



Seduta del

12 dicembre 2023

Comunicato il

14 dicembre 2023

Protocollo n.

942/2023

Interpellanza Preisig

concernente la piazza di scambio degli alloggi

Risposta del Governo

Il ventaglio di strumenti per poter creare più alloggi (anche a prezzi convenienti) per la popolazione locale e i lavoratori è effettivamente molto ampio. Idee su come sia possibile attuare la promozione delle abitazioni primarie in modo rapido, efficiente e senza problemi d'esecuzione sono le benvenute. Tuttavia misure con le quali si potrebbero "proteggere" gli alloggi esistenti, vale a dire le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie, sono spesso associate a interventi incisivi nella proprietà, e cioè solo a discapito di quei proprietari che utilizzano le proprie abitazioni quali abitazioni primarie; a differenza di quelli che le usano quali abitazioni secondarie. Se quale ultima ratio devono essere presi in esame interventi nell'effettivo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, il Cantone ritiene che occorrerebbe trovare modelli con i quali le utilizzazioni delle abitazioni secondarie andrebbero a favore della promozione delle abitazioni primarie e inoltre non risulterebbero disparità inaccettabili. La borsa di scambio degli alloggi proposta funzionerebbe come segue: nel quadro di una demolizione, di una ristrutturazione o di un ampliamento (misura edilizia), la conversione di un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore in un'abitazione secondaria potrebbe avvenire solo se un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore almeno delle stesse dimensioni venisse assoggettata a un obbligo di abitazione primaria per 20 anni. Allo scadere di detto termine sarebbe possibile procedere a un nuovo scambio.

In merito alla domanda 1: l'obbligo di scambio si applicherebbe in caso di modifiche dell'utilizzazione a seguito di una misura edilizia. Ciò significa da un lato che modifiche dell'utilizzazione senza misure edilizie sarebbero possibili. D'altro lato, in virtù del criterio della "modifica dell'utilizzazione" sarebbero comprese probabilmente solo le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie; le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore finora utilizzate quali abitazioni secondarie non sarebbero incluse. Chi utilizza quale abitazione primaria un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore di cui può disporre liberamente proprio nel momento in cui la regolamentazione manifesta i propri effetti subirebbe conseguenze drastiche, mentre chi utilizza la propria abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore quale seconda abitazione rimarrebbe "indenne". Inoltre secondo la proposta non sarebbe possibile compensare la modifica dell'utilizzazione con la costruzione di una nuova abitazione primaria; ciò dovrebbe avvenire nell'effettivo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore. Una modifica dell'utilizzazione non sarebbe possibile nemmeno in assenza di una superficie da scambiare. Se la superficie di

scambio è molto richiesta, ciò fa presumibilmente salire il prezzo per le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore di cui si può disporre liberamente. Inoltre le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie che anche dopo le misure edilizie continuano a essere utilizzate quali abitazioni primarie potrebbero, qualche tempo dopo, essere senz'altro destinate a un utilizzo quale abitazione secondaria, a meno che, contrariamente alla proposta, venissero assoggettate all'obbligo di abitazione primaria. In questo modo andrebbe però persa superficie di scambio. Infine nella proposta non è chiaro se l'obbligo di scambio valga per tutte le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore indipendentemente dall'utilizzo precedente nel caso in cui vengano in seguito utilizzate quali abitazioni secondarie; in questo caso l'intervento sarebbe tuttavia problematico, tra l'altro perché senza superficie di scambio sufficiente rimarrebbe soltanto la condizione di obbligo di abitazione primaria.

Alla luce di quanto esposto, il Governo reputa il modello da un lato sbilanciato e d'altro lato non sufficientemente elaborato. Le misure per la promozione delle abitazioni primarie devono essere verificate in maniera dettagliata e adeguata ai bisogni, anche in relazione alla loro attuazione ed esecuzione. Andrebbe valutata in modo tendenzialmente positivo una situazione per cui un utilizzo quale abitazione secondaria comporterebbe il pagamento di una tassa, mentre il proprietario assoggettato a un obbligo di abitazione primaria (e che mette quindi a disposizione superficie di scambio) riceverebbe del denaro (prezzo di scambio), fatto che creerebbe un incentivo. Un tale approccio (una tassa per l'utilizzazione quale abitazione secondaria nonché la promozione di utilizzazioni quali abitazione primaria) parrebbe sostanzialmente opportuno.

In merito alla domanda 2: il Governo è tuttora dell'opinione che il Cantone possa intervenire su tutto il territorio solamente in modo limitato, nello specifico principalmente con direttive di pianificazione del territorio (v. interpellanza di frazione PS concernente la protezione degli edifici e delle abitazioni realizzati in virtù del diritto anteriore PGC 6|2021–2022, p. 1304 segg.). Inoltre è in corso un potenziamento delle misure di promozione (v. incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni nonché l'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio, PGC 5|2022–2023, p. 973 nonché p. 976). Il Cantone non prevede misure su tutto il territorio per limitare le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore di cui si può disporre liberamente. A seguito delle problematiche e delle esigenze completamente diverse a seconda della regione e del comune, sarebbero questi ultimi a dover adottare misure mirate e conformi al bisogno per garantire un numero sufficiente di alloggi. Inoltre alcuni comuni stanno già verificando o attuando diverse misure con le quali è possibile mettere a disposizione un numero sufficiente di abitazioni primarie.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

Daniel Spadin