



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

## **Rapporto sui risultati**

**della consultazione sulla modifica della legge sulla pianificazione del territorio (misure accompagnatorie relative all'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero)**

**Maggio 2006**

## **Indice**

<b>ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI</b>	<b>3</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>5</b>
<b>VALUTAZIONE DEI PARERI</b>	<b>6</b>
<b>1. Introduzione</b>	<b>6</b>
1.1 Antefatti	6
1.2 Partecipanti alla consultazione	6
1.3 Struttura del rapporto sui risultati della consultazione	6
<b>2. Valutazione generale del progetto</b>	<b>7</b>
2.1 Approvazione delle misure accompagnatorie della Confederazione	7
2.2 Richiesta di misure accompagnatorie più efficaci	8
2.3 Rifiuto delle misure accompagnatorie	9
2.4 Posizioni non chiaramente definite	11
<b>3. Osservazioni su singoli aspetti del progetto</b>	<b>11</b>
3.1 Disposizioni transitorie	11
3.2 Valori soglia	12
3.3 Guida/direttive	13
3.4 Monitoraggio	13
3.5 Ulteriori richieste	14
<b>4. Altre proposte di soluzione</b>	<b>14</b>
4.1 Contingentamento	14
4.2 Migliore gestione delle abitazioni di vacanza	15
4.3 Ulteriori proposte	16
<b>5. Osservazioni finali</b>	<b>16</b>
<b>ALLEGATO 1: COMPENDIO IN FORMA TABELLARE</b>	<b>17</b>
<b>ALLEGATO 2: ELENCO DEI PARERI PERVENUTI</b>	<b>18</b>

## ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI

ACS	Associazione dei Comuni Svizzeri
AG	Cantone di Argovia
AI	Cantone di Appenzello Interno
AIA	Associazione degli investitori immobiliari
ANS	Aqua nostra Svizzera
AR	Cantone di Appenzello Esterno
ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale
ASA	Associazione svizzera per l'abitazione
ASPF	Associazione svizzera dei proprietari fondiari
ASPU	Associazione svizzera per la protezione degli uccelli/BirdLife Svizzera
BE	Cantone di Berna
BL	Cantone di Basilea Campagna
BS	Cantone di Basilea Città
CCI VS	Chambre valaisanne de commerce et d'industrie
CEAT	Communauté d'études pour l'aménagement du territoire
CFNP	Commissione federale per la protezione della natura e del paesaggio
costruionesvizzera	Organizzazione nazionale della costruzione
CP	Centre patronal
CVCI	Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie
Davos	Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde
DCPA	Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente
DS	Democratici Svizzeri
DWGR	Dachorganisation der Wirtschaft Graubünden
economiesuisse	Federazione delle imprese svizzere
FER	Fédération des entreprises romandes
FP	Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio
FR	Cantone di Friburgo
FRI	Fédération romande immobilière
FSN	Federazione svizzera dei notai
FST	Federazione svizzera del turismo
FSU	Federazione svizzera degli urbanisti
GastroSuisse	Federazione per l'albergheria e la ristorazione
GE	Cantone di Ginevra
GL	Cantone di Glarona
GR	Cantone dei Grigioni
JU	Cantone del Giura
LAFE	Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero
Lausanne	Municipio di Losanna
Lega	Lega dei Ticinesi
LPT	Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio
LSP	Lega svizzera per la salvaguardia del patrimonio nazionale
LU	Cantone di Lucerna
MW	Mountain Wilderness
NE	Cantone di Neuchâtel
NW	Cantone di Nidvaldo
OSE	Organizzazione degli Svizzeri all'estero
OW	Cantone di Obvaldo

PCS	Partito cristiano sociale
PES	Partito ecologista svizzero
PEV	Partito evangelico svizzero
PLR	Partito liberale radicale svizzero
PLS	Partito liberale svizzero
PPD	Partito popolare democratico svizzero
PS	Partito socialista svizzero
PUSCH	Praktischer Umweltschutz Schweiz (Fondazione che opera per un'utilizzazione sostenibile delle risorse)
Rheinaubund	Comunità svizzera di lavoro per la natura e il paesaggio
SAB	Gruppo svizzero per le regioni di montagna
SCA	Società svizzera di credito alberghiero
SG	Cantone di San Gallo
SH	Cantone di Sciaffusa
SIA	Società svizzera degli ingegneri e architetti
SMV/D	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (Associazione inquilini della Svizzera tedesca)
SO	Cantone di Soletta
SSIC	Società svizzera degli impiegati di commercio
SVIT	Associazione svizzera dell'economia immobiliare
SwissBanking	Associazione svizzera dei banchieri
SZ	Cantone di Svitto
TG	Cantone di Turgovia
TI	Cantone del Ticino
UBCS	Unione delle Banche Cantonali Svizzere
UCS	Unione delle città svizzere
UDC	Unione democratica di centro
UDF	Unione democratica federale
UFG	Ufficio federale di giustizia
UR	Cantone di Uri
USAM	Unione svizzera delle arti e mestieri
USPI	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (Svizzera romanda)
USS	Unione sindacale svizzera
VD	Cantone di Vaud
VLP-ASPAN	Associazione svizzera per la pianificazione nazionale
VS	Cantone del Vallese
WWF	World Wildlife Fund
ZG	Cantone di Zugo
ZH	Cantone di Zurigo

## COMPENDIO

La consultazione sulla modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio (misure accompagnatorie relative all'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, LAFE, detta anche Lex Koller) è durata dal 10 novembre 2005 al 28 febbraio 2006. Complessivamente sono stati presentati 85 pareri.

Mentre l'abrogazione della Lex Koller è stata approvata dalla maggior parte dei partecipanti alla consultazione, le misure accompagnatorie proposte sono state valutate in maniera controversa:

- Un primo gruppo di partecipanti sostiene le misure accompagnatorie proposte: ne fanno parte 17 Cantoni, tra cui i Cantoni turistici di Berna, Ticino, Obvaldo e Vaud, numerose organizzazioni e alcuni partiti politici.
- Un secondo gruppo di partecipanti, composto da 2 partiti politici e 11 organizzazioni, ritiene insufficienti le misure accompagnatorie proposte. Secondo alcuni pareri, la Lex Koller, in mancanza di misure accompagnatorie più severe, dovrebbe essere addirittura abrogata. Si propone ad esempio un contingentamento a livello svizzero delle abitazioni secondarie.
- Un terzo gruppo di partecipanti reputa invece che, senza misure accompagnatorie della Confederazione, la Lex Koller debba essere abrogata. L'adozione di misure accompagnatorie – sempre che vengano giudicate necessarie – sarebbe compito dei Cantoni e dei Comuni. 9 Cantoni sono di questo avviso, tra cui i grandi Cantoni turistici dei Grigioni e del Vallese. Condividono inoltre questo parere diversi partiti, in primo luogo i partiti di governo PPD, PLS, PLR e UDC, nonché una serie di organizzazioni, in particolare del settore economico e immobiliare.

Le disposizioni transitorie sono respinte dalla maggior parte dei partecipanti che si sono pronunciati esplicitamente in merito. Vi è discordanza anche circa i valori soglia proposti, sulla base dei quali andrebbero determinate le regioni in cui è particolarmente necessario agire. I pareri divergono fortemente sia per quanto riguarda l'entità di tali valori soglia, sia in merito al loro valore di riferimento (regione o Comune) e sia a proposito dell'opportunità o meno di sancirli nella legge. La maggior parte dei partecipanti alla consultazione, sia quelli che respingono le misure accompagnatorie sia quelli che le sostengono, approva l'elaborazione di un aiuto alla pianificazione.

# **VALUTAZIONE DEI PARERI**

## **1. Introduzione**

### **1.1 Antefatti**

A titolo di misura accompagnatoria relativa all'abrogazione della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, detta anche Lex Koller) si propone una modifica della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). Tale modifica ha lo scopo di obbligare i Cantoni a designare nei loro piani direttori le parti di territorio in cui occorre adottare misure particolari allo scopo di garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

La procedura di consultazione indetta dal Consiglio federale è durata dal 2 novembre 2005 al 28 febbraio 2006 e si è svolta contemporaneamente alla consultazione sull'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero. Il presente rapporto sui risultati si riferisce esclusivamente al progetto di modifica della legge sulla pianificazione del territorio. I risultati della consultazione sull'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero sono presentati in un rapporto separato.

### **1.2 Partecipanti alla consultazione**

I documenti per la consultazione sono stati inviati a tutti i Cantoni, a 16 partiti politici e a 61 organizzazioni. Complessivamente sono stati presentati 85 pareri. Oltre alla totalità dei Cantoni, si sono espressi 10 partiti politici, 43 organizzazioni, 4 privati e altri 2 partecipanti (Comuni).

La Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA) e il Partito cristiano sociale (PCS) hanno rinunciato esplicitamente a formulare un parere.

Oltre ai partecipanti interpellati ufficialmente, si sono pronunciati 9 organizzazioni, 2 Comuni e 4 privati.

### **1.3 Struttura del rapporto sui risultati della consultazione**

Il rapporto sui risultati inizia con una panoramica sulla valutazione generale del progetto (cap. 2). In seguito si presentano i pareri su singoli aspetti del progetto (cap. 3) e le proposte dei partecipanti per ulteriori soluzioni (cap. 4). I singoli capitoli sono introdotti da un breve riassunto (nel riquadro grigio). Successivamente ci si sofferma sui pareri dei Cantoni, dei partiti, delle organizzazioni e di altri partecipanti. Dei quattro privati, solo uno si esprime sulla modifica della legge sulla pianificazione del territorio, respingendola. I pareri dei privati non sono trattati ulteriormente nel presente rapporto.

## 2. Valutazione generale del progetto

### 2.1 Approvazione delle misure accompagnatorie

17 Cantoni, 4 partiti politici e 12 organizzazioni sostengono la proposta modifica della legge sulla pianificazione del territorio in quanto la ritengono ben mirata e perché lascia ai Cantoni un sufficiente margine di manovra.

#### Cantoni

La maggioranza dei Cantoni approva il progetto proposto e sostiene – formulando le seguenti osservazioni di dettaglio – sia l’abrogazione della Lex Koller sia le misure accompagnatorie proposte (AG, AI, BE, BL, BS, GE, GL, JU, LU, NE, OW, SO, TG, TI, UR, VD, ZH):

- La problematica inerente alle abitazioni secondarie non costituisce più una problematica relativa agli stranieri, motivo per cui si approva una soluzione nell’ambito della pianificazione del territorio (LU, SO).
- La soluzione proposta è ben mirata e opportuna (AI, BE, BS, GE, JU, LU, SO, UR, VD).
- La proposta si integra negli strumenti esistenti e collaudati in materia di pianificazione del territorio, motivo per cui l’onere per la sua attuazione è relativamente contenuto (AI, LU, SO).
- I Cantoni ricevono un margine di manovra sufficientemente ampio (BE, TG, UR), il quale deve essere assolutamente mantenuto (BE, VD).
- Le misure accompagnatorie devono essere molto flessibili e tener conto delle differenze regionali (TI).
- L’adeguamento del piano direttore e il monitoraggio devono essere eseguiti soltanto nei Cantoni che presentano una quota consistente di abitazioni secondarie (AG, GE, SH). Per i Cantoni con poche abitazioni secondarie occorre trovare un’altra soluzione (NE).
- L’attuabilità delle misure proposte è messa in dubbio (TG).
- Sebbene in linea di principio approvi la proposta, TI si domanda se siano necessarie misure accompagnatorie vincolanti e se non entrino in linea di conto anche altre misure.

#### Partiti

PEV e Lega sostengono l’abrogazione della Lex Koller in combinazione con le misure accompagnatorie proposte. Il PEV chiede che l’adeguamento sia concretizzato a livello di ordinanza.

DS e UDF appoggiano le misure proposte in materia di pianificazione del territorio, ma respingono l’abrogazione della Lex Koller.

#### Organizzazioni

Numerose organizzazioni approvano l’abrogazione della Lex Koller in combinazione con le misure accompagnatorie proposte (ACS, ASA, CFNP, FSN, FST, SAB, SSIC, SVIT, Swiss-Banking, UBCS, VLP-ASPAN). Questa posizione è stata motivata con i seguenti argomenti:

- La soluzione proposta lascia ai Comuni e ai Cantoni un margine di manovra sufficiente per adottare misure adeguate sul piano regionale (ACS, CFNP, FSN, SSIC, SVIT, VLP-ASPAN).
- L’abrogazione della Lex Koller senza misure accompagnatorie non avrebbe alcuna possibilità di essere accettata in una votazione referendaria (VLP-ASPAN).
- Sui Comuni con una quota eccessiva di abitazioni secondarie occorre esercitare pressione affinché adottino le misure necessarie (VLP-ASPAN).

- A livello federale occorre definire condizioni quadro affinché possa svilupparsi una prassi uniforme nell'interesse della certezza del diritto (ACS).
- Occorre adeguare anche l'ordinanza sulla pianificazione del territorio (CFNP, VLP-ASPAN).
- Una concretizzazione a livello di ordinanza è respinta (FST).
- Le residenze secondarie di cittadini svizzeri emigrati non devono essere soggette alla stessa restrizione cui sottostanno le abitazioni di vacanza (SAB).
- L'art. 8 cpv. 2 LPT dovrebbe essere formulato in modo più preciso: "Essi designano le parti di territorio in cui occorre adottare misure particolari allo scopo di limitare la costruzione di abitazioni secondarie" (VLP-ASPAN).
- L'ASA avrebbe preferito introdurre le misure accompagnatorie nel quadro della revisione totale della LPT.

Helvetia nostra appoggia le misure accompagnatorie, ma respinge l'abrogazione della Lex Koller.

### Altri partecipanti

Tra gli altri partecipanti, Lausanne sostiene le misure accompagnatorie.

## **2.2 Richiesta di misure accompagnatorie più efficaci**

Due partiti e 11 organizzazioni, tra cui numerose organizzazioni ambientali, ritengono che la proposta modifica della legge sulla pianificazione del territorio non sia sufficiente ad ammortizzare le ripercussioni dell'abrogazione della Lex Koller. Chiedono che la Confederazione adotti misure più efficaci in materia di pianificazione del territorio.

### Partiti

Il PES approva l'abrogazione della Lex Koller soltanto se vengono definiti condizioni e limiti quantitativamente e territorialmente chiari per la costruzione di nuove abitazioni secondarie. Ritiene che la normativa proposta non sia appropriata.

Il PS ritiene troppo blando l'approccio proposto. Esso propone inoltre un adeguamento degli articoli 3 e 4 LPT e un esame attento di una soluzione di contingentamento.

### Organizzazioni

Una serie di organizzazioni, soprattutto ambientali, chiede misure accompagnatorie più efficaci (ASPU, CEAT, FP, LSP, MW, Pro Natura, PUSCH, Rheinaubund, SMV/D, USS, WWF). Tra queste ve ne sono alcune che sono esplicitamente a favore dell'abrogazione della Lex Koller se non sono adottate misure accompagnatorie più concrete (ASPU, FP, LSP, MW, Pro Natura, PUSCH, WWF). Questa posizione è stata motivata con i seguenti argomenti:

- Le misure accompagnatorie proposte non sono in grado di ammortizzare le ripercussioni dell'abrogazione della Lex Koller (ASPU, FP, MW, Pro Natura, Rheinaubund, SMV/D, WWF).
- Si mette in dubbio che la Confederazione sia intenzionata a esercitare un influsso sufficiente attraverso l'approvazione dei piani direttori (ASPU, CEAT, FP, LSP, Pro Natura).
- L'abrogazione della Lex Koller senza misure accompagnatorie non avrebbe alcuna possibilità di riuscita in sede di votazione popolare (USS).
- A causa della concorrenza tra i Cantoni per attirare l'edilizia delle abitazioni secondarie, senza normativa federale sovraordinata vi saranno soluzioni molto liberali nei Cantoni (Pro Natura).

I seguenti adeguamenti sono ritenuti necessari per migliorare l'efficacia delle misure accompagnatorie:

- I criteri per l'approvazione dei piani direttori devono essere precisati (ASPU, FP, LSP, PUSCH, SMV/D, WWF).
- L'espressione „rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie“ deve essere definita (ASPU, FP, SMV/D,).
- L'espressione „parti di territorio“ è imprecisa e deve essere sostituita con „Comune“ (FP, PUSCH, SMV/D).
- L'espressione „abitazione secondaria“ deve essere definita (ASPU, FP, PUSCH, Rheinaubund).
- Lo scopo dovrebbe essere quello di non aumentare le quote di abitazioni secondarie nelle regioni problematiche (ASPU, FP) e di non ammettere nuove abitazioni secondarie nelle regioni che presentano quote di abitazioni secondarie superiori al 50 % (Pro Natura).

Visto che le misure proposte sono ritenute inefficaci, si chiede di adottare le seguenti misure accompagnatorie:

- Contingentamento (FP, LSP, MW, Pro Natura, PUSCH, Rheinaubund, SMV/D, WWF).
- Un piano settoriale relativo alle abitazioni secondarie che regola l'entità e la distribuzione dei contingenti (ASPU, FP)
- La promozione della gestione e l'affitto di abitazioni secondarie (LSP, MW, Pro Natura, WWF).
- Oneri per l'utilizzazione di abitazioni secondarie (MW).
- Imposte sulle abitazioni secondarie per coprire i costi successivi (MW).
- Ridimensionamento delle zone edificabili secondo l'articolo 15 LPT (ASPU, FP, LSP, SMV/D, WWF).
- Sfruttamento rigoroso dei valori aggiunti (ASPU, FP, LSP, SMV/D, WWF)
- La Confederazione deve ricevere gli strumenti e le competenze necessari per coordinare meglio le misure cantonali (CEAT).

### **2.3 Rifiuto delle misure accompagnatorie**

Nove Cantoni, tra cui i grandi Cantoni turistici dei Grigioni e del Vallese, quattro partiti politici (PLR, PLS, PPD, UDC) e 16 organizzazioni chiedono che la Lex Koller venga abrogata senza misure accompagnatorie della Confederazione. Quali argomenti principali essi adducono che il proposto adeguamento della legge sulla pianificazione del territorio rappresenta un'ingerenza anticostituzionale nelle competenze cantonali e che i Cantoni e i Comuni sono più idonei che non la Confederazione a gestire lo sviluppo delle abitazioni secondarie.

#### Cantoni

Nove Cantoni (AR, FR, GR, NW, SH, SZ, SG, VS, ZG) sono dell'avviso che la Lex Koller debba essere abrogata senza misure accompagnatorie della Confederazione e formulano le seguenti osservazioni:

- Con l'abrogazione della Lex Koller non ci si deve attendere un aumento sensibile delle abitazioni secondarie, motivo per cui l'abbinamento dei due progetti non appare giustificato dal profilo materiale (NW, SG).
- Il proposto adeguamento della LPT rappresenta un'ingerenza nelle competenze cantonali e non è conciliabile con l'articolo 75 Cost. (AR, FR, GR, VS, ZG).

- I Cantoni e i Comuni sono più idonei che non la Confederazione a prendere misure appropriate – senza che a tal fine occorra adeguare il diritto federale (AR, GR, NW, SZ, VS, ZG).
- Sarebbe inopportuno iscrivere il tema delle abitazioni secondarie nella LPT mentre in essa mancano molti altri temi importanti (GR, ZG).
- La nozione di abitazioni secondarie è estranea alla LPT dal profilo della sistematica (SH).
- L'adeguamento proposto è troppo poco concreto (SG).
- L'espressione "rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie" lascia alla Confederazione un margine d'apprezzamento eccessivo nell'approvazione dei piani direttori cantonali (ZG).
- Il piano direttore non è lo strumento adatto per controllare le abitazioni secondarie perché vincola soltanto le autorità e perché i passaggi di proprietà e gli affitti di appartamenti e case non sono soggetti ad approvazione (SZ).
- Strumenti diversi dal piano direttore cantonale sarebbero più adatti per regolare la questione delle abitazioni secondarie (FR).
- L'idoneità dello strumento nella prassi è messa in discussione (NW).
- La soluzione proposta comporta un onere importante (NW, SZ).
- La soluzione proposta potrebbe condurre a un'estensione del diritto di ricorso delle associazioni (GR).
- Per poter disporre di una solida base decisionale occorrerebbe procedere ad esami approfonditi (SG).
- La costruzione di abitazioni secondarie deve eventualmente essere affrontata nel quadro della prevista revisione totale della LPT (SG).

### Partiti

PPD, PLR, UDC e PLS sono del parere che la Lex Koller debba essere abrogata senza misure accompagnatorie e adducono le seguenti motivazioni:

- I Cantoni sono in grado di ordinare da soli le misure necessarie (PLR, PLS, PPD, UDC).
- Un ampliamento delle competenze federali viene respinto (PLR, PPD, UDC).

### Organizzazioni

La maggior parte delle organizzazioni del settore edilizio e immobiliare nonché diverse associazioni economiche chiede l'abrogazione della Lex Koller senza misure accompagnatorie della Confederazione (AIA, ANS, ASPF, costruzioni svizzera, CP, CVCI, DWGR, economie svisse, FER, FRI, FSU, GastroSuisse, Hotelleriesuisse, SIA, USAM, USPI). Questa opinione è motivata con i seguenti argomenti:

- Le misure accompagnatorie proposte ingeriscono nelle competenze dei Cantoni e dei Comuni (AIA, ANS, ASPF, CP, CVCI, DWGR, economie svisse, FER, FRI, Hotelleriesuisse, USAM, USPI).
- I Cantoni e i Comuni sono in grado di prendere misure appropriate anche senza disciplinamento a livello federale (AIA, ANS, ASPF, costruzioni svizzera, CP, DWGR, FER, FRI, FSU, GastroSuisse, Hotelleriesuisse, USAM, USPI).
- Le abitazioni secondarie sono importanti per l'economia regionale (costruzioni svizzera, DWGR, economie svisse, USAM).
- Non esiste un problema delle abitazioni secondarie in quanto tale: sono pochi i Comuni che ne sono interessati (DWGR, USAM).

- L'adeguamento proposto è sbagliato dal punto di vista della sistematica legislativa poiché la LPT è soltanto una legge quadro (costruionesvizzera, DWGR, FSU, USAM).
- I disciplinamenti relativi alle abitazioni secondarie spezzerebbero il forte legame della popolazione svizzera emigrata con la loro patria (economiesuisse).
- Le normative comportano un onere amministrativo supplementare (economiesuisse).
- Il mantenimento della sostanza edilizia esistente attraverso il cambiamento di destinazione da abitazioni primarie ad abitazioni secondarie non sarebbe più possibile (DWGR, USAM).
- Le misure proposte possono condurre a un'estensione indesiderata del diritto di ricorso delle associazioni (DWGR, economiesuisse, Hotelleriesuisse).
- La normativa è sproporzionata e troppo incisiva (costruionesvizzera, FER, Gastro-Suisse).
- Al posto di un obbligo, nella legge si potrebbe introdurre una formulazione potestativa (CVCI, FRI).

#### Altri partecipanti

Tra gli altri partecipanti, Davos condivide questa opinione in quanto le misure proposte sono ritenute eccessive, ingeriscono nelle competenze comunali e i Comuni devono poter decidere da soli in merito ad eventuali misure accompagnatorie. Davos propone di inserire eventualmente nella legge una formulazione potestativa. Teme inoltre un'estensione indesiderata del diritto di ricorso delle associazioni.

### **2.4 Posizioni non chiaramente definite**

#### Organizzazioni

Alcuni partecipanti non si sono pronunciati né chiaramente a favore né chiaramente contro le misure accompagnatorie (CCI VS, OSE, SCA, UCS).

## **3. Osservazioni su singoli aspetti del progetto**

### **3.1 Disposizioni transitorie**

Le disposizioni transitorie sono respinte dalla maggior parte dei partecipanti che si sono espressi esplicitamente in merito. Anche diversi fautori delle misure accompagnatorie respingono le disposizioni transitorie in quanto le ritengono troppo incisive. Il termine di tre anni è ritenuto piuttosto breve.

#### Cantoni

Sette Cantoni respingono esplicitamente le disposizioni transitorie (GR, NW, SG, SH, TG, TI, VD) e le ritengono non attuabili e non idonee alla prassi (GR, NW, TG). Tre Cantoni le sostengono esplicitamente (LU, UR, ZH). Ecco le osservazioni di dettaglio che sono state presentate:

- Un intervento talmente incisivo nei diritti di proprietà sulla base di una disposizione di legge formulata in modo così generale è piuttosto problematica dal punto di vista del diritto costituzionale (SG).
- Con le disposizioni transitorie la Confederazione interverrebbe direttamente nei piani delle zone passati in giudicato e le misure interesserebbero direttamente singoli proprietari fondiari (GR, ZG).

A proposito del previsto termine transitorio di tre anni i pareri divergono:

- AG, LU, SH, TG, VD ritengono che il termine proposto sia troppo breve.
- AI e OW lo trovano adeguato.
- UR reputa che due anni sarebbero sufficienti.
- BE è dell'avviso che il termine possa essere rispettato soltanto se la Confederazione presenterà al momento dell'entrata in vigore dell'adeguamento della LPT un aiuto all'esecuzione che faciliti la discussione nei Cantoni.

### Partiti

L'unico partito a esprimersi esplicitamente sulle disposizioni transitorie è il PLR, che le respinge in quanto sproporzionate.

### Organizzazioni

Otto organizzazioni sostengono nel principio le disposizioni transitorie (ASA, ASPU, FP, Helvetia nostra, SMV/D, SVIT, USS, VLP-ASPAN). ASPU e FP sono dell'avviso che le disposizioni transitorie sono attuabili soltanto se al limite si istituiscono anche zone di pianificazione secondo l'articolo 37 LPT.

Dieci organizzazioni sono contrarie alle disposizioni transitorie (AIA, ANS, ASPF, costruzionesvizzera, DWGR, FER, FRI, FST, GastroSuisse, USAM). Costruzionesvizzera e la DWGR sottolineano che le disposizioni transitorie avrebbero conseguenze economiche disastrose e imprevedibili.

Le organizzazioni si esprimono nel modo seguente sul previsto termine transitorio di tre anni:

- La Lex Koller può essere abrogata soltanto dopo la scadenza del termine previsto (SSIC).
- Anche senza misure accompagnatorie della Confederazione l'abrogazione della Lex Koller deve avvenire solo due anni dopo la decisione, di modo che i Cantoni possano adottare misure accompagnatorie (CVCI, FRI).

### Altri partecipanti

Davos respinge le disposizioni transitorie.

## **3.2 Valori soglia**

Le opinioni sui valori soglia proposti nel rapporto esplicativo divergono fortemente. Vi è discordanza sia circa l'entità dei valori soglia, sia sul loro valore di riferimento (regione o Comune) e sia a proposito dell'opportunità o meno di sancire gli stessi nella legge.

### Cantoni

Sono pochi i Cantoni che si esprimono esplicitamente sui valori soglia proposti nel rapporto esplicativo, sulla base dei quali si dovrebbero determinare le regioni in cui è particolarmente necessario agire. Vengono formulate le seguenti osservazioni:

- Il valore non è realistico in quanto in molte località turistiche è già raggiunto (GR).
- Il valore soglia non deve essere utilizzato in alcun caso come valore limite o valore di contingentamento e non deve nemmeno essere abbassato ulteriormente (OW).
- Il valore soglia dovrebbe essere iscritto nella legge (SH).
- Il valore soglia non deve necessariamente essere uguale in tutti i Cantoni e nemmeno all'interno di uno stesso Cantone (GE).

## Partiti

Il PPD è l'unico partito a esprimersi esplicitamente sul valore soglia. Esso lo mette in dubbio poiché oggi è già superato in molte destinazioni turistiche.

## Organizzazioni

I pareri delle organizzazioni sui valori soglia proposti sono controversi:

- È giusto non sancire il valore soglia nella legge (SAB).
- La legge dovrebbe pure stabilire il valore soglia a partire dal quale un rapporto tra abitazioni primarie e secondarie non risulta più equilibrato (USS).
- Il valore soglia deve riferirsi a regioni e non a singoli Comuni (SAB).
- „Parti di territorio“ è un'espressione poco chiara; le misure dovrebbero riferirsi a Comuni (PUSCH, FP).
- Un valore soglia del 30 – 50 % per far scattare le misure è troppo elevato (ASPU, CEAT, FP, PUSCH, SMV/D). Per motivi di prevenzione, il valore soglia deve essere basso (SMV/D, USS).
- Un valore soglia del 30 – 50 % non è realistico perché in molte regioni turistiche è già superato (DWGR, economiesuisse, Hotelleriesuisse, USAM).
- Valori soglia unitari non sono sensati (AIA, ANS, CEAT, FST).
- Cantoni e Comuni sono in grado di stabilire da soli un valore soglia (AIA, ANS).
- Occorre precisare se i valori soglia indicati siano da intendersi come valori oggettivi oppure se segnalino semplicemente a partire da quando sorge la necessità di agire (ASPU, PUSCH).

### **3.3 Guida/direttive**

L'elaborazione di un aiuto alla pianificazione o l'adeguamento della Guida per l'elaborazione della pianificazione direttrice è approvata dalla maggior parte dei partecipanti che si sono pronunciati esplicitamente in merito. L'aiuto alla pianificazione è sostenuto sia dai fautori sia dagli oppositori alla modifica della LPT.

## Cantoni

Diversi Cantoni approverebbero che la Confederazione elaborasse assieme ai Cantoni un aiuto al lavoro o all'esecuzione (BE, GR, LU, VD) oppure che ampliasse la Guida per l'elaborazione della pianificazione direttrice (GR, ZG).

Due Cantoni respingono esplicitamente una precisazione delle disposizioni mediante direttive o nell'ordinanza (AR, SG).

## Organizzazioni

CFNP, FST e SSIC ritengono opportuno un aiuto all'esecuzione. FSU e SIA sono dell'opinione che al posto di adeguare la legge occorrerebbe adeguare la Guida per l'elaborazione della pianificazione direttrice oppure elaborare un aiuto all'esecuzione. La DWGR è contraria a un aiuto all'esecuzione.

### **3.4 Monitoraggio**

Alcuni partecipanti alla consultazione si pronunciano sul monitoraggio e chiedono che lo stesso debba essere possibile senza grandi oneri e che debba essere basato su dati comparabili a livello nazionale.

## Cantoni

Sono pochi i Cantoni che si esprimono sul tema del monitoraggio:

- La Confederazione dovrebbe emanare direttive per un monitoraggio (BE).
- Il monitoraggio deve basarsi su dati esistenti e comparabili a livello nazionale (BS, BE, GR).
- L'elaborazione di basi statistiche e dei rapporti non deve causare un onere importante ai Cantoni e ai Comuni (BE, LU, UR, ZH).
- Solo i Cantoni con una quota elevata di abitazioni secondarie devono essere obbligati a effettuare un'osservazione statistica (AG).

## Organizzazioni

Solo poche organizzazioni si esprimono esplicitamente sul tema del monitoraggio:

- Il corpus di dati è insufficiente, al più tardi in occasione del prossimo censimento della popolazione i dati esistenti dovrebbero essere completati (FST, Hotelleriesuisse).
- Occorre valutare quali basi statistiche debbano in futuro essere rilevate dalla Confederazione. I Comuni dovrebbero essere obbligati a rilevare i dati supplementari necessari (FST).

### **3.5 Ulteriori richieste**

#### Organizzazioni

Occorre tener conto della situazione specifica degli Svizzeri all'estero poiché, per definizione, questi ultimi possono possedere in Svizzera soltanto abitazioni secondarie. Per essi tali abitazioni rivestono spesso una grande importanza in quanto legate con la patria (OSE).

## **4. Altre proposte di soluzione**

### **4.1 Contingentamento**

Una soluzione di contingentamento è sollecitata soprattutto da quei partecipanti alla consultazione che ritengono insufficienti le misure accompagnatorie proposte. Le opinioni divergono circa la fattibilità giuridica di una soluzione di contingentamento a livello federale.

#### Partiti

Il PES chiede un contingentamento della costruzione di abitazioni secondarie a livello nazionale. I contingentamenti devono essere negoziabili. Nel piano direttore i Cantoni devono tener conto degli interessi e delle peculiarità regionali e devono assicurare che le regioni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 50 % non possano costruire nuove abitazioni secondarie.

Il PS chiede che venga esaminata una soluzione di contingentamento a livello federale.

## Organizzazioni

Dieci organizzazioni chiedono un contingentamento delle abitazioni secondarie (ASPU, FP, Helvetia nostra, LSP, Pro Natura, PUSCH, Rheinaubund, SMV/D, USS, WWF). Tre organizzazioni respingono esplicitamente una soluzione di contingentamento in quanto lascerebbe ai Cantoni e ai Comuni un margine di manovra insufficiente per adottare misure adeguate sul piano regionale (ACS, SAB, VLP-ASPAN).

Le opinioni divergono anche a proposito della fattibilità giuridica di una soluzione di contingentamento:

- Per la VLP-ASPAN una soluzione di contingentamento è esclusa dalla Costituzione vigente. Essa ritiene impossibile dal profilo del diritto costituzionale anche un obbligo per Cantoni e Comuni di adottare una soluzione di contingentamento.
- La FP ritiene che l'articolo 15 LPT costituisca una base giuridica per una soluzione di contingentamento.

A proposito del contingentamento vengono formulate le seguenti osservazioni di dettaglio:

- L'entità e la ripartizione dei contingenti dovrebbero essere definite in un piano settoriale relativo alle abitazioni secondarie (ASPU, FP).
- I contingenti dovrebbero essere limitati nel tempo e andrebbero ridotti dopo la scadenza (FP).
- Una soluzione di contingentamento dovrebbe essere accompagnata da una gestione cantonale e comunale del parco immobiliare (WWF).
- I contingenti dovrebbero essere negoziabili (Pro Natura, Rheinaubund).

## **4.2 Migliore gestione delle abitazioni di vacanza**

Sia i fautori che gli oppositori alle misure accompagnatorie sottolineano che il problema è costituito in primo luogo dalle abitazioni di vacanza vuote e che quindi occorre promuovere la gestione delle abitazioni di vacanza.

### Cantoni

TI indica che occorrerebbe migliorare la disponibilità delle abitazioni.

### Partiti

Il PES chiede che i Cantoni creino un sistema d'incentivazione per l'affitto di abitazioni secondarie.

### Organizzazioni

Sulla gestione delle abitazioni di vacanza si pronunciano le seguenti organizzazioni:

- Occorrerebbe promuovere le misure volte a gestire meglio le abitazioni di vacanza vuote (ACS, LSP, MW, Pro Natura, SAB, WWF).
- Occorrerebbe promuovere la disponibilità e la qualità delle abitazioni di vacanza esistenti (FST, Hotelleriesuisse).
- Il vero problema è costituito dalle abitazioni di vacanza vuote. I Cantoni GR e VS stanno valutando come tali abitazioni possano essere rese più attrattive (DWGR, USAM).
- L'affitto di abitazioni secondarie dovrebbe essere promosso, indipendentemente da oneri della Confederazione, grazie a imposte sulle abitazioni secondarie (CCI VS).
- Una migliore occupazione delle abitazioni secondarie potrebbe essere ottenuta mediante oneri imposti alla costruzione di abitazioni secondarie (MW).

- Una migliore occupazione delle abitazioni secondarie dovrebbe essere raggiunta mediante un sistema d'incentivazione (LSP, MW, Pro Natura).
- Una migliore occupazione deve essere raggiunta mediante provvedimenti fiscali (CEAT).

#### **4.3 Ulteriori proposte**

In alcuni pareri si avanzano ulteriori proposte per le misure accompagnatorie, ad esempio tasse d'incentivazione (Hotelleriesuisse), imposte sulle abitazioni secondarie (SO, MW), sfruttamento del valore aggiunto (FP, LSP, PUSCH, SMV/D, USS, WWF) o un ridimensionamento delle zone edificabili (ASPU, LSP, SMV/D).

### **5. Osservazioni finali**

Dai pareri pervenuti si evince che numerosi partecipanti si sono occupati in modo molto dettagliato e differenziato del progetto sottoposto a consultazione. Il presente rapporto intende fornire un'impressione il più rappresentativa possibile della molteplicità dei pareri presentati. Non è tuttavia stato possibile soffermarsi su tutti i dettagli. Pertanto il rapporto sui risultati della procedura di consultazione può rispecchiare solo parzialmente la complessità dei pareri presentati da alcuni partecipanti in merito all'oggetto della revisione di legge.

## ALLEGATO 1: COMPENDIO IN FORMA TABELLARE

	Sostegno alle misure accompagnatorie	Richiesta di misure accompagnatorie più efficaci	Rifiuto delle misure accompagnatorie
<b>Cantoni</b>	(17) AG, AI, BE, BL, BS, GE, GL, JU, LU, NE, OW, SO, TG, TI, UR, VD, ZH		(9) AR, FR, GR, NW, SG, SH, SZ, VS, ZG
<b>Partiti</b>	(4) DS*, Lega, PEV, UDF*,	(2) PES, PS	(4) PLR, PLS, PPD, UDC
<b>Organizzazioni</b>	(12) ACS, ASA, CFNP, FSN, FST, Helvetia nostra*, SAB, SSIC, SVIT, SwissBanking, UBCS, VLP-ASPAN	(11) ASPU, CEAT, FP, LSP, MW, Pro Natura, PUSCH, Rheinaubund, USS, SMV/D, WWF	(16) AIA, ANS, ASPF, costruzione svizzera, CP, CVC, DWGR, economie-suisse, FER, FRI, FSU, GastroSuisse, Hotellerie-suisse, SIA, USAM, USPI
<b>Altri</b>	(1) Lausanne		(1) Davos

**Posizioni non chiaramente definite:** CCI VS, OSE, SCA, UCS

\* DS, UDF e Helvetia nostra approvano le misure accompagnatorie, ma respingono la Lex Koller.

## **ALLEGATO 2: ELENCO DEI PARERI PERVENUTI**

### **1. Cantoni**

Tutti i Cantoni hanno presentato un parere.

### **2. Partiti**

Democratici Svizzeri (DS)  
Lega dei Ticinesi (Lega)  
Partito ecologista svizzero (PES)  
Partito evangelico svizzero (PEV)  
Partito liberale radicale svizzero (PLR)  
Partito liberale svizzero (PLS)  
Partito popolare democratico svizzero (PPD)  
Partito socialista svizzero (PS)  
Unione democratica di centro (UDC)  
Unione democratica federale (UDF)

### **3. Organizzazioni**

#### **3.1 Comuni, città e regioni di montagna**

Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS)  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)  
Unione delle città svizzere (UCS)

#### **3.2 Economia**

Associazione svizzera dei banchieri (SwissBanking)  
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI)  
Dachorganisation der Wirtschaft Graubünden (DWGR)  
economiesuisse  
Fédération des Entreprises Romandes (FER)  
Società svizzera degli impiegati di commercio (SSIC)  
Unione delle Banche Cantionali Svizzere (UBCS)  
Unione sindacale svizzera (USS)  
Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM)  
Walliser Industrie- und Handelskammer (CCI VS)

#### **3.3 Turismo**

Federazione svizzera del turismo (FST)  
GastroSuisse  
Hotelleriesuisse  
Società svizzera di credito alberghiero (SCA)

#### **3.4 Economia immobiliare e edilizia**

Associazione degli investitori immobiliari (AIA)  
Associazione svizzera dei proprietari fondiari (ASPF)  
Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)  
Associazione svizzera per l'abitazione (ASA)  
Centre Patronal (CP)  
Fédération Romande Immobilière (FRI)  
Federazione svizzera dei notai (FSN)  
Organizzazione nazionale della costruzione (costruconesvizzera)

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) (Associazione inquilini della Svizzera tedesca)  
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) (Svizzera romanda)

### **3.5 Pianificazione e diritto fondiario**

Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (VLP-ASPAN)  
Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT)  
Federazione svizzera degli urbanisti (FSU)  
Società svizzera degli ingegneri e architetti (SIA)

### **3.6 Ambiente**

Aqua nostra Svizzera (ANS)  
Associazione svizzera per la protezione degli uccelli/BirdLife Svizzera (ASPU)  
Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio (FP)  
Lega svizzera per la salvaguardia del patrimonio nazionale (LSP)  
Mountain Wilderness (MW)  
Praktischer Umweltschutz Schweiz (PUSCH) (Fondazione che opera per un'utilizzazione sostenibile delle risorse)  
Pro Natura  
Rheinaubund (Comunità svizzera di lavoro per la natura e il paesaggio)  
WWF Svizzera (WWF)

### **3.7 Altre associazioni**

Commissione federale per la protezione della natura e del paesaggio (CFNP)  
Helvetia Nostra  
Organizzazione degli svizzeri all'estero (OSE)

## **4. Altri partecipanti alla consultazione**

Kleiner Landrat Landschaft Davos Gemeinde (Davos)  
Municipio di Lausanne (Lausanne)  
4 privati