



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**  
**Office fédéral du développement territorial ARE**  
**Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE**  
**Uffizi federal da svilup dal territori ARE**

**b a s e s**

**Abitazioni secondarie**

**Guida alla pianificazione  
direttrice cantonale**

**Esempi pratici**

**Impressum****Editori**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE  
Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC

**Coordinamento e interlocutore**

Martin Vinzens ARE

**Autori**

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coira  
Thomas Ammann, Arcalpin, Sion  
Joseph Sauter, Hartmann & Sauter, Coira

**Traduzione**

Sevizi linguistici SG DATEC

**Ordinazione**

Su Internet: [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

06.2010

**Abitazioni secondarie**

**Guida alla pianificazione  
direttrice cantonale**

**Esempi pratici**

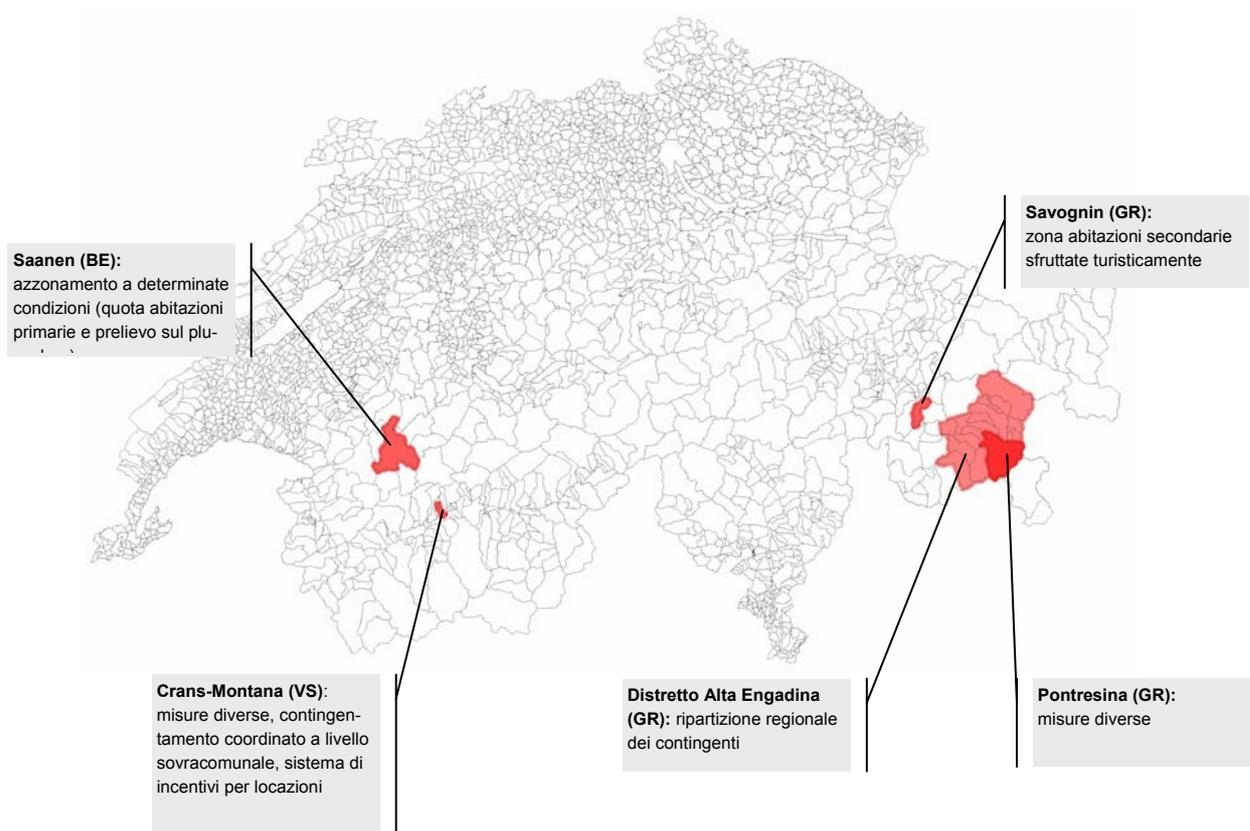


## QUADRO GENERALE

Per alcune misure introdotte nella Guida alla pianificazione abitazioni secondarie\*, nel cap. 6 vengono presentati e discussi diversi esempi pratici che illustrano concretamente la realizzazione di una misura in una determinata località. È stato intenzionalmente evitato di presentare nei dettagli il contesto globale in cui tale misura è stata adottata, così come altre informazioni di carattere generale. È invece rilevante il provvedimento messo a punto in maniera concreta.

\*Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Abitazioni secondarie, Guida alla pianificazione direttrice cantonale. Berna giugno 2010.

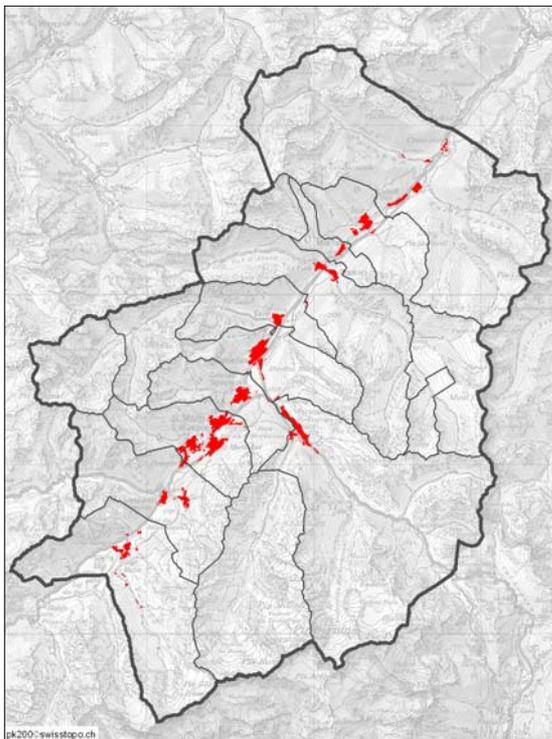
### Quadro generale degli esempi pratici



## SOLUZIONE REGIONALE DISTRETTO ALTA ENGADINA (GR)

### Contingentamento globale a livello regionale con chiave di ripartizione dei contingenti per tutti gli 11 Comuni della regione di pianificazione

#### Distretto



#### Dati statistici generali (arrotondati)

- Popolazione residente permanente (2008): 18'500
- Popolazione in alta stagione: 80'000
- Occupati (2008): 11'500 (ETP, equivalente a tempo pieno)
- settore alberghiero/gastronomico: 3'600 (ETP)

#### Struttura e organizzazione

##### Struttura, organizzazione:

La regione Alta Engadina comprende gli 11 Comuni di Sils, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz e S-chanf.

##### Turismo:

Quasi il 70% della creazione di valore aggiunto regionale proviene direttamente o indirettamente dal settore turistico (Studio HTW Coira 2008).

L'organizzazione turistica "Engadin St. Moritz" è responsabile dal 2006 del marketing della destinazione turistica dell'intera regione. Il fiore all'occhiello, St. Moritz, è una delle località turistiche più conosciute al mondo.

#### Situazione iniziale / Problematiche e obiettivi

- Dalla fine degli anni Novanta, e in modo più rilevante dal 2004, il patrimonio edilizio è fortemente aumentato (dal 2004 una crescita media annua di 340 unità abitative). Il parco abitazioni secondarie nel 2007 contava circa 10'000 unità su un patrimonio edilizio di circa 17'500. Si tratta di quasi 4'200 abitazioni secondarie in più rispetto al 1980.  
Oltre agli aspetti correlati, come il fabbisogno di zone edificabili o l'impatto sul paesaggio, la costruzione di abitazioni secondarie ha generato in particolare un fortissimo aumento dei prezzi di vendita e di locazione degli immobili. Per i residenti è ormai diventato un problema trovare appartamenti a prezzi accessibili.
- Nel 2005, una larga maggioranza di votanti (quasi i ¾) ha approvato un'iniziativa a livello distrettuale, che chiedeva il contingentamento della costruzione di residenze secondarie a livello regionale.  
L'iniziativa abitazioni secondarie condiziona la sovranità pianificatoria dei Comuni. Al fine di attuare tali richieste, sono state emanate prescrizioni specifiche a livello di piano direttore regionale. I Comuni devono applicare e concretizzare tali prescrizioni nell'ambito della loro pianificazione d'utilizzazione.
- In gran parte degli 11 Comuni del Distretto erano già in atto regimi di contingentamento con la determinazione della percentuale di abitazioni primarie e principali.
- Il legislativo distrettuale ha ribadito che, in relazione alle discussioni sul piano direttore regionale, il mezzo più efficace per contrastare un'eccessiva costruzione di abitazioni secondarie è costituito dalla fissazione di un tetto massimo.

#### Soluzione

Contingentamento semplice con diritto di privilegio.

**Descrizione soluzione**

**Contingentamento costruzioni di abitazioni secondarie**

- La costruzione di abitazioni secondarie (incl. le abitazioni secondarie sfruttate commercialmente) sarà limitata nel Distretto dell'Alta Engadina in conformità a un contingente annuo. Il contingente complessivo non deve oltrepassare i 12'000 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda per anno.  
Il contingentamento complessivo sarà suddiviso tra i Comuni secondo una chiave di ripartizione. La ripartizione sarà verificata e stabilita ogni 5 anni.
- Nell'ordinamento territoriale il Comune può concedere alle singole committenze prelievi anticipati di contingente di max. 1 anno. Inoltre, il Comune può trasferire contingenti inutilizzati per la durata massima di 1 anno all'anno successivo.

Evoluzione della chiave di ripartizione (cifre in m2 superficie utile lorda)

Comune	Secondo chiave di ripartizione Distretto popolazione	Correzioni	Chiave di ripartizione piano direttore
Bever	400	+ 100	500
Celerina	1'000	+ 100	1'100
La Punt Chamues-ch	400	+ 100	500
Madulain	200	+ 100	300
Pontresina	1'300	+ 200	1'500
Samedan	2'100	- 500	1'600
S-chanf	500	+ 100	600
Sils i.E./Segl	700	-	700
Silvaplana	700	+ 100	800
St. Moritz	3'800	- 500	3'300
Zuoz	900	+ 200	1'100
<b>Totale Distretto</b>	<b>12'000</b>	<b>0</b>	<b>12'000</b>

- Sono esonerati dal contingentamento:
  - il cambiamento di destinazione di abitazioni (primarie) conformi al diritto precedente<sup>1</sup>;
  - ristrutturazione, rinnovamento e ricostruzione limitatamente agli oggetti di vecchio diritto;
  - ampliamenti minimi delle abitazioni conformi al diritto precedente.
- Inoltre, l'autorità comunale ha facoltà di esentare dal contingentamento, parzialmente o completamente, progetti di costruzione mediante pianificazioni di utilizzazione in vista di un progetto, a condizione che essi siano in prevalenza d'interesse pubblico ed economico.

**Diritto di privilegio**

- A livello di piano direttore regionale (tramite disposizioni) è stabilito che nell'assegnazione dei contingenti va riconosciuta la priorità a quelle popolazioni locali che per il cofinanziamento di un'abitazione propria (abitazione primaria o principale) costruiscono una residenza secondaria. Quest'abitazione secondaria può coprire al massimo una superficie utile lorda di 130 m<sup>2</sup>.

**Esperienze**

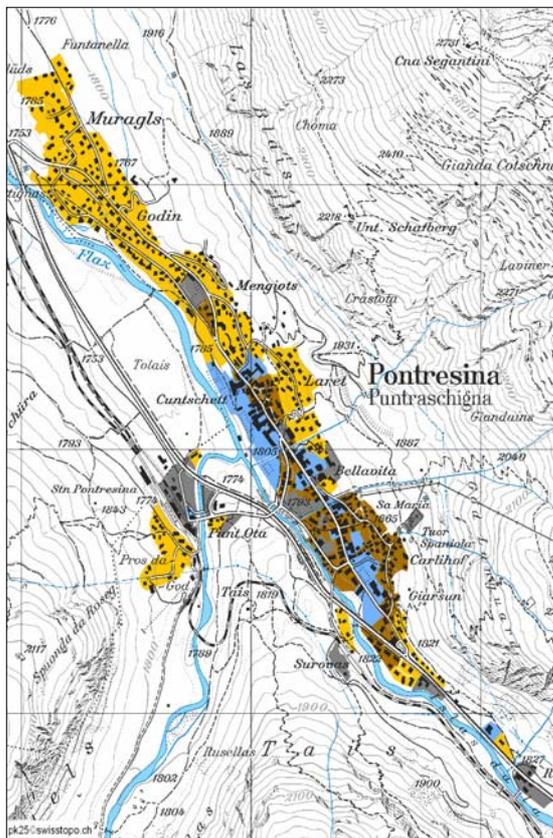
- Il contingentamento (ma già solo il suo annuncio) ha provocato un ulteriore incremento dei prezzi. Di conseguenza, su tutti gli oggetti non soggetti a limitazione, è cresciuta la pressione per un cambiamento di destinazione, soprattutto sulle abitazioni primarie conformi al diritto precedente utilizzate dalla popolazione locale. Se non vengono prese delle misure accompagnatorie, si preannuncia uno spopolamento delle abitazioni primarie nei centri delle località (laddove ciò non sia già accaduto) e d'ora in poi anche dai quartieri residenziali di nuova costruzione. Si impone pertanto l'adozione di misure accompagnatorie, ad esempio mediante l'introduzione di un regolamento riguardo alla percentuale di abitazioni primarie e principali con almeno il parziale obbligo reale di adempimento dei compiti e la delimitazione di zone speciali destinate alla costruzione di abitazioni per la popolazione locale.

<sup>1</sup> Abitazioni conformi al diritto precedente: si intendono tutte le superfici abitative autorizzate prima dell'emanazione di misure comunali volte a promuovere la costruzione di abitazioni principali e a limitare la costruzione di abitazioni secondarie. (Distretto dell'Alta Engadina. Piano direttore regionale costruzione di abitazioni secondarie 2008).

## COMUNE DI PONTRESINA (GR)

### Combinazione tra regolamentazione della quota di abitazioni primarie, contingentamento differenziato e zona alberghiera

#### Comune



#### Dati statistici generali (arrotondati)

- Popolazione residente permanente (2008): 2'000
  - Popolazione in alta stagione: 8'500
  - Occupati (2008): 1'400 (ETP, equivalente a tempo pieno)
- settore alberghiero/gastronomico: 500 (ETP)

#### Struttura e organizzazione

##### Struttura organizzazione:

Il Comune di Pontresina è situato all'entrata della Val Bernina ed è un luogo turistico con una lunga tradizione.

##### Turismo:

Pontresina, insieme a St. Moritz e Celerina, rappresenta il centro turistico dell'Alta Engadina. Dal 2006 l'organizzazione turistica è affidata all'impresa di marketing "Engadin St. Moritz".

Pontresina è caratterizzata da un settore alberghiero ancora forte (attualmente 20 imprese), con ca. 2000 posti letto, ovvero quasi un terzo dell'insieme dell'offerta di letti nella regione.

Zona quota abitazioni primarie 33 % (superficie utile lorda)

**Situazione iniziale / Problema**  
 Zona alberghiera  
**obiettivi**

Gì nel 1975 il Comune di Pontresina ha raggruppato la maggior parte degli immobili destinati al settore alberghiero in un'apposita zona. Allora era prioritaria la questione dei diritti di privilegio degli alberghi per consentire una maggiore occupazione e costruzioni di un certo volume e non ci si preoccupava molto del cambiamento di destinazione delle abitazioni primarie in abitazioni secondarie.

- Per contrastare la costruzione di un numero sempre più elevato di abitazioni secondarie, già nel 1992 Pontresina ha emanato disposizioni differenziate per incentivare le abitazioni primarie e limitare la costruzione di residenze secondarie.
- Nel 2004 il Comune, su pressione di singoli albergatori, ha aperto la zona alberghiera anche agli appartamenti, ovvero alle abitazioni secondarie, fissando una quota del 20%.
- Nel 2005 il Comune ha introdotto per la prima volta nell'Alta Engadina un contingentamento per la costruzione di abitazioni secondarie (contingente annuo di 1'800 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda). In base al nuovo piano direttore regionale per la costruzione di abitazioni secondarie, il contingente è stato ridefinito a 1'500 m<sup>2</sup> l'anno.

#### Soluzione

- Zona alberghiera con diritti di privilegi circa l'utilizzazione
- Quote di abitazioni primarie differenziate in base al tipo di zona
- Contingentamento della costruzione di abitazioni secondarie

## Descrizione soluzione

### Zona alberghiera

- Nella zona alberghiera possono essere costruiti soltanto esercizi pubblici alberghieri o di ristorazione (classici). L'indice d'utilizzazione, relativamente alto, e la non computabilità di spazi accessibili al pubblico (ad es. ristoranti, ricezione) come anche costruzioni di un certo volume, privilegiano e incentivano il settore alberghiero.
- A partire dal 2004, il 20% della superficie utile lorda realizzata può essere utilizzata anche a titolo di abitazioni secondarie.

#### Art. 76 Hotelzone

<sup>1</sup> Die Hotelzone ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.

<sup>2</sup> In der Hotelzone dürfen auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Diese Fremdnutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen max. 15%, Wohnungen max. 20%, resp. gesamthaft nicht mehr als 25% der auf der Parzelle insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen einnehmen.

<sup>3</sup> Erstreckt sich die Hotelnutzung über mehrere Parzellen, dann ist der Anteilsregelung gemäss Abs. 2 genüge getan, wenn sie über die Gesamtheit der Parzellen eingehalten wird.

<sup>4</sup> Beim Umbau von Hotels, welche bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen, können die Ausnutzungsziffer, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 15% überschritten werden, wenn die Abweichungen betrieblich notwendig sind oder wenn sie eine bessere gestalterische Lösung bewirken, oder wenn sie sich aus verkehrstechnischen Gründen aufdrängen. Solchen Abweichungen dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sind in jedem Fall durch die AZ-Regelung in Art. 61 Abs. 4 beschränkt.

(Legge edilizia Comune di Pontresina, revisione 2003/2004, solo in lingua tedesca)

### Regola della percentuale di abitazioni applicata in modo differenziato per le varie zone

- L'elevata domanda di abitazioni secondarie ha provocato anche a Pontresina un aumento dei prezzi degli immobili, rendendo difficile per la popolazione locale trovare spazio abitativo a prezzi accessibili (prezzo proprietà: a partire da fr. 8'000.--/m<sup>2</sup> superficie utile lorda -limite inferiore-, prezzo affitto: a partire da fr. 2'500.--/mese per un appartamento di 4,5 locali).
- In seguito a tale evoluzione, il Comune ha introdotto la regola della percentuale di abitazioni primarie differenziata. Nel nucleo del villaggio è applicata una quota di abitazioni primarie pari al 50 %, nelle altre zone abitative vige invece la quota del 33 % della superficie utile lorda.
- In casi eccezionali, corrispondendo una tassa molto elevata, il proprietario può essere esonerato dall'obbligo di rispettare la quota di abitazioni primarie.

#### Art. 53 Erstwohnungsanteile

<sup>1</sup> Der Erstwohnungsanteil wird in Prozenten der Bruttogeschossfläche festgelegt.

<sup>2</sup> Der Mindestanteil der nur als Erstwohnung nutzbaren Flächen ist im Zonenschema (Art. 60) festgelegt.

<sup>3</sup> Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche unter Vorbehalt von Art. 54 als Erstwohnung zu nutzen.

Die Erstwohnungsanteilsverpflichtung gilt für 20 Jahre, beginnend ab Abnahme des vollendeten Baus (Art. 140 Abs. 4). Die Löschung im Grundbuch erfolgt auf Antrag der jeweiligen Wohnungseigentümer an die Gemeinde.

(Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.07.2005)

#### Art. 54 Anwendung

Die Anteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für mehrere aneinander angrenzende Grundstücke oder ein Grundstück mit mehreren Wohnhäusern eine Abtretung von Zweitwohnungsanteilen bewilligen und dies in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der höchstzulässige Anteil, bezogen auf alle betroffenen Gebäude, darf dabei nicht überschritten werden.

(Legge edilizia Comune di Pontresina, revisione 2003/2004, solo in lingua tedesca)

## Contingentamento

- La costruzione di abitazioni secondarie è limitata in conformità a un contingente annuo. Il contingente complessivo non deve oltrepassare i 1'800 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda per anno. (Secondo il nuovo piano direttore regionale il contingente è fissato a 1'500 m<sup>2</sup>, il metraggio sarà ridotto in proporzione).
- Contingenti non sfruttati, a differenza delle disposizioni a livello distrettuale, non possono essere trasferiti all'anno successivo.
- Non sono fissati limiti temporali per l'attribuzione di contingenti. Di conseguenza, sono già stati assegnati i contingenti per le grandi costruzioni disponibili fino al 2017.

### Art. 5 Jahreskontingent der Gemeinde

<sup>1</sup> Das Jahreskontingent der Gemeinde (Jahreskontingent) beträgt 1'800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).

<sup>2</sup> Dabei entfallen 900 m<sup>2</sup> auf die Kategorie der Grossbauprojekte gemäss Art. 2 Abs. 1 und 900 m<sup>2</sup> auf die Kategorie der übrigen Überbauungen. Wird das Kontingent einer Kategorie nicht ausgeschöpft, kann der überschüssige Kontingentanteil auf die andere Kategorie übertragen werden.

### Art. 6 nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente

<sup>1</sup> Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente können nicht auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen werden.

### Art. 7 Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten

<sup>1</sup> Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.

<sup>2</sup> Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges des entsprechenden Baugesuches berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeindekanzlei oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

<sup>3</sup> Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.

(Legge edilizia Comune di Pontresina, revisione 2003/2004, solo in lingua tedesca)

## Esperienze

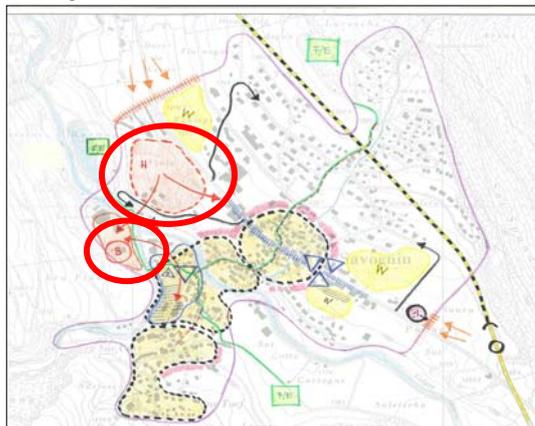
- La zona alberghiera con diritto di privilegio circa l'utilizzazione ha dato ottimi risultati. Dalla relativa introduzione, nonostante la pressione economica, ad eccezione di un caso, nessun albergo ha cambiato completamente destinazione. L'introduzione nel 2004 di una quota abitativa del 20% senza condizioni (ad es. obbligo di investire gli introiti nell'albergo), invece, non è risultata una misura efficace, visto che di regola tale quota viene sfruttata per realizzare abitazioni secondarie.
- L'introduzione della regola della percentuale di abitazioni primarie è positiva; effettivamente vi è la possibilità per la popolazione locale di acquistare un'abitazione primaria a prezzi più vantaggiosi; rimane tuttavia difficilissimo trovare un appartamento da affittare.  
In questo contesto risulta problematico il fatto che ci si dichiara, pro forma, residente per ottenere l'autorizzazione di un'abitazione primaria, nonostante la vita quotidiana non si svolga effettivamente in quel Comune (ad es. residenza del partner) oppure si tratti di una residenza provvisoria, ad esempio nel caso di stranieri (permesso B). Tale situazione spiega anche il perché le abitazioni primarie siano in primo luogo destinate alla vendita e non alla locazione.
- Le quote di abitazioni primarie nelle zone abitative inferiori al 33 % non sono considerate molto efficienti. In seguito a una sentenza del Tribunale federale, anche una quota di abitazioni primarie superiore al 50% può essere compatibile con la garanzia della proprietà (vedi esempio Crans-Montana).

## COMUNE DI SAVOGNIN (GR)

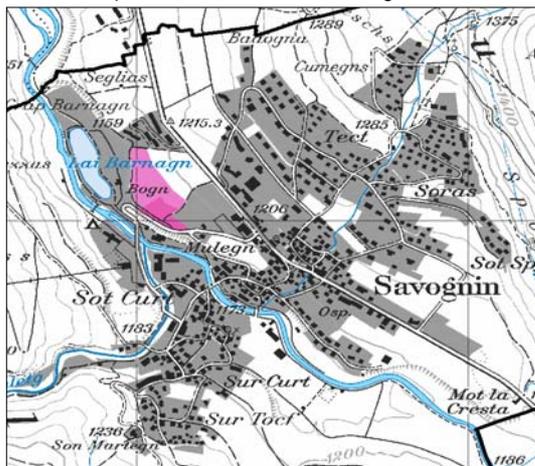
### Zona per abitazioni secondarie sfruttate turisticamente

#### Breve descrizione del Comune

Strategia con zona alberghiera nei pressi della ferrovia di montagna



Attuazione piano delle zone: zona alberghiera B



#### Dati statistici generali (arrotondati)

- Popolazione residente permanente (2008): 950
  - Popolazione in alta stagione: 5'000
  - Occupati (2008): 500 (ETP, equivalente a tempo pieno)
- settore alberghiero/gastronomico: 119 (ETP)

#### Struttura e organizzazione

##### Struttura, organizzazione

Il Comune di Savognin è il capoluogo della valle di Surses e il centro turistico della Regione Grigioni centrale.

##### Turismo:

Il Comune di Savognin, insieme ad altri 13 Comuni, costituisce la regione turistica di Surses.

La regione turistica di Savognin registra attualmente ca. 480'000 pernottamenti l'anno e dispone, ad eccezione di pochi casi, di strutture alberghiere non ottimali sotto il profilo economico-aziendale.

La regione di Surses concentra la propria attività di marketing sul settore del turismo familiare.

##### Contesto regionale, pianificazione regionale:

La regione è scarsamente popolata e caratterizzata da piccole strutture d'accoglienza. Recentemente, l'offerta è stata ampliata con il parco naturale Parc Ela (Parco Candidato).

#### Situazione iniziale / Problematice e obiettivi

- Per tradizione, il Comune di Savognin registra il maggior numero di letti nel settore paralberghiero. Su un totale di 2'000 letti, soltanto 500 circa vanno attribuiti al settore alberghiero. Gli alberghi esistenti hanno in parte strutture non ottimali e vetuste. Nel 2005, nei pressi della stazione a valle della ferrovia di montagna è stato costruito un nuovo albergo che ha dimostrato l'importanza di una gestione commerciale dei posti letto per ottimizzare l'offerta di prestazioni turistiche.
- La legge edilizia del Comune prevede una zona alberghiera. Le disposizioni risultano tuttavia essere insufficienti per quanto concerne la garanzia di condizioni quadro adeguate per creare "letti caldi". Attualmente, questa zona non ospita alberghi in senso tradizionale; si tratta piuttosto di unità di appartamenti di vacanza affittate.
- Negli obiettivi di pianificazione del territorio formulati nel 2008, il Comune di Savognin si impegna formalmente a creare "letti caldi". A tale proposito, ha indicato anche le ubicazioni adatte.

#### Soluzione

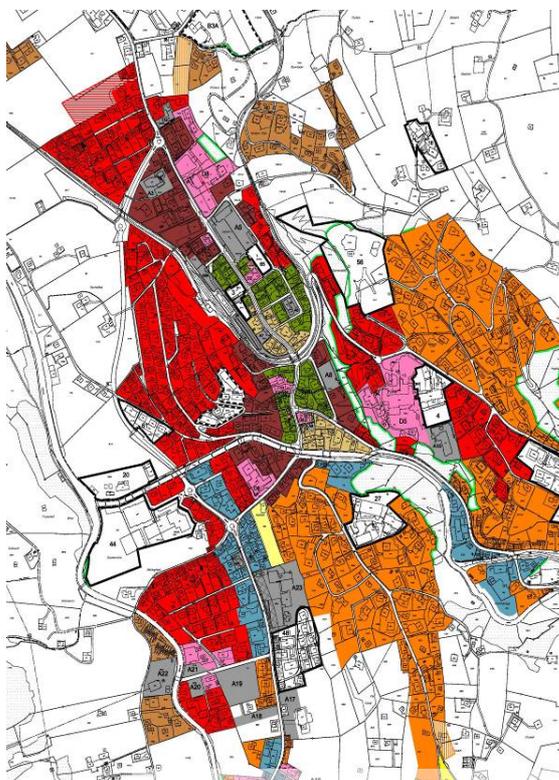
Azzonamento con restrizioni d'utilizzazione

Descrizione soluzione	
<b>Azzonamento con restrizioni d'utilizzazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Azzonamento in un sito strategicamente definito e creazione di una nuova zona alberghiera B. Per garantire l'evoluzione auspicata, ovvero la gestione dei letti, nella legge edilizia verranno definite apposite restrizioni d'utilizzazione e requisiti di gestione.</li> <li>▪ Nell'area Viols di Savognin, un'impresa attiva nel campo della gestione e della locazione di appartamenti di vacanza intende costruire e gestire un villaggio di vacanza. La pianificazione prevede una struttura di appartamenti vacanza con una capacità di 600 letti, una piscina coperta, un edificio amministrativo e un parcheggio centrale.</li> <li>▪ Gli acquirenti degli appartamenti possono utilizzare loro stessi l'abitazione in un periodo limitato dell'anno. Per il resto dell'anno, gli appartamenti saranno affittati dall'impresa gerente secondo criteri economici. Qualora il grado di utilizzazione dell'impianto pianificato fosse superiore al 50 %, si calcola un valore aggiunto per la regione di ca. 7 milioni di franchi l'anno. Il progetto è considerato per il Comune di Savognin, come anche per l'intera regione turistica di Surses, un importante complemento e rafforzamento dell'offerta alberghiera.</li> </ul> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Art. 43<sup>ter</sup> (neu) Hotelzone B</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Die Hotelzone B ist für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 43 bis, ausgenommen Aparthotels, und Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt. Die hotelähnliche Nutzung zeichnet sich durch betriebliche Aspekte aus.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Die Wohnbauten beinhalten bewirtschaftete Betten. Die einzelnen Wohneinheiten können vollständig aus einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen. Zur Wohnnutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Reception, Restauration, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen sind zulässig.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Die Eigennutzung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten.</i></p> <p><sup>5</sup> <i>Für die Renovation der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Anlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beiträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen.</i></p> <p><sup>6</sup> <i>Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.</i></p> <p><sup>7</sup> <i>Die Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen ist untersagt. Eine solche Umwandlung setzt in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraus, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. Diese Eventualverpflichtung ist auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</i></p> <p><i>(Legge edilizia Comune di Savognin, revisione 2009, solo in lingua tedesca)</i></p> </div>
<b>Esperienze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il progetto si trova in fase di realizzazione. Le esperienze si basano su progetti analoghi realizzati dallo stesso offerente in altre località quali Walenstadt, St.Gallenkirch (Austria, Vorarlberg).</li> </ul>

## COMUNE DI SAANEN (BE)

### Combinazione tra quote di abitazioni primarie, zone alberghiere e compensazione del plusvalore

#### Comune



-  Zone abitative con una quota del 30% di abitazioni secondarie e bonus per l'abitazione primaria
-  Zone abitative con quota di abitazioni primarie
-  Zona alberghiera

#### Dati statistici generali

- Popolazione residente permanente: 7'600
  - Gstaad 3'800
  - Saanen 1'900
  - altri 1'900
- Popolazione in alta stagione: ca. 23'000
- Occupati (2008): 3'900 (ETP, equivalente a tempo pieno)\*
  - settore alberghiero/gastronomico: 1'800 (ETP)

#### Struttura e organizzazione

##### Struttura, organizzazione:

Il Comune di Saanen, come anche i villaggi di Schönried, Saanenmöser, Saanen (capoluogo) e Gstaad (destinazione favorita), sono caratterizzati da una dispersione edilizia su tutte le superfici d'insediamento.

Il Saanenland è composto dai Comuni di Saanen, Lauenen e Gsteig. Ad ovest confina con Pay's d'Enhaut e a nord con l'Obersimmental.

##### Turismo:

L'organizzazione "Gstaad Saanenland Tourismus" si occupa del marketing per il Saanenland e Zweisimmen, con Gstaad quale zona centrale. Inoltre, vi è una stretta collaborazione con le ferrovie di montagna di Gstaad e Pay's d'Enhaut.

#### Situazione iniziale / Problematice e obiettivi

- Dal 1994 sono stati costruiti ca. 50 appartamenti l'anno. Nel 2008 si registravano ca. 6'000 unità, di cui all'incirca 3'100 (52%) abitazioni primarie.
- Nell'ottica del Comune, l'impatto economico delle abitazioni secondarie è positivo, visto che numerosi settori economici legati alle costruzioni e alla manutenzione beneficiano in particolar modo delle abitazioni secondarie. Anche il Comune usufruisce della gestione delle abitazioni secondarie, lo dimostrano in modo chiaro i conti del Comune degli scorsi anni.
- Le abitazioni secondarie si ripercuotono però in modo negativo sull'occupazione stagionale delle infrastrutture. L'utilizzazione del suolo per la costruzione di appartamenti di vacanza fino al 1990 è stata eccessiva; tuttavia, da allora non sono stati effettuati azionamenti diretti per "sole abitazioni secondarie". L'inconveniente maggiore dell'aumento delle abitazioni secondarie è che esercita una pressione sulle abitazioni primarie, soprattutto su quegli edifici costruiti in aree attrattive.
- Per contrastare l'elevata domanda di abitazioni secondarie, dal 1994 Saanen ha effettuato azionamenti soltanto in singoli casi e la nuova zona edile è stata sottoposta alla regola della percentuale di abitazioni primarie. In parte, è stato adottato anche lo strumento della compensazione del plusvalore.
- Raggruppando gli alberghi in una zona alberghiera (a partire dal 1994), è stato possibile impedire il cambiamento di destinazione in abitazioni secondarie.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'attuale revisione della pianificazione locale con gli obiettivi "garanzia dello spazio abitativo alla popolazione locale", "mantenimento dei letti sfruttati commercialmente" e "promozione della locazione commerciale di abitazioni secondarie" sarà completata nel corso del 2010 con uno studio sul valore aggiunto. In questo modo sarà possibile ampliare il catalogo di misure sulla base di analisi approfondite.</li> </ul>																																																												
<b>Soluzione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Azionamento con quote di abitazioni primarie e/o compensazione del plusvalore.</li> <li>▪ Regolamentazione delle quote con bonus per la superficie abitativa nel caso di rinuncia ad una abitazione secondaria.</li> <li>▪ Divieto di cambiamento di destinazione di esercizi nel seminterrato degli appartamenti.</li> <li>▪ Zone alberghiere con possibilità estese di utilizzazione e di organizzazione, nonché limitazione degli appartamenti gestiti a titolo alberghiero al 40 % della superficie utile lorda.</li> <li>▪ Il Comune acquista terreno edile per cederlo in diritto di superficie alla popolazione locale oppure per costruirvi appartamenti a nome proprio.</li> </ul>																																																												
<b>Descrizione soluzione</b>																																																													
<b>Quote per la popolazione locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nel caso di singole zone sono previste quote per la popolazione locale. Se il margine di manovra per la costruzione di abitazioni secondarie non è sfruttato appieno, scatta un meccanismo di bonus a favore delle abitazioni primarie che aumenta l'intera superficie abitativa.</li> <li>▪ Le abitazioni primarie devono essere costruite contemporaneamente alle abitazioni secondarie.</li> </ul>																																																												
<p><i>Art.8 Wohnzonen und Kernzone K</i></p> <p><i><sup>1.</sup> Allgemein</i></p> <p><i>Tabelle 1</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>W2</b></th> <th><b>W3a</b></th> <th><b>W3b</b></th> <th><b>K</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Zulässige Nutzung</i></td> <td><i>Wohnen, kein Gewerbe</i></td> <td><i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i></td> <td><i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i></td> <td><i>Dichter überbautes Gebiet der Dörfer, das dem Geschäftsleben und Wohnen dient</i></td> </tr> <tr> <td><i>Max. zulässige Geschosszahl</i></td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td><i>Min. Grenzabstand</i></td> <td>4m</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 3 Geschossen oder einer Gebäudehöhe von weniger als 10m</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td><i>Max Gebäudehöhe</i></td> <td>8.20m</td> <td>9.20m</td> <td>9.70m</td> <td>12.20m</td> </tr> <tr> <td><i>Max überbaute Fläche pro Gebäude</i></td> <td>150m<sup>2</sup></td> <td>270m<sup>2</sup></td> <td>300m<sup>2</sup></td> <td>400m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><i>Max Überbauungsprozente</i></td> <td>14</td> <td>16</td> <td>18</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>Max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i></td> <td>3</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td><i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i></td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><i><sup>2.</sup> Erstwohnungsbonus</i></p> <p><b><i>Wohnzone und Kernzone mit 100%-Ortsansässigenanteil</i></b></p> <p><i>Tabelle 2</i></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>Maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i></td> <td>4</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td><i>Überbaute Fläche pro Gebäude</i></td> <td>190m<sup>2</sup></td> <td>330m<sup>2</sup></td> <td>375m<sup>2</sup></td> <td>480m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><i>Überbauungsprozente</i></td> <td>18</td> <td>22</td> <td>24</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Tabelle 1</i></p>			<b>W2</b>	<b>W3a</b>	<b>W3b</b>	<b>K</b>	<i>Zulässige Nutzung</i>	<i>Wohnen, kein Gewerbe</i>	<i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i>	<i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i>	<i>Dichter überbautes Gebiet der Dörfer, das dem Geschäftsleben und Wohnen dient</i>	<i>Max. zulässige Geschosszahl</i>	2	3	3	4	<i>Min. Grenzabstand</i>	4m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 3 Geschossen oder einer Gebäudehöhe von weniger als 10m</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>	<i>Max Gebäudehöhe</i>	8.20m	9.20m	9.70m	12.20m	<i>Max überbaute Fläche pro Gebäude</i>	150m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	<i>Max Überbauungsprozente</i>	14	16	18	-	<i>Max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i>	3	4	6	12	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	II	II	II	III	<i>Maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i>	4	6	9	16	<i>Überbaute Fläche pro Gebäude</i>	190m <sup>2</sup>	330m <sup>2</sup>	375m <sup>2</sup>	480m <sup>2</sup>	<i>Überbauungsprozente</i>	18	22	24	-
	<b>W2</b>	<b>W3a</b>	<b>W3b</b>	<b>K</b>																																																									
<i>Zulässige Nutzung</i>	<i>Wohnen, kein Gewerbe</i>	<i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i>	<i>Wohnen, ruhiges und wenig störendes Gewerbe</i>	<i>Dichter überbautes Gebiet der Dörfer, das dem Geschäftsleben und Wohnen dient</i>																																																									
<i>Max. zulässige Geschosszahl</i>	2	3	3	4																																																									
<i>Min. Grenzabstand</i>	4m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe</li> <li>• 4m für Gebäude mit bis zu 3 Geschossen oder einer Gebäudehöhe von weniger als 10m</li> <li>• 5m in den übrigen Fällen</li> </ul>																																																									
<i>Max Gebäudehöhe</i>	8.20m	9.20m	9.70m	12.20m																																																									
<i>Max überbaute Fläche pro Gebäude</i>	150m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>																																																									
<i>Max Überbauungsprozente</i>	14	16	18	-																																																									
<i>Max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i>	3	4	6	12																																																									
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	II	II	II	III																																																									
<i>Maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude</i>	4	6	9	16																																																									
<i>Überbaute Fläche pro Gebäude</i>	190m <sup>2</sup>	330m <sup>2</sup>	375m <sup>2</sup>	480m <sup>2</sup>																																																									
<i>Überbauungsprozente</i>	18	22	24	-																																																									

**Wohnzonen und Kernzonen mit 70%-Ortsansässigenanteil**

Grundsätzlich gelangen die Werte gemäss Tabelle 1 zur Anwendung.

Wird, ohne aufzuteilen, gänzlich auf den Zweitwohnungsanteil (30 %) zugunsten von 100%-Ortsansässigenanteil verzichtet, gelangt Tabelle 2 zur Anwendung.

Jede Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m<sup>2</sup> Nettowohnfläche aufzuweisen.

Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot).

**Wohnzonen und Kernzonen ohne Ortsansässigenanteil**

Bei der Erstellung von Wohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) ist eine Nutzungserhöhung und eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude gemäss Tabelle 3 möglich. Die mit Anwendung des Ortsansässigenbonus entstandene zusätzliche überbaute Fläche wird bei der Berechnung der Überbauungsprozente nicht angerechnet. Jede mit dem Bonus geschaffene Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m<sup>2</sup> Nettowohnfläche aufzuweisen. Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot).

Tabelle 3

Maximale Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten	+1	+2	+3	+4
Überbaute Fläche pro Gebäude: Bonus pro zusätzliche Wohneinheit	+40m <sup>2</sup>	+30m <sup>2</sup>	+25m <sup>2</sup>	+20m <sup>2</sup>

Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Tabelle 1

**Art. 9 Wohnzone / Kernzone für Ortsansässige**

- <sup>1.</sup> In mit W / Kxy-z% bezeichneten Zonen ist ein Anteil der Geschossfläche festgelegt, der ausschliesslich und tatsächlich von Ortsansässigen genutzt werden muss. Dieser Anteil muss grundsätzlich pro Gebäude eingehalten werden. Mittels Grunddienstbarkeitsvertrag kann jedoch der Anteil einmalig auf maximal zwei unmittelbar benachbarte Gebäude in derselben Zone aufgeteilt werden. Der minimal erforderliche Ortsansässigenanteil muss tatsächlich und rechtlich vor oder gleichzeitig mit dem Zweitwohnungsanteil realisiert werden.
- <sup>2.</sup> Als ortsansässig gelten natürliche Personen, solange sie steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Saanen aufweisen. Nach Aufwand besteuerte Personen gelten nicht als ortsansässig.
- <sup>3.</sup> Die Anteile für Ortsansässige sind im Zonenplan festgelegt (z%).
- <sup>4.</sup> Der ausschliesslich ortsansässigen Nutzern dienende Anteil der Geschossfläche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot).
- <sup>5.</sup> Die Baubewilligungsbehörde führt Kontrollen durch und stellt fest ob die Nutzung der Geschossflächen den reglementarischen Bestimmungen entspricht. Hierzu kann die Baubewilligungsbehörde von den Wohnungseigentümern jederzeit eine Erklärung über die tatsächliche Nutzung verlangen.
- <sup>6.</sup> Die Baubewilligungsbehörde führt ein öffentliches Register der durch Ortsansässige zu nutzenden oder genutzten Geschossflächen.
- <sup>7.</sup> Rechtswidrige Nutzungen werden geahndet und können zu einem Benützungsverbot der Räume führen. Die Gemeinde zeigt Fehlbare an und verlangt deren Bestrafung.
- <sup>8.</sup> Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen.

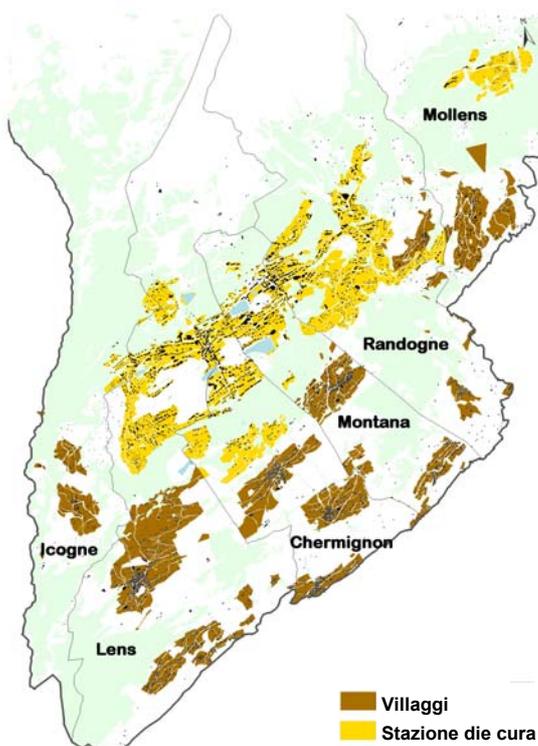
(Regolamento edilizio di Saanen; in fase di revisione, solo in lingua tedesca)

<p><b>Zone alberghiere</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dal 1994 tutti gli hotel sono raggruppati nella zona alberghiera. Nel caso di ristrutturazione di un albergo, è possibile costruire un numero di abitazioni secondarie pari al 40% dell'intera superficie abitativa. In assenza del proprietario, le abitazioni secondarie possono essere utilizzate a titolo alberghiero. Se il proprietario non auspica l'utilizzazione alberghiera della propria abitazione secondaria, deve corrispondere una tassa annua all'albergatore. Tale misure garantisce all'albergatore introiti supplementari anche durante la bassa stagione.</li> </ul> <p><i>Art. 16 Hotelzone HT</i></p> <p><sup>1</sup> Die Hotelzone dient zum Bau und Betrieb von Hotelgebäuden und Hotelanlagen, sowie den betriebszugehörigen Dienstleistungs-betrieben (z.B. Hotelpark, Sport, Fitness, Unterhaltung, Kiosk, usw.). Zweckfremde Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.</p> <p><sup>1</sup> Es dürfen zusätzlich hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen erstellt werden. Der Anteil der Bruttogeschossfläche der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen darf nicht mehr als 40% der gesamten Bruttogeschossfläche der Hotelanlage betragen. Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die hotelmässige Bewirtschaftung.</p> <p><sup>2</sup> Die Hotelzone wird in Klassen H[Z1/Z2] eingeteilt. Z1 ist die minimale Anzahl der nachzuweisenden Hotelbetten und Z2 die maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter). Der Grenzabstand beträgt <math>5.0 + 0.5 \cdot (GH-12)</math> (in Meter) aber mindestens 5m. Die Klassen sind im Anhang aufgeführt.</p> <p><sup>3</sup> Es ist eine Mindestzahl an Betten für die Mitarbeitenden nachzuweisen. Diese wird aufgrund des Stellenplans festgelegt und beträgt ein Drittel der Zahl der Mitarbeitenden (in 100%-Stellen umgerechnet). Der Standort der Unterkünfte für die Mitarbeitenden muss sich in einem Umkreis von max. 300m zum Hotelbetrieb befinden.</p> <p><i>(Regolamento edilizio di Saanen; in fase di revisione, solo in lingua tedesca)</i></p>
<p><b>Politica attiva a favore delle abitazioni primarie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nel caso di azzonamento di terreni non edificabili valgono per i privati quote di abitazioni primarie pari al 70%. Nel caso di terreno di proprietà del Comune, tale quota sale al 100%. Nel 5% circa dei casi, la quota di abitazioni primarie è stata sostituita con la compensazione del plusvalore dei privilegi risultanti dalla pianificazione regolata mediante contratto (100 - 750 fr./ m<sup>2</sup> terreno, importo forfettario).</li> <li>▪ Il Comune possiede circa 120 appartamenti, cede in diritto di superficie il terreno a condizioni vantaggiose alla popolazione locale e acquista una notevole quota di suolo nel caso di nuovi azzonamenti.</li> </ul> <p><i>Art. 10 Mehrwert aus Planungsvorteilen</i></p> <p><i>Der Gemeinderat führt mit allen Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</i></p> <p><i>(Regolamento edilizio di Saanen; in fase di revisione, solo in lingua tedesca)</i></p>
<p><b>Esperienze</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finora le quote di abitazioni primarie non sono risultate soddisfacenti, visto che le abitazioni primarie sono state costruite in grandi edifici situati in zone poco attrattive. In futuro, le quote di abitazioni primarie valgono al massimo per 2 edifici e appartamenti primari e devono essere costruite contemporaneamente alle abitazioni secondarie.</li> <li>▪ Nelle zone alberghiere sono state allentate le prescrizioni edili, la quota di abitazioni secondarie è stata ridotta dal 50 al 40 %.</li> <li>▪ La pressione sulle abitazioni primarie nella parte vecchia del villaggio, non sottoposta ad alcuna regolamentazione, è aumentata notevolmente. Al di fuori delle zone edificabili (dispersione edilizia), spesso gli edifici degni di protezione vengono trasformati da abitazioni primarie in abitazioni secondarie.</li> <li>▪ La politica attiva a favore delle abitazioni primarie del Comune dà buoni risultati. È un vantaggio il fatto che il Comune abbia definito già negli anni Settanta in modo accurato le zone edilizie. Dal 1994 sono stati pertanto necessari diversi azzonamenti, realizzati su misura in base alle attuali esigenze.</li> </ul>

## SOLUZIONE A LIVELLO SOVRACOMUNALE PER I COMUNI DI CRANS-MONTANA (VS)

### Regolamento sulle quote, sui contingenti e sulle tasse di compensazione per i 6 Comuni della regione di pianificazione

#### Regione



#### Dati statistici generali

- Popolazione residente permanente (2008): 12'000
  - nella stazione di cura: 6'000 (di cui il 50% indigeni)
  - nei villaggi: 6'000
- Popolazione in alta stagione: 50'000
- Occupati (2008): 5'200 (ETP, equivalente a tempo pieno)
  - settore alberghiero/gastronomico: 1'800 (ETP)

#### Struttura e organizzazione

##### Struttura, organizzazione:

La regione di Crans-Montana comprende i Comuni di Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne e Mollens. Ogni Comune dispone di una quota della stazione di cura istituita nel 1890 sull'area verde.

##### Turismo:

La stazione di cura dispone di oltre 1'500 posti letto in alberghi e di 35'000 posti letto in abitazioni secondarie e conta annualmente 1,5 milioni di pernottamenti.

I 6 Comuni costituiscono un'associazione a vocazione multipla che finanzia in primo luogo le infrastrutture turistiche.

#### Situazione iniziale / Problematice e obiettivi

- Dal 1960 sono state costruite in media 200 abitazioni secondarie l'anno. Dopo che nel periodo 1960 – 1980 sono stati realizzati tanti piccoli appartamenti, la tendenza attuale va verso la creazione di unità abitative più grandi, che soddisfano soprattutto le esigenze di acquirenti facoltosi. La forte domanda di abitazioni secondarie ha fatto aumentare notevolmente i prezzi del suolo e delle superfici abitative. Di conseguenza, sono sotto pressione i proprietari delle attuali abitazioni primarie e i nuovi appartamenti principali non possono più essere venduti a prezzi accessibili alla popolazione locale.
- Dal 1980 è diminuito del 70 % il numero di posti letto negli alberghi, tra l'altro perché i vecchi alberghi, nell'ambito di risanamenti, sono stati trasformati in abitazioni secondarie lucrative. La conseguenza di questa evoluzione è stato un forte calo dei posti di lavoro e dei pernottamenti.
- Dal 1995 gli investimenti effettuati per costruire e mantenere le abitazioni secondarie, pari a 250 milioni di franchi, superano la cifra d'affari del settore turistico di 170 milioni di franchi. Molte prestazioni turistiche quali negozi e ristoranti sono state soppresse e la stazione di cura è ben frequentata soltanto poche settimane l'anno.
- Nel quadro del piano direttore sovracomunale, nel 2006 i 6 Comuni hanno deciso di incentivare lo sviluppo di un parco edifici destinato alle abitazioni primarie e all'offerta di posti letto sfruttabili commercialmente.

#### Soluzione

- Regolamento sovracomunale con quote e contingenti.
- Incentivi per la locazione di abitazioni secondarie esistenti.

<b>Descrizione della soluzione</b>	
<b>Regime delle quote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La costruzione di appartamenti sottostà ad un regime di quote, che prevede una quota di abitazioni primarie del 70% negli edifici con più appartamenti e del 100% per immobili con una sola unità abitativa (cosiddetti “chalet”).</li> <li>▪ Le abitazioni primarie che sottostanno al regolamento “Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC”, a determinate condizioni (occupazione minima, nessuna utilizzazione come abitazione secondaria ecc.), possono essere sfruttate a titolo alberghiero.</li> <li>▪ Sulle parcelle che da 35 anni minimo non hanno subito passaggi di proprietà, è possibile costruire un’abitazione secondaria per uso proprio.</li> </ul> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Article 6 Part de résidence principale – Règlement</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Pour les constructions à plusieurs logements, la part de résidences principales doit correspondre, par parcelle et par lotissement, à 70% de la surface brute de plancher utile (SBP) créée.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Dans les constructions à logement individuel, le 100% de la SBP doit être utilisée comme résidence principale.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>La part de résidences principales peut aussi être remplie par des affectations hôtelières, y compris les logements pour le personnel, commerciales, de bureaux, artisanales et par des appartements de location.</i></p> <p><i>Article 5 Portée du RQC</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Sur des parcelles sises à l’intérieur du “secteur station” (art. 3) n’ayant pas changé de propriétaire durant les 35 ans précédant le dépôt de la demande d’autorisation, sauf par héritage, un logement de résidence secondaire à usage personnel (propriétaire et ses enfants) peut être construit, sans contingent ni taxe de remplacement. Dans le cas où ce logement change de propriétaire dans les 10 années suivant sa réalisation, une taxe de remplacement est due (selon art. 8, al. 1 et 2).</i></p> </div> <p><i>(Regolamento sovracomunale delle quote e del contingentamento, RQC 2007, solo in lingua francese)</i></p>
<b>Contingentamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le superfici abitative autorizzate per appartamenti secondari è ridotta da 18 – 20'000 m<sup>2</sup> a 8'000 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda l'anno.</li> <li>▪ I contingententi annui sono ripartiti sui 6 Comuni in base alla chiave di ripartizione prevista per i costi delle infrastrutture turistiche (30 %) e alle riserve di terreni edificabili ancora disponibili. L’obiettivo è quello di frenare i Comuni che hanno già costruito molte abitazioni secondarie, accordando loro meno contingententi, e di favorire quelli che dispongono di maggiori riserve di terreni edificabili.</li> </ul> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Article 10 Contingentement</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Le contingent de résidences secondaires annuel à réaliser dans le “secteur station” atteint 10'000 m2 en 2006 (sans report sur 2007), 10'000 m2 en 2007, 9'000 m2 en 2008 et 8'000 m2 pour les années suivantes (Icogne: 7.14%; Lens: 22.79%; Chermignon: 15.18%; Montana: 11.99%; Randogne: 30.49%; Mollens: 12.40%).</i></p> </div> <p><i>(Regolamento sovracomunale delle quote e del contingentamento RQC 2007, solo in lingua francese)</i></p>
<b>Tassa di compensazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Negli edifici con più appartamenti 4/7 (del 70% della quota di abitazioni primarie) e negli edifici con un’unica unità abitativa (cosiddetti “chalet”) il 100% della quota di abitazioni primarie imposta può essere indennizzato con una tassa di compensazione (nel caso di edifici con più appartamenti: 20% del valore di costruzione di un appartamento, per edifici con un’unica unità abitativa: 15% del valore di costruzione). Le abitazioni secondarie con l’obbligo di locazione per 20 anni iscritto nel registro fondiario devono indennizzare soltanto il 50% della tassa di compensazione richiesta.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nelle aree vicine al centro, soltanto il 20% delle abitazioni primarie imposte può essere indennizzato attraverso la tassa di compensazione. In questo modo, a lungo termine, si vuole raggiungere una quota più elevata di abitazioni primarie all'interno del centro della stazione di cura rispetto alla periferia.</li> <li>▪ La tassa di compensazione è utilizzata in parti più o meno uguali per finanziare la costruzione e il rinnovamento dell'infrastruttura turistica, per promuovere le abitazioni primarie e per incentivare la locazione delle abitazioni secondarie esistenti.</li> </ul> <p><i>Article 8 Taxe de remplacement</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Pour les constructions à plusieurs logements non situés dans les rues commerciales, les 4/7 de la part de résidence principale exigée (70%) peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 20% de la valeur du logement concerné.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Pour les constructions à logement individuel, la totalité de la résidence principale exigée peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 15% de la valeur de la construction du logement concerné.</i></p> <p><i>(Regolamento sovracomunale delle quote e del contingentamento RQC 2007, solo in lingua francese)</i></p>
<p><b>Promozione di alberghi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Per quanto concerne la costruzione di alberghi, il 45% della superficie utile lorda può essere utilizzata per creare abitazioni secondarie, senza rientrare in nessun contingente e senza essere soggetto al pagamento di alcuna tassa. La condizione è che per 35 anni (iscrizione nel registro fondiario) la restante superficie venga sfruttata come albergo. La vendita delle abitazioni secondarie serve a garantire il finanziamento della costruzione dell'albergo.</li> <li>▪ Le trasformazioni di alberghi in appartamenti sono considerate nuove costruzioni (soggette a quote e contingentanti) e l'aumento della superficie abitativa (bonus alberghiero) ottenuto nell'ambito della costruzione di un albergo è iscritto nel registro fondiario come superficie destinata alle abitazioni primarie.</li> </ul> <p><i>Article 9 Hôtels</i></p> <p><sup>1</sup> <i>Les changements d'affectation des hôtels, à des fins d'habitation non hôtelière, sont soumis au RQC (art. 5, 1 RQC).</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Lors de changements d'affectation d'hôtels ayant bénéficié d'un bonus d'indice et/ou autre dérogation selon le RIC, la SBP correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales, sans taxe de remplacement possible.</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Une surface habitable de maximum 45% peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (minimum 55%) est garantie par inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune.</i></p> <p><i>(Regolamento sovracomunale delle quote e del contingentamento RQC 2007, solo in lingua francese)</i></p>
<p><b>Piani regolatori e nuovi azzonamenti per alberghi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In diversi piani regolatori la costruzione e l'esercizio di nuovi alberghi è vincolante. Le abitazioni secondarie costruite in tali zone sono soggette a una tassa di compensazione che serve a finanziare la costruzione di nuovi alberghi nel quartiere.</li> <li>▪ Gli azzonamenti sono previsti in particolare per gli alberghi e soltanto se i proprietari dei fondi interessati hanno firmato un diritto di prelazione a favore del Comune.</li> </ul>
<p><b>Letti sfruttati commercialmente in abitazioni secondarie esistenti</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La locazione di abitazioni secondarie esistenti è incentivata con misure mirate. Ad esempio, come già illustrato, circa il 30 % degli introiti della tassa di compensazione prelevata sulle nuove abitazioni secondarie sono destinate a contribuire al finanziamento di ristrutturazioni di abitazioni secondarie già esistenti, sempreché le abitazioni secondarie in questione vengano poi vincolate all'obbligo di locazione turistica per diversi anni.</li> </ul>

- I proprietari delle abitazioni secondarie beneficiano di un sistema di incentivi che, tenendo conto della qualità delle abitazioni (attribuzione di stelle secondo i criteri fissati dall'Associazione svizzera del turismo; STV) e dei pernottamenti generati, permette di avere delle facilitazioni.

#### **Esperienze**

- Le prime esperienze raccolte con questo mix di misure sono positive. La domanda di abitazioni secondarie si sposta tuttavia sempre più dalla stazione di cura ai villaggi circostanti. Per questo motivo, in futuro anche all'interno dei villaggi dovrà essere regolamentata la costruzione di abitazioni secondarie.
- Le abitazioni primarie soggette al regolamento "Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC" saranno in parte utilizzate a titolo alberghiero, redditizio anche nel caso di nuove costruzioni che rientrano nel segmento di prezzo più alto. In questo modo le abitazioni primarie non rimangono vuote ed è possibile incrementare la cifra d'affari della stazione di cura.
- La promozione del settore alberghiero, che consente la costruzione di abitazioni secondarie senza imposizione di quote e di tassa di compensazione (fino al massimo il 45% della superficie utile lorda), ha consentito la costruzione e il mantenimento di diversi alberghi.
- Gli incentivi per la locazione turistica si concentrano sulle abitazioni secondarie già esistenti con un urgente bisogno di rinnovamento, visto che allo stato attuale non potrebbero essere affittate. Le nuove abitazioni secondarie sono molto costose, motivo per cui non risultano interessanti per scopi di locazione.
- L'utilizzazione parziale della tassa di compensazione applicata alle abitazioni secondarie, destinata a finanziare le infrastrutture turistiche e volta a migliorare l'occupazione delle abitazioni secondarie esistenti, attua con successo il principio di causalità ed è approvata completamente dal Tribunale federale (sentenza 1C\_469/2008 del 26 maggio 2009).