

Revisione parziale dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) – Attuazione della legislazione federale sulle abitazioni secondarie

SPIEGAZIONI

Designazione di un'autorità di vigilanza

a) Osservazione introduttiva

L'art. 15 LASEc esige dai Cantoni che essi designino un'autorità che vigili sull'esecuzione della legge.

b) Spiegazioni relative alla disposizione

Art. 1 cpv. 1 p-OPTC Dipartimento competente, Servizio

Appare opportuno trasferire il compito di vigilanza al Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS), competente per la pianificazione territoriale, tanto più che l'esecuzione della LASEc avviene in ampia misura tramite strumenti di pianificazione territoriale (procedure per il rilascio della licenza edilizia; pianificazione delle utilizzazioni).

Quale autorità di vigilanza, il DEPS provvede affinché vengano evitate evoluzioni contrarie alla LASEc e lo fa ad esempio emanando guide d'applicazione a destinazione delle autorità competenti per il rilascio della licenza edilizia e ausili pianificatori per le autorità di pianificazione oppure svolgendo controlli in presenza di indizi relativi a un'applicazione illecita del diritto.

Procedura per la determinazione di edifici tipici del sito

a) Osservazioni introduttive

Conformemente all'art. 9 LASEc, che porta il titolo "nuove abitazioni in edifici protetti", a determinate condizioni è eccezionalmente possibile, sia all'interno, sia al di fuori delle zone edificabili, autorizzare nuove abitazioni secondarie in edifici di pregio esistenti (quindi nuove abitazioni senza limitazioni d'uso).

Per l'area al di fuori delle zone edificabili, l'art. 9 cpv. 2 LASEC prevede che l'ammissibilità di tali cambiamenti di destinazione venga valutata secondo le disposizioni EFZ della legislazione in materia di pianificazione territoriale. Vale il principio secondo cui ciò che è ammesso dalle prescrizioni EFZ non debba di principio essere vietato nemmeno dalla legislazione sulle abitazioni secondarie, sempre a condizione che si tratti di edifici protetti conformemente al titolo dell'art. 9 LASEC.

Per il settore all'interno delle zone edificabili, l'art. 9 cpv. 1 LASEC stabilisce che la trasformazione di "edifici protetti o tipici del sito" per scopi di abitazioni secondarie può essere autorizzata se

- a) il valore protetto dell'edificio non risulta compromesso, in particolare se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;
- b) la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo; e
- c) non vi si oppongono interessi preponderanti.

Gli edifici protetti o tipici del sito oggetto dell'art. 9 cpv. 1 LASEC saranno di norma edifici finora utilizzati per scopi diversi da quelli abitativi, vale a dire che si tratterà principalmente di edifici rurali (stalle, fienili, stalle con fienile, ecc.), edifici artigianali e simili, tanto più che edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 LASEC possono essere usati (anche) quali abitazioni secondarie indipendentemente da uno statuto di protezione o conservazione. Per quanto riguarda le strutture ricettive, una classificazione quale struttura protetta o tipica del sito ai sensi dell'art. 9 cpv. 1 LASEC potrebbe risultare auspicabile nei casi in cui si intendesse trasformare tali edifici in abitazioni secondarie in misura del 100 % anziché soltanto del 50 % ai sensi dell'art. 8 cpv. 4 LASEC.

La LASEC non dà una definizione dei termini "protetto" e "tipico del sito". Nell'art. 6 cpv. 1 OASEC viene definito perlomeno il termine di "edificio tipico del sito". Secondo tale definizione si tratta di "edifici che, con la loro posizione e il loro aspetto, contribuiscono in maniera essenziale alla qualità da preservare del sito e all'identità del luogo".

Secondo l'art. 6 cpv. 2 OASec, i Cantoni provvedono a definire un procedimento per determinare gli edifici tipici del sito. Con le disposizioni commentate di seguito, il Cantone dà seguito a questo incarico legislativo.

b) Spiegazioni relative alle singole disposizioni

Art. 35a p-OPTC Edifici tipici del sito all'interno di zone edificabili

1. Principio

Allo scopo di determinare edifici tipici del sito entrano di principio in considerazione le procedure seguenti:

- a) Procedura per l'ordinamento base comunale (procedura di pianificazione locale rispettivamente procedura di pianificazione delle utilizzazioni comunale) secondo gli art. 47 segg. della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.000) e l'art. 12 segg. dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC; CSC 801.110). Competenza: aventi diritto di voto dei comuni; Governo quale autorità di approvazione.
- b) Procedura per il rilascio della licenza edilizia secondo l'art. 92 LPTC e l'art. 41 OPTC. Competenza: autorità comunale competente per il rilascio della licenza edilizia.

La nuova regolamentazione della procedura qui proposta (art. 35a e art. 35b p-OPTC) si basa su un'interazione delle due procedure menzionate e può essere abbozzata come segue:

- 1) La determinazione di edifici tipici del sito deve di principio avvenire nella procedura per l'ordinamento base comunale (quindi nella pianificazione locale; art. 35a p-OPTC).
- 2) In casi eccezionali un edificio può essere classificato come tipico del sito anche direttamente nella procedura per il rilascio della licenza edilizia (quindi nella decisione edilizia), se sono soddisfatti determinati presupposti (esistenza di un concreto intento edificatorio per il cambiamento di destinazione di un edificio che dispone già di uno statuto di protezione o di conservazione secondo la pianificazione locale (PL) vigente, art. 35b p-OPTC).

L'art. 35a p-OPTC tratta il caso normale: secondo tale disposizione, la decisione riguardo al fatto se un edificio sia tipico del sito o meno viene presa nella procedura per l'ordinamento base comunale. Nel caso normale sono quindi i comuni che, nel

quadro di una revisione totale o parziale della loro PL, devono designare gli edifici che sono da considerare tipici del sito secondo la definizione dell'art. 6 cpv. 1 OASec. Nel caso di comuni che dispongono di una pianificazione specifica della protezione del sito caratteristico già nella loro PL vigente, si tratterebbe di un'integrazione delle categorie di classificazione esistenti ("protetto", "da conservare") con una nuova categoria "tipico del sito secondo l'art. 6 OASec". Uno strumento pianificatorio idoneo per la classificazione di un edificio quale "tipico del sito" è costituito dal piano generale delle strutture (PGS) conformemente agli art. 42 segg. LPTC. È fondamentale che la documentazione di pianificazione contenga motivazioni oggettive delle ragioni per cui un edificio debba essere considerato "tipico del sito" alla luce della definizione di cui all'art. 6 cpv. 1 OASec.

I comuni possono iniziare con le corrispondenti revisioni della pianificazione locale in modo proattivo, vale a dire senza indugio e in assenza di domande di costruzione concrete per cambiamenti di destinazione.

Attraverso il requisito di un "concetto globale sui siti caratteristici" si intende garantire che la definizione di edifici quali "tipici del sito" ai sensi della definizione di cui all'art. 6 cpv. 1 OASec avvenga secondo criteri uniformi sulla base di un quadro complessivo degli edifici che entrano in considerazione. La base di questo quadro complessivo è costituita da analisi degli insediamenti, dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), dal Piano direttore cantonale (PDC) o da altra documentazione adeguata. Il requisito "concetto globale sui siti caratteristici" è coordinato con le esigenze risultanti dal PDC. Il PDC richiede delle linee guida comunali che affrontino tra le altre cose anche contenuti ai sensi del concetto globale sui siti caratteristici. I termini e la modalità di lavoro sono anche coordinati con il capitolo "località e oggetti degni di protezione" del PDC.

Nella loro analisi, i comuni possono limitarsi a un determinato comprensorio. Ad esempio un comune può concentrarsi sulla parte storica dell'insediamento, se ritiene che questo sia determinante per la qualità da preservare del sito e l'identità del luogo ai sensi della definizione di cui all'art. 6 cpv. 1 OASec.

Le procedure per la pianificazione locale prevedono un esame preliminare cantonale (art. 12 OPTC) e si concludono con la procedura di approvazione del Governo. Sia la

procedura d'esame preliminare, sia quella d'approvazione prevedono la partecipazione tra l'altro del Servizio monumenti dei Grigioni quale autorità specializzata (art. 12 cpv. 2 e art. 14 cpv. 2 OPTC).

Art. 35b p-OPTC 2. Eccezione

L'art. 35b p-OPTC descrive le eccezioni. Secondo tale articolo, a decidere in merito alla questione se un edificio sia "tipico del sito" ai sensi della definizione di cui all'art. 6 cpv. 1 OASec è l'autorità comunale competente per il rilascio della licenza edilizia, nel quadro di una decisione edilizia. Si presuppone che il Servizio monumenti sia stato sentito.

Questa via eccezionale può essere intrapresa in presenza di un concreto intento edificatorio o di una domanda di costruzione per il cambiamento di destinazione di un edificio che veniva trattato in modo specifico con riguardo all'aspetto della "conservazione" già secondo la vigente pianificazione locale (decisa dal comune prima del 1° gennaio 2016), la quale ad esempio presenta (di norma nel PGS) una delle seguenti classificazioni o attribuzioni:

- edifici in aree di insediamento in genere protette o edifici singoli in genere protetti (art. 43 LPTC);
- edifici in aree di protezione o di conservazione (art. 53/54 MLE);
- edifici in zone o in aree di protezione degli insediamenti con prescrizioni di protezione o di conservazione specifiche per l'edificio (ad esempio PGS del Comune di S-chanf);
- edifici degni di essere conservati oppure "tipici del sito, caratteristici" (art. 61 cpv. 1-3 MLE);
- edifici in zone di conservazione (art. 31 LPTC).

In presenza di simili classificazioni nella pianificazione locale comunale sussiste un forte indizio secondo cui l'edificio in questione potrebbe anche essere "tipico del sito" ai sensi dell'art. 6 cpv. 1 OASec. In simili casi si tratta di principio soltanto di rafforzare tale indizio, ciò che deve avvenire tramite una verifica da parte del Servizio monumenti nel quadro di un'audizione formale nel corso della procedura per il rilascio della licenza edilizia, di preferenza prima dello sviluppo del progetto concreto.

Affinché il Servizio monumenti possa classificare un edificio come tipico del sito secondo la via eccezionale qui descritta, la regolamentazione relativa alla conservazione contenuta nella pianificazione locale in vigore con riguardo all'edificio in questione deve fondarsi su un concetto globale relativo al sito caratteristico, cosa che a sua volta può essere ricostruita sulla scorta delle basi pianificatorie e del decreto di approvazione del Governo di allora.

Nei casi in cui un intento o una domanda di trasformazione interessa un simile edificio già "trattato" nella pianificazione locale vigente, è giustificato che a decidere se esso sia (anche) tipico del sito ai sensi della legislazione federale sulle abitazioni secondarie sia l'autorità competente per il rilascio della licenza edilizia nel quadro della relativa procedura (quale decisione d'accertamento nella decisione edilizia), dopo aver sentito il Servizio monumenti. Ciò è nell'interesse di una procedura più rapida e serve a evitare un blocco, talora lungo, concernente le domande di costruzione aventi ad oggetto cambiamenti di destinazione di edifici potenzialmente tipici del sito. La via eccezionale costituisce inoltre un riconoscimento ai comuni che già in passato si sono assunti i loro obblighi pianificatori nel settore della protezione dei siti caratteristici.

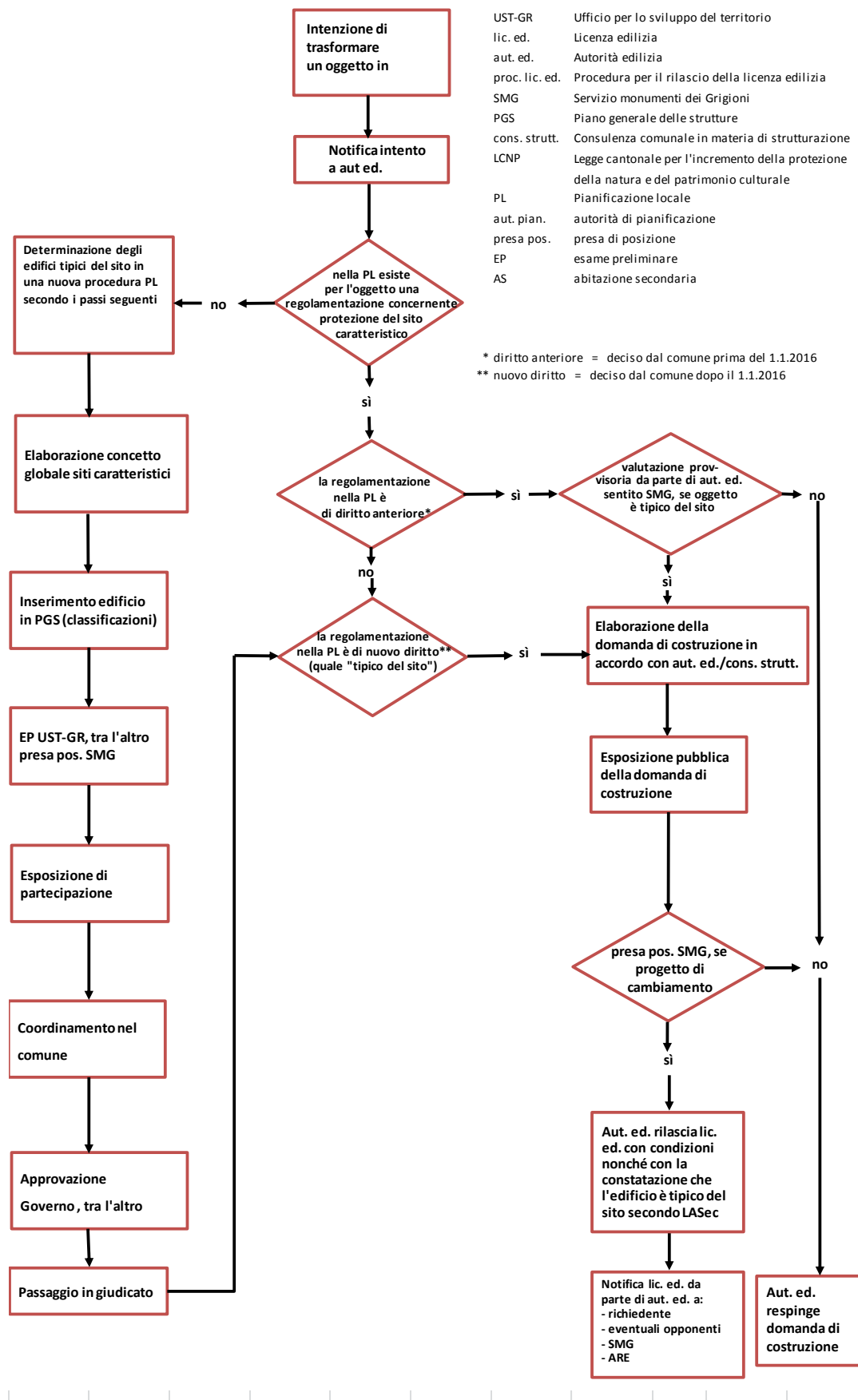
Il coinvolgimento del Servizio monumenti quale autorità specializzata si impone soprattutto perché, per valutare se un edificio sia tipico del sito, sono necessarie conoscenze specifiche. Inoltre, tale valutazione dovrebbe possibilmente avvenire in tutto il Cantone secondo gli stessi parametri. Questo coinvolgimento del Servizio monumenti deve avvenire sotto forma di audizione (presa di posizione) e non sotto forma di autorizzazione supplementare ai sensi dell'art. 88 LPTC. Nonostante il coinvolgimento del Servizio monumenti, la sovranità decisionale spetta perciò in fin dei conti all'autorità edilizia comunale. A vantaggio di tutti gli interessati, quest'ultima seguirà la valutazione del Servizio monumenti, altrimenti vi è il rischio che l'autorizzazione edilizia venga impugnata con ricorso dagli aventi diritto, ad esempio dai vicini o da Helvetia Nostra oppure anche dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, al quale, conformemente all'art. 10 cpv. 2 lett. a OASec, devono essere notificate le autorizzazioni edilizie rilasciate in virtù dell'articolo 9 LASEC. Con l'audizione del Servizio monumenti nella fase di progettazione preliminare si garantisce inoltre che i richiedenti ottengano una determinata sicurezza di pianificazione, prima di procedere alla pianificazione di dettaglio, la quale comporta costi elevati. In questo modo vengono evitati in-

vestimenti errati in progetti di dettaglio per il cambiamento di destinazione di edifici che non possono essere classificati come "tipici del sito".

Se il Servizio monumenti riconosce a un edificio l'etichetta di "tipico del sito", si può passare allo sviluppo del progetto. Si tratta di principio di una questione che spetta al committente.

Diagramma di flusso relativo all'art. 35a e all'art 35b p-OPTC

Diagramma di flusso relativo a edifici tipici del sito secondo l'art. 9 cpv. 1 LASEC



Art. 35c p-OPTC Edifici protetti all'interno di zone edificabili

Questo articolo si occupa degli edifici protetti, anch'essi menzionati nell'art. 9 cpv. 1 LASEc. Se con riguardo agli edifici tipici del sito si trova in primo piano piuttosto la conservazione del sito nel suo insieme, con riguardo agli edifici protetti si tratta in primo luogo del valore intrinseco dell'edificio dal punto di vista della protezione dei monumenti storici (indipendentemente dalla posizione).

Nell'art. 35c p-OPTC si chiarisce quando un edificio possa essere considerato protetto ai sensi dell'art. 9 cpv. 1 LASEc. Ciò è segnatamente il caso quando:

- nell'ordinamento base comunale (pianificazione locale), di norma nel PGS, l'edificio è classificato come "protetto" o "degnò di protezione" sulla base di un inventario degli edifici. L'appartenenza dell'edificio a un'area di insediamento "in genere protetta" ai sensi dell'art. 43 cpv. 1 LPTC oppure una classificazione quale edificio singolo "in genere protetto" ai sensi dell'art. 43 cpv. 1 LPTC non è da sola sufficiente, poiché in questa fase non si distingue ancora necessariamente tra valore intrinseco con riguardo alla protezione dei monumenti e valore di situazione tipico del sito e di norma non esiste nemmeno ancora un inventario degli edifici;
- l'edificio è posto sotto protezione cantonale in virtù della procedura cantonale per la messa sotto protezione individuale e concreta di oggetti secondo l'art. 26 della legge cantonale sulla protezione della natura e del paesaggio (LCNP; CSC 496.000).
- l'edificio è posto sotto protezione della Confederazione in virtù della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN; RS 451).

Se l'edificio si trova sotto protezione comunale, cantonale o federale nel senso esposto, la procedura per il rilascio della licenza edilizia per cambiamenti di destinazione può essere avviata. Oltre alle disposizioni di cui all'art. 9 cpv. 1 LASEc, il committente deve osservare le direttive comuni conformemente all'art. 35d p-OPTC (vedi di seguito), nonché le disposizioni specifiche della corrispondente legge edilizia comunale o della rispettiva decisione cantonale o federale di messa sotto protezione.

Art. 35d p-OPTC Prescrizioni comuni

Questo articolo contiene direttive formali relative alla procedura per il rilascio della licenza edilizia per cambiamenti di destinazione e trasformazioni sia di edifici tipici del sito, sia di edifici protetti.

Conformemente all'art. 9 cpv. 1 lett. a LASEc, progetti per trasformazioni sono soggetti a severi requisiti posti alla strutturazione. Il valore protetto dell'edificio non deve risultare compromesso, in particolare l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare devono restare sostanzialmente immutati. Poiché con riguardo a tali aspetti la valutazione di progetti di trasformazione presuppone conoscenze specifiche, con il presente art. 35d cpv. 2 p-OPTC viene introdotto un obbligo di consulenza in materia di strutturazione. Il capoverso si rifà alla corrispondente regolamentazione per oggetti protetti ai sensi dell'art. 73 cpv. 2 e dell'art. 74 cpv. 2 LPTC. Autorità competente per il rilascio della licenza edilizia, consulente in materia di strutturazione e committente definiscono insieme le disposizioni di protezione e di conservazione, nonché le direttive coordinate relative allo sviluppo del progetto, tutto ciò con l'obiettivo di salvaguardare il merito di protezione dell'edificio (strutturazione delle facciate, dei tetti, delle finestre, dei portici e simili; scelta dei materiali, ecc.).

Nel capoverso 3 viene stabilito che, prima di rilasciare definitivamente la licenza edilizia, l'autorità comunale competente per il rilascio della licenza edilizia deve sottoporre il progetto elaborato al Servizio monumenti ai sensi di un'audizione, affinché quest'ultimo possa accertarsi soprattutto che il progetto di trasformazione non pregiudichi il merito di protezione dell'edificio.

Riassumendo, la procedura per il rilascio della licenza edilizia si articola nei seguenti passi:

- a) il committente notifica l'intento di trasformazione all'autorità edilizia;
- b) prima dello sviluppo del progetto, l'autorità edilizia sente il Servizio monumenti in merito alla questione se l'edificio possa essere considerato come tipico del sito ai sensi della legislazione sulle abitazioni secondarie (art. 35b cpv. 1 lett. c p-OPTC);

Questo passaggio relativo all'audizione decade se l'edificio da trasformare è stato classificato quale tipico del sito nel corso di una revisione PL decisa dal comu-

ne **dopo** il 1° gennaio 2016 in applicazione della legislazione sulle abitazioni secondarie oppure se l'edificio è protetto ai sensi dell'art. 35c p-OPTC;

- c) determinazione delle disposizioni relative a protezione e conservazione nonché delle direttive per la progettazione di dettaglio da parte dell'autorità edilizia in collaborazione con il committente e il consulente in materia di strutturazione;
- d) elaborazione del progetto da parte del committente, preparazione della domanda di costruzione;
- e) esposizione pubblica, ecc.;
- f) l'autorità edilizia richiede al Servizio monumenti una presa di posizione finale relativa al progetto;
- g) rilascio della licenza edilizia da parte dell'autorità edilizia (incl. constatazione del fatto che l'edificio è tipico del sito secondo la LASEC); condizioni relative alla strutturazione;
- h) l'autorità edilizia notifica la licenza edilizia (nonché i permessi EFZ) tra l'altro anche al Servizio monumenti e all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

Rimane da osservare che la classificazione di un edificio quale tipico del sito o protetto ai sensi dell'art. 9 cpv. 1 LASEC nella pianificazione locale, nella procedura secondo LCNP/LPN oppure nel quadro dell'audizione del Servizio monumenti secondo l'art. 35b cpv. 1 lett. c p-OPTC non rappresenta ancora un via libera all'autorizzazione per un'abitazione secondaria. Devono piuttosto essere soddisfatte anche le altre condizioni conformemente all'art. 9 cpv. 1 LASEC. Si è già accennato sopra ai requisiti posti alla strutturazione conformemente all'art. 9 cpv. 1 lett. a LASEC. Secondo l'art. 9 cpv. 1 lett. b LASEC, il committente deve inoltre dimostrare che la conservazione a lungo termine dell'edificio non può essere assicurata in altro modo. Conformemente alle spiegazioni della Confederazione relative alla LASEC, si tratta soprattutto di stabilire se una conservazione dell'edificio sia eventualmente possibile anche tramite un'utilizzazione agricola o commerciale oppure tramite un'utilizzazione per scopi di abitazione primaria o di struttura ricettiva. Infine, secondo l'art. 9 cpv. 1 lett. c LASEC, al progetto di costruzione non si devono opporre interessi preponderanti.

In conclusione si rimanda all'art. 10 cpv. 2 lett. a OASEC, secondo cui l'autorità comunale preposta alle autorizzazioni edilizie deve notificare tra l'altro all'Ufficio federa-

le dello sviluppo territoriale le autorizzazioni edilizie secondo l'art. 9 LASEc (realizzazione di abitazioni in edifici protetti o tipici del sito).

Delega di competenze a comuni per l'emanazione di prescrizioni più severe

a) Osservazioni introduttive

L'art. 3 cpv. 2 LASEc prevede che i Cantoni possano emanare prescrizioni che limitano la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla LASEc stessa. Conformemente all'art. 12 cpv. 2 LASEc, al fine di evitare abusi e sviluppi indesiderati che possono risultare da un uso senza limitazioni di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, i Cantoni possono limitare in particolare il cambiamento di destinazione di abitazioni utilizzate fino a quel momento a scopo di abitazione primaria in abitazioni utilizzate a scopo di abitazione secondaria, nonché le modifiche secondo l'art. 11 cpv. 2-4 LASEc.

b) Spiegazioni relative alla disposizione

Art. 35e p-OPTC Prescrizioni cantonali o comunali più severe

Nella misura in cui con le prescrizioni della LASEc menzionate in precedenza vengono concesse al Cantone competenze per l'emanazione di prescrizioni più severe, con l'art. 35e p-OPTC tali competenze vengono trasferite ai comuni, nella misura in cui questi ultimi non siano già competenti in materia in virtù dell'impostazione generale della ripartizione dei compiti prevista dalla legislazione grigionese in materia di pianificazione territoriale.

Questa delega di competenze a favore dei comuni è giustificata soprattutto a seguito della considerazione che i comuni sono meglio in grado di giudicare quando sia giunto il momento giusto per regolamentazioni più severe e come queste debbano essere organizzate in considerazione della situazione locale specifica. Il Governo si è espresso in questo senso già nella risposta a un'interpellanza presentata dal granconsigliere Pult nella sessione di ottobre 2015. La delega di competenze deve naturalmente valere solo fino a quando il Cantone non avrà legiferato al riguardo in maniera esaustiva. Se infatti, in un determinato ambito, il Cantone stesso stabilirà disposizioni più severe rispetto a quelle della LASEc, decadrà la competenza dei comuni per l'emanazione di prescrizioni ancora più severe nell'ambito corrispondente.

Esempi di prescrizioni più severe in virtù dell'art. 3 cpv. 2 LASEc:

- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 8 cpv. 1 – 3 LASEc di costruire abitazioni secondarie per finanziare trasversalmente alberghi, ad esempio ammettendo abitazioni secondarie a scopo di finanziamento trasversale soltanto se queste abitazioni rimarranno di proprietà del proprietario dell'albergo.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 8 cpv. 4 LASEc di trasformare in abitazioni secondarie fino al 50 per cento della superficie di un albergo.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 9 cpv. 1 LASEc di cambiare destinazione di edifici protetti o tipici del sito (stalle, edifici commerciali, alberghi, ecc.) trasformandoli in abitazioni secondarie.
- Precisazioni con riguardo ai "piani regolatori speciali inerenti a progetti" previsti dall'art. 26 LASEc.

Esempi di prescrizioni più severe in virtù dell'art. 12 cpv. 2 LASEc:

- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEc di utilizzare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, gravando i cambiamenti di destinazione con tasse d'incentivazione, tasse sostitutive o tasse sul plusvalore. Presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEc di utilizzare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, stabilendo che solo una determinata percentuale della superficie utile principale (SUP) esistente di un edificio possa essere trasformata senza oneri d'uso (regolamentazione della quota). Presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia.
- Limitazione della possibilità prevista dall'art. 11 cpv. 2 LASEc di utilizzare liberamente edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore, stabilendo che l'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore potrà essere utilizzata liberamente soltanto finché non sarà alienata a persone non domiciliate nel comune in questione, fatta salva l'alienazione a persone aventi diritto alla successione. Presupposto: il comune deve dichiarare i cambiamenti di destinazione come soggetti all'obbligo della licenza edilizia e deve essere garantito che l'autorità edilizia venga informata in merito alle alienazioni.

Si deve considerare che restrizioni con riguardo alla possibilità di usare liberamente abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore potrebbero portare a una disparità di trattamento nei confronti dei proprietari fondiari che l'11 marzo 2012 utilizzavano il proprio immobile quale abitazione secondaria, dato che questi non sono tenuti a usare ora la loro abitazione solo quale abitazione primaria.

Quale misura mirata a evitare abusi ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 LASEC, si potrebbe ad esempio stabilire che una nuova abitazione primaria possa essere autorizzata solo se il committente non è stato proprietario di un immobile negli ultimi dieci anni nel corrispondente comune (seguendo l'esempio di regolamentazioni concernenti l'alienazione di particelle di proprietà del comune esistenti in molti luoghi).

* * *