigioni
Jagmetti	Prof. Riccardo Jagmetti
JU	Cantone di Jura
kasisa	Planungsregion Kandertal
KBB	Kantonal-Bernischer Baumeisterverband
kgv-gr	Unione grigionese delle arti e mestieri
Laax	Comune di Laax
Lenk	Consiglio municipale di Lenk
LU	Cantone di Lucerna
NE	Cantone di Neuchâtel
NIKE	Centro nazionale d'informazione per la conservazione dei beni culturali
NW	Cantone di Nidwaldo
Oberengadin	Circondario Oberengadin
Oberland Ost	Regionalkonferenz Oberland-Ost
Oberried	Comune misto di Oberried
OW	Cantone di Obwaldo
PBD	Partito borghese democratico
PES	Partito ecologista svizzero
PEV	Partito evangelico svizzero
PLR	PLR. I Liberali Radicali
PLR Bregaglia	PLR partito distrettuale Alta Engadina-Bregaglia
PLR-VS	FDP Die Liberalen VS / PLR Les Libéraux-Radicaux VS
PPD	Partito popolare democratico
Pro Natura	Pro Natura
PSS	Partito socialista svizzero
pvl	Partito Verde-Liberale
RAKUL	Associazione cultura e paesaggio nello sviluppo territoriale
Rischatsch	Daniel Rischatsch
Saanen	Comune politico di Saanen

Saas-Fee	Comune di Saas-Fee
SAB	Il Gruppo svizzero per le regioni di montagna
SCA	Società svizzera di credito alberghiero
Schucan	Lucian Schucan
SEAP	Verein zum Schutze von Eigentum und Arbeitsplätzen
Settore paralberghiero	Settore paralberghiero Svizzera
SG	Cantone di San Gallo
SGL	Societed Glista Libra
SHS	Heimatschutz Svizzera
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
Sils	Comune di Sils
SSA	Società Svizzera degli Albergatori
SSIC	Società Svizzera degli Impresari Costruttori
SSIC TI	Società svizzera impresari costruttori Sezione Ticino
SSPBC	Societa svizzera per la protezione die beni culturali
SSURF	Società Svizzera degli Ufficiali del Registro Fondiario
suissetec	Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione
Surselva	Regiun Surselva
SVIT	L'Associazione svizzera dell'economia immobiliare
SwissBanking	Associazione Svizzera dei Banchieri
SZ	Cantone di Svitto
TG	Cantone di Turgovia
TI	Cantone Ticino
UCV	Unione dei Comuni vodesi
UDC	Unione Democratica di Centro
UFS	Umweltfreisinnige St. Gallen
UR	Cantone di Uri
usam	Unione svizzera delle arti e mestieri
USC	Unione Svizzera dei Contadini
USIE	Unione Svizzera degli Installatori Elettricisti
uspi	Union suisse des professionnels de l'immobilier
USS	Unione sindacale svizzera
VD	Cantone di Vaud
VivArosa	VivArosa
VS	Cantone del Vallese
VSGU	Associazione svizzera degli imprenditori generali
Walter	Avvocato Dr. Max Walter
Wehrenberg	Rechtsanwalt Stefan Wehrenberg (Blum und Grob Rechtsanwälte AG)
WGV	Associazione vallesana arti e mestieri
WWF	WWF Svizzera
ZG	Cantone di Zugo
ZH	Cantone di Zurigo
Zweisimmen	Comune di Zweisimmen