



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**

**Misure per migliorare il tasso  
di occupazione delle abitazioni  
secondarie esistenti**

Complemento all'elenco degli interventi

**Impressum****Editori**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC

Berna, dicembre 2011

**Autori**

Ivo Willimann, Scuola universitaria professionale di Lucerna – Istituto di economia aziendale e regionale IBR

Giovanni Danielli, Scuola universitaria professionale di Lucerna – Istituto di economia del turismo ITW

**Seduta di lavoro**

Thomas Ammann, arcalpin

Frédéric Bumann, Bellwald Tourismus

Bruno Fläcklin, Cassa svizzera di viaggio Reka

Bernhard Imoberdorf, Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis AG

Ronnie Moretti, Sezione dello sviluppo territoriale, Cantone Ticino

Roger Müller, Interhome

Daniel Oberholzer, Divisione pianificazione locale e regionale, Cantone di Berna

Philippe Sproll, Jungfrau Region Marketing AG

Berno Stoffel, Touristische Unternehmung Grächen AG

Mila Trombitas, Schweizer Tourismus-Verband STV

Lorenzo Zanetti, Ufficio dell'economia e del turismo, Cantone dei Grigioni

Eduardo Zwysig, Lenk-Simmental Tourismus AG

**Rappresentante dell'ARE**

Martin Vinzens, ARE

**Produzione**

Rudolf Menzi, Stabsstelle Information ARE

**Ordinazione**

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

12.2011

**Abitazioni secondarie**

**Guida alla pianificazione  
direttrice cantonale**

**Misure per migliorare il tasso  
di occupazione delle abitazioni  
secondarie esistenti**

Complemento all'elenco degli interventi



## Sommario

	<b>Prefazione</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Grande interesse al miglioramento del tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Fattori per una maggiore occupazione delle abitazioni secondarie</b>	<b>6</b>
2.1	Disponibilità alla locazione	6
2.2	Fornitura di servizi di locazione	7
2.3	Affittabilità	7
<b>3</b>	<b>Misure e approcci d'intervento</b>	<b>9</b>
A	Interazione e informazione	11
B	Offerte e incentivi	17
C	Basi e miglioramenti contestuali	31

## Prefazione

Coordinamento dello sviluppo delle abitazioni secondarie, articolo 8 capoversi 2 e 3 LPT in vigore dal 1° luglio 2011

Il 17 dicembre 2010 le Camere federali hanno approvato la modifica della legge sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700) concernente la gestione delle abitazioni secondarie. La modifica di legge è entrata in vigore il 1° luglio 2011.

Giusta l'articolo 8, capoverso 2, i Cantoni sono ora tenuti a definire nei propri piani direttori le regioni per le quali occorre prevedere misure speciali volte a garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie. Il capoverso 3 specifica gli obiettivi a cui i Cantoni devono orientare le loro misure. Tali obiettivi mirano in particolare a:

- a) limitare il numero di nuove abitazioni secondarie;
- b) promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati;
- c) migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.

Conformemente alle disposizioni transitorie, i Cantoni devono adeguare i propri piani direttori entro il 1° luglio 2014 e provvedere, affinché i Comuni interessati adottino misure adeguate. Scaduto questo termine non saranno autorizzate abitazioni secondarie fino a quando i Cantoni e i Comuni non avranno adottato i necessari provvedimenti.<sup>1</sup>

Già nel giugno 2010, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) aveva pubblicato il documento di base «Abitazioni secondarie – Guida alla pianificazione direttrice cantonale».<sup>2</sup> In esso si illustrano le misure che possono essere adottate a livello cantonale e comunale per coordinare lo sviluppo delle abitazioni secondarie. La presente pubblicazione è un complemento, in particolare alla misura 1.3 «migliore sfruttamento delle abitazioni secondarie» e al capitolo 7.1 «letti sfruttati o non sfruttati turisticamente».

L'interrogativo centrale è come migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti. Si affronta così un problema ricorrente nell'ambito dei dibattiti sulle abitazioni secondarie che richiede l'adozione di misure particolari (cfr. articolo 8 LPT, capoverso 3, lettera c). Le misure esposte sono state stilate con il supporto di esperti nei settori pianificazione del territorio e turismo e forniscono un'ampia visione d'insieme dei diversi approcci d'intervento.

---

<sup>1</sup> RU 2011 2912

<sup>2</sup> Citato in seguito come «Guida alla pianificazione ARE 2010».

## 1 Grande interesse al miglioramento del tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti

Capacità infrastrutturali orientate al fabbisogno massimo

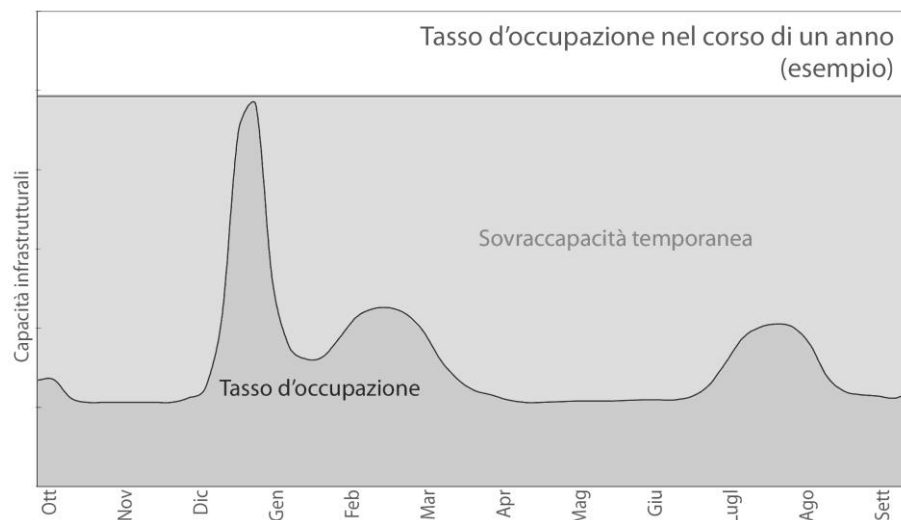
Nell'ottica del settore turistico – ma anche dello sviluppo comunale e regionale in generale – sussiste un eminente interesse pubblico a un maggiore utilizzo delle abitazioni secondarie rispetto a quanto avviene oggi.<sup>3</sup> Questo interesse diventa tanto più marcato, quanto più alta è la quota di abitazioni secondarie nelle destinazioni turistiche.

Le infrastrutture pubbliche e turistiche devono essere di regola dimensionate in funzione dell'occupazione massima. La presenza di picchi pronunciati genera massicce sovraccapacità sull'arco dell'anno (vedi figura 1).

Per quanto riguarda le abitazioni secondarie esistenti, le possibilità d'intervento per ottenere una migliore occupazione sono tuttavia limitate. Gli approcci devono essere pertanto il più possibile differenziati. Al fine di elaborare delle raccomandazioni d'intervento è innanzitutto necessario approfondire i motivi all'origine della bassa occupazione delle abitazioni secondarie esistenti e il contesto della locazione di abitazioni secondarie.

Figura 1

Rappresentazione esemplare di sovraccapacità temporanea



<sup>3</sup> Due terzi delle abitazioni secondarie sono occupate per meno di otto settimane l'anno o per il 15 % del tempo durante l'anno (vedi anche: Guida alla pianificazione ARE 2010, pagina 34 segg.)

## 2 Fattori per una maggiore occupazione delle abitazioni secondarie

Tre presupposti fondamentali per la locazione Non tutti i proprietari di abitazioni secondarie sono in grado raggiungere un alto tasso di occupazione tramite uso proprio. Nel caso delle residenze secondarie con limitato uso proprio sarebbe pertanto auspicabile aumentare il tasso di occupazione attraverso una locazione a terzi. Per ottenere una locazione (ricorrente) di una residenza secondaria devono tuttavia essere soddisfatti i seguenti tre presupposti fondamentali:

1. *disponibilità alla locazione* - il proprietario è disposto ad affittare la sua abitazione secondaria;
2. *fornitura di prestazioni* - i servizi di locazione, dalla promozione alla ripresa dell'appartamento, devono essere garantiti e soddisfacenti;
3. *affittabilità* - l'abitazione secondaria e la località turistica devono suscitare l'interesse di terzi a prendere in affitto l'appartamento.

### 2.1 Disponibilità alla locazione

#### 2.1.1 Motivi contrari alla locazione a terzi

In un sondaggio svolto a Bellwald<sup>4</sup> è stato chiesto di esporre i motivi della loro indisponibilità ai proprietari di abitazioni secondarie che non affittano a terzi. Dalla valutazione delle risposte è emerso quanto segue:

Principali motivi contrari alla locazione: utilizzo flessibile e tutela della sfera privata. Il motivo primario a sfavore di una locazione a terzi è la possibilità di utilizzare la residenza secondaria in modo flessibile (83%). Altri motivi importanti sono la tutela della sfera privata (67%) e il timore per i danni (39%). Gli oneri di locazione (14%), un'insufficiente redditività (7%) o una scarsa offerta di servizi di locazione (2%) figurano invece tra i motivi meno rilevanti.

Anche uno studio svolto dall'Università di San Gallo<sup>5</sup> menziona quali motivi principali a sfavore della locazione la limitazione della flessibilità, la tutela della sfera privata, il danneggiamento di oggetti e infrastrutture personali, nonché le incombenze supplementari.

#### 2.1.2 Differenze regionali della disponibilità alla locazione

Risultato di una serie di indagini Non esiste una statistica a livello svizzero che fornisce indicazioni sulle abitazioni secondarie sfruttate commercialmente. Per quanto esposto qui di seguito si deve pertanto fare riferimento ai risultati di singoli studi.

---

<sup>4</sup> Vedi al riguardo: Willmann, I. (2011) Zweitwohnungen in Bellwald: Auswertungsbericht zu einer Befragung aller Zweitwohnungsbesitzer. Luzern: Hochschule Luzern Wirtschaft.

<sup>5</sup> Vedi al riguardo: Bieger, T., Beritelli, P. & Weinert, R. (2005) HotBeds. Überwindung sozio-ökonomischer Barrieren bei der Vermietung von privatem Wohneigentum in Schweizer Tourismusregionen. St. Gallen: HK Holzkette, San Gallo



Diversi studi condotti nell'Alpenarena<sup>6</sup>, nella regione di Lenzerheide<sup>7</sup> e a Bellwald in Vallese<sup>8</sup>, mostrano che un numero compreso tra il 65% e l'80% dei proprietari di abitazioni secondarie è contrario alla locazione a terzi. A seconda dello studio, solo l'11-27% delle persone interpellate ha dichiarato di aver già affittato a terzi.

Dai risultati delle indagini si evince che sussiste una notevole differenza regionale per quanto riguarda la disponibilità alla locazione dei proprietari di abitazioni secondarie e che con questa base di dati non è possibile formulare una stima valida per tutta la Svizzera.

## 2.2 Fornitura di servizi di locazione

Obblighi della locazione

La locazione di abitazioni di vacanza comporta degli obblighi che devono essere adempiuti dal proprietario stesso o da una persona/ un' istituzione incaricata. Si tratta in particolare dei seguenti compiti:

1. L'abitazione di vacanza deve essere presentata e commercializzata. L'attenzione di potenziali villeggianti va richiamata sulla propria abitazione.
2. La gestione della locazione deve essere garantita. Occorre rispondere alle domande degli ospiti, accogliere le prenotazioni, stipulare i contratti e provvedere all'incasso.
3. L'alloggio deve essere preparato in vista dell'arrivo degli ospiti. Questo comprende gli interventi di riparazione e manutenzione, la pulizia dell'appartamento e la messa a disposizione di biancheria da letto e asciugamani.
4. Gli ospiti devono essere accolti e salutati o perlomeno va organizzata la consegna delle chiavi. Una persona di contatto dovrebbe essere raggiungibile per tutta la durata del soggiorno.
5. È necessario procedere alla riconsegna dell'appartamento e all'evasione di eventuali notifiche.

Numerosi proprietari risiedono molto lontano dalla loro abitazione secondaria e non hanno quindi il tempo necessario o la motivazione per occuparsi personalmente della locazione. Affinché una locazione a terzi possa comunque aver luogo deve esserci un'adeguata offerta di servizi di locazione (vedi misura B1 e C3).

## 2.3 Affittabilità

Il terzo presupposto è l'affittabilità dell'oggetto: devono quindi esserci dei clienti che si interessano all'abitazione di vacanza.

---

<sup>6</sup> Bieger, Beritelli & Weinert, 2005

<sup>7</sup> Lenzerheide Tourismus

<sup>8</sup> Willimann, 2011

	<p>Nel seguito vengono esaminati più da vicino tre fattori che incidono sull'affittabilità: l'attrattiva della località turistica, la qualità dell'abitazione e la gestione dell'oggetto.</p>
Importanza della località turistica	<p>Un'alta attrattività turistica del luogo aiuta a trovare riscontri nel mercato degli alloggi di vacanza. L'attrattività di un luogo dipende fortemente dal suo grado di notorietà e dalla sua immagine, ma anche dai pregi turistici offerti. Tra i maggiori pregi che possono essere sviluppati figurano ad esempio un'offerta diversificata di servizi turistici, il fascino degli insediamenti e del paesaggio e un'elevata qualità dell'ambiente.</p>
Qualità dell'abitazione	<p>Per stabilire la qualità di un'abitazione e le prestazioni di servizio offerte si ricorre spesso al sistema di classificazione della <i>Federazione svizzera del turismo</i><sup>9</sup>. Questo sistema di classificazione può servire ai proprietari di abitazioni per valutare la propria abitazione di vacanza. Per gli appartamenti di vacanza, le prospettive di mercato dipendono dall'ubicazione, dallo standard abitativo, dal rapporto prezzo-prestazioni e dalla qualità dei servizi di locazione.</p>
Gestione dell'oggetto	<p>La pratica mostra che le abitazioni secondarie gestite in modo professionale raggiungono di regola un tasso di occupazione superiore. I locatori professionisti di appartamenti di vacanza dispongono di una maggiore esperienza e possono sfruttare più canali di vendita rispetto a un locatore privato.</p> <p>I fattori «qualità dell'abitazione» e «gestione dell'oggetto» sono correlati tra loro nella misura in cui i locatori professionisti richiedono spesso determinati requisiti qualitativi alle abitazioni da affittare. Con i proventi da locazione comparativamente modici degli appartamenti di vacanza con standard semplice, ai gestori professionisti non viene infatti remunerato in modo conforme il lavoro svolto.</p>

---

<sup>9</sup> Federazione svizzera del turismo. Classificazione degli appartamenti di vacanza. Online (19.12.2011): [http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents\\_id=936](http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents_id=936)

### 3 Misure e approcci d'intervento

Accento sulle possibilità di intervento a livello locale

Nelle pagine che seguono si riportano le misure e gli approcci di intervento che possono contribuire al miglioramento del tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti. L'accento è posto soprattutto sulle misure attuabili dai responsabili locali – in particolare del Comune politico e delle imprese turistiche locali.

Complessivamente le misure e gli approcci d'intervento sono 25. Questa cifra piuttosto consistente deriva dal fatto che da un lato non esiste una soluzione universale ai «letti freddi» e dal fatto che le singole destinazioni turistiche sono caratterizzate da situazioni di partenza diverse.

Gli ambiti d'intervento sono suddivisi nei seguenti tre gruppi tematici:

- «Interazione e informazione»
- «Offerte e incentivi»
- «Basi e miglioramenti contestuali»

Tabella 1 Visione d'insieme delle misure e degli approcci d'intervento

<b>A</b> Interazione e informazione	<b>B</b> Offerte e incentivi	<b>C</b> Basi e miglioramenti contestuali
A1 Sondaggio presso i proprietari di abitazioni secondarie	<i>Ausili per la locazione</i>	<i>Pianificazione</i>
A2 Cura dei contatti	B1 Offerta di servizi di locazione	C1 Disponibilità di dati statistici
A3 Sensibilizzazione e comunicazione delle informazioni	B2 Locatori commerciali	C2 Piano d'azione (regionale) per abitazioni secondarie
A4 Acquisto di immobili	B3 Alloggio ibrido («albergo diffuso»)	<i>Contesto turistico</i>
	B4 Ausili pratici per la locazione in proprio	C3 Accesso ai canali di diffusione via Internet
	B5 Scambio di abitazioni	C4 Sviluppo della destinazione turistica
	<i>Strumenti finanziari</i>	C5 Offerte speciali nei periodi di bassa stagione
	B6 Tasse turistiche	C6 Associazione di locatori di appartamenti di vacanza
	B7 Tasse dissuasive	
	B8 Imposta sulle abitazioni secondarie	
	B9 Agevolazioni per gli ospiti	
	<i>Stato dell'edificio</i>	
	B10 Programma nazionale Edifici	
	B11 Finanziamento istituzionalizzato di ristrutturazioni di edifici	
	B12 Protezione contro i danni causati dai locatari	

La tabella 2 sintetizza l'effetto delle misure sui tre fattori fondamentali per una maggiore occupazione delle abitazioni secondarie: disponibilità alla locazione, servizi di locazione e affittabilità (cfr. capitolo 2).

Tabella 2 Effetto delle misure sui fattori per una maggiore occupazione delle abitazioni secondarie

Misura	Disponibilità alla locazione	Servizi di locazione	Affittabilità
<b>Interazione e informazione</b>			
A1 Sondaggio presso i proprietari di abitazioni secondarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A2 Cura dei contatti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A3 Sensibilizzazione e comunicazione delle informazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A4 Acquisto di immobili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Offerte e incentivi</b>			
B1 Offerta di servizi di locazione professionali	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B2 Locatori commerciali	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B3 Alloggio ibrido («albergo diffuso»)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B4 Ausili pratici per la locazione in proprio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B5 Scambio di abitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B6 Tasse turistiche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B7 Tasse dissuasive	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B8 Imposta sulle abitazioni secondarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B9 Agevolazioni per gli ospiti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B10 Programma nazionale Edifici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B11 Finanziamento istituzionalizzato di ristrutturazioni di edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B12 Protezione contro i danni causati dai locatari	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Basi e miglioramenti contestuali</b>			
C1 Disponibilità di dati statistici	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2 Piano d'azione regionale per abitazioni secondarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3 Accesso ai canali di diffusione via Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C4 Sviluppo della destinazione turistica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C5 Offerte speciali nei periodi di bassa stagione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C6 Associazione di locatori di appartamenti di vacanza	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **A Interazione e informazione**

Nel concetto «Interazione e informazione» rientrano le misure che comportano un contatto diretto con i proprietari di abitazioni secondarie.

Misure nell'ambito del gruppo tematico «Interazione e informazione» in breve:

- A1 Sondaggio presso i proprietari di abitazioni secondarie
- A2 Cura dei contatti
- A3 Sensibilizzazione e comunicazione delle informazioni
- A4 Acquisto di immobili

## A1 Sondaggio presso i proprietari di abitazioni secondarie

Breve descrizione	<p>Tramite un sondaggio si conoscono le esigenze e le future intenzioni dei proprietari di abitazioni secondarie.</p> <p>Il sondaggio deve fornire informazioni utili per l'ulteriore sviluppo della destinazione turistica, ma serve soprattutto per individuare i proprietari di abitazioni secondarie che desiderano una maggiore occupazione del proprio immobile o che prevedono di apportare delle modifiche costruttive. A queste persone è possibile offrire un supporto specifico da parte dell'organizzazione turistica o del Comune.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune politico</li> <li>- Organizzazioni turistiche locali (p.e. associazione turistica, ferrovie di montagna)</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Il Comune di Bellwald (Vallese) ha svolto nell'autunno 2010 un'indagine generale presso tutti i proprietari di abitazioni secondarie. Il sondaggio è stato proficuo sotto vari aspetti: ha permesso di individuare i proprietari di abitazioni secondarie che intendono</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affittare maggiormente la loro residenza secondaria,</li> <li>- ristrutturare la loro residenza secondaria,</li> <li>- contribuire al potenziamento dell'offerta di servizi di locazione.</li> </ul> <p>Su questa base, il Comune e l'organizzazione turistica locale hanno definito un pacchetto di misure volte a migliorare il tasso di occupazione e lo standard qualitativo delle abitazioni secondarie.</p>
Osservazioni	<p>Per ottenere una buona quota di partecipazione è opportuno limitare le domande allo stretto necessario, quindi evitare domande indiscrete o di difficile risposta. Vanno inoltre considerati anche i benefici che un sondaggio di questo genere comporta per gli stessi proprietari di abitazioni secondarie (ad es. attraverso l'invio di informazioni e la pubblicazione del rapporto di valutazione).</p>

## A2 Cura dei contatti

Breve descrizione	<p>La cura dei contatti serve a conoscere in modo approfondito gli interessi e le intenzioni dei proprietari selezionati in merito alla loro residenza secondaria. Questo consente di articolare l'offerta di informazione e supporto in funzione delle esigenze di questi proprietari ed eventualmente influenzare in modo positivo la loro decisione in favore di una ristrutturazione dell'edificio o di un utilizzo più intensivo della loro abitazione secondaria.</p> <p>La cura dei contatti è un processo a lungo termine, in cui si deve cercare di essere attivi laddove si manifesta una disponibilità al cambiamento in positivo. I cambiamenti di proprietario sono da considerare come un'opportunità. I nuovi proprietari vanno accolti e informati sull'offerta di supporto esistente.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica locale</li> <li>- Comune politico</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>La <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> ha iniziato circa quattro anni fa a intensificare la cura dei contatti con i proprietari di abitazioni secondarie, esponendo loro i benefici della gestione commerciale di abitazioni secondarie e offrendo un supporto specifico. Ciò ha consentito di incrementare la quota delle abitazioni secondarie sfruttate commercialmente ad una percentuale più alta del 30%. Ma a Scuol non ci si è accontentati di ciò. Per la realizzazione di una campagna nel settore paraalberghiero, la <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> ha creato un posto di lavoro al 50%, che ha tra gli obiettivi quello di aumentare ulteriormente la quota di abitazioni secondarie sfruttate commercialmente.</p> <p>Binn, Ernen e Grengiols – di tre Comuni vallesani del parco paesaggistico della Valle di Binn – hanno istituzionalizzato la cura dei contatti con proprietari di abitazioni secondarie nell'ambito del progetto di «ristrutturazione dei nuclei». A tale scopo, in ogni Comune è stato designato un responsabile del nucleo antico con il compito di curare i contatti e provvedere a una divulgazione mirata di informazioni.</p>
Osservazioni	<p>Più concrete sono le offerte, più alte sono le probabilità di successo.</p>

### A3 Sensibilizzazione e comunicazione delle informazioni

Breve descrizione	<p>La destinazione turistica ha una visione di come dovrebbero essere idealmente gestite e sottoposte a manutenzione le abitazioni secondarie. Per convincere ulteriori proprietari di abitazioni secondarie in tal senso sono spesso necessari notevoli sforzi di sensibilizzazione e informazione.</p> <p>La modalità di utilizzo delle residenze secondarie incide direttamente sulla redditività e sulla consistenza a lungo termine delle offerte di servizi e delle infrastrutture turistiche (in particolare delle ferrovie di montagna). In parte i proprietari di abitazioni secondarie non sono abbastanza consapevoli delle problematiche locali.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune politico</li> <li>- Organizzazioni turistiche locali e attive a livello nazionale</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Da alcuni anni, la <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> informa i proprietari di abitazioni secondarie, per iscritto o durante manifestazioni specifiche, sulle offerte di supporto esistenti nell'ambito della locazione di appartamenti di vacanza. Questo ha contribuito all'aumento della quota di abitazioni secondarie affittate dal 19% (inizio 2008) al 30% circa (inizio 2011).</p> <p>In concomitanza con il progetto «ristrutturazione dei nuclei» dei Comuni di Binn, Ernen e Grengiols (vedi misura A2) sono state elaborate tre schede informative in merito alla ristrutturazione degli edifici, alla locazione di appartamenti di vacanza e agli effetti delle residenze secondarie sulle località turistiche.</p>
Osservazioni	<p>Lo scambio di informazioni tra i proprietari di abitazioni secondarie è probabilmente molto più efficace rispetto alle informazioni da parte del Comune o delle organizzazioni turistiche locali. Può dunque essere opportuno promuovere il flusso di informazioni tra proprietari di abitazioni secondarie.</p> <p>Di particolare interesse sarebbe una piattaforma online nazionale per le abitazioni secondarie, tramite la quale si potrebbero divulgare in modo efficiente tutte le informazioni a carattere generale.</p>



## A4 Acquisto di immobili

Breve descrizione	Attraverso l'acquisto di immobili da parte delle istituzioni pubbliche o di utilità pubblica (ad es. i Comuni o le cooperative edilizie) e una loro ristrutturazione nonché intensificazione dell'utilizzo è possibile assumere un ruolo esemplare per segnalare che gli investimenti non sono soltanto auspicabili, ma possono anche essere redditizi. Spesso si tratta anche di poter offrire spazi abitativi in locazione permanente (abitazioni primarie).
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune politico</li> <li>- Istituzioni di utilità pubblica (cooperative edilizie, fondazioni)</li> <li>- Investitori</li> </ul>
Esperienze pratiche	Negli anni Ottanta, nell'Hinterland glaronese sono state fondate diverse cooperative edilizie per la costruzione di abitazioni e villaggi. In parte con il sostegno finanziario del settore pubblico queste cooperative hanno acquistato e ristrutturato vari immobili, fornendo così un contributo non indifferente al cambiamento di destinazione di abitazioni vuote. <sup>10</sup>
Osservazioni	Se un Comune non intende gravarsi a lungo termine della gestione di immobili residenziali, dopo la ristrutturazione può vendere lo stabile o cederlo in diritto di superficie e iscrivere una determinata modalità di utilizzazione a registro fondiario.

<sup>10</sup> Gmünder, M. & Waeber, Ph. (2011) Alte (Wohn)Bauten. Umgang mit unternutzten Bauten an peripheren Standorten. Basel: Volkswirtschaftliche Beratung AG. Online (19.12.2011): <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/00306/index.html?lang=de>



## **B Offerte e incentivi**

Per migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie è importante creare offerte e incentivi allettanti.

Le misure in breve

### *Ausili per la locazione*

- B1 Offerta di servizi di locazione
- B2 Locatori commerciali
- B3 Alloggio ibrido («albergo diffuso»)
- B4 Ausili pratici per la locazione in proprio
- B5 Scambio di abitazioni

### *Strumenti finanziari*

- B6 Tasse turistiche
- B7 Tasse dissuasive
- B8 Imposta sulle abitazioni secondarie
- B9 Agevolazioni per gli ospiti

### *Stato dell'edificio*

- B10 Programma nazionale Edifici
- B11 Finanziamento istituzionalizzato di ristrutturazioni di edifici
- B12 Protezione contro i danni causati dai locatari

## B1 Offerta di servizi di locazione professionali

Breve descrizione	<p>I proprietari di abitazioni secondarie che non vogliono impiegare tempo ed energie nell'affitto possono far capo a fornitori professionisti di servizi di locazione per appartamenti di vacanza.</p> <p>Per aumentare la disponibilità alla locazione, il custode delle chiavi svolge un ruolo fondamentale. Il proprietario di un'abitazione secondaria deve infatti potersi fidare della persona a cui affida le chiavi del proprio appartamento. A tale scopo è necessario un comportamento degno di fiducia e un modo di lavorare professionale.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fornitori di prestazioni privati (in particolare agenzie immobiliari)</li> <li>- Organizzazioni turistiche locali</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>La <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i> offre dall'autunno 2010 la custodia delle chiavi e un servizio di pulizia e lavanderia. La custodia delle chiavi e l'assistenza in loco degli ospiti sono prestazioni fornite direttamente dalla <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i>, mentre le pulizie e la messa a disposizione della biancheria vengono gestite in collaborazione con una ditta specializzata e una lavanderia industriale.</p> <p>Ad Adelboden, un promotore privato ha fondato in collaborazione con <i>Adelboden Bergbahnen AG</i>, <i>Licht- und Wasserwerk Adelboden</i> e una ditta di costruzioni la società anonima <i>FEWO Adelboden AG</i> che attualmente gestisce in modo professionale 23 appartamenti.</p>
Osservazioni	<p>La guida introduttiva all'affitto di appartamenti di vacanza, realizzata nel quadro dello studio HotBeds, suggerisce di garantire la professionalità e la qualità della custodia delle chiavi attraverso un'offerta di formazione specifica.<sup>11</sup></p>

<sup>11</sup> IDT-HSG (senza data). «Vermietung von Ferienwohnungen. Leicht und professionell gemacht!» San Gallo: Istituto per i servizi pubblici e il turismo dell'Università di San Gallo.

## B2 Locatori commerciali

Breve descrizione	La locazione di un'abitazione secondaria può essere affidata a un operatore commerciale di appartamenti di vacanza per la promozione e la gestione.
Attori primari	- Locatori commerciali
Esperienze pratiche	<p>La <i>Reka</i> è il maggiore operatore svizzero di vacanze per famiglie. Gli appartamenti da affittare sono per la maggior parte di proprietà della <i>Reka</i>. Per gli appartamenti dati in affitto, i proprietari hanno diritto a quattro settimane di uso proprio all'anno, di cui due settimane possono essere nel periodo di alta stagione. La <i>Reka</i> si occupa della commercializzazione e della gestione amministrativa, mentre i proprietari devono garantire la consegna delle chiavi, la pulizia dell'appartamento e la messa a disposizione della biancheria.</p> <p>Nel marzo 2008 la <i>Reka</i> ha inaugurato un suo villaggio turistico con 50 appartamenti a Urnäsch. Da allora, la regione beneficia di circa 7'000 ospiti per un totale di 50'000 pernottamenti l'anno.</p> <p>A Grächen la <i>Reka</i> propone attualmente 14 appartamenti di vacanza come Familypack. Con questa offerta, nell'affitto dell'appartamento sono già incluse prestazioni supplementari fruibili in loco in favore delle famiglie.</p> <p><i>Interhome</i> è uno dei maggiori mediatori di case e appartamenti di vacanza in Europa. I proprietari di abitazioni secondarie possono beneficiare di diversi pacchetti di servizi: solo gestione (commercializzazione, contabilità, incasso), gestione con custodia delle chiavi o «Full Service» (tutte le questioni locative). La custodia delle chiavi e il «Full Service» sono ottenibili soltanto dove è presente un ufficio locale <i>Interhome</i>. Alcuni anni fa <i>Interhome</i> ha aperto un ufficio locale a Grindelwald. Oggi le abitazioni secondarie gestite per la locazione tramite <i>Interhome</i> hanno superato le 100 unità.</p>
Osservazioni	Nel 2009, gli oggetti affittati dalla <i>Reka</i> in Svizzera hanno raggiunto un tasso di occupazione medio di poco meno di 200 giorni l'anno. L'occupazione media si attesta a 221 giorni per gli oggetti di proprietà della <i>Reka</i> e a 172 giorni per gli appartamenti di vacanza da affittare.

### B3 Alloggio ibrido («albergo diffuso»)

Breve descrizione	Le forme di alloggio ibrido sono combinazioni di strutture alberghiere e paraalberghiere. Si distinguono per il fatto che gli appartamenti di vacanza formano una struttura ricettiva alberghiera gestita in forma professionale («albergo diffuso»). Questa forma ricettiva consente di offrire un servizio professionale nell'ambito sia della commercializzazione, sia della gestione e manutenzione degli appartamenti di vacanza.
Attori primari	- Privati
Esperienze pratiche	<p>Nella frazione di Vnà nella Bassa Engadina (Comune di Ramosch), persone innovative inseguivano l'idea di trasformare un villaggio in albergo. Il progetto era incentrato sulla conservazione e sul cambiamento di destinazione dell'ex locanda «Piz Tschütta». Questo edificio è stato acquistato da una fondazione ad hoc e trasformato in una piccola struttura alberghiera. Camere supplementari sono disponibili in altre case del villaggio. I pasti possono essere consumati nel ristorante dell'albergo.</p> <p>Nel 20° secolo, il Comune abruzzese di Santo Stefano di Sessanio ha sofferto un forte spopolamento dovuto all'emigrazione. Nel 1998, un investitore acquista circa due terzi delle case disabitate del borgo medievale, le sottopone a un'accurata ristrutturazione e inaugura un complesso alberghiero unico nel suo genere. L'albergo <i>Sextantio</i> dispone di oltre 35 camere dislocate in tutto il centro storico, nonché di sale conferenze e sale eventi. Il ristorante dell'albergo è ubicato in quella che una volta era una stalla.</p>
Osservazioni	Il concetto di «albergo diffuso», particolarmente adatto per i centri storici con un'alta quota di edifici vuoti, nasce negli anni Ottanta in Italia, dove oggi si contano oltre 40 strutture ricettive di questo genere. Altri 100 progetti sono in fase di realizzazione. In Italia, gli alberghi diffusi sono veri e propri motori di sviluppo locale. L'utilizzo per quanto possibile esclusivo di prodotti del luogo è infatti parte integrante di questo concetto. <sup>12</sup>

<sup>12</sup> Williams, G. (2010, 23 maggio) *Saving Towns by Filling Rooms in Italy*. The New York Times. Online (19.12.2011): <http://travel.nytimes.com/2010/05/23/travel/23journeys.html>

## B4 Ausili pratici per la locazione in proprio

Breve descrizione	<p>La locazione di un appartamento di vacanza implica diversi compiti e sfide. La decisione in favore di una locazione può essere semplificata mettendo a disposizione informazioni utili, come modelli di documenti e consigli per la locazione. Ai proprietari di abitazioni secondarie può essere inoltre fornito un supporto sotto forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mediazione di contatti con locatori esperti da interpellare in caso di domande o problemi;</li> <li>- deposito chiavi (consegna delle chiavi presso uno sportello centrale con orari di apertura lunghi).</li> </ul>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica locale</li> <li>- Associazione locatari appartamenti di vacanza (se esistente)</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p><i>Grächen Tourismus</i> ha elaborato un manuale con indicazioni pratiche per una locazione efficace di appartamenti di vacanza. Nel manuale vengono descritti tra l'altro gli standard di assistenza per tutti i servizi che deve fornire il locatore.</p> <p><i>Adelboden Tourismus</i> ha elaborato una guida alla catena di servizi per proprietari di abitazioni secondarie. In questo modo, <i>Adelboden Tourismus</i> ha definito anche lo standard che auspica da parte dei locatori di appartamenti di vacanza.</p>
Osservazioni	<p>Su alcuni portali di locazione online sono disponibili delle guide gratuite con suggerimenti per una locazione efficace di appartamenti di vacanza.</p>

## B5 Scambio di abitazioni

Breve descrizione	Lo scambio di abitazioni a scopo di vacanza ha una tradizione ormai decennale. Internet ha semplificato notevolmente questa prassi rendendola anche più popolare negli ultimi anni. Lo scambio riguarda abitazioni sia primarie, sia secondarie.
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazioni turistiche locali</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>In Internet esistono numerosi portali dedicati allo scambio di abitazioni. In questa sede è possibile riprodurre soltanto una scelta di siti (costi di sottoscrizione e numero di annunci: stato 2011).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- HomeLink International, a pagamento: contributo annuo CHF 130, circa 12'000-16'000 offerte di scambio provenienti da oltre 70 Paesi. <i>www.homelink.ch</i></li> <li>- HomeForHome, a pagamento: tassa mensile € 2.95, oltre 21'000 offerte di scambio. <i>www.homeforhome.com</i></li> <li>- INTERVAC, a pagamento: contributo annuo CHF 140, oltre 30'000 offerte di scambio. <i>www.intervac.com</i></li> <li>- Haustauschferien.com, a pagamento: tassa mensile € 6.95, oltre 39'000 offerte di scambio. <i>www.haustauschferien.com</i></li> </ul>
Osservazioni	Da un sondaggio svolto presso i proprietari di abitazioni secondarie a Bellwald emerge che diverse persone non intenzionate ad affittare a terzi sarebbero invece più disposte a uno scambio di casa.



## B6 Tasse turistiche

Breve descrizione	<p>Le tasse turistiche, come ad esempio la tassa di soggiorno o la tassa di promozione turistica servono in primo luogo al finanziamento delle infrastrutture turistiche. Le tasse di soggiorno vengono tuttora conteggiate prevalentemente sul singolo pernottamento. Tuttavia, in alcuni Cantoni è anche possibile riscuotere tasse di soggiorno o di alloggio a titolo forfettario. Si tratta di un contributo fisso che va corrisposto annualmente a prescindere dalla durata di occupazione dell'abitazione secondaria per finanziare e commercializzare le infrastrutture e le offerte turistiche. L'elevato onere amministrativo legato all'imposizione sul singolo pernottamento viene così a mancare. Inoltre si crea un incentivo finanziario per migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune politico</li> <li>- Cantone (per aumentare il margine di manovra comunale)</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>I Comuni grigionesi di Klosters e Bergün prescrivono una tassa di soggiorno sotto forma di forfait annuo vincolante per i proprietari di abitazioni secondarie. Il regolamento sulle tasse di soggiorno di Bergün contempla un incentivo supplementare per la locazione degli appartamenti di vacanza: se l'abitazione secondaria è affittata per più di 70, 90 o 110 giorni l'anno, la tassa di soggiorno dovuta si riduce fino a due terzi.</p> <p>Il Comune di Andermatt ha introdotto per tutte le forme di alloggio, compresi gli alberghi, l'imposizione basata sulla capacità (numero di letti/camere). Per le abitazioni secondarie è dovuta una tassa di alloggio annua di CHF 20 per metro quadrato di superficie abitabile netta, indipendentemente dal fatto che l'appartamento venga utilizzato in proprio o sfruttato commercialmente.</p>
Osservazioni	<p>Nel Cantone del Vallese non è ancora possibile introdurre una tassa di soggiorno forfettaria. La legge sul turismo del 1996 prevede espressamente la riscossione della tassa di soggiorno sul singolo pernottamento. Solo per i proprietari di abitazioni secondarie soggetti a tassa di soggiorno è possibile riscuotere la tassa sotto forma di forfait annuo.</p>

## B7 Tasse dissuasive

Breve descrizione	<p>Con le tasse dissuasive si creano incentivi finanziari volti ad arginare un comportamento indesiderato attraverso un conseguente rincaro. Gli introiti generati vengono ridistribuiti uniformemente alla popolazione oppure reinvestiti nel quadro di una destinazione vincolata.</p> <p>In Svizzera, la riscossione di tasse dissuasive nel settore delle abitazioni secondarie è giuridicamente limitata. Tuttavia, a seconda del Cantone, è perlomeno possibile introdurre una tassa dissuasiva sotto forma di prestazione «una tantum» in combinazione con un contingentamento della costruzione di abitazioni secondarie o con una regolamentazione della quota di abitazioni primarie (come tassa di compensazione).</p> <p>Sulle abitazioni secondarie esistenti queste tasse dissuasive possono avere un influsso indiretto, nella misura in cui i mezzi finanziari riscossi vengono anche utilizzati per ottenere una maggiore occupazione delle abitazioni esistenti.<sup>13</sup></p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune politico</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Il Comune di Flims ha emanato una legge che limita e coordina la costruzione di abitazioni secondarie «<i>Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus</i>». La legge prevede un contingentamento per le abitazioni secondarie non sfruttate commercialmente legato a una tassa dissuasiva. La tassa genera introiti supplementari fino a un milione di franchi l'anno che vengono utilizzati in modo vincolato per la promozione delle abitazioni primarie e per le infrastrutture turistiche locali.</p> <p>Il Comune di Samnaun ha emanato una legge per promuovere la costruzione di abitazioni primarie e limitare la costruzione di abitazioni secondarie «<i>Gesetz zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus</i>». Anche in questo caso è previsto il contingentamento (600 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda) con una tassa dissuasiva (CHF 700 per m<sup>2</sup> di superficie utile lorda), a cui si aggiunge però una regolamentazione della percentuale di abitazioni primarie.</p>
Osservazioni	<p>Conformemente alla decisione del Tribunale federale<sup>14</sup>, una tassa di compensazione combinata con una regolamentazione della percentuale di abitazioni primarie può essere introdotta sulla base della legge federale sulla pianificazione del territorio e non richiede un'ulteriore base giuridica cantonale. Persino una quota di residenze primarie del 70%, come quella fissata dal Comune vallesano di Crans-Montana, può essere considerata proporzionata.</p>

<sup>13</sup> Vedi Guida alla pianificazione ARE 2010, capitolo 6.3, pagina 29

<sup>14</sup> Vedi sentenza 1C-469/2008 del 26.5.2009; pubblicazione DTF

## B8 Imposta sulle abitazioni secondarie

Breve descrizione	L'imposta sulle abitazioni secondarie è un contributo annuale riscosso sulle abitazioni secondarie sia di nuova costruzione, sia esistenti. Il maggior carico finanziario dei proprietari mira ad aumentare il tasso di occupazione degli appartamenti di vacanza. <sup>15</sup>
Attori primari	- Comune politico
Esperienze pratiche	<p>Nel febbraio 2010, il Comune di Silvaplana ha approvato in sede di assemblea comunale una modifica alla legge edilizia che prevede un'imposta sulle abitazioni secondarie. Sono soggette all'imposta le abitazioni secondarie che non vengono affittate (gestite commercialmente). Il Governo cantonale ha approvato la legge edilizia nel marzo 2011.</p> <p>A Silvaplana l'aliquota d'imposta è pari al due per mille del valore fissato per l'imposta patrimoniale dell'abitazione secondaria. Per un appartamento di 3,5 locali l'onere fiscale stimato è compreso tra CHF 800 e CHF 1'200 l'anno.</p>
Osservazioni	Una decisione in merito all'ammissibilità dell'imposta sulle abitazioni secondarie nel Comune di Silvaplana è attualmente pendente presso il Tribunale amministrativo.

<sup>15</sup> Vedi Guida alla pianificazione ARE 2010, capitolo 6.3, pagina 30

## B9 Agevolazioni per gli ospiti

Breve descrizione	Molti fornitori di servizi locali, come le ferrovie di montagna, gli esercizi gastronomici, i commerci al dettaglio, i parrucchieri, i gestori di piscine, ecc. traggono vantaggio da una maggiore locazione di abitazioni secondarie. Con la concessione di agevolazioni, ad esempio sotto forma di buoni o tessere per gli ospiti, questi fornitori possono a loro volta rendere più allettante la locazione di abitazioni secondarie. Nel contempo beneficiano di un effetto pubblicitario per il proprio esercizio e la propria offerta.
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica locale</li> <li>- Fornitori di servizi locali</li> <li>- Fornitori di servizi di locazione</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Numerose destinazioni turistiche offrono ai visitatori soggetti a tassa di soggiorno una tessera che dà diritto a prestazioni gratuite o a prezzi ridotti (ad es. Davos, Saas-Fee, Adelboden, Lenk).</p> <p>Anche Samnaun ha una sua tessera per gli ospiti. Durante la stagione estiva vige tuttavia una speciale regolamentazione: in aggiunta alla tassa di soggiorno di CHF 1.70 si riscuote una tassa «all inclusive» di CHF 4.50 su ogni pernottamento. In contropartita, la tessera per gli ospiti dà diritto all'utilizzo gratuito delle ferrovie di montagna e delle seggiovie, all'ingresso gratuito al parco acquatico con sauna e all'utilizzo gratuito dei bus locali e dei parcheggi.</p>
Osservazioni	Per ottimizzare il rapporto costi-benefici, le agevolazioni vanno semmai concesse esclusivamente al di fuori dei periodi di alta stagione turistica. Ciò avrebbe una sua logica, nella misura in cui, durante l'alta stagione, i negozi lavorano solitamente a pieno regime anche senza incentivi supplementari.

## B10 Programma nazionale Edifici

Breve descrizione	<p>Il Programma Edifici ha preso avvio a livello nazionale il 4 gennaio 2010 e, fino al 2019, mette a disposizione CHF 133 milioni all'anno per il risanamento degli edifici. I contributi concessi dal Programma Edifici coprono fino al 20% delle spese di risanamento. Le condizioni per l'ottenimento dei contributi e la procedura concreta da seguire sono descritte sul sito Internet: <a href="http://www.ilprogrammaedifici.ch">www.ilprogrammaedifici.ch</a> .</p> <p>Altri fondi sono disponibili per promuovere l'utilizzo di energie rinnovabili. Ogni Cantone dispone inoltre di un Servizio dell'energia che fornisce informazioni al riguardo. Il sito Internet menzionato riporta anche tutti gli indirizzi di contatto.</p>
Attori primari	<p>– Proprietari di immobili</p>
Esperienze pratiche	<p>Nel 2010 sono state inoltrate più di 26'000 richieste nell'ambito del Programma Edifici per un importo complessivo di contribuzione pari a CHF 204 milioni. La maggior parte delle richieste provenivano da privati e riguardavano case unifamiliari e bifamiliari. Tenuto conto dell'inatteso elevato numero di richieste, dal 1° aprile 2011 il programma è stato lievemente modificato.</p>
Osservazioni	<p>Il sito <a href="http://www.energiefranken.ch">www.energiefranken.ch</a> fornisce informazioni specifiche sui programmi d'incentivazione esistenti nei singoli Comuni per il risanamento energetico degli edifici.</p>

## B11 Finanziamento istituzionalizzato di ristrutturazioni di edifici

Breve descrizione	<p>In questo caso un'istituzione viene fondata con lo scopo di finanziare la ristrutturazione di edifici con abitazioni secondarie. In contropartita, i proprietari cedono in parte i diritti di godimento dell'abitazione secondaria all'istituzione per un periodo da definire. Questo consente di rifinanziare gli investimenti attraverso una gestione professionale degli stabili. Per l'attuazione, in un piano d'esercizio si stabilisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per quante settimane all'anno il proprietario può utilizzare il suo appartamento;</li> <li>- per quanti anni il proprietario è vincolato alla limitazione di godimento;</li> <li>- se una parte degli utili realizzati con la locazione viene rimessa al proprietario.</li> </ul> <p>In alternativa a questo modello è possibile introdurre un sovvenzionamento della ristrutturazione di edifici da parte del settore pubblico, vincolando anche in tal caso il sussidio a un obbligo di locazione.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cantone</li> <li>- Fondazioni</li> <li>- Privati</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Il Cantone del Ticino subsidia il recupero dei rustici coprendo il 40% dei costi di costruzione, con un importo massimo di CHF 13'935 per posto letto e di CHF 83'610 per rustico (stato: 2011). In contropartita, i rustici devono essere gestiti tramite un'agenzia di locazione professionale per 15 anni, durante almeno cinque mesi all'anno nell'alta stagione. Nel periodo 2001-2006 sono stati erogati sussidi ammontanti a circa CHF 970'000 per il recupero di 30 rustici con un totale di 169 posti letto. Per il periodo 2008-2012 sono stati messi a disposizione CHF 2 milioni.</p>
Osservazioni	<p>La fondazione <i>Vacanze in edifici storici</i> finanzia i lavori di ristrutturazione di edifici degni di protezione che in seguito verranno affittati come abitazioni di vacanza. In questo caso, il piano d'esercizio prevede tuttavia l'acquisizione del diritto di proprietà o del diritto di superficie da parte della fondazione. Ciò nonostante, la fondazione fornisce un'interessante bagaglio di esperienze nella gestione operativa di questa idea imprenditoriale. Sul suo sito Internet, <i>Vacanze in edifici storici</i> ha pubblicato un modulo di notifica per proporre edifici alla fondazione. Nel modulo sono tra l'altro previste indicazioni nell'ottica dell'affittabilità sullo stato attuale dell'edificio (compresa una stima dei costi d'investimento), nonché indicazioni sulla posizione dell'edificio e sul Comune è situato l'edificio.</p>

## B12 Protezione contro i danni causati dai locatari

Breve descrizione	<p>I locatari di appartamenti di vacanza possono essere resi responsabili dei danni che arrecano all'oggetto. Nelle clausole generali del contratto di locazione della <i>Federazione svizzera del turismo</i> sono riportate disposizioni al riguardo.</p> <p>Chi volesse evitare discussioni e procedure d'incasso può anche stipulare un'assicurazione contro i danni causati dai locatari (vedi paragrafo «Esperienze pratiche»).</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assicurazioni private</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>In collaborazione con <i>ELVIA</i>, <i>Interhome</i> e il portale online <i>VACANDO SA</i> offrono ai proprietari un'assicurazione contro i danni materiali. Questa assicurazione copre i danni al mobilio (ad es. sedie, tavoli, elettrodomestici), nonché agli elementi fissi dell'alloggio per le vacanze (ad es. finestre). A seconda delle dimensioni dell'appartamento, il premio assicurativo annuo va da CHF 249 (fino a 2 camere) a CHF 289 (5 e più camere). La somma assicurata ammonta al massimo a CHF 5'000 per contratto di locazione al massimo a CHF 20'000 l'anno. La franchigia per ogni sinistro è di CHF 200.</p>
Osservazioni	<p>Secondo i risultati del sondaggio svolto a Bellwald, il 40% dei proprietari di residenze secondarie che non affittano il loro appartamento ha indicato il timore per i danni causati dai locatari tra i motivi a sfavore della locazione.</p> <p>Se il timore per i danni causati dai locatari rappresenta uno degli ostacoli principali alla locazione di abitazioni secondarie è possibile valutare la creazione di un fondo di risarcimento danni per casi eccezionali.</p>





## **C Basi e miglioramenti contestuali**

Misure nell' ambito del gruppo tematico «Basi e miglioramenti contestuali» in breve:

### *Pianificazione*

- C1 Disponibilità di dati statistici
- C2 Piano d'azione (regionale) per abitazioni secondarie

### *Contesto turistico*

- C3 Accesso ai canali di diffusione via Internet
- C4 Sviluppo della destinazione turistica
- C5 Offerte speciali nei periodi di bassa stagione
- C6 Associazione di locatori di appartamenti di vacanza

## C1 Disponibilità di dati statistici

Breve descrizione	Attualmente non esiste in Svizzera un'ampia rilevazione statistica nel settore delle abitazioni secondarie, né numerici per quanto riguarda il loro numero, né per quanto riguarda l'occupazione. Questo limita gli spazi di manovra. Per poter pianificare opportune misure volte ad aumentare la quota di locazione sarebbe utile disporre di informazioni sullo stato delle abitazioni secondarie (anno di costruzione, lavori di ristrutturazione, tipologia di riscaldamento, ecc.), sulla loro modalità di utilizzo (sfruttate/non sfruttate commercialmente) e sul contesto di proprietà (rapporti di proprietà, età dei proprietari, ecc.). <sup>16</sup>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confederazione</li> <li>- Cantone</li> <li>- Comuni</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Nell'ambito della campagna su vasta scala lanciata dalla <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> nel settore paraalberghiero, la statistica dei pernottamenti (suddivisa per stagione e luogo) e la statistica degli appartamenti servono quale base per verificare l'efficacia delle misure adottate.</p> <p>La pianificazione direttrice del Cantone dei Grigioni prevede un monitoraggio. I Comuni devono osservare l'evoluzione delle abitazioni secondarie e distinguere in particolare tra abitazioni sfruttate e non sfruttate commercialmente. I dati vanno notificati annualmente alla regione, che a sua volta li trasmette al Cantone.</p>
Osservazioni	Il 13 gennaio 2011, <i>Reka</i> , <i>Interhome</i> , <i>Camping TCS</i> , <i>Schweizer Jugendherbergen</i> e <i>Bed and Breakfast Switzerland</i> hanno fondato congiuntamente la « <i>Interessensgemeinschaft Parahotellerie Schweiz</i> » (gruppo d'interesse per il settore paralberghiero svizzero). Tra le tematiche a più ampio respiro affrontate da questa associazione figura anche il miglioramento dei dati statistici.

<sup>16</sup> Una visione d'insieme delle basi statistiche in relazione alle abitazioni secondarie e al settore alberghiero e paraalberghiero è riportata nella Guida alla pianificazione ARE 2010, pagina 40.

## C2 Piano d'azione (regionale) per abitazioni secondarie

Breve descrizione	<p>La politica delle abitazioni secondarie adottata da un Comune ha un impatto anche a livello regionale. In particolare la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie (contingentamento, quota di abitazioni primarie) può innescare un aumento della pressione edilizia nei Comuni limitrofi. Si raccomanda pertanto di optare per un approccio regionale. Un simile approccio può anche essere opportuno nell'adozione di misure volte a migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie, perché consente di sfruttare le sinergie esistenti.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica locale</li> <li>- Comune politico / Responsabile dello sviluppo regionale</li> <li>- Cantone</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>La <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i>, l'organizzazione che rappresenta 14 località turistiche di dieci Comuni politici, sta svolgendo una campagna nel settore paraalberghiero. A tale scopo ha elaborato un piano delle misure che contempla complessivamente 29 sottoprogetti. Questa campagna ha tra l'altro l'obiettivo di aumentare la quota di abitazioni secondarie sfruttate commercialmente, quello di incrementare i pernottamenti nel settore paraalberghiero e quello di ottimizzare la qualità dei servizi di locazione. Per la realizzazione della campagna è stato creato un posto di lavoro al 50%.</p> <p>Nel distretto di Goms, nove Comuni hanno elaborato congiuntamente un piano d'azione regionale per le abitazioni secondarie. Ogni Comune decide autonomamente la propria partecipazione all'attuazione delle singole misure. I progetti più importanti riguardano la ristrutturazione dei nuclei nei Comuni di Binn, Ernen e Grengiols e il lancio di una campagna sulle abitazioni secondarie a Bellwald. L'elaborazione del piano d'azione e la realizzazione dei primi progetti pilota si sono svolte nell'ambito di un progetto modello dell'<i>Ufficio federale per lo sviluppo territoriale ARE</i>.</p>
Osservazioni	<p>Un piano d'azione (regionale) per abitazioni secondarie consente di dare un impulso a tutte le misure e a tutti gli approcci riportati nella Guida alla pianificazione.</p>

### C3 Accesso ai canali di diffusione via Internet

Breve descrizione	I numerosi canali di diffusione via Internet acquistano un'importanza sempre maggiore per la locazione di appartamenti di vacanza. All'offerta globale e nazionale di canali di diffusione online si aggiungono i sistemi propri gestiti da molte destinazioni turistiche. I servizi forniti da questi portali variano notevolmente e vanno dalla semplice pubblicazione di un'inserzione alla possibilità di prenotare e pagare un appartamento di vacanza via Internet.
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica cantonale</li> <li>- Organizzazioni turistiche locali</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Con il portale ePlattform GR, la <i>Graubünden eTourism GmbH</i> offre al settore alberghiero e ai locatori di appartamenti di vacanza un semplice accesso a diversi canali di diffusione. L'offerta si basa sui sistemi di prenotazione online gestiti dalle varie destinazioni turistiche.</p> <p>La <i>Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG</i> ha rinunciato a un proprio sistema di prenotazione diretta, preferendo una collaborazione sistematica con <i>e-domizil</i>. In tal modo è stato possibile aumentare sensibilmente l'occupazione delle abitazioni secondarie affittate anche e in particolare nei periodi di debole domanda.</p> <p>La <i>Jungfrau Region Marketing AG</i> – l'organizzazione di promozione commerciale di Grindelwald, Wengen, Mürren e Lauterbrunnen – sfrutta diverse piattaforme di vendita e punta anche sulla collaborazione con operatori turistici. Mediante una campagna sugli appartamenti di vacanza si cerca attualmente di aumentare la quota di abitazioni secondarie gestite centralmente in collaborazione con la regione dell'Haslital.</p>
Osservazioni	Al fine di ottenere una buona presenza sul mercato sarebbe auspicabile utilizzare più canali distributivi via Internet. Per i locatori privati di appartamenti di vacanza questo implica tuttavia un notevole dispendio e il rischio di doppie prenotazioni.

## C4 Sviluppo della destinazione turistica

Breve descrizione	<p>Tanto più appetibile è la destinazione turistica, quanto più agevole risulta la locazione degli appartamenti di vacanza. L'attrattiva turistica dipende tra l'altro dalla qualità dello spazio vitale (bellezza paesaggistica, abitato, tranquillità, qualità dell'aria), dall'offerta di servizi turistici e non da ultimo dalla notorietà e dall'immagine del luogo.</p> <p>La qualità è un fattore decisivo. Nelle piccole e medie destinazioni è possibile raggiungere un alto standard qualitativo soprattutto attraverso un chiaro posizionamento basato su una strategia di gestione e sviluppo a lungo termine. Le destinazioni più grandi devono invece cercare di incrementare complessivamente l'attrattiva del sito, la qualità dell'offerta, il fattore «evento» e il grado di notorietà. Qui si tratta idealmente di creare un'argomentazione esclusiva di vendita.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizzazione turistica locale</li> <li>- Comune politico</li> <li>- Altri fornitori di prestazioni turistiche (ferrovie di montagna, settore alberghiero e gastronomico, ecc.)</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>La destinazione tirolese di Serfaus-Fiss-Ladis si è posizionata sistematicamente e in modo mirato nell'offerta per famiglie, ha continuato ad aumentare la qualità dell'offerta e oggi è una delle destinazioni di maggiore successo nell'arco alpino.</p> <p>Nel 2003, il Comune di Adelboden ha elaborato un Masterplan incentrato sulla pianificazione delle infrastrutture. Il Masterplan è utilizzato dal Consiglio comunale come piano direttore per lo sviluppo dell'infrastruttura comunale e come strumento per definire le priorità e quale supporto per la pianificazione finanziaria.</p> <p>Nel 2006, il Comune di Lenk, la <i>Lenk Bergbahnen</i> e la <i>Lenk-Simmental Tourismus AG</i> hanno convenuto l'elaborazione di un piano di sviluppo della destinazione. Il piano prevede in primo luogo la messa a disposizione di terreni per l'insediamento di strutture alberghiere, nonché il potenziamento e il rinnovo delle infrastrutture turistiche.</p>
Osservazioni	<p>La capacità d'azione di un Comune può essere migliorata attraverso una politica fondiaria attiva. In tal modo è possibile ad esempio mettere a disposizione terreni edificabili a progetti che offrono letti sfruttati commercialmente.<sup>17</sup></p>

<sup>17</sup> Vedi Guida alla pianificazione ARE 2010, elenco degli interventi, pagina 31 segg.

## C5 Offerte speciali nei periodi di bassa stagione

Breve descrizione	<p>Un buon tasso di occupazione nelle abitazioni di vacanza premette una lunga stagione turistica. Durante i periodi dell'anno in cui l'offerta di prestazioni turistiche (ad es. piscina coperta, ferrovie di montagna, ristoranti) è fortemente ridotta o addirittura assente, la mediazione di abitazioni di vacanza risulta alquanto difficile.</p> <p>L'alta stagione si basa sulle vacanze scolastiche. Nei periodi di bassa stagione devono essere create in primo luogo offerte destinate alle persone che non sono vincolate alle vacanze scolastiche: pensionati, single, coppie senza figli e giovani famiglie con figli in età prescolastica. Lanciando sul mercato prodotti di successo per gli ospiti di questi segmenti nei periodi di bassa stagione è possibile allungare la finestra temporale in cui un'abitazione di vacanza può essere affittata relativamente bene e a un prezzo vantaggioso.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fornitori di prestazioni speciali (ad es. organizzatori di eventi)</li> <li>- Organizzazione turistica locale</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Dal 1992 ad Arosa si svolge il Festival dell'umorismo, che ogni anno attira circa 12'000 visitatori e genera circa 10'000 pernottamenti. Il festival è organizzato da <i>Arosa Tourismus</i> nel periodo che precede la stagione invernale.</p> <p>Sul proprio sito web, <i>Grächen Tourismus</i> offre con successo pacchetti per la bassa stagione estiva e invernale che includono il pernottamento in abitazioni di vacanza classificate. La destinazione Grächen vanta un posizionamento come località a misura di famiglia e trae vantaggio dal fatto che per molte famiglie una casa di vacanza è la forma di alloggio preferita.</p> <p>Il <i>villaggio turistico Reka</i> di Lenk ha iniziato diversi anni fa a creare e un'offerta baby. Questo prodotto riscuote un grande successo.</p>
Osservazioni	-

## C6 Associazione di locatori di appartamenti di vacanza

Breve descrizione	<p>Esistono numerose associazioni di locatori di appartamenti di vacanza, ognuna con un diverso orientamento tematico. Lo scopo di queste associazioni può essere ad esempio quello di incrementare lo sviluppo della località turistica, di rappresentare gli interessi dei proprietari di abitazioni secondarie nei confronti del Comune politico e dell'organizzazione turistica locale, di commercializzare le abitazioni di vacanza dei membri o promuovere la locazione di abitazioni secondarie in termini qualitativi e quantitativi. Nell'ottica di una maggiore occupazione delle abitazioni secondarie esistenti, quest'ultimo scopo è il più interessante. Soprattutto ai neofiti, un'associazione di locatori di appartamenti di vacanza mette a disposizione un'importante know how che semplifica loro l'accesso alla locazione.</p>
Attori primari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proprietari di abitazioni secondarie</li> <li>- Organizzazione turistica locale</li> </ul>
Esperienze pratiche	<p>Saas-Fee Apartments è un'associazione che riunisce circa 160 locatori di abitazioni di vacanza. Fra i compiti primari dell'associazione figurano la creazione di un forum di discussione per le questioni legate alla locazione, l'influsso sullo sviluppo qualitativo dell'offerta e la messa a punto di direttive nell'ambito della politica dei prezzi.</p> <p>Ad Arosa è stata creata un'associazione denominata arosaAPARTMENS che riunisce locatori di appartamenti di vacanza con lo scopo di meglio tutelare gli interessi comuni nella località turistica e di promuovere la locazione.</p> <p>Vista l'insoddisfacente occupazione dei letti, <i>Grächen Tourismus</i> ha reagito tra l'altro fondando il <i>Ferienwohnungsverein FEWO Grächen</i>. Lo scopo dell'associazione è la professionalizzazione della gestione delle abitazioni secondarie.</p>
Osservazioni	<p>Secondo indicazioni proprie, <a href="http://swissApartments.ch">swissApartments.ch</a> fornisce un supporto per la creazione di associazioni locali e regionali per abitazioni di vacanza.</p>