

## **Residenze secondarie, 10 anni dopo l'iniziativa**

Sono passati dieci anni dall'accettazione dell'iniziativa sulle residenze secondarie. Ancora oggi, questa iniziativa ha lasciato delle tracce importanti e ha svantaggiato fortemente numerosi comuni di montagna. Di conseguenza, il SAB – Gruppo svizzero per le regioni di montagna - è convinto che la legislazione sulle residenze secondarie debba essere riveduta.

Nel 2021, 342 comuni sono stati sottoposti alle normative che figurano nella legislazione sulle residenze secondarie. Ciò rappresenta il 15% dei comuni svizzeri. Essi devono rispettare delle regole diverse da quelle che riguardano gli altri comuni svizzeri. L'iniziativa sulle residenze secondarie ha quindi portato a una vera e propria divisione della Svizzera. Questa situazione è preoccupante dal punto di vista della politica nazionale e negli ultimi anni ha messo a dura prova i rapporti tra la città e la campagna. Di conseguenza, i comuni direttamente interessati, ma anche una parte delle regioni di montagna, hanno la sensazione di dover affrontare una certa ingerenza.

### **Un'iniziativa che produce degli effetti indesiderati**

Oltre a queste considerazioni di politica nazionale, l'accettazione dell'iniziativa sulle residenze secondarie ha anche influenzato fortemente il destino degli abitanti e dei comuni direttamente interessati. Questa iniziativa costituisce una violazione dei diritti di proprietà. I proprietari degli edifici non possono più decidere liberamente sul loro utilizzo. Le residenze principali, costruite dopo l'11 marzo 2012, possono essere utilizzate solo come abitazioni primarie; pertanto, non possono essere assegnate a un altro utilizzo. Per i vecchi edifici, è possibile demolirli e poi ricostruirli, ma la superficie non può essere aumentata. D'altra parte, la ristrutturazione di questi edifici, in particolare per adattarli alle esigenze attuali, è quindi diventata più restrittiva. L'iniziativa sulle residenze secondarie, non ha solo delle ripercussioni sul mercato delle residenze secondarie, ma anche su quello delle residenze primarie, influenzando così la popolazione locale.

### **Gli autoctoni nella bufera**

Attualmente, non ci sono praticamente più chalet in vendita nelle montagne svizzere. Da un lato, perché praticamente non è più possibile costruire delle nuove residenze secondarie, e dall'altro, perché la domanda di case di vacanza ha conosciuto un nuovo impulso, con l'arrivo del coronavirus. È quindi logico che i prezzi aumentino. Questo fenomeno ha così un'incidenza diretta sui prezzi delle residenze principali, nonché sugli alloggi in affitto. I comuni turistici hanno bisogno di alloggi per il personale, così come per i giovani che non possono acquistare immobili. Se questi giovani non trovano alloggi accessibili e attraenti, lasceranno il loro villaggio, probabilmente in maniera definitiva. Anche la possibilità di costruire delle nuove residenze principali è inoltre fortemente limitata dalla legge sulla pianificazione del territorio, revisionata nel 2013. Perché questa legge impedisce di fatto l'ulteriore sviluppo del patrimonio immobiliare in molti comuni di montagna. Gli autoctoni sono quindi intrappolati, tra la legge sulle residenze secondarie e quella sulla pianificazione del territorio.

### **La legge deve essere riveduta**

Il SAB è convinto che le lacune della legislazione sulle residenze secondarie debbano essere colmate. La legge e l'ordinanza devono quindi essere rivedute. L'iniziativa parlamentare depositata Martin Candinas, vicepresidente del SAB, relativa alle possibilità di estendere le residenze principali disciplinate dalla vecchia legge, rappresenta un primo passo importante. In un rapporto, il SAB ha indicato quali altri punti contenuti nella legislazione sulle residenze secondarie dovessero essere modificati. Questo documento è disponibile su [www.sab.ch](http://www.sab.ch).

### **No a delle nuove restrizioni e a delle iniziative dannose**

Inoltre, il SAB è del parere che la legislazione sulla pianificazione del territorio non debba diventare ancora più restrittiva, ma debba tenere maggiormente in considerazione le differenze a livello regionale. Per questo motivo il SAB si oppone all'iniziativa sul paesaggio, così come all'iniziativa sulla biodiversità. Entrambe le iniziative porterebbero a delle restrizioni ancora più importanti, soprattutto per le popolazioni di montagna.

*Comunicato stampa, marzo 2022, SAB Berna*

**FOTO: scatto dalla cima del Sosto, di Denis Vanbianchi**