



Sitzung vom

22. Februar 2022

Mitgeteilt den

24. Februar 2022

Protokoll Nr.

137/2022

### **Anfrage Horrer**

betreffend Areal Sennhof Chur und Baurechtsverträge des Kantons

### **Antwort der Regierung**

Mit Antwort vom 22. Juni 2021 (Prot. Nr. 563/2021) hat die Regierung zur Anfrage Horrer vom 21. April 2021 betreffend Areal Sennhof Chur die Rahmenbedingungen des durchgeführten Investorenwettbewerbs sowie die Entscheidkriterien für die Baurechtsvergabe erläutert. In ihrer Antwort wies sie zudem auf die Gesetzesvorgaben des Finanzhaushaltsrechts hin, welche dem Kanton die Abgabe von Liegenschaften im Finanzvermögen zu marktüblichen Werten vorschreiben (vgl. dazu auch Antwort der Regierung vom 13. März 2013 zur Anfrage Michel betreffend Umnutzung Sennhof: Ein Gefängnis das Freiraum ermöglicht und Antwort der Regierung vom 23. August 2017 zur Anfrage Widmer-Spreiter betreffend wie weiter mit dem Sennhof?).

*Zu Frage 1:* Die Baurechtsverträge des Kantons wie jener zum Areal Sennhof entsprechen schweizweit üblichen Standards. Eine vergünstigte Abgabe von Bauland ist dem Kanton aufgrund der finanzrechtlichen Vorgaben nicht erlaubt. Durch die Abgabe von Grundstücken unter dem Marktwert vermindert sich das Finanzvermögen des Kantons, was finanzrechtlich einer Ausgabe gleichkommt und immer einer gesetzlichen Grundlage bedarf. Eine solche fehlt in der kantonalen Gesetzesordnung. Die vom Kanton verwendeten Baurechtsverträge sind deshalb auch nicht auf die spezifischen Eigenheiten von preisgünstigen Genossenschaftswohnungen ausgerichtet.

*Zu Frage 2:* Die Anforderungen zum Erhalt eines zinsgünstigen "Fonds de Roulement"-Darlehens für die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen ergeben sich aus der Wohnraumförderungsgesetzgebung des Bundes und sind sehr strikt. Im Ergebnis sind diese Vorgaben nicht kompatibel mit den marktüblichen Standards von Baurechtsvergaben. Die im Rahmen eines Investorenwettbewerbs bekanntzugebenden Konditionen des Baurechtsvertrags müssten von Anbeginn konsequent auf gemeinnützigen Wohnungsbau ausgerichtet sein, damit die "Fonds de Roulement"-Auflagen erfüllt werden können.

*Zu Frage 3:* Um in den Genuss eines "Fonds de Roulement"-Darlehens zu kommen, müssten die Baurechtsverträge in mehreren Punkten von üblichen Vorgaben der freien Marktwirtschaft abweichen. Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträger zeichnen sich in der Regel durch die Festlegung eines tieferen Baurechtszinses sowie durch Nutzungseinschränkungen (z.B. Kostenmiete, Mindestbelegung oder Auflagen an die Mieterschaft bezüglich Einkommens- und Vermögensgrenzen) und Zusatzvereinbarungen (z.B. altersgerechtes Bauen, Erstellung von Flächen zur öffentlichen Nutzung wie Kindergärten oder Quartierzentren oder Kunst am Bau) aus. Diese Anforderungen des "Fonds de Roulement" lassen sich mit den geltenden Grundsätzen des Finanzhaushaltsrechts nicht in Einklang bringen.

*Zu Frage 4:* Der Kanton betreibt heute, wenn auch in bescheidenem und geografisch klar abgegrenztem Rahmen, Wohnbauförderung. Diese konzentriert sich aufgrund des vom Grossen Rat 2006 beschlossenen Ausstiegs aus dem sozialen Wohnungsbau auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (vgl. Grossratsprotokoll vom 12. Juni 2003, S. 13). Gestützt auf die kantonale Gesetzgebung über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet (BR 950.250) werden jährlich Investitionsbeiträge von insgesamt rund 1,3 Mio. Franken ausgerichtet. Unterstützt werden die in bescheidenen finanziellen Verhältnissen lebende bäuerliche wie auch nichtbäuerliche Bevölkerung aller Talschaften des Kantons in den Hügel- und Bergzonen gemäss landwirtschaftlicher Zoneneinteilung. Die Wohnbauförderung mittels vergünstigter Baulandabgabe (z.B. an ansässige Familien) wird heute je nach Erfordernis von einzelnen Gemeinden zur Steuerung des lokalen Wohnraumangebots als eine von mehreren raumplanerischen Massnahmen vorgenommen. Die bestehende Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden hat sich bewährt.

Sofern die kantonale Gesetzgebung gemäss der Antwort zur Frage 4 erweitert werden soll, wäre entweder eine Grundlage in bestehenden Gesetzen einzufügen oder ein neues Gesetz zu erlassen. Das Finanzhaushaltsgesetz sollte für sektoralpolitische Aufgaben aus Gründen der Gesetzessystematik demgegenüber nicht genutzt werden.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

**Anfrage Horrer betreffend Areal Sennhof Chur und Baurechtsverträge des Kantons**

Das Areal Sennhof wurde im Zuge der Realisierung der Justizvollzugsanstalt (JVA) Cazis Tignez einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Investorenwettbewerb entschied darüber, wer das Baurecht erhält. Wie bekannt, gewann das Projekt «Kontinuum» den Investorenwettbewerb und erhielt den Zuschlag für das Baurecht. Im Bericht des Beurteilungsgremiums führt die Investorengruppe des Projektes «Kontinuum» in der Beschreibung und Dokumentation der Projektstudie unter anderem aus: «Der Neubauteil bietet preisgünstige Genossenschaftswohnungen, vorwiegend für Familien, aber auch für den heute dringend nötigen Wohnraum für das Alter. Ein belebter öffentlicher Sennhof für alle Altersklassen ist somit garantiert» («Bericht des Beurteilungsgremiums – Investorenwettbewerb Areal Sennhof», S. 43).

Online: [WEB Bericht Investorenwettbewerb Sennhof.pdf \(gr.ch\)](#)

Wie mittlerweile öffentlich bekannt (siehe Beitrag im SRF-Regionaljournal Graubünden vom 15. April 2021), werden – trotz dem ursprünglichen Versprechen der im Investorenwettbewerb eingereichten Pilotstudie – keine preisgünstigen Genossenschaftswohnungen realisiert. Ganz im Gegenteil werden Eigentumswohnungen im oberen Preissegment erstellt. Eine in der Junisession von der Regierung beantwortete Anfrage in diesem Zusammenhang konnte nicht erhellen, warum es zum Wortbruch kam.

In der öffentlichen Debatte rund um die Nichtrealisierung der versprochenen Genossenschaftswohnungen auf dem Sennhof Areal äusserte sich die Präsidentin der Genossenschaft bainviver, die ebenfalls Baurechtsnehmerin beim Kanton ist. Sie führte im SRF-Regionaljournal vom 21. April 2021 aus, dass die Baurechtsverträge des Kantons es erschweren würden, gemeinnützigen Wohnungsbau zu realisieren (siehe Beitrag im SRF-Regionaljournal Graubünden vom 21. April 2021).

Vor diesem Hintergrund werden der Regierung folgende Fragen gestellt:

1. Entsprechen die Baurechtsverträge des Kantons generell und spezifisch jener der Investorengruppe «Kontinuum» den heute üblichen Standards, wie sie in anderen Kantonen/Städten bei der Realisierung von Genossenschaftswohnungen zur Anwendung kommen?
2. Ermöglichen die Baurechtsverträge des Kantons einem gemeinnützigen Wohnbauträger oder einem Investor, der (zumindest einen Teil) seiner Wohnungen nach Kostenmiete vermieten will, in den Genuss eines «Fonds de Roulement»-Darlehens zu kommen?
3. Falls die Fragen 1 und 2 ablehnend beantwortet werden, warum ist das der Fall?
4. Falls die Fragen 1 und 2 ablehnend beantwortet werden, welche gesetzlichen Grundlagen müssten angepasst und/oder neu geschaffen werden, damit die Fragen 1 und 2 in Zukunft positiv beantwortet werden können?

Chur, 8. Dezember 2021

**Horrer**, Wilhelm, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Chur), Degiacomi, Gartmann-Albin, Hofmann, Preisig, Rettich, Rutishauser, Schwärzel, Pajic, Spadarotto, Tomaschett (Chur)



Sesida dals

22 da favrer 2022

Communitgà ils

24 da favrer 2022

Protocol nr.

137/2022

### Dumonda Horrer

concernent l'areal dal Sennhof a Cuira ed ils contracts da dretg da construcziun dal chantun

### Resposta da la Regenza

En la resposta dals 22 da zercladur 2021 (prot. nr. 563/2021) a la dumonda Horrer dals 21 d'avrigl 2021 concernent l'areal Sennhof Cuira ha la Regenza explitgà las cundiziuns generalas da la concorrenza d'investiders ch'era vegnida realisada sco er ils criteris da decisiun per surdar il dretg da construcziun. En sia resposta ha ella ultra da quai rendì attent a las prescripziuns dal dretg chantunal da finanzas, che pretendan ch'il chantun consegnia immobiglias da la facultad finanziaria a valurs conformas al martgà (cf. en chaussa er la resposta da la Regenza dals 13 da mars 2013 a la dumonda Michel concernent ina midada d'utilisaziun dal Sennhof: Ina praschun che pussibilitescha libertad d'agir e la resposta da la Regenza dals 23 d'avust 2017 a la dumonda Widmer-Spreiter concernent il futur dal Sennhof).

*Tar la dumonda 1:* Ils contracts da dretg da construcziun dal chantun, sco quel per l'areal Sennhof, correspundan als standards ch'èn usitads en Svizra. Pervia da las prescripziuns dal dretg da finanzas n'èsi betg permiss al chantun da ceder terren da construcziun ad in pretsch pli favuraivel. La cessiun da bains immobigliars sut la valor da martgà diminuescha la facultad finanziaria dal chantun. Quai corresponda – tenor il dretg da finanzas – ad in'expensa e dovra adina ina basa legala. Ina tala manca en la legislaziun chantunala. Ils contracts da dretg da construcziun che vengnan applitgads dal chantun n'èn pia er betg orientads a las particularitads specificas d'abitaziuns favuraivlas da societads cooperativas.

*Tar la dumonda 2:* Las pretensiuns per obtegnair in emprèst dal "fond da rotaziun" a tschains moderads per metter a disposiziun abitaziuns favuraivlas resultan da la legislaziun federala davart la promoziun d'abitaziuns ed èn fitg rigurusas.

Effectivamain n'èn questas prescripziuns betg cumpatiblas cun ils standards usitads sin il martgà per surdadas da dretgs da construcziun. Las cundiziuns dal contract da dretg da construcziun che ston vegnir communitgadas en il rom d'ina concorrenza d'investiders, stuessan s'orientar dal cumenzament ennà ed en moda consequenta a

la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, per che las cundiziuns dal "fond da rotaziun" possian vegnir ademplitas.

*Tar la dumonda 3:* Per pudair profitar d'in emprist dal "fond da rotaziun" stuessan ils contracts da dretg da construcziun divergiar en plirs puncts da las prescripziuns usitadas da l'economia dal martgà liber. Ils dretgs da construcziun a favur da purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica èn per regla caracterisads tras la determinaziun d'in tschains dal dretg da construcziun pli moderà sco er tras restricziuns d'utilisaziun (p.ex. tschains da locaziun sin basa dals custs, occupaziun minimala u pretensiuns a las locatarias ed ils locataris concernent limitas d'entrada e da facultad) e tras cunvegns supplementaras (p.ex. construir resguardond la vegliadetgna, preparar surfatschas per l'utilisaziun publica sco scolinas u centers da quartier ubain art a l'edifizi). Questas pretensiuns dal "fond da rotaziun" na sa laschan betg accordar cun ils principis vertents dal dretg chantunal da finanzas.

*Tar la dumonda 4:* Il chantun promova oz, bain en in rom modest e geograficamain cleramain limità, la construcziun d'abitaziuns. Questa promoziun sa concentrescha – sin basa da la sortida da la construcziun d'abitaziuns socialas, ch'è vegnida concludida dal Cussegl grond l'onn 2006 – sin la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (cf. protocol dal Cussegl grond dals 12 da zercladur 2003, p. 13). Sa basond sin la legislaziun chantunala davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250) vegnan pajadas mintga onn contribuziuns d'investiziun da tut en tut var 1,3 milliuns francs. Sustegnida vegn la populaziun purila sco er betg purila che viva en relaziuns finanzialas modestas, e quai en tut las valladas dal chantun en las zonas da collinas e da muntogna tenor la classificaziun agricula da zonas.

La construcziun d'abitaziuns tras ina cessiun pli favuraivla da terren da construcziun (p.ex. a famiglias indigenas) vegn promovida oz – tut tenor la necessitad – da singulas vischnancas per reglar la purschida locala da spazi d'abitar. Quai sco ina da pliras mesiras da la planisaziun dal territori. La repartiziun existenta da las incumbensas tranter il chantun e las vischnancas è sa cumprovada.

En cas che la legislaziun chantunala tenor la resposta a la dumonda 4 duess vegnir extendida, stuess ubain vegnir integrada ina basa en las leschas existentas ubain vegnir relaschada ina nova lescha. Per motivs da la sistematica da la lescha na duess la Lescha chantunala da finanzas percurer betg vegnir duvrada per incumbensas da la politica sectoriala.



En num da la Regenza

Il president:

Marcus Caduff

Il cancellier:

Daniel Spadin

**Dumonda Horrer concernent l'areal dal Sennhof a Cuira ed ils contracts da dretg da construcziun dal chantun**

L'areal dal Sennhof ha survegnì ina nova utilisaziun en il rom da la realisaziun dal stabiliment giudizial Cazas Tignez. Ina concorrenza d'investiders ha decidì, tgi che survegn il dretg da construcziun. Sco enconuscent ha il project «Continuum» gudagnà la concorrenza d'investiders, ed ha survegnì l'agiudicaziun per il dretg da construcziun. En il rapport dal gremi da giudicament explitgescha la grupp d'investiders dal project «Continuum» – en la descripziun e documentaziun dal studi da project – tranter auter: «La part nova da l'edifizi porscha abitaziuns favuravlas d'ina societad cooperativa, cunzunt per famiglias, però er per il spazi d'abitar ch'è oz urgentamain necessari per la vegliadetgna. In Sennhof public ed animà per tut las classas da vegliadetgna è pia garantì» («Bericht des Beurteilungsgremiums – Investorenwettbewerb Areal Sennhof», p. 43).

Online: [WEB Bericht Investorenwettbewerb Sennhof.pdf \(gr.ch\)](#)

Sco ch'igl è vegnì enconuscent publicamain en il fratemp (guardar contribuziun en il schurnal regiunal Grischun dad SRF dals 15 d'avrigl 2021), na vegnan realisadas naginas abitaziuns favuravlas d'ina societad cooperativa, malgrà l'empermischun oriunda en il studi da pilot ch'era vegnì inoltrà durant la concorrenza d'investiders. Anzi, i vegnan construidas abitaziuns d'atgna proprietad dal segment da pretschs superiur. Ina dumonda en chaussa ch'è vegnida respundida da la Regenza durant la sessiun da zercladur, n'ha betg pudì sclerir pertge ch'i n'è betg vegnì tegnì pled.

En la debatta publica davart la nunrealisaziun da las abitaziuns d'ina societad cooperativa sin l'areal dal Sennhof, sco ch'ellas eran vegnidas empermessas, è s'exprimida la presidenta da la societad cooperativa bainviver, ch'è medemamain ina da las persunas che survegn il dretg da construcziun dal chantun. En il schurnal regiunal dad SRF dals 21 d'avrigl 2021 ha ella declerà ch'ils contracts da dretg da construcziun dal chantun difficuleschian da realisar abitaziuns d'utilitad publica (guardar contribuziun schurnal regiunal Grischun dad SRF dals 21 d'avrigl 2021).

Sut quest aspect vegnan tschentadas las suandantas dumondas a la Regenza:

1. Correspundan ils contracts da dretg da construcziun dal chantun en general – e particularmain quel da la grupp d'investiders «Continuum» – als standards ch'èn usitads oz e che vegnan applitgads en auters chantuns u en otras citads per realisar abitaziuns d'ina societad cooperativa?
2. Permettan ils contracts da dretg da construcziun dal chantun ad in purtader d'abitaziuns d'utilitad publica u ad in investider che vul dar en locaziun (almain ina part) da sias abitaziuns per in tschains da locaziun sin basa dals custs, da dastgar profitar d'in emprèst dal «fond da rotaziun»?
3. Sche las dumondas 1 e 2 survegnan ina resposta negativa, pertge è quai il cas?
4. Sche las dumondas 1 e 2 survegnan ina resposta negativa, tge basas legalas stuessan vegnir adattadas e/u stgaffidas da nov per che las dumondas 1 e 2 possian survegnir en l'avegnir ina resposta positiva?

Cuira, ils 8 da december 2021

**Horrer**, Wilhelm, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Cuira), Degiacomi, Gartmann-Albin, Hofmann, Preisig, Rettich, Rutishauser, Schwärzel, Pajic, Spadarotto, Tomaschett (Cuira)



Seduta del

22 febbraio 2022

Comunicata il

24 febbraio 2022

Protocollo n.

137/2021

### **Interpellanza Horrer**

concernente l'areale Sennhof a Coira e i contratti di diritto di superficie del Cantone

### **Risposta del Governo**

Con risposta del 22 giugno 2021 (prot. n. 563/2021) all'interpellanza Horrer del 21 aprile 2021 concernente l'areale Sennhof a Coira, il Governo ha spiegato le condizioni quadro del concorso per investitori e i criteri decisionali relativi all'assegnazione di un diritto di superficie. Nella sua risposta il Governo ha inoltre richiamato l'attenzione sulle prescrizioni del diritto sulla gestione finanziaria che impongono al Cantone di cedere immobili nei beni patrimoniali cantonali a valori di mercato (cfr. al riguardo anche la risposta del Governo del 13 marzo 2013 all'interpellanza Michel concernente la modifica d'utilizzazione del Sennhof: un carcere che offre spazi liberi e la risposta del Governo del 23 agosto 2017 all'interpellanza Widmer-Spreiter concernente i prossimi passi per quanto riguarda il Sennhof).

*In merito alla domanda 1:* i contratti di diritto di superficie del Cantone, come quello per l'areale Sennhof, corrispondono agli standard svizzeri usuali. A seguito delle prescrizioni di diritto finanziario al Cantone non è consentito cedere del terreno edificabile a prezzo ridotto. Con la cessione di immobili a un prezzo inferiore al valore di mercato i beni patrimoniali del Cantone diminuiscono, il che dal punto di vista del diritto finanziario corrisponde a una cessione e richiede sempre una base giuridica. Nel diritto cantonale manca una tale base giuridica. Di conseguenza i contratti di diritto di superficie utilizzati dal Cantone non sono orientati alle caratteristiche specifiche degli appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili.

*In merito alla domanda 2:* i requisiti per beneficiare di un mutuo a interessi vantaggiosi dal «fondo di rotazione» per la messa a disposizione di appartamenti a prezzi accessibili risultano dalla legislazione sulla promozione dell'alloggio della Confederazione e sono molto severi. Queste prescrizioni non sono compatibili con gli standard di mercato delle assegnazioni di diritti di superficie. Per soddisfare i presupposti per un mutuo dal «fondo di rotazione», le condizioni del contratto di diritto di superficie

che devono essere rese note nel quadro di un concorso per investitori dovrebbero essere orientate alla realizzazione di abitazioni di utilità pubblica sin dall'inizio.

*In merito alla domanda 3:* per poter beneficiare di un mutuo dal «fondo di rotazione», diversi punti dei contratti di diritto di superficie dovrebbero scostarsi dalle prescrizioni usuali del libero mercato. Di norma i diritti di superficie ceduti a committenti di immobili di utilità pubblica si contraddistinguono per la determinazione di un canone del diritto di superficie più basso e per limitazioni di utilizzazione (ad es. pigione misurata ai costi, occupazione minima o condizioni poste ai locatari relative ai limiti di reddito e di sostanza) e per accordi aggiuntivi (ad es. costruzione adatta agli anziani, realizzazione di superfici destinate all'utilizzo pubblico come scuole dell'infanzia o centri di quartiere o arte nella costruzione). Questi requisiti posti al mutuo dal «fondo di rotazione» non sono conciliabili con i principi vigenti del diritto sulla gestione finanziaria.

*In merito alla domanda 4:* il Cantone sta attuando un promovimento della costruzione di abitazioni, anche se in misura modesta e in un'area geografica chiaramente limitata. A seguito del ritiro dalla costruzione di abitazioni a scopo sociale deciso dal Gran Consiglio nel 2006, questo promovimento si concentra sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (cfr. il protocollo del Gran Consiglio del 12 giugno 2003, p. 13). In virtù della legislazione cantonale sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250), ogni anno vengono versati contributi agli investimenti pari a un importo complessivo di circa 1,3 milioni di franchi. La beneficiaria di tale sostegno è la popolazione contadina e non contadina di tutte le valli del Cantone che si trova in condizioni finanziarie modeste e che vive nelle zone collinari e nelle zone di montagna secondo la classificazione delle zone agricole.

A seconda delle esigenze di singoli comuni, il promovimento della costruzione di abitazioni mediante la cessione di terreno edificabile a prezzo ridotto (ad es. a famiglie residenti) è una di diverse misure di pianificazione territoriale attuate per gestire l'offerta locale di abitazioni. La ripartizione dei compiti esistente tra il Cantone e i comuni si è dimostrata valida.

Nella misura in cui la legislazione cantonale debba essere ampliata ai sensi della risposta alla domanda 4, occorrerebbe introdurre una base nelle leggi esistenti o emanare una nuova legge. Per motivi legati alla sistematica della legge, la legge sulla gestione finanziaria non dovrebbe invece essere utilizzata per compiti di politica settoriale.



In nome del Governo

Il Presidente:

Il Cancelliere:

Marcus Caduff

Daniel Spadin

**Interpellanza Horrer concernente l'areale Sennhof a Coira e i contratti di diritto di superficie del Cantone**

A seguito della costruzione del penitenziario Cazis Tignez l'areale Sennhof è stato destinato a un'altra utilizzazione. Attraverso un concorso per investitori è stato deciso a chi concedere il diritto di superficie. Come noto, il progetto «Kontinuum» ha vinto il concorso per investitori e si è aggiudicato il diritto di superficie. Tra le altre cose nella parte dedicata alla descrizione e alla documentazione relativa allo studio di progetto del rapporto dell'organo di valutazione, il gruppo di investitori del progetto «Kontinuum» afferma: «La parte nuova della costruzione offrirà appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili, principalmente per famiglie, ma anche per lo spazio abitativo per gli anziani, oggi urgentemente necessario. Viene così garantito un areale Sennhof pubblico e vivace adatto a tutte le età» («Rapporto dell'organo di valutazione – concorso degli investitori areale Sennhof», p. 43 [disponibile solo in tedesco]).

Online: [WEB Bericht Investorenwettbewerb Sennhof.pdf \(gr.ch\)](#)

Come nel frattempo reso noto (vedi contributo nel radiogiornale regionale dei Grigioni della SRF del 15 aprile 2021), non verranno realizzati appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili, nonostante le iniziali promesse contenute nello studio pilota presentato nel quadro del concorso degli investitori. Al contrario verranno realizzati appartamenti di proprietà che si attestano in una fascia di prezzo superiore. Un'interpellanza presentata in tale contesto, alla quale il Governo ha dato risposta nella sessione di giugno, non è stata in grado di spiegare il motivo per cui non è stata mantenuta la parola data.

Nel dibattito pubblico sulla mancata realizzazione degli appartamenti in cooperativa promessi sull'areale Sennhof la presidente della cooperativa bainviver che, anch'essa, è titolare di un diritto di superficie concesso dal Cantone, si è espressa in merito. In occasione del radiogiornale regionale della SRF del 21 aprile 2021 essa ha spiegato che i contratti di diritto di superficie del Cantone rendono più difficoltosa la realizzazione di abitazioni a scopo di utilità pubblica (vedi contributo nel radiogiornale regionale dei Grigioni del 21 aprile 2021).

Ciò considerato, al Governo vengono poste le seguenti domande:

1. I contratti di diritto di superficie del Cantone in generale e quelli del gruppo di investitori «Kontinuum» nello specifico corrispondono agli standard usuali al giorno d'oggi, come adottati in altri Cantoni/altre città in sede di realizzazione di appartamenti in cooperativa?
2. I contratti di diritto di superficie del Cantone consentono a un committente di immobili di utilità pubblica o a un investitore che desidera dare in affitto (almeno in parte) i suoi appartamenti a pigioni commisurate ai costi di beneficiare di un mutuo dal «fondo di rotazione»?
3. Se le risposte alle domande 1 e 2 sono negative, perché è così?
4. Se le risposte alle domande 1 e 2 sono negative, quali basi giuridiche dovrebbero essere adeguate e/o create affinché in futuro sia possibile rispondere in modo affermativo alle domande 1 e 2?

Coira, 8 dicembre 2021

**Horrer**, Wilhelm, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Caviezel (Coira), Degiacomi, Gartmann-Albin, Hofmann, Preisig, Rettich, Rutishauser, Schwärzel, Pajic, Spadarotto, Tomaschett (Coira)