

Residenze secondarie: disposizioni troppo rigide frenano lo sviluppo

dossierpolitica

6 febbraio 2012 Numero 1

Votazione popolare L'11 marzo 2012 il popolo e i Cantoni si pronunceranno sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» che intende limitare al 20% al massimo la proporzione delle residenze secondarie in tutti i Comuni svizzeri. Nei Comuni che hanno già raggiunto questo limite, l'attività edilizia dovrebbe cessare immediatamente. Tuttavia, il testo non esige la demolizione di costruzioni esistenti. In concreto, le residenze secondarie potrebbero rappresentare il 20% al massimo del parco immobiliare e della superficie utilizzabile lorda. L'iniziativa popolare è stata lanciata allo scopo di frenare la cementificazione del territorio: si tratta di una misura per combattere i «letti freddi» e l'aumento dei prezzi immobiliari. Il Consiglio federale e il Parlamento rifiutano l'iniziativa e hanno rivisto la legge sulla pianificazione del territorio presentandola sotto forma di controprogetto indiretto. La legge riveduta, che è entrata in vigore il 1. luglio 2011, obbliga i Cantoni a mantenere un rapporto equilibrato tra le residenze primarie e secondarie.

La posizione di economiessuisse

▶ Paesaggi intatti sono un capitale importante per la Svizzera. La nuova legge sulla pianificazione del territorio protegge le regioni interessate. Essa esige delle misure contro la costruzione sfrenata di residenze secondarie. Diversi Cantoni e Comuni hanno già reagito e inasprito le loro prescrizioni.

▶ L'iniziativa va ben oltre l'obiettivo. Essa implicherebbe un blocco immediato delle costruzioni in un Comune su cinque. Questo paralizzerebbe lo sviluppo economico e minaccerebbe numerosi posti di lavoro. Ciò sarebbe irresponsabile, in particolare nel contesto economico attuale.

▶ Il progetto minaccia il federalismo. L'iniziativa costringe la Svizzera a mettere in atto una soluzione unica che non tiene conto delle differenze regionali e locali. Essa non risolve i problemi attuali.

▶ L'iniziativa è di difficile applicazione, comporterebbe una maggiore burocrazia e indurrebbe costi elevati.

L'iniziativa popolare tende a limitare la costruzione di abitazioni secondarie in tutta la Svizzera

► Contenuto dell'iniziativa popolare

Il 20% al massimo delle residenze secondarie per ogni Comune

L'11 marzo 2012, popolo e Cantoni dovranno pronunciarsi sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!». Quest'ultima chiede che venga sancita nella Costituzione una limitazione della proporzione delle residenze secondarie al 20% del parco immobiliare. Numerosi Comuni – principalmente destinazioni turistiche – hanno già superato questo limite. In questi Comuni, l'iniziativa provocherebbe un blocco delle costruzioni per diversi decenni. I Comuni che contano più del 20% di residenze secondarie possono conservare il loro parco immobiliare – non sono richieste demolizioni. Tuttavia, in queste regioni, non sarebbe possibile ridestinare le residenze primarie in residenze secondarie. La Confederazione riceverebbe la competenza di regolare la costruzione di residenze secondarie e sarebbe incaricata di effettuarne il controllo. I Comuni dovrebbero rendere conto annualmente dell'applicazione dell'articolo costituzionale.

► Una soluzione unica per tutti i Comuni svizzeri

Gli autori dell'iniziativa hanno a cuore la tutela del paesaggio e del territorio svizzero. Essi ritengono che la costruzione di residenze secondarie minacci il paesaggio, soprattutto nelle regioni turistiche. Secondo loro, queste costruzioni non hanno senso, poiché le residenze secondarie sono vuote per gran parte dell'anno. Il tutto si riflette – secondo gli iniziattivisti – sui prezzi del settore immobiliare. La popolazione e il turismo ne soffrirebbero. Essi considerano dunque che siano necessarie delle misure per contrastare questa evoluzione. Un nuovo articolo costituzionale – che prevede una soluzione unica per tutta la Svizzera – dovrebbe dunque porvi rimedio (art. 75a Cst.).

Le residenze secondarie in Svizzera

L'iniziativa esige una limitazione della costruzione di abitazioni secondarie, ma non precisa che cosa si intenda con questo. Secondo l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), questo termine non è definito in una legge né utilizzato nelle statistiche. Gli studi parlano in generale di appartamenti abitati temporaneamente. Si tratta di residenze secondarie utilizzate per vacanze o principalmente per ragioni professionali (appartamenti di imprese affittati settimanalmente). Sono considerate come residenze primarie gli appartamenti abitati in permanenza da persone del luogo (proprietari o locatari).¹

► In Svizzera si contano circa 500 000 residenze secondarie

Se ci si basa sui risultati del censimento del 2000 dell'ARE, in Svizzera il 13% degli appartamenti è abitato soltanto temporaneamente. Questo equivale a circa 500 000 appartamenti. Quasi il 40% di questi appartamenti sono situati nei Cantoni turistici classici, vale a dire i Grigioni, il Vallese, il Ticino, Berna e Vaud.²

¹ Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE: Residenze secondarie, Guida per la pianificazione direttrice cantonale, Berna, giugno 2010, p. 8.

² Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE: Residenze secondarie, Guida per la pianificazione direttrice cantonale, Berna, giugno 2010, p. 37.

Controprogetto indiretto: la legge rivista sulla pianificazione del territorio è in vigore e agisce

► Un controprogetto incisivo esige un rapporto equilibrato tra le residenze principali e quelle secondarie

Il Consiglio federale e il Parlamento hanno inoltre ritenuto che la Svizzera dovrebbe adottare misure contro le conseguenze negative della costruzione sfrenata di abitazioni secondarie. Per questo motivo essi hanno modificato la legge sulla pianificazione del territorio. Questo progetto, inizialmente previsto come misura di accompagnamento della Lex Koller, nel frattempo abrogata, è stato adottato quale controprogetto indiretto all'iniziativa. L'obiettivo della regolamentazione, entrata in vigore il 1. luglio 2011, è quello di garantire un rapporto equilibrato tra residenze primarie e secondarie. Essa obbliga i Cantoni e i Comuni ad inserire nei loro piani direttori, entro il 1. luglio 2014, delle misure che limitino la costruzione di residenze secondarie. In concreto, si tratta di tenere sotto controllo il numero di queste residenze. Inoltre, i Cantoni e i Comuni devono incentivare le residenze primarie a buon mercato e aumentare il tasso d'occupazione delle residenze secondarie. I Cantoni che restano inattivi non potranno più autorizzare la costruzione di residenze secondarie dopo la scadenza del termine.

► Alcuni Cantoni e Comuni hanno già inasprito le loro prescrizioni

Contrariamente all'iniziativa, il controprogetto indiretto è già applicato. Diversi Cantoni lo hanno messo in vigore già da tempo. Così, i piani direttori dei Cantoni di Berna, dei Grigioni, del Ticino, di Vaud e di Uri sono già nella fase di approvazione o di esame preliminare.³ Inoltre, numerosi Comuni hanno inasprito le loro disposizioni. E' in particolare il caso di Bellwald, Klosters, Scuol e Zermatt. Nel 2007, 42 Comuni turistici sui 95 interrogati (ossia il 44%) avevano adottato misure di pianificazione del territorio. Il 32% dei Comuni hanno introdotto un tasso di residenze primarie parziale o generale, il 12 % ha fissato dei contingenti e il 14% ha definito delle zone speciali (zone riservate a destinazioni alberghiere e turistiche).⁴ Il controprogetto è sensato: esso rispetta il federalismo e il principio di sussidiarietà, lascia la possibilità alle collettività locali interessate di mettere in atto delle misure ma non limita lo sviluppo economico.

► L'economia chiede soluzioni innovative

Secondo l'economia, una pianificazione del territorio sensata necessita, al di là delle misure che sono già state prese, di soluzioni innovative. Ne fanno parte proposte e misure focalizzate su strumenti di economia di mercato. Per quanto concerne la costruzione di residenze secondarie, si potrebbe immaginare la vendita all'asta o l'istituzione di una borsa dedicata alle residenze secondarie. E' importante che l'evoluzione economica resti possibile in tutte le regioni della Svizzera – e che tenga conto dell'importanza di paesaggi intatti per la Svizzera.

Un freno allo sviluppo che manca l'obiettivo

► L'iniziativa comporterebbe un blocco delle costruzioni nella maggior parte della Svizzera – le conseguenze sarebbero particolarmente gravi nelle regioni turistiche

Nell'ambito della concorrenza internazionale tra piazze economiche, la Svizzera resta competitiva grazie a condizioni quadro attrattive. Un paesaggio intatto gioca un ruolo importante – principalmente per il settore del turismo. Per rimanere fiorente, questo settore ha bisogno di potersi sviluppare. L'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» compromette queste possibilità fissando un limite rigido del 20% al massimo di residenze secondarie. Ciò è sproporzionato – in particolare se si considera che le destinazioni turistiche subiscono già forti pressioni con il franco forte.

³ Scheda informativa sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», p. 1, www.uvek.admin.ch.

⁴ Rütter e partner, L'effetto dell'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», Rüschtikon, agosto 2008, p. 39, www.are.admin.ch.

► 650 Comuni sono colpiti dalle restrizioni

Il tetto massimo richiesto di residenze secondarie per Comune comporterebbe un blocco immediato delle costruzioni e dello sviluppo in circa 650 Comuni e questo per vari decenni.⁵ Di conseguenza, le costruzioni si intensificherebbero nei Comuni che non hanno ancora raggiunto questa soglia. Questo promuoverebbe l'insediamento disordinato di costruzioni nelle regioni per ora non toccate dall'iniziativa. In altre parole, il progetto non raggiungerebbe l'obiettivo perseguito dai suoi autori – porre fine alla cementificazione del territorio e proteggere quest'ultimo. L'iniziativa popolare non risolve i problemi, ma non fa che rinviarli.

Grafico 1

► I Comuni segnalati in rosso contano almeno il 20% di residenze abitate temporaneamente.

Comuni che contano almeno il 20% di residenze secondarie



Fonte: Censimento del 2000 UFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-OFS, swisstopo, calcoli ARE, situazione dei Comuni

Tabella 1

► Questa tabella offre una visione globale del tasso cantonale di appartamenti abitati temporaneamente.

Appartamenti abitati temporaneamente per Cantoni

Cantone	Numero	Quota in %	Cantone	Numero	Quota in %
Grigioni	47 902	37,1	Friburgo	10 454	9,9
Vallese	61 614	35,7	Zugo	3 979	9,3
Ticino	45 175	24,4	San Gallo	18 965	9,2
Obvaldo	3 606	22,4	Giura	2 742	8,8
Glarona	2 916	15,2	Basilea Città	8 395	7,9
Vaud	43 481	13,4	Neuchâtel	6 431	7,9
Nidvaldo	2 113	12,5	Turgovia	7 983	7,9
Uri	1 978	12,5	Lucerna	11 441	7,5
Ginevra	22 912	11,2	Sciaffusa	2 611	7,4
Appenzello Est.	2 790	11,1	Soletta	6 729	6,0
Appenzello Int.	668	11,0	Zurigo	33 861	5,7
Svitto	5 526	10,0	Argovia	13 435	5,6
Berna	45 623	9,8	Basilea Camp.	6 489	5,5
			Svizzera	419 819	11,8

Fonte: Censimento 2000, UFS ; calcoli ARE

⁵ 08.073 Messaggio relativo all'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», p. 5.

Comuni che presentano i tassi più elevati di appartamenti abitati temporaneamente

Tabella 2

► I Comuni che sarebbero maggiormente colpiti dall'iniziativa.

Comune	Numero	Quota in %	Comune	Numero	Quota in %
Saint Luc VS	845	82,8	Betten VS	742	72,1
Grimentz VS	856	81,8	Randogne VS	2 406	70,7
Laax GR	2 307	80,9	Gryon VS	1 231	69,7
Falera GR	872	78,8	Savognin GR	880	68,2
Silvaplana GR	1 531	77,4	Vex VS	1 186	67,7
Ayer VS	871	74,0	Celerina GR	1 201	67,5
Obersaxen GR	993	72,7	Flims GR	2 225	66,3
Vaz/Obervaz GR	3 083	72,6	Mollens VS	655	66,2
Leukerbad VS	2 108	72,5	Champéry VS	1 008	65,8
Bellwald VS	570	72,2	San Nazzaro TI	531	65,1

Fonte: Censimento 2000, UFS ; calcoli ARE ; non tiene conto delle fusioni di Comuni dopo il 2000

► Cerchia ristretta di sostenitori: protettori dell'ambiente, PEV, i Verdi e il PS

L'intenzione è buona ma non basta

L'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» non nuoce soltanto ai Cantoni turistici, bensì all'economia nel suo insieme. Inoltre, questo progetto è sostenuto unicamente dalle organizzazioni di protezione dell'ambiente, dai Verdi, dal PEV e dal PS. L'iniziativa è stata lanciata dalla fondazione «Helvetia Nostra», una filiale della «Fondazione Franz Weber». Il suo fondatore Franz Weber si impegna da vari decenni a favore della protezione dell'ambiente. Il suo impegno ininterrotto per la natura merita rispetto. Tuttavia, anche se un progetto integra le migliori intenzioni, questo non significa che si tratti di una buona soluzione – e non è proprio il caso delle misure previste dall'iniziativa popolare. Il controprogetto indiretto costituisce per contro una buona soluzione.

► Vasta alleanza di oppositori: l'economia, il Consiglio federale, il Parlamento, i Cantoni e la maggioranza dei partiti respingono fermamente l'iniziativa che ritengono troppo rigida

Gli ambienti economici respingono l'iniziativa. La sua accettazione comporterebbe un freno allo sviluppo e la soppressione di impieghi nelle regioni turistiche classiche. Questo sarebbe irresponsabile, in particolare nel contesto attuale. Inoltre, introducendo una quota di residenze secondarie rigida, l'iniziativa impedisce uno sviluppo sensato del territorio. Il Consiglio federale, il Parlamento, i Cantoni e i partiti politici PDC, PVL, PLR e UDC rifiutano questo progetto, giudicandolo troppo rigido. Essi rimandano all'inasprimento della legge sulla pianificazione del territorio che è entrata in vigore nel 2011 e alle misure volontarie dei Comuni interessati.

► Il valore aggiunto delle residenze secondarie è elevato. Durante i periodi di difficile congiuntura, esse costituiscono perfino un investimento sicuro

Le residenze secondarie sono una componente economica rilevante

L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale stima l'impatto diretto delle residenze secondarie sull'economia locale e regionale a 9,1 miliardi di franchi all'anno, suddivisi sulla costruzione (3,8 miliardi), sulla manutenzione (2,5 miliardi) e sull'utilizzo (2,8 miliardi). Il settore alberghiero genera per contro una cifra d'affari totale di 6,2 miliardi di franchi.

► L'iniziativa minaccia degli impieghi

L'iniziativa popolare frenerebbe lo sviluppo di un Comune su cinque

Considerato come le residenze secondarie non si trovino soltanto nei centri turistici, l'accettazione dell'iniziativa provocherebbe delle perdite nel 20% dei Comuni svizzeri. E questo non si spiega unicamente con la diminuzione delle entrate nella costruzione e nell'immobiliare. E' presumibile è che i vacanzieri che alloggiano nelle residenze secondarie non opterebbero per degli alberghi, ma cercherebbero una residenza secondaria all'estero. Questo ridurrebbe fortemente le cifre d'affari generate dall'uso di residenze secondarie – presso il panettiere, il macellaio, i ristoranti, le ferrovie di montagna e altri operatori di servizi turistici, nonché l'industria alberghiera. Non sono soltanto le aziende locali, bensì anche le imprese attive a livello nazionale a dover sopportare queste restrizioni. Queste imprese nazionali sono spesso implicate nei grandi progetti o mandati speciali.

► L'iniziativa comporterebbe una diminuzione delle entrate in tutta la Svizzera

Secondo le stime del Consiglio federale, tra i due terzi e i tre quarti dei Comuni situati nei Cantoni turistici classici, ossia il Grigioni, il Vallese e il Ticino, sarebbero confrontati a una diminuzione delle entrate. Nei Cantoni di Berna e di Vaud, sarebbero colpiti un centinaio di Comuni. Numerosi impieghi scomparirebbero. Le destinazioni turistiche sarebbero particolarmente coinvolte, poiché esse sono già alle prese con le conseguenze del franco forte. Altre restrizioni sono irresponsabili.

Al di là delle conseguenze dirette, le residenze secondarie sono un investimento sicuro in periodi economicamente poco stabili – soprattutto per gli Svizzeri. Con il loro progetto, gli autori dell'iniziativa priverebbero la popolazione di queste possibilità.

► Le regioni strutturalmente più deboli sarebbero private della possibilità di svilupparsi

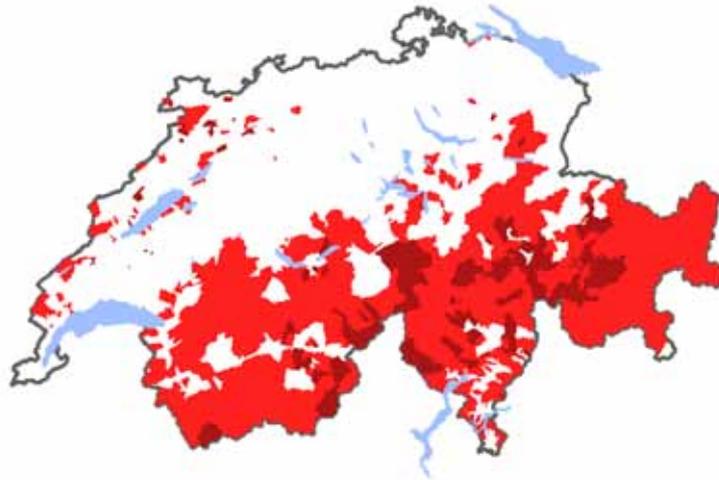
I Comuni strutturalmente deboli soffrirebbero maggiormente gli effetti dell'iniziativa

L'iniziativa rappresenta una minaccia esistenziale per quei Comuni strutturalmente deboli: si tratta di Comuni la cui popolazione diminuisce o ristagna e che contano solo pochi impieghi. Nei Comuni in cui, a seguito dell'esodo dalle zone periferiche – e non di un'attività sostenuta nel settore della costruzione –, esiste una proporzione elevata di residenze secondarie, essi sarebbero ampiamente indeboliti dalla scomparsa di attività economiche importanti. Inoltre, in caso di accettazione dell'iniziativa, le residenze primarie che si libererebbero o che sarebbero abbandonate non potrebbero essere trasformate in residenze secondarie. Tali beni immobiliari perderebbero molto valore e dovrebbero probabilmente essere venduti dai loro proprietari o, nel peggiore dei casi, abbandonati. Ciò sarebbe terribile per i Comuni strutturalmente deboli. Essi hanno bisogno di possibilità di svilupparsi economicamente. L'introduzione di un limite rigido per la costruzione di residenze secondarie priverebbe i Comuni di questa loro autonomia.⁶

⁶ 08.073 Messaggio relativo all'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», p. 8767.

Grafico 2

► I Comuni in rosso presentano un tasso di residenze secondarie di almeno il 20%. Un numero importante di questi Comuni sono strutturalmente deboli (bordeaux). Si tratta di Comuni la cui popolazione diminuisce ed è inferiore a 500 persone o di Comuni in cui la popolazione diminuisce e dove pochi alloggi sono stati costruiti tra il 2000 e il 2010.

Comuni strutturalmente deboli con un elevato tasso di residenze secondarie

Fonte: Censimento 2000 e StatBL 2010 dell'UFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, calcoli ARE, situazione dei Comuni al 1. gennaio 2011.

Le residenze secondarie rafforzano l'attaccamento alle radici

Gli autori dell'iniziativa ritengono che il paesaggio della Svizzera sia minacciato dagli eccessi nel settore della costruzione di residenze secondarie, ma dimenticano che questi beni immobiliari costituiscono giustamente per numerose persone il legame con la Patria. In effetti, le residenze secondarie non servono unicamente da alloggio per le vacanze. Le persone che lasciano le regioni alpine o si insediano in Svizzera per altre ragioni, conservano il loro vecchio domicilio al fine di non allontanarsi dalle loro radici. Questi beni immobiliari permettono agli Svizzeri all'estero di mantenere il contatto con il loro paese d'origine.

► L'iniziativa non risolve i problemi. Per contro, il controprogetto indiretto è il giusto approccio

Problema irrisolto

Nei Comuni in cui il tasso del 20% di residenze secondarie è già stato raggiunto, l'interruzione brutale della costruzione di residenze secondarie contribuirebbe a rafforzare la domanda di appartamenti di vacanza. Il loro valore aumenterebbe notevolmente se la domanda rimanesse costante. Dal momento che la costruzione di residenze primarie sarebbe allora la sola opzione possibile, bisognerebbe contare su una diminuzione dei prezzi degli appartamenti esistenti e del terreno edificabile, ciò di cui la popolazione locale sarebbe la prima a soffrire. Inoltre, i proprietari fondiari sarebbero privati del diritto di trasformare il loro bene immobiliare in residenza secondaria, ciò che avrebbe anche un impatto negativo sul valore di questi immobili. Una simile regolamentazione sarebbe incompatibile con la garanzia della proprietà sancita nella Costituzione federale e potrebbe sollevare la questione di un indennizzo.⁷

Il contrario avverrebbe nei Comuni in cui il tasso del 20% di residenze secondarie non è ancora stato superato: questi ultimi sarebbero confrontati ad un'intensificazione dell'attività di costruzione fino al raggiungimento del limite. Ne risulterebbe un aumento generalizzato dei prezzi immobiliari e in particolare anche del prezzo delle residenze primarie e degli affitti pagati dalla popolazione indigena. Uno studio realizzato su mandato dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale costata inoltre che uno dei grandi problemi sollevati da questa iniziativa risiede nei suoi importanti effetti indesiderabili sotto forma di ridistribuzione

⁷ Rütter+Partner, L'effetto dell'iniziativa popolare federale „Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!“, Rüşchlikon, agosto 2008, p.51, www.aren.admin.ch.

zione della sostanza.⁸

► Un diktat della Confederazione minaccia il federalismo e impedisce la cooperazione regionale. Il controprogetto indiretto rispetta l'autonomia dei Cantoni e dei Comuni

L'iniziativa minaccia il federalismo

L'iniziativa popolare costituisce un'ingerenza nell'autonomia dei Cantoni e dei Comuni ed è dunque in contraddizione con il federalismo che è uno dei pilastri dello Stato federale svizzero. Lo scopo del federalismo è la salvaguardia della diversità del paese – e deve rimanerlo.

La regolamentazione uniforme a livello nazionale richiesta dall'iniziativa non tiene conto delle specificità cantonali, regionali e locali. Essa si attiene strettamente ai limiti comunali e impedisce una pianificazione appropriata del territorio regionale, una condizione indispensabile per poter sviluppare le regioni turistiche. La cooperazione interregionale dei Cantoni, delle regioni e dei Comuni primeggia sulle leggi. Contrariamente all'iniziativa popolare, il controprogetto indiretto lascia un margine di manovra sufficiente ai Cantoni per prendere decisioni e mettere in atto delle misure.

► L'accettazione dell'iniziativa susciterebbe costi elevati e un aumento degli oneri amministrativi per lo Stato, mentre il controprogetto non li aumenta

L'iniziativa aumenta ulteriormente il carico burocratico

L'adozione dell'iniziativa popolare genererebbe un aumento dei compiti amministrativi e costi elevati per lo Stato. Bisognerebbe non solo definire nell'ambito di una procedura complessa quali appartamenti sono considerati come residenze primarie e quali sono residenze secondarie, ma anche controllare le eventuali infrazioni. In caso di accettazione dell'iniziativa, la competenza in materia di regolamentazione della costruzione di residenze secondarie spetterebbe alla Confederazione, che dovrebbe pure vegliare al rispetto di questa regolamentazione. Occorrerà di conseguenza creare delle strutture supplementari. I Comuni dovrebbero inoltre tenere una statistica delle residenze secondarie e rendere conto ogni anno del rispetto di questa limitazione. Esse sarebbero dunque anche confrontate ad un aumento dei compiti amministrativi. Anche il controprogetto richiede alcune misure organizzative ma la loro messa in vigore è facilitata e non provoca costi supplementari per le collettività pubbliche.

⁸ Rütter+Partner, L'effetto dell'iniziativa popolare federale „Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!“, Rüschiikon, agosto 2008, p.82, www.are.admin.ch.

Conclusione: l'iniziativa sbaglia l'approccio

► La posizione di economie svizzese: no all'iniziativa "Basta con la costruzione sfrenata di residenze secondarie!"

Paesaggi intatti costituiscono un capitale importante per la Svizzera e rappresentano un atout essenziale nella competizione per attirare i turisti "vacanzieri". Già oggi la Confederazione obbliga i Cantoni e i Comuni ad adottare misure per lottare contro le ripercussioni negative della costruzione di residenze secondarie. La revisione della legge sulla pianificazione del territorio ha creato le condizioni necessarie. L'iniziativa popolare "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!" non centra assolutamente il suo obiettivo.

► L'iniziativa blocca le costruzioni in numerosi Comuni e porta ad una soppressione degli impieghi; essa trasferisce i problemi invece di risolverli

Il testo proposto intende limitare al 20% la quota di residenze secondarie rispetto al parco immobiliare e alla superficie utilizzabile lorda di ogni Comune. In un quinto dei Comuni, questo limite è già stato superato e l'accettazione dell'iniziativa corrisponderebbe al blocco delle costruzioni di residenze secondarie. Le regioni in cui il limite non è ancora stato raggiunto registrerebbero al contrario un boom delle costruzioni. Di conseguenza, il problema non sarebbe risolto, ma semplicemente trasferito. Invece di costruire nei centri delle città e dei villaggi, la cementificazione del paesaggio proseguirebbe altrove.

Già ampiamente penalizzate dal franco forte, le destinazioni turistiche classiche sarebbero ulteriormente colpite dal blocco delle costruzioni e da un'ulteriore limitazione del loro sviluppo. Un limite rigido per la costruzione di abitazioni secondarie costituirebbe un ostacolo supplementare irresponsabile e minaccerebbe numerosi impieghi. In caso di accettazione dell'iniziativa, i Comuni già deboli si vedrebbero privati delle loro poche possibilità di sviluppo.

► L'iniziativa limita l'autonomia dei Cantoni e dei Comuni. Il controprogetto rispetta il federalismo

L'approccio unilaterale rigido dell'iniziativa reca pregiudizio al principio del federalismo e sottopone i Cantoni al diktat della Confederazione. In materia di pianificazione del territorio – ed è questo il nocciolo della questione – la Confederazione ha solo la competenza di definire una legislazione quadro. I Cantoni sono responsabili della sua applicazione e ciò deve rimanere così. Questo modo di fare permette l'elaborazione di soluzioni più appropriate.

► Grazie al controprogetto indiretto, i Cantoni e i Comuni hanno già inasprito le loro prescrizioni

Il controprogetto indiretto regola efficacemente la problematica delle residenze secondarie. La legge sulla pianificazione del territorio in vigore dal 1. luglio 2011 obbliga i Cantoni e i Comuni a vegliare sul mantenimento dell'equilibrio tra residenze primarie e secondarie. I Cantoni devono sicuramente intraprendere delle riforme, ma possono scegliere le misure che sembrano loro maggiormente appropriate per limitare la costruzione di residenze secondarie, promuovere l'industria alberghiera, garantire l'accesso della popolazione indigena ad appartamenti a prezzi equi e utilizzare meglio il potenziale delle residenze secondarie. Contrariamente all'iniziativa, questa regolamentazione facile da adottare rispetta il principio del federalismo e della sussidiarietà e lascia alle regioni interessate la possibilità di sfruttare il loro potenziale di sviluppo. Numerosi Cantoni hanno già adattato i loro piani direttori e alcuni Comuni hanno inasprito la loro regolamentazione. Il controprogetto indiretto manifesta già oggi i suoi effetti.

► Una soluzione unica a livello federale non permette di gestire i problemi locali. Il controprogetto indiretto tiene conto delle differenze cantonali e regionali

L'iniziativa popolare vuole lottare contro la proliferazione di residenze secondarie, l'aumento dei prezzi immobiliari e la cementificazione del paesaggio. Questo auspicio è comprensibile, poiché la costruzione di residenze secondarie ha comportato effetti indesiderati in alcune regioni. I "letti freddi" non sono interessanti né per la popolazione indigena, né per il turismo. Questi Comuni devo-

no inoltre investire in infrastrutture sovradimensionate rispetto alla popolazione residente. I Comuni e le regioni interessate hanno tutto l'interesse a mantenere l'attrattività della loro regione. Occorre dunque lasciare loro la scelta su come operare per raggiungere gli obiettivi della legge sulla pianificazione del territorio. Una soluzione unica a livello federale non è opportuna. Il controprogetto indiretto, vale a dire la "nuova" legge sulla pianificazione del territorio, lascia ai Cantoni e ai Comuni un margine di manovra per prendere decisioni e mettere in atto misure efficaci. Gli accordi tra i Cantoni, le regioni e i Comuni sullo sviluppo sovregionale sono molto più efficaci di qualunque legge.

► L'iniziativa comporta un aumento del lavoro e dei costi ai tre livelli dello Stato. Il controprogetto indiretto non provoca costi supplementari per le collettività pubbliche

Il rifiuto dell'iniziativa popolare si giustifica anche per il fatto che la sua applicazione è difficile. La classificazione tra residenze primarie e secondarie sarebbe complicata e richiederebbe parecchio tempo. La questione di un indennizzo si porrebbe del resto nei Comuni in cui non sarebbe più possibile trasformare le residenze primarie in residenze secondarie. Bisognerebbe inoltre effettuare dei controlli ogni anno allo scopo di scovare gli abusi. Simili misure implicano un aumento del lavoro e dei costi ai tre livelli dello Stato. Dunque, l'iniziativa crea più problemi di quanti ne risolve.

Informazioni:

thomas.pletscher@economiesuisse.ch
sandra.spieser@economiesuisse.ch

Impressum

economiesuisse, Federazione delle imprese svizzere
Hegibachstrasse 47, Casella postale, CH-8032 Zurigo
www.economiesuisse.ch