



Scheda informativa

sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»

La revisione della legge sulla pianificazione del territorio

La cura e il rispetto del paesaggio sono molto importanti per il Consiglio federale. Per combattere gli eccessi nella costruzione di abitazioni secondarie, il Collegio punta sulla legge sulla pianificazione del territorio, la cui recente revisione è in vigore dal 1° luglio 2011. Essa impone a Cantoni e Comuni di limitare in modo adeguato alle peculiarità locali il numero di nuove abitazioni secondarie, di promuovere le abitazioni primarie e l'industria alberghiera e di migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti.

La Costituzione federale sancisce una suddivisione dei compiti fra Confederazione e Cantoni: la Confederazione fissa il quadro giuridico, mentre la pianificazione e l'attuazione delle misure è fondamentalmente di competenza dei Cantoni e dei Comuni. In questo contesto, 30 anni fa è nata la legge sulla pianificazione del territorio. Essa persegue l'obiettivo di un'utilizzazione misurata del suolo e di un insediamento ordinato del territorio. Lo scopo è proteggere le basi naturali della vita, come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio, costruire insediamenti accoglienti e creare buone premesse per le attività economiche.

Cosa ha reso necessaria la revisione

Da quando è nata, la legge sulla pianificazione del territorio ha subito diverse modifiche. L'inasprimento entrato in vigore il 1° luglio 2011 ha lo scopo di contrastare gli eccessi che si verificano nel settore della costruzione delle abitazioni secondarie e frenare quindi l'espansione disordinata degli insediamenti sul territorio. I relativi adeguamenti erano stati proposti dal Consiglio federale nell'estate del 2007, come misure di accompagnamento alla prevista abrogazione della «Lex Koller», che disciplina l'acquisto di fondi da parte di persone residenti all'estero. Poco dopo era stata presentata l'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!», che vuole limitare la quota di abitazioni secondarie in Svizzera al venti per cento per Comune. Nel frattempo, il Parlamento aveva sospeso l'abrogazione della «Lex Koller», mantenendo tuttavia la volontà di inasprire le disposizioni sulla costruzione di abitazioni secondarie e approvando la revisione della legge sulla pianificazione del territorio come controprogetto indiretto all'iniziativa popolare.



Qual è lo scopo della revisione

I Cantoni e i Comuni sono tenuti, entro il 1° luglio 2014, ad adottare nei loro piani direttori e di utilizzazione misure per limitare la costruzione di abitazioni secondarie. La revisione della legge impone loro, concretamente, di limitare il numero di nuove abitazioni secondarie, promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati e migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie esistenti (cfr. riquadro).

I requisiti sono severi: chi non li soddisfa entro i termini stabiliti non potrà più rilasciare permessi di costruzione.

L'attuazione dipende dalla situazione esistente a livello locale. I Comuni hanno a disposizione strumenti diversi:

- contingenti, per limitare la costruzione di abitazioni secondarie;
- zone alberghiere, per impedire la trasformazione delle strutture ricettive in appartamenti e per promuovere l'industria alberghiera;
- regole relative alla quota di abitazioni primarie, per garantire la disponibilità di spazi abitativi per la popolazione locale;
- tasse d'incentivazione, per creare abitazioni a prezzi abbordabili;
- tasse sulle abitazioni secondarie, per aumentare il loro tasso di occupazione.

Molti Comuni adottano anche strumenti di politica fondiaria per aumentare il grado di occupazione delle abitazioni secondarie e creare spazi abitativi a buon mercato per la popolazione locale. Generalmente vengono combinati tra loro strumenti diversi. La revisione della legge garantisce che si tenga conto delle peculiarità regionali e locali (cfr. scheda informativa "Strumenti a disposizione dei Cantoni e dei Comuni").

In sede di approvazione dei piani direttori cantonali, la Confederazione valuta se le misure sono idonee a soddisfare i requisiti imposti dalla legge. La Confederazione sostiene i Cantoni e i Comuni con una guida alla pianificazione, per aiutarli a soddisfare per tempo i nuovi e più severi requisiti. L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) ha elaborato la guida alla pianificazione in collaborazione con rappresentanti di organi cantonali e federali, nonché di esperti dei settori della pianificazione del territorio e del turismo. La guida contiene numerosi esempi pratici e illustra i differenti strumenti adottabili a livello regionale e locale per limitare la costruzione di abitazioni secondarie.

Testo delle disposizioni più severe in vigore dal 1° luglio 2011:

Art. 8 Contenuto minimo dei piani direttori

2 I piani direttori specificano i territori in cui occorre adottare misure particolari per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

3 Le misure da adottare sono volte 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.



Disposizioni transitorie

1 I Cantoni interessati adeguano i propri piani direttori alle esigenze della presente modifica entro un termine di tre anni dall'entrata in vigore della stessa e provvedono affinché i Comuni interessati adottino, entro lo stesso termine, misure adeguate, quali in particolare la determinazione di contingenti annuali o di quote di abitazioni primarie, la delimitazione di zone d'utilizzazione speciali o la riscossione di tasse d'incentivazione.

2 Scaduto questo termine non saranno autorizzate abitazioni secondarie fino a quando i Cantoni e i Comuni non avranno adottato i necessari provvedimenti.

Lex Koller

Nel 1961, l'acquisto di fondi in Svizzera da parte di persone residenti all'estero venne sottoposto all'obbligo di autorizzazione. Ciò fu deciso in seguito alla forte richiesta, anche a fini speculativi, di terreni da parte di persone residenti all'estero e al conseguente aumento dei canoni di locazione in Svizzera. Nel 1983, il Parlamento decise di trasformare il decreto federale del 1961, più volte prorogato, in una legge federale senza scadenza, denominata in occasione di ciascuna revisione con il nome del Consigliere federale responsabile. La nuova legge, la Lex Friedrich, è entrata in vigore nel 1985. Con la Lex Koller, nel 1997 è stato esentato dall'obbligo di autorizzazione l'acquisto di terreni per stabilirvi un commercio o un'impresa (albergo, palazzina per uffici), oppure per un'abitazione principale. Per gli stranieri che desiderano acquistare case di vacanza, i Cantoni ricevono un certo numero di autorizzazioni. Il contingente relativo a queste autorizzazioni è al massimo di 1500 unità all'anno per tutta la Svizzera, suddivise soprattutto fra i Cantoni a maggiore vocazione turistica quali Vallese (330), Grigioni (290), Ticino (195), Vaud (175) e Berna (140). Non sempre i contingenti annui vengono sfruttati completamente. Nel 2010 i Cantoni, con l'eccezione del Vallese, hanno rilasciato un numero significativamente minore di autorizzazioni. Attualmente, sono diciassette i Cantoni che dispongono di una corrispondente base legale.

I cittadini dei Paesi UE e EFTA residenti in Svizzera, nonché le persone straniere che dispongono di un permesso di domicilio (permesso C) sono esentate dall'obbligo di autorizzazione. La Lex Koller, quindi, vale oggi soprattutto per gli stranieri che non provengono da un Paese UE o EFTA.