

Legge sulle abitazioni secondarie

Dal 2016, la legge sulle abitazioni secondarie (LASEc) regola la messa in atto dell'obiettivo costituzionale, accolto nel 2012 da popolo e Cantoni, sulla limitazione delle abitazioni secondarie. Patrimonio svizzero esige in materia una politica che riconosca e promuova la cultura della costruzione e il paesaggio, quali elementi cruciali di un turismo sostenibile e di qualità.

1 Il principio costituzionale è vincolante

L'11 marzo 2012, la maggioranza dei cittadini svizzeri e dei Cantoni ha detto «sì» all'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», ancorando così nella Costituzione federale l'articolo 75b, in virtù del quale «la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano¹ utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento».

Con la Legge sulle abitazioni secondarie (LASEc), introdotta nel 2016, il Legislatore ha previsto ampie deroghe al principio costituzionale: praticamente tutte le abitazioni costruite e autorizzate prima del 12 marzo 2012 possono essere utilizzate come abitazioni secondarie. Tali abitazioni possono inoltre essere ampliate, al massimo, del 30 per cento della superficie utile principale preesistente (art. 11 LASEc). Altre eccezioni sono previste per le strutture ricettive (art. 8 cpv. 4 LASEc), così come per gli edifici tipici del sito, in precedenza non adibiti ad abitazione, situati all'interno delle zone edificabili (art. 9 LASEc).

2 Cantoni e Comuni dispongono di un ampio margine di manovra

In maggio 2021, il Consiglio federale ha preso conoscenza del rapporto stilato dalla Segreteria di Stato dell'economia (SECO) e dall'Ufficio dello sviluppo territoriale (ARE) sull'impatto² della LASEc. Nello studio si afferma che nei Comuni turistici la Legge non pone ostacoli insormontabili alla politica di sviluppo economico sostenibile. Le deroghe al principio costituzionale previste dalla LASEc (art. 75b) sono considerevoli. La loro messa in atto offre a Cantoni e Comuni un ampio margine di manovra per promuovere il loro sviluppo economico e sociale.

3 Una politica con ripercussioni sulla popolazione residente

Patrimonio svizzero ritiene che il libero cambiamento di destinazione delle abitazioni primarie costruite oppure autorizzate prima del 12 marzo 2012 (art. 11 LASEc) sia troppo permissivo e potenzialmente dannoso. Il forte aumento dei prezzi constatabile nei Comuni interessati dalla LASEc, dimostra come stia nascendo una competizione tra le persone con residenza primaria e quelle alla ricerca di un'abitazione secondaria. Tale sviluppo va tenuto sotto stretto controllo, considerando anche l'opportunità di un inasprimento della Legge. Altri allentamenti, così come più volte proposti in Parlamento (cfr. iniziativa parlamentare Candinas 20.456), non sono coerenti e possono avere un grave impatto sul mercato immobiliare destinato alla popolazione locale e ai lavoratori stagionali.

4 La tutela degli insediamenti non è un pretesto per costruire abitazioni secondarie

Offrendo la possibilità di cambiare la destinazione di costruzioni protette o tipiche del sito, in precedenza mai adibite all'abitazione (art. 9 LASEc), il Legislatore intendeva tutelare gli insediamenti e i beni culturali storici. Dato che le costruzioni degne di protezione e di conservazione già adibite a uso abitativo possono essere trasformate liberamente in abitazioni secondarie (in virtù dell'art. 11 LASEc), l'articolo 9 concerne innanzitutto gli edifici dell'economia rurale (stalle, laboratori artigianali o edifici multiuso) situati all'interno delle zone edificabili.

Nel frattempo, numerosi Comuni hanno aggiornato oppure stilato per la prima volta un inventario delle costruzioni. Questa presa di coscienza dei valori insediativi e della cultura della costruzione è più che benvenuta.

Tuttavia, numerosi Comuni interessati dalla LASEc hanno allestito o completato i propri inventari degli insediamenti e delle costruzioni principalmente in vista di un possibile cambiamento di destinazione degli edifici dell'economia rurale situati all'interno delle zone edificabili. Spesso gli



edifici abitativi di pregio non sono però stati presi in considerazione e non lo sono tuttora, poiché, in assenza di una protezione formale, possono essere demoliti senza impedimenti, per poi essere sostituiti e rivenduti come nuove abitazioni secondarie.

Cambiare la destinazione di testimonianze architettoniche che in precedenza non erano mai state adibite all'abitazione comporta problemi architettonici assai difficili da risolvere. Di regola, tali edifici rivestivano una funzione specifica, servivano a ricoverare il bestiame, a depositare il fieno o il foraggio. Le stalle, i fienili e i laboratori artigianali mai utilizzati come abitazioni traggono il proprio valore culturale soprattutto dalla relazione che intessono con l'ambiente circostante e perciò sono inventariati come edifici tipici di un sito. La loro riconversione deve pertanto apportare un valore aggiunto per tale ambiente. Viceversa, il loro valore storico-culturale è messo in dubbio, se viene modificato l'ambiente circostante.

Patrimonio svizzero ritiene che i Cantoni abbiano il compito cruciale di verificare che gli inventari siano allestiti a regola d'arte e di seguire attentamente eventuali trasformazioni, nel rispetto dell'articolo 9 LASEC. Le trasformazioni vanno autorizzate soltanto nei Comuni che dispongono di un inventario contemplante anche gli edifici abitativi.

5 Paesaggio, cultura della costruzione e biodiversità: fattori chiave per sviluppare il territorio e il turismo in modo sostenibile e creando valore aggiunto

Nelle regioni interessate, l'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie ha prodotto cambiamenti a lungo termine nello sviluppo del settore turistico, creando il necessario quadro legale per trasformare l'economia del turismo e il mercato immobiliare all'insegna della sostenibilità e della lungimiranza.

Da sempre, le regioni turistiche svizzere devono la loro attrattiva ai paesaggi unici, alla ricca cultura della costruzione e alla diversità culturale riuniti in uno spazio esiguo. Bisogna sfruttare le preziose qualità e risorse che la cultura della costruzione e il paesaggio offrono per sviluppare una politica del turismo e del territorio qualitativa e creatrice di valore aggiunto.

6 Promuovere uno sviluppo del territorio rispettoso delle risorse e generatore di dinamiche positive

Nel 2012, i cittadini e i Cantoni hanno accolto l'Iniziativa sulle abitazioni secondarie, nel 2013 la nuova Legge sulla pianificazione del territorio e, nel 2017, il controprogetto diretto all'Iniziativa popolare «Per la sicurezza alimenta-

re». Il popolo ha così espresso chiaramente, e a più riprese, la sua volontà di fermare l'espansione degli insediamenti, nonché di preservare i terreni coltivati e le qualità del paesaggio.

In numerosi Cantoni toccati dalla LASEC, vi sono zone edificabili sovradimensionate, spesso retaggio di vecchi progetti pensati per costruire abitazioni secondarie. I Cantoni e i Comuni hanno l'obbligo di attuare i dezonamenti. Oggi le zone un tempo destinate a possibili abitazioni secondarie non si giustificano più. Un coraggioso dezonamento di tali zone permette ai Cantoni di focalizzare lo sviluppo territoriale ed economico dove attualmente sussiste già una spinta allo sviluppo e una forte domanda.

7 Un accresciuto appoggio alla messa in atto genera plusvalore per tutti

Per quanto attiene l'attuazione della LASEC la Confederazione, finora, ha assunto un atteggiamento molto passivo. Ha delegato ai Cantoni e ai Comuni lo sviluppo di conoscenze legate alla nuova legge e alla sua applicazione, così come lo sviluppo delle reti d'informazione. Il rapporto sulla LASEC, stilato in marzo 2021, sottolinea a chiare lettere come ci sia ancora tanto lavoro da fare sul fronte del sostegno e della coordinazione.

La Confederazione, con la sua cauta riservatezza, finora si è lasciata sfuggire l'occasione di precisare il margine di manovra per la messa in atto della LASEC: un campo d'azione che presenta numerosi punti in comune con altre politiche. La Concezione «Paesaggio svizzero», la Strategia sulla cultura della costruzione, la Strategia Biodiversità e il relativo piano d'azione, la Strategia del turismo, così come numerosi strumenti della politica agricola, come ad esempio i contributi per la qualità del paesaggio, già oggi, postulano e richiedono che nelle regioni interessate si attui una nuova politica in materia di sviluppo sostenibile.

Assegnando un interesse maggiore alla politica delle abitazioni secondarie a livello federale e favorendo una collaborazione più stretta tra i vari dipartimenti per quanto concerne la LASEC, si offrirebbe, a tutti gli attori coinvolti, dalla Confederazione ai Comuni, l'opportunità di agire in favore di soluzioni concertate e lungimiranti, in un contesto denso di sfide.

¹ NdT: qui è citato l'articolo di legge, il termine corretto sarebbe «Superficie Utile Lorda – SUL»

² Analisi d'impatto della legge sulle abitazioni secondarie, rapporto per il Consiglio federale, 12 maggio 2021