



Seduta del

10 ottobre 2023

Comunicato il

11 ottobre 2023

Protocollo n.

801/2023

Interpellanza Preisig

concernente l'allentamento della legge sulle abitazioni secondarie

Risposta del Governo

In merito alla domanda 1: il Governo accoglie con favore l'iniziativa parlamentare 20.456 del presidente del Consiglio nazionale Martin Candinas concernente la legge sulle abitazioni secondarie (LASEc; RS 702) e le decisioni del Consiglio nazionale (CN) del 26 settembre 2023. Di conseguenza respinge la presa di posizione divergente del Consiglio federale. Da un lato il CN ha deciso di permettere un ampliamento della superficie utile principale (SUP) del 30 per cento anche in caso di demolizione/ricostruzione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore nel senso che non occorre disporre una condizione d'uso quale abitazione primaria, vale a dire che l'abitazione rimane soggetta al diritto anteriore e liberamente utilizzabile. Il motivo di questo adeguamento è da ricondurre a una sentenza del Tribunale federale dell'8 maggio 2020 (1C_478/2019) che sorprendentemente ha fatto una distinzione tra un ampliamento nel quadro di un risanamento o di una ristrutturazione e un ampliamento nel quadro di una demolizione/ricostruzione, sebbene l'art. 11 cpv. 3 LASEc che disciplina l'ampliamento non faccia distinzione tra le misure edilizie le quali sono tutte elencate nell'art. 11 cpv. 2 LASEc. Il CN ha ora corretto questa decisione. D'altro lato, secondo il CN in occasione di un ampliamento possono ora essere create abitazioni supplementari («splitting di abitazioni») che continuano a essere soggette al diritto anteriore e rimangono liberamente utilizzabili. Il diritto vigente permette già lo «splitting» di abitazioni, a condizione che la SUP non venga ampliata. Grazie a questa nuova regolamentazione, le persone che vivono in un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore dispongono di maggiori possibilità di sviluppo e margine di manovra per il proprio immobile. Si presuppone che sia possibile mantenere perlopiù l'utilizzo quale abitazione primaria se la superficie ampliata può essere affittata o venduta quale appartamento di vacanza; in caso contrario è invece probabile che l'intero immobile venga venduto quale abitazione secondaria. In tal modo, anche le famiglie residenti che desiderano acquistare un immobile realizzato in virtù del diritto anteriore e devono risanarlo, ristrutturarlo, demolirlo/ricostruirlo hanno probabilmente maggiore margine di manovra per quanto riguarda il finanziamento. Inoltre, in caso di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate a

scopo di vacanza si deve partire dal presupposto che sulla stessa superficie vengano realizzati più posti letto e che quindi sia possibile raggiungere un numero più elevato di ospiti o di residenti secondari per m² di superficie abitabile. Sono preferibili diversi appartamenti di vacanza di piccole dimensioni a pochi appartamenti di grandi dimensioni. Ciò può eventualmente portare anche a una riduzione della pressione attuale sull'effettivo di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore.

Altrimenti viene ancora offerta la possibilità di realizzare queste abitazioni supplementari in un nuovo edificio da costruire. Finora ciò doveva avvenire all'interno dello stesso oggetto. In questo modo è eventualmente possibile garantire una migliore sovredificazione della particella. L'esiguo spostamento dell'ubicazione era dato già finora ed è in parte necessario, anche in vista di una sovredificazione ideale della particella o sotto il profilo urbanistico.

In merito alla domanda 2: il Governo ritiene che gli adeguamenti previsti secondo il CN, se rimarranno invariati, non avranno conseguenze nuove e non cambieranno la situazione attuale. Eventualmente sarebbe possibile un certo allentamento della pressione sull'effettivo di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore se si facesse maggiormente uso dello «splitting» che a titolo di novità sarebbe possibile anche in caso di ampliamenti. Inoltre sarebbe forse possibile conservare un maggior numero di abitazioni primarie.

In merito alla domanda 3: occorre rinviare alla risposta del Governo all'interpellanza di frazione PS concernente la protezione di edifici e abitazioni secondo il diritto anteriore (protocollo del Gran Consiglio di giugno 2022, 6|2021–2022, p. 1304 segg.). La problematica concernente la scarsità di spazi abitativi pagabili risulta complessa e non è possibile ridurla al tema della LAsSec, con o senza adeguamento. Le misure relative alla scarsità di spazi abitativi devono essere adottate in primo luogo dai comuni; contemporaneamente il Cantone sta attuando l'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio che è stato accolto nella sessione di giugno 2023. Per il resto il Cantone continua ad astenersi dall'adottare misure volte a limitare la libera utilizzazione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore per le ragioni illustrate nella sua risposta all'interpellanza di frazione citata.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

Daniel Spadin