

Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione

Stampa

Osservazione: questo documento digitale contiene ogni singolo atto normativo passato in giudicato riguardo alla legge edilizia in ordine cronologico (forma di digitalizzazione semplificata nel quadro della prima digitalizzazione 2018/19).

Decisione del Comune	Approvazione da parte del Cantone	Modifica
22 gennaio 2009	DG n. 321 del 19 aprile 2010	

CANTONE DEI GRIGIONI
COMUNE DI STAMPA



Pianificazione locale

Revisione parziale 2008 / 2009

Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione

DECISO DALL'ASSEMBLEA COMUNALE IL 22 GENNAIO 2009

IL PRESIDENTE:

L'ATTUARIO:



APPROVATO DAL GOVERNO CANTONALE

CON IL DECRETO NO. 321 DEL 19.4.2010

IL PRESIDENTE:

IL CANCELLIERE:



I. GENERALITÀ

Art. 1 Scopo

- 1 Nell'interesse di uno sviluppo ordinato e sostenibile, con riguardo altresì alle limitate riserve di terreno edificabile del Comune di Stampa, si attua il contingentamento della costruzione di abitazioni secondarie e si riscuote inoltre sulle stesse una tassa d'incentivazione.
- 2 Questa legge costituisce parte integrante della legge edilizia (LE) del Comune di Stampa attualmente in vigore. Le rispettive disposizioni si applicano in via complementare.

Art. 2 Campo d'applicazione territoriale

- 1 La presente legge vale per tutte le zone edificabili del territorio di Maloja senza le zone di conservazione.

Art. 3 Concetti

- 1 I **residenti in loco** sono le persone che hanno il proprio domicilio sia fiscale che civile nel Comune di Stampa a norma dell'art. 23 CCS.
- 2 Sono considerate **abitazioni secondo il vecchio diritto** tutte le superfici abitabili approvate prima del 5 gennaio 2006.
- 3 Sono considerate **abitazioni primarie** le superfici abitabili (case unifamiliari, nonché singole abitazioni e camere in case plurifamiliari) che devono essere abitate da residenti in loco in base di una rispettiva licenza edilizia. Le abitazioni gestite e le abitazioni per le persone attive nella regione sono equiparate alle abitazioni primarie.
- 4 Sono considerate **abitazioni gestite** le superfici abitative messe a disposizione esclusivamente e per lunga durata a organizzazioni del settore dell'alloggiamento che le utilizzano professionalmente a scopi turistici (para-albergheria/abitazioni di vacanza).
- 5 Sono considerate **abitazioni per le persone attive nella regione** le superfici abitabili e gli alloggi per le persone occupate professionalmente nella regione nel settore dell'artigianato o dei servizi, nonché le persone che vi si trovano a scopo di formazione.
- 6 Sono considerate **abitazioni secondarie** tutte le rimanenti superfici abitabili non appartenenti alle categorie menzionate nei cpv. 2 – 5, che in base ad una rispettiva licenza edilizia possono essere utilizzate senza restrizioni anche da parte di persone che non hanno il proprio domicilio di diritto civile nel Comune.
- 7 Sono considerati **grandi progetti di costruzione** i progetti che prevedono 600 m² o più di SUL per abitazioni secondarie; sono considerati **piccoli progetti di costruzione** quelli che prevedono meno di 600 m² di SUL. Sono considerati **progetti di costruzione sostenibili** quei progetti in cui tutto il ricavato dalla vendita di abitazioni secondarie serve esclusivamente quale partecipazione al finanziamento di esercizi alberghieri e artigianali. I rispettivi esercizi alberghieri e artigianali devono essere utilizzati come tali per una durata minima di 20 anni.

II. CONTINGENTAMENTO

Art. 4 Oggetto del contingentamento

- 1 Sono assoggettati al contingentamento in linea di massima tutte le abitazioni secondarie realizzate in seguito a nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o ampliamenti, nonché in seguito a destinazione ad altro scopo delle superfici non assoggettate a contingentamento (cpv. 2).
- 2 Non sono assoggettati a contingentamento
 - a) le abitazioni primarie;
 - b) le abitazioni gestite;
 - c) le abitazioni per le persone attive nella regione.
- 3 Sono esonerati dal contingentamento:
 - a) la ristrutturazione di abitazioni secondo il vecchio diritto ai fini di un'utilizzazione quali abitazioni secondarie;
 - b) in caso di trasformazione e il rinnovo di edifici abitativi, la SUL finora esistente delle abitazioni secondo il vecchio diritto e delle abitazioni secondarie;
 - c) in caso di ricostruzione di edifici abitativi distrutti o demoliti, la SUL finora esistente delle abitazioni secondo il vecchio diritto e delle abitazioni secondarie;
 - d) ampliamenti di poco conto di abitazioni secondo il vecchio diritto fino a un massimo di 30 m² di SUL.

Art. 5 Limitazione delle possibilità di destinazione ad altro scopo

- 1 Le abitazioni non assoggettate al contingentamento (art. 4 cpv. 2) possono essere destinate quali abitazioni secondarie al più presto dopo una loro utilizzazione per la durata minima di 15 anni. A tale scopo dovrà a suo tempo essere disponibile un rispettivo contingente e dovrà essere versata una tassa d'incentivazione.

Art. 6 Eccezioni

- 1 Qualora i contingenti disponibili non fossero sufficienti, nell'ambito di pianificazioni delle utilizzazioni riferite ad un progetto e effettuate per interessi pubblici e politico-economici preponderanti del Comune (soggette ad approvazione supplementare da parte del Governo), l'Assemblea comunale può esonerare interamente o parzialmente dal contingentamento determinati progetti di costruzione.
- 2 In casi di particolare rigore, come decessi, cambiamenti di domicilio per motivi professionali o di salute e simili, l'autorità edilizia può concedere delle eccezioni limitate nel tempo per quanto riguarda l'utilizzazione imposta per le abitazioni non assoggettate al contingentamento (art. 4 cpv. 2).

Art. 7 Obbligo di utilizzazione

- 1 Le abitazioni primarie vanno anche effettivamente utilizzate come tali.

- 2 Le abitazioni primarie non utilizzate dalle/dai proprietarie/i con domicilio di diritto civile nel Comune vanno messe a disposizione dietro adeguato compenso ai residenti in loco.
- 3 È considerato adeguato un compenso pagato nel Comune per unità abitative paragonabili.

Art. 8 Contingente comunale annuale

- 1 Il contingente comunale annuale ammonta a 1'500 m² di superficie utile lorda (SUL).
- 2 Di tale contingente spettano
 - a) 200 m² di SUL ai piccoli progetti di costruzione,
 - b) 600 m² di SUL ai grandi progetti di costruzione,
 - c) 700 m² di SUL ai progetti di costruzione sostenibili.
- 3 Se entro il 1° dicembre i contingententi non risultano completamente utilizzati, l'autorità edilizia può destinarli ad eccezione del cpv. 2 lett. c) anche alle altre categorie.

Art. 9 Contingente annuale per committenza

- 1 Per ogni singola committenza il contingente annuale ammonta a un massimo di 200 m² di SUL per piccoli progetti di costruzione, a un massimo di 400 m² di SUL per grandi progetti di costruzione e ad un massimo di 700 m² di SUL per progetti sostenibili.
- 2 È possibile derogare a tali limitazioni in base alle riserve di ogni contingente spettante alle singole categorie non utilizzate entro il 1° dicembre. Non si può far capo in nessun caso alla SUL spettante ai progetti sostenibili.
- 3 Non si tengono in considerazione progetti basati su accorgimenti adottati per raggiungere le norme riguardanti i contingententi disponibili, come la suddivisione non motivata della committenza, dei terreni o dei progetti di edificazione.
- 4 Qualora una persona faccia parte di una committenza dal punto di vista legale o economico, il rispettivo contingente è considerato come attribuito a tale persona.
- 5 Qualora risultino aggirate le norme riguardanti i contingententi, va iniziata una procedura per il ripristino dello stato di legalità e/o una procedura di multa. Le persone responsabili possono inoltre essere escluse dall'attribuzione di futuri contingententi.

Art. 10 Suddivisione scaglionata / Attribuzione anticipata di contingententi

- 1 In caso di grandi progetti di costruzione o di progetti di costruzione sostenibili l'autorità edilizia può attribuire a scaglioni i contingententi disponibili; ciò allo scopo di permettere uno svolgimento appropriato dei lavori di costruzione, che tenga inoltre conto delle esigenze pubbliche. A tale fine l'autorità edilizia può procedere all'attribuzione anticipata di contingententi a carico dell'anno successivo per i grandi progetti di costruzione e a carico dei quattro anni successivi per i progetti di costruzione sostenibili.
- 2 Prima dell'attribuzione anticipata di contingententi va interpellata la committenza, cui va concessa anche la possibilità di presentare delle proposte.

III. TASSE D'INCENTIVAZIONE

Art. 11 Tasse d'incentivazione

- 1 Per le nuove abitazioni secondarie realizzate in base alla presente legge il Comune riscuote dalle rispettive committenze le seguenti tasse d'incentivazione:
 - a) per ogni abitazione secondaria a norma dell'art. 4 cpv. 1 una tassa di CHF 500.- per m² di SUL;
 - b) per ogni trasformazione (destinazione ad altro scopo) di alberghi esistenti in abitazioni secondarie una tassa di CHF 1'000.- per m² di SUL.
- 2 Le circostanze di fatto descritte nell'art. 4 cpv. 2 e 3 sono esonerate dalle tasse d'incentivazione.
- 3 L'Assemblea comunale può ridurre o aumentare del 20% al massimo l'importo di queste tasse d'incentivazione. Un tale adeguamento può tuttavia essere effettuato solo ogni 5 anni.

Art. 12 Utilizzazione delle tasse d'incentivazione

- 1 Il Comune può utilizzare le tasse d'incentivazione solo per la promozione della costruzione, rispettivamente dell'acquisto, di abitazioni primarie e dell'industria alberghiera sul territorio di Maloja, nonché per i rispettivi impianti di infrastruttura turistica. Spetta al Consiglio comunale decidere in merito all'utilizzo di tali mezzi sulla base dell'ordinanza d'applicazione. Non possono essere rivendicati dei diritti in merito all'assegnazione di tali mezzi.
- 2 Nel caso e nella misura in cui tali mezzi dovessero rimanere a disposizione, essi possono essere utilizzati e devoluti anche a favore della destinazione turistica Engadina/St. Moritz. Spetta all'Assemblea comunale decidere in merito.
- 3 Il Comune tiene un conto separato relativo alle tasse d'incentivazione.

IV. NORME PROCEDURALI

Art. 13 Procedura in genere

- 1 Nel caso in cui sia prevista un'utilizzazione a scopo abitativo, nella domanda di costruzione la committenza deve indicare nei rispettivi piani le abitazioni primarie e quelle secondarie, presentando per ogni categoria un calcolo dettagliato della SUL.
- 2 Per i progetti di costruzione sostenibili la committenza deve illustrare in dettaglio come essa intenda ottemperare alle norme dell'art. 3 cpv. 7 e come essa intenda garantirle.
- 3 Nelle licenze edilizie vanno assunti come condizioni gli obblighi della committenza, rispettivamente delle/dei proprietarie/i, previsti in questa legge.
- 4 Non appena passata in giudicato la licenza edilizia, l'autorità edilizia provvede a menzionare a registro fondiario le condizioni a carico dei rispettivi fondi. Va pure assunta come menzione l'obbligo di gestione per la durata di almeno 20 anni per le aziende alberghiere e artigianali secondo l'art. 3 cpv. 7.

Art. 14 Trattamento delle domande di costruzione con abitazioni assoggettate al contingentamento

- 1 Delle richieste di contingente si tiene conto nell'ordine del rispettivo inoltro con la domanda di costruzione. Richieste presentate nella stessa data al Comune o alla posta (fa stato il timbro postale) si considerano come inoltrate contemporaneamente. Qualora il contingente disponibile non fosse sufficiente per le rispettive abitazioni secondarie, l'ordine di inoltro viene deciso mediante sorteggio. Il sorteggio è effettuato dalla/dal presidente comunale o dalla/dal suo sostituto/o alla presenza della committenza interessata.
- 2 Qualora una domanda di costruzione incompleta o non conforme alle norme legali vigenti dovesse essere rimandata al richiedente per la rielaborazione, quale data d'inoltro fa stato la presentazione della domanda di costruzione rielaborata.
- 3 Richieste per progetti di costruzione che manifestamente non possono essere autorizzati o la cui realizzazione non risulta possibile entro i termini previsti (confr. art. 16) [richieste "di scorta"] non entrano in linea di conto per l'attribuzione dei contingenti. Qualora sussistessero dei dubbi per quanto riguarda il tempestivo inizio dei lavori, l'autorità edilizia può richiedere delle cauzioni (p.es. garanzie bancarie o simili), che in caso di inadempienza dei termini stabiliti saranno devolute al Comune.
- 4 Il benestare per l'utilizzo dei contingenti attribuiti è accordato nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.
- 5 La committenza comunica al Comune l'inizio dei lavori con un anticipo di almeno 20 giorni.

Art. 15 Rinvio del benestare per l'inizio della costruzione

- 1 Il benestare per l'inizio della costruzione viene rinviato qualora il contingente annuale non sia sufficiente per la realizzazione di un progetto o nel caso in cui la committenza richieda una quota maggiore di quella che le spetta. Il benestare per l'inizio della costruzione può essere accordato solo nel momento in cui la committenza dispone, con le quote degli anni successivi, del contingente rivendicato.
- 2 Durante il periodo del rinvio sono sospesi i termini per l'inizio e l'esecuzione della costruzione.

Art. 16 Prescrizione dei contingenti

- 1 Qualora la realizzazione di un progetto di costruzione assoggettato al contingentamento e passato in giudicato non venga incominciata entro cinque mesi dal momento del possibile inizio della costruzione (tenendo conto del tempo in cui non sono permessi i lavori di costruzione) o essa venga intrapresa unicamente pro forma, il contingente attribuito alla rispettiva committenza si prescrive. In tal caso il contingente viene attribuito dall'autorità edilizia a norma dell'art. 14 al prossimo richiedente.
- 2 La prescrizione e l'attribuzione del contingente al prossimo richiedente sono decretate dall'autorità edilizia mediante decisione impugnabile.

Articolo 15 Legge edilizia: Giusta DG 321 del 19.4.2010, il capoverso 1 è completato con la seguente frase "Tra il rilascio della licenza edilizia e il benestare per l'inizio (differito) della costruzione possono trascorrere al massimo tre anni."

Art. 17 Modifiche del progetto

- 1 In caso di modifiche di ogni genere dei progetti effettuate prima del rilascio della licenza edilizia da parte del Comune, per l'attribuzione dei contingentanti fa stato la data d'inoltro della richiesta di modifica. Ogni modifica porta in linea di massima a una nuova collocazione per quanto riguarda l'ordine d'inoltro a norma dell'art. 14.
- 2 All'autorità edilizia è consentito derogare a tale principio se la modifica del progetto è di poco conto e se non risulta rilevante per quanto riguarda il contingente; ciò è inoltre consentito nei casi in cui siano trascorsi più di cinque anni dal momento del rilascio della licenza edilizia e quello del rilascio del benestare per l'inizio della costruzione, purché il progetto modificato corrisponda dal punto di vista qualitativo e quantitativo a quello approvato.

Art. 18 Indicazioni concernenti la committenza costituita da più persone

- 1 Con le domande di costruzione devono essere indicati al Comune i nomi e gli indirizzi delle persone (associati, azionisti, fiduciari, ecc.) che costituiscono la committenza dal punto di vista legale ed economico-finanziario, nonché l'entità della rispettiva partecipazione.
- 2 Fintanto che la committenza non dà seguito in misura sufficiente a questo obbligo, la rispettiva domanda di costruzione non viene trattata.
- 3 Il Comune può richiedere altre indicazioni utili e adeguate alle circostanze.

Art. 19 Visione d'insieme e controllo delle abitazioni primarie e dei contingentanti disponibili

- 1 Il Comune compila un elenco delle abitazioni primarie e delle rispettive proprietà fondiarie; tale elenco è accessibile al pubblico.
- 2 L'autorità edilizia provvede a controllare l'osservanza dell'obbligo riguardante le abitazioni primarie. Tali controlli vanno tollerati da parte delle/dei proprietarie/i dei fondi e di chi occupa le abitazioni.
- 3 L'autorità edilizia aggiorna in permanenza una visione d'insieme riguardante i contingentanti richiesti, attribuiti e non ancora liberati. Il pubblico va informato periodicamente sullo stato di questa visione d'insieme. Ognuno è autorizzato a prender visione della stessa.
- 4 Il Comune presenta all'assemblea comunale una relazione sull'amministrazione delle abitazioni primarie realizzate e gestite da parte sua e tiene a tale proposito un conteggio separato.

Art. 20 Decisione sull'ammontare della tassa d'incentivazione

- 1 La decisione sull'ammontare della tassa d'incentivazione viene presa nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.
- 2 Essa va corrisposta al momento dell'inizio dei lavori di costruzione. I lavori di costruzione non possono essere iniziati prima del versamento della tassa d'incentivazione.

Art. 21 Diritto transitorio

- 1 Questa legge si applica in linea di massima a tutte le domande di costruzione che non sono ancora state approvate al momento della sua entrata in vigore.
- 2 Per tutte le costruzioni a scopo abitativo approvate durante il periodo di validità della zona di pianificazione del 29.12.2005, la cui domanda di costruzione è stata inoltrata prima del 28.04.2008, l'obbligo della corresponsione della tassa d'incentivazione viene considerato come adempiuto con la realizzazione della quota di abitazione primaria fissata nel progetto originario di legge, rispettivamente con il versamento delle corrispondenti tasse d'incentivazione. In base a questo progetto di legge il 20% della nuova superficie utile lorda realizzata va allestito in funzione di abitazioni primarie. Il contributo sostitutivo ammonta al 10% del valore a nuovo fissato nella stima ufficiale per quanto riguarda la nuova costruzione complessiva realizzata a scopo abitativo, tuttavia al massimo la superficie utile lorda (SUL) della rispettiva costruzione a scopo abitativo moltiplicato per CHF 5'000.- per m² di SUL. Questo obbligo potenziale va indicato a registro fondiario con una relativa menzione sui rispettivi fondi per abitazioni primarie.
- 3 Per le trasformazioni successive di abitazioni primarie in abitazioni secondarie secondo il cpv. 2 viene pure applicata tale normativa riguardante il contributo sostitutivo; per le trasformazioni parziali il contributo sostitutivo è dovuto in misura proporzionale. Debitore del contributo è il proprietario della rispettiva abitazione al momento dell'inoltro della domanda di trasformazione. Queste trasformazioni successive sono soggette in ogni caso alle prescrizioni riguardanti il contingentamento.
- 4 Per tutte le costruzioni a scopo abitativo approvate durante il periodo di validità della zona di pianificazione del 29.12.2005, la cui domanda di costruzione è stata inoltrata dopo il 28.04.2008, la presente legge è valida con effetto retroattivo sia per quanto riguarda il contingentamento, sia per quanto concerne le tasse d'incentivazione.
- 5 Dei contributi sostitutivi e delle tasse d'incentivazione versate durante il periodo di validità della zona di pianificazione si tiene conto al momento di fissare l'importo definitivo della tassa d'incentivazione.

Art. 22 Ordinanza d'applicazione

- 1 L'Assemblea comunale emana un'ordinanza d'applicazione di questa legge.

Art. 23 Entrata in vigore

- 1 Questa legge entra in vigore dopo l'accettazione da parte dell'Assemblea comunale e l'approvazione del Governo.