



# **Ortsplanung**

## **Teilrevision 2008 / 2009**

- Kontingentierung von Zweitwohnungen und Erhebung einer Lenkungsabgabe
- Festlegung der Erstwohnungspflicht für 2 Teilbereiche in Maloja (Creista / Motta Farun)
- Geringfügige Erweiterung der Kernerweiterungszone 2 in Creista / Maloja

## **Planungsbericht**

Beschluss Gemeindeversammlung  
vom 22. Januar 2009

## **I. Ausgangslage und Ablauf der Teilrevision**

1. Die Totalrevision der Ortsplanung wurde von den Gemeindeversammlungen vom 23. und 30. Januar 2008 verabschiedet und von der Regierung mit Anweisungen, Vorbehalten, Anliegen und Feststellungen am 15. Juni 2004 (Protokoll Nr. 878) genehmigt.  
Die verlangten Ergänzungen und Anpassungen wurden in der von der Gemeindeversammlung am 20. November 2007 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt. Das kantonale Genehmigungsverfahren ist noch im Gange.  
Weitere Anpassungen der Ortsplanung an neue Bedürfnisse der Gemeinde sind in Vorbereitung.  
Am 29. Dezember 2005 (Kantonsamtsblatt vom 5. Januar 2006) hatte der Gemeindevorstand als zuständiges Planungsorgan über den oberen Teil der Gemeinde (Maloja und Umgebung) eine Planungszone erlassen, und zwar zur Sicherung des Planungsziels „Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“. Nachdem diese Planungszone unangefochten in Rechtskraft erwachsen war, liess der Gemeindevorstand durch seine Fachleute (Planer und Jurist) einen ersten Entwurf für ein Gesetz zur Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus ausarbeiten, welches für die vorläufige Beurteilung von Baugesuchen massgebend war. Diese Planungszone wurde mit Zustimmung des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales bis am 5. Februar 2009 (Kantonsamtsblatt vom 29. Januar 2009) verlängert.
2. Aufgrund der in der Folge gemachten praktischen Erfahrungen und den Erhebungen der Fachleute stellte sich heraus, dass auch in Maloja ausreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung steht und sich deshalb Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus, insbesondere Erstwohnungsanteilsregelungen weitgehend erübrigen.  
Gemäss des „Berichtes Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja“ wurden in den letzten 18 Jahren 29 Erstwohnungen erstellt. Auf den Parzellen der öffentlichen Hand (Creista und Motta Farun/Parz. 1147) können insgesamt mindestens 21 Wohneinheiten (Creista 13/Motta Farun 8) erstellt werden. Somit ist der Erstwohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre (Planungshorizont) abgedeckt.  
Zur Sicherstellung der Erstwohnungspflicht werden diese Bauzonen neu speziell im Zonenplan bezeichnet. Die Erstwohnungspflicht ist in Art. 37 Baugesetz festgelegt.
3. Dagegen besteht ein akutes Problem mit dem Zweitwohnungsbau, der zu überborden droht, insbesondere nachdem in den benachbarten Gemeinden des Kreises Oberengadin bereits entsprechende Gegenmassnahmen getroffen worden sind und der Druck auf das nahe Maloja zunimmt. Einzelheiten ergeben sich aus dem Bericht der Planpartner AG, Zürich zu den Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja vom 29.11.2007. Es besteht die grosse Gefahr, dass der grösste Teil der noch vorhandenen Baulandreserven, soweit sie sich nicht in der Hand der Bürgergemeinde befinden, für die Erstellung von sog. kalten Betten beansprucht wird, was ganz offensichtlich dem öffentlichen Interesse der Gemeinde zuwiderlaufen und letztlich auch die bestehende Hotellerie bedrohen würde. Diese für die Tourismusgemeinden überaus wichtige Nutzung mit auf

Dauer hohe Wertschöpfung hätte immer mehr zugunsten der profitableren Zweitwohnungsnutzung zu weichen.

4. Es kommt daher nicht von ungefähr, dass auch auf Bundesebene - vor allem im Zusammenhang mit der geplanten Aufhebung der Lex Koller - Bestrebungen im Gange sind, den Zweitwohnungsbau durch Kontingentierung zu beschränken. Es gibt auch zahlreiche Gemeinden im Kanton Graubünden und im Kanton Wallis, welche dieses Instrument bereits eingeführt haben, so im Kanton Graubünden insbesondere die meisten Gemeinden des Kreises Oberengadin und im Kanton Wallis die Gemeinden Zermatt und Montana. Derzeit ist im Kreis Oberengadin auch ein Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau in Vorbereitung, welcher eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus beinhaltet, und zwar soll für das ganze Gebiet das Jahreskontingent an Zweitwohnungen lediglich noch 12'000 m<sup>2</sup> BGF ausmachen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sicherlich als angezeigt, wenn auch die Gemeinde Stampa, welche sich nach dem Gesagten ebenfalls mit dem Problem des überbordenden Zweitwohnungsbaus konfrontiert sieht, entsprechende Massnahmen in Erwägung zieht. Im Vordergrund steht eine Kontingentierungsregelung.
5. Im vorerwähnten Entwurf zum Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus war unter anderem auch die Ablösung der Erstwohnungsverpflichtung in Form einer Ersatzabgabe vorgesehen, welche dann zur Förderung des Erstwohnungsbaus in der Gemeinde hätte verwendet werden sollen, vorab auf dem Land der Bürgergemeinde. Ein entsprechender Bedarf zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige ist auf dem erwähnten Land der öffentlichen Hand nach wie vor vorhanden, sodass nach Wegfall der Erstwohnungsanteilsregelung und der damit verbundenen Ersatzabgabemöglichkeit nach einer anderen Finanzierungshilfe gesucht werden muss. Als solche steht die Einführung einer Lenkungsabgabe zur Diskussion, wie sie die Landschaft Davos Gemeinde gegenwärtig in Erwägung zieht. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Regelung hat die Landschaft Davos Gemeinde auch die Verfassungsmässigkeit dieser Abgabe geprüft. Sie ist inzwischen durch zwei Gutachten eines versierten Professors bestätigt worden.
6. Gestützt auf die obigen Erkenntnisse liess der Gemeindevorstand durch seine Fachleute einen zweiten Entwurf ausarbeiten, in welchem auf eine Erstwohnungsanteilsregelung verzichtet wurde. Dieser neue Entwurf enthielt nurmehr eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus, welche mit einer Lenkungsabgabe verbunden ist. Dieser Entwurf hat in der Zeit vom 2. Mai - 2. Juni 2008 im Rahmen einer sog. Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) öffentlich aufgelegt. Von der Möglichkeit, Wünsche und Anträge einzubringen, haben zahlreiche Personen Gebrauch gemacht. Dabei wurde insbesondere der Verzicht auf die Erstwohnungsanteilsregelung kritisiert und darauf hingewiesen, dass nach wie vor ein Bedarf zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige bestehe. In jedem Fall müsste dafür gesorgt werden, dass das Land der Bürgergemeinde tatsächlich auch für diesen Zweck zur Verfügung gestellt und diese Zielsetzung hinreichend gesichert werde. Beanstandet wurde auch das Mass des Jahreskontingents von 1'500 m<sup>2</sup> BGF, welches nach Meinung vieler als zu hoch taxiert wurde. Andererseits gab es jedoch auch Personen, welche in die gegenteilige Richtung votierten und dieses Jahreskontingent als zu gering einstufen.

7. Den geäusserten Bedenken bezüglich Schaffung von Wohnraum zugunsten Ortsansässiger wurde in der überarbeiteten Vorlage für die 2. Mitwirkungsaufgabe (18. September bis 17. Oktober 2008) dadurch Rechnung getragen, dass die betreffenden Parzellen der Bürgergemeinde nur als Erstwohnungen genutzt werden dürfen. Im Zonenplan werden die betreffenden Bereiche speziell gekennzeichnet und Baubewilligungen mit einer entsprechenden Auflage versehen, welche im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken sind.
8. Was die Höhe des Jahreskontingents betrifft, haben die Stimmbürger der Lösung mit 1'500 m<sup>2</sup> BGF zugestimmt, dabei sind 700 m<sup>2</sup> BGF ausschliesslich für nachhaltige Projekte reserviert. Das restliche Kontingent von 800 m<sup>2</sup> entspricht in etwa der Grössenordnung, wie sie in anderen Gemeinden festgelegt worden sind (z.B. Sils i.E./Segl).
9. Die Gemeindeversammlung vom 22. Januar 2009 hat sämtlichen Vorlagen zugestimmt.

## **II. Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe: Kommentierung der einzelnen Artikel**

### **Art. 1 Zweck**

Was den Zweck anbelangt, so kann auf die allgemeinen Ausführungen in Ziff. I verwiesen werden. Ergänzend wäre noch darauf hinzuweisen, dass es letztlich auch im Sinne der örtlichen und regionalen Bauwirtschaft liegt, wenn die Realisierung der Baulandreserven auf längere Zeit verteilt wird. Vielfach verfügt die örtliche Bauwirtschaft nicht über die nötigen Kapazitäten, um bei grösseren Bauvorhaben mitzuhalten.

Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Stampa, was es auch ermöglicht, auf die darin und im KRG verwendeten Begriffe zurückzugreifen und die allgemeinen Vorschriften anzuwenden, so namentlich hinsichtlich Ausnahmegewilligungen, Strafbestimmungen und Bestimmungen über die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes. Das bedeutet aber auch, dass für die Verabschiedung des vorliegenden Erlasses dieselben Verfahrensregeln wie für das Baugesetz gelten, so muss er nicht nur vom Souverän verabschiedet, sondern auch von der Regierung genehmigt werden. Es stehen auch dieselben Rechtsmittel zur Anfechtung zur Verfügung.

### **Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich**

Da das Problem des überbordenden Zweitwohnungsbaus auf absehbare Zeit nur in der Fraktion Maloja besteht, gilt das vorliegende Gesetz nur für alle Bauzonen auf dem Territorium von Maloja ohne die Erhaltungszonen.

### Art. 3 Begriffe

#### Allgemein

Für die Handhabung der Kontingentierungsregelung ist eine klare Definition der verwendeten Begriffe von entscheidender Bedeutung, nämlich für die *altrechtlichen Wohnungen* und die *Erst- bzw. Hauptwohnungen*, die *bewirtschafteten Wohnungen*, die *Wohnungen für die in der Region tätigen Personen* sowie die *Zweitwohnungen*.

#### Abs. 1

Hier geht es darum, den Begriff des **Ortsansässigen** zu präzisieren. Nach dem Vorschlag ist der zivilrechtliche Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB das massgebende Kriterium. Zu diesem Begriff besteht nicht nur eine klare Regelung im ZGB und eine reichhaltige Gerichtspraxis, sondern damit lässt sich auch sicherstellen, dass nur jene Personen von diesem Privileg Gebrauch machen können, welche ihren Lebensmittelpunkt - und nicht nur das Steuerdomizil - tatsächlich in der Gemeinde haben. Knüpft man an den zivilrechtlichen Wohnsitz an, werden sich Umgehungen, wie sie in jüngster Zeit immer wieder Schlagzeilen gemacht haben, leicht vermeiden lassen, sofern auf Seiten der zuständigen Behörde der Wille zur Durchsetzung der betreffenden Regelung besteht. Zusätzlich muss auch noch das Kriterium des steuerrechtlichen Wohnsitzes erfüllt sein, womit man erreichen will, dass effektiv auch an Ort die Steuern bezahlt werden.

#### Abs. 2

Vielfach wird in der Bevölkerung nicht recht verstanden, dass auch die vor Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten erstellten Altbauten als Zweitwohnungen qualifiziert werden sollen, obschon diese schon seit eh und je durch Ortsansässige genutzt werden. Es erscheint daher als gerechtfertigt, für diese Kategorie einen eigenen Begriff einzuführen, nämlich den Begriff der **altrechtlichen Wohnung**. Dies hat den Vorteil, dass bei den einzelnen Bestimmungen ohne weitergehende Umschreibung gerade darauf Bezug genommen werden kann, so insbesondere wenn es um Befreiungstatbestände geht.

#### Abs. 3

Eine **Erstwohnung** mit der damit verbundenen Beschränkung liegt nur dann vor, wenn aufgrund einer Verfügung bestimmt wird, dass die in den Bauplänen bezeichneten Wohnungen von Ortsansässigen genutzt werden müssen. In der Regel wird diese Verfügung in einer entsprechenden Auflage der Baubewilligung enthalten sein. Eine Wohnung, welche derzeit zwar von Ortsansässigen benutzt wird (als Eigentümer oder Mieter), aber keine solche Belastung aufweist, fällt nach dem Gesagten nicht unter diese Kategorie, sondern unter die Kategorie altrechtliche Wohnung.

Den Erstwohnungen werden aus Sicht der Kontingentierungsregelung auch die unter Abs. 3 und 4 definierten *bewirtschafteten Wohnungen* und die *Wohnungen für die in der Region tätigen Personen* gleichgesetzt mit der Konsequenz, dass diese ebenfalls nicht der Kontingentierung unterliegen, was auch nach entsprechenden Sicherungsmassnahmen ruft, insbesondere zu einem entsprechenden Eintrag der Nutzungsbeschränkung auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch (Anmerkung).

#### Abs. 4

In Anlehnung an die Regelung in andern Kantonen (z.B. Kanton Wallis: Gemeinde Zermatt) ist im vorliegenden Gesetz auch der Begriff der sog. **bewirtschafteten Wohnungen** eingeführt worden.

In letzter Zeit wurde immer wieder in der Öffentlichkeit die Forderung laut, bewirtschaftete Wohnungen zu privilegieren und den Erstwohnungen gleichzusetzen und ebenfalls nicht der Kontingentierung zu unterstellen. Dieses Anliegen ist in einer touristischen Region sicher berechtigt, weil solche Wohnungen ähnlich wie Hotels nicht nur zu einer Belebung des Ortes, sondern auch der Wirtschaft dienen. Dadurch lassen sich auch die unerwünschten kalten Betten vermeiden.

Da auch hier Missbrauchgefahr besteht, muss sichergestellt sein, dass die betreffenden Wohnungen nicht zu verkappten Zweitwohnungen werden, welche die Eigentümer/innen lediglich in der uninteressanten Zeit Gästen zur touristischen Nutzung überlassen. Es genügt also nicht, dass die betreffende Wohnung temporär Gästen zur Verfügung gestellt wird. Genauso wenig wäre es zulässig, eine solche Wohnung langfristig an eine nicht ortsansässige Person zu Ferienzwecken zu vermieten. Die betreffende Wohnung wird deshalb nur dann als bewirtschaftet anerkannt, wenn sie ausschliesslich und auf Dauer einer Beherbergungsorganisation zur Bewirtschaftung überlassen wird und keine Eigenbelegung vorgesehen ist. Selbstverständlich steht es den Eigentümer/innen frei, sich wie jeder andere Gast bei der Beherbergungsorganisation um eine Wohnung zu bewerben.

#### Abs. 5

Aus Sicht der Initiative gibt es keinen Grund, jene **Wohnungen** der Kontingentierung zu unterstellen, welche **für die in der Region tätigen Personen** bzw. für Personen zur Verfügung gestellt werden, welche sich zu Ausbildungszwecken an Ort aufhalten.

#### Abs. 6

Im Gegensatz zu den altrechtlichen Wohnungen handelt es sich bei den **Zweitwohnungen** um Wohnflächen, welche erst nach Erlass von kommunalen Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus geschaffen und gestützt auf eine Baubewilligung als Zweitwohnungen bewilligt worden sind und dementsprechend frei genutzt werden dürfen. Diese Wohnungen sind denn auch in den Baugesuchsunterlagen regelmässig als Zweitwohnungen zu bezeichnen, was für die Abgrenzung zu den übrigen Kategorien hilfreich ist.

#### Abs. 7

Die der Kontingentierung unterliegenden Bauvorhaben werden unterteilt in **Grossbauprojekte, Kleinbauprojekte und sog. nachhaltige Bauprojekte**. Grossprojekte sind solche, die mehr als 600 m<sup>2</sup> BGF beanspruchen, Kleinbauprojekte solche mit weniger als 600 m<sup>2</sup> BGF. Eine spezielle Kategorie stellen die sog. nachhaltigen Bauprojekte dar. Diese werden deshalb privilegiert behandelt, weil - wenn im Rahmen einer Überbauung Zweitwohnungen realisiert werden -, deren Erlös ausschliesslich der Mitfinanzierung von Hotel- und Gewerbebetrieben dienen soll. Voraussetzung ist allerdings, dass der Bestand bzw. Weiterbestand auf mindestens 20 Jahre gesichert ist.

## **Art. 4     Gegenstand der Kontingentierungsregelung**

### *Abs. 1*

Grundsätzlich unterliegt jede Art von Zweitwohnungsschaffung der Kontingentierung, also unabhängig davon, ob eine Wohnung mit oder ohne bauliche Massnahmen der Zweitwohnungsnutzung zugeführt wird. Im Vordergrund stehen natürlich Neubauten inkl. Anbauten, aber auch Umbauten und Wiederaufbauten. Unter Umbauten werden alle baulichen Veränderungen innerhalb eines bestehenden Gebäudes verstanden, die über den Unterhalt und die Erneuerung einzelner Bauteile hinausgehen.

Es liegt im Wesen der Sache, dass auch die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen der Kontingentierungspflicht zu unterstellen sind, ansonst der Umgehung Tür und Tor geöffnet würde. Selbstredend gelangt diese Regelung auch dort zur Anwendung, wo bisher anders genutzte (z.B. gewerblich bzw. gastgewerblich oder dienstleistungsmässig genutzte) Flächen der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden sollen.

### *Abs. 2*

Hier geht es darum, jene Kategorie von Wohnnutzungen von der Kontingentierung auszunehmen, die bestimmungsgemäss nicht eingeschränkt werden sollen.

Da in Stampa kein Grund besteht, den Erstwohnungsbau einzuschränken sind Erstwohnungen generell von der Kontingentierungspflicht befreit. Wie vorne bereits erwähnt, erscheint es auch gerechtfertigt, die bewirtschafteten Wohnungen und die Wohnungen für die in der Region tätigen Personen von der Kontingentierung auszunehmen.

### *Abs. 3*

#### *lit. a)*

Bestehende Wohnflächen, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes mit keiner Erstwohnungsverpflichtung belegt sind und zum Teil schon seit Jahrzehnten existieren, sollen auch in Zukunft frei genutzt und gegebenenfalls auch der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden können. Wäre es anders, dann würden diese Wohnungen schlagartig ganz erheblich, zum Teil bis 50% an Wert verlieren. Es gäbe unweigerlich auch Probleme mit den kreditgewährenden Banken (Hypotheken). Benachteiligt wären dabei vor allem jene Ortsansässigen, die ihre Wohnungen bis anhin entweder selbst genutzt oder Ortsansässigen vermietet haben. Wie oben bereits dargelegt, fallen demgegenüber die privilegierten Wohnnutzungen im Sinne von Abs. 2 unter die Kontingentierung, wenn sie der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden wollen.

#### *lit. b)*

Ein heikles Thema ist die Berücksichtigung von bestehenden Wohnflächen bei baulichen Massnahmen wie Umbauten, Wiederaufbauten von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten sowie Anbauten. Es wird eine Mittellösung vorgeschlagen. Dementsprechend werden die bestehenden „unbelasteten Wohnflächen“ (altrechtliche Wohnungen und Zweitwohnungen) im Rahmen von Umbauten innerhalb bestehender Gebäude grundsätzlich berücksichtigt und unterliegen der Kontingentspflicht daher nicht. Werden bei solchen baulichen Massnahmen jedoch zusätzliche Wohnflächen geschaffen, z.B. beim Ausbau eines Estrichs, unterliegt natürlich auch diese Fläche der Kontingentierung.

*lit. c)*

Das unter lit. b Gesagte gilt analog für Wiederaufbauten.

*lit. d)*

Ausserdem sollen auch Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen ohne Erstwohnungsverpflichtung bis zu einem gewissen Grade von der Kontingentierung befreit werden. Allerdings darf dies nur in einem geringfügigen Mass erfolgen. So soll einem Eigentümer etwa erlaubt werden, seine „unbelastete“ Wohnung um ein Zimmer zu vergrössern, sei es im Gebäudeinnern, wenn dort Raum vorhanden ist, sei es durch einen entsprechenden Anbau. Das Mass der zulässigen Erweiterungen wird auf max. 30 m<sup>2</sup> BGF beschränkt.

## **Art. 5 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten**

*Abs. 1*

Es hat sich gezeigt, dass bei Verknappung der Kontingente (z.B. Pontresina und Silvaplana) vielfach auf den Erstwohnungsbau ausgewichen wird, um umgehend nach Erhalt der Baubewilligung Gesuche für Kontingente zur Umnutzung dieser Erstwohnungen in Zweitwohnungen zu stellen. Dies widerspricht ganz offensichtlich den Intensionen dieses Gesetzes. Deshalb können mit Bezug auf die Kontingentierung privilegierte Wohnungen im Sinne von Art. 4 Abs. 2 frühestens nach 15 Jahren der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden.

## **Art. 6 Ausnahmen**

*Abs. 1*

Auf eine generelle Ausnahmemöglichkeit soll an dieser Stelle verzichtet werden, weil sonst die Gefahr besteht, dass die Kontingentierungsregelung unterlaufen wird. Darum sind Ausnahmen auf sog. projektbezogene Nutzungsplanungen beschränkt. Der Begriff der projektbezogenen Nutzungsplanung ist Art. 22 Abs. 4 KRG entnommen und meint Planungen, welche ein aus der Sicht der Raumordnung relevantes Bauvorhaben ermöglichen sollen, wie z.B. das im Zusammenhang mit dem Maloja Palace erwähnte Gesamtüberbauungsprojekt. Die Grundordnung wird regelmässig auf solche Projekte ausgerichtet und wird natürlich von der Regierung nur genehmigt, wenn das betreffende Bauvorhaben im überwiegenden öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt. Mit dem Begriff der projektbezogenen Nutzungsplanung ist bereits gesagt, dass eine solche nicht nur der Genehmigung durch den Gemeindesouverän, sondern auch der Genehmigung durch die Regierung bedarf. Letztere wird eine solche Nutzungsplanung nur genehmigen, wenn das betreffende Bauvorhaben im überwiegenden öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt.

*Abs. 2*

Es kann immer wieder vorkommen, dass die Eigentümer von Erstwohnungen wegen unvorhersehbaren Ereignisse nicht mehr in der Lage sind, die Wohnung selbst zu benutzen. Entsteht daraus ein Härtefall, so ist die Baubehörde befugt, den betreffenden Eigentümern/innen für den Eigengebrauch und auf eine angemessene Zeitspanne hin als Zweitwohnung zuzugestehen. Auch hier handelt es sich um eine sog. Kann-Vorschrift, welche der Baubehörde ein relativ grosses Ermessen einräumt.

## **Art. 7 Nutzungsverpflichtung**

### *Abs. 1*

Wie oben bereits dargelegt, sind Erstwohnungen tatsächlich auch als solche zu nutzen und dürfen nicht etwa leer gelassen werden, jedenfalls nicht auf Dauer.

### *Abs. 2*

Die Eigentümer/innen können ihre Erstwohnung nach dem Gesagten nur dann selbst nutzen, wenn sie zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde haben. Ist dies nicht möglich bzw. nicht erwünscht, dann müssen diese Erstwohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzungen erfüllen, also ortsansässig sind.

### *Abs. 3*

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass die Verpflichtung gemäss Abs. 2 durch übermässig hohe Mietzinsen unterlaufen wird.

## **Art. 8 Jahreskontingent der Gemeinde**

### *Abs. 1*

Mit 1'500 m<sup>2</sup> BGF pro Jahr ist das Jahreskontingent gemessen an der Einwohnerzahl sehr hoch, insbesondere wenn man bedenkt, dass die Regelung nur die Fraktion Maloja und nicht die ganze Gemeinde Stampa betrifft. Dieses hohe Mass rechtfertigt sich nur deshalb, weil man damit auch sog. nachhaltige Bauprojekte abdecken will, welche aus naheliegenden Gründen sehr viel BGF beanspruchen. Ohne die 700 m<sup>2</sup> BGF für nachhaltige Bauprojekte macht das Jahreskontingent lediglich 800 m<sup>2</sup> BGF aus, was in etwa den Kontingenten in vergleichbaren Gemeinden des Oberengadins entspricht (vgl. etwa Sils mit 700 m<sup>2</sup> BGF).

### *Abs. 2*

Es erscheint angezeigt, Grossbauprojekte etwas mehr BGF zuzuweisen, da die betreffende Bauherrschaft regelmässig auch auf eine grössere Wohnfläche angewiesen ist.

### *Abs. 3*

Diese Bestimmung garantiert eine flexible Handhabung. Weil die sog. nachhaltigen Bauprojekte einen Sonderfall darstellen, dürfen die hierfür nicht beanspruchten Kontingente nicht automatisch den übrigen Kategorien zugewiesen werden.

## **Art. 9 Jahreskontingent pro Bauherrschaft**

### *Abs. 1*

Mit dieser Beschränkung der den einzelnen Bauherren zugesicherten Kontingenten soll gewährleistet sein, dass breitere Kreise in den Genuss von Kontingenten kommen, und nicht einzelne das ganze vorhandene Jahreskontingent für sich beanspruchen, was an sich möglich wäre.

### *Abs. 2*

Auch hier geht es um die Schaffung einer flexiblen Lösung für den Fall, dass die einzelnen Kategorien nicht ausgeschöpft werden. Auf die BGF der nachhaltigen Projekte kann aus den erwähnten Gründen (vgl. oben zu Art. 8 Abs. 3) jedoch in keinem Fall zurückgegriffen werden.

**Abs. 3 - 5**

Gerade wegen der Aufteilung der Jahreskontingente auf die Klein- und Grossbauprojekte und innerhalb dieser auf die einzelnen Bauherrschaften besteht die Gefahr, dass Dispositionen zur Unterlaufung dieser Regelung getroffen werden. Dem soll mit den Absätzen 3 - 5 ein Riegel geschoben werden, wäre es doch schon aus Gründen der Gleichbehandlung unerträglich, wenn sich der Findige hier ungerechtfertigte Vorteile zuschanzen könnte.

**Art. 10 Etappierung / Kontingentsvorbezüge****Abs. 1**

Im Hinblick auf möglichst zweckmässige Bauabläufe kann die Baubehörde Etappierungen anordnen und Vorbezüge gestatten, diese sind allerdings auf die Grossbauprojekte und die sog. nachhaltigen Projekte beschränkt. Wie gerade das Beispiel von Maloja Palace zeigt, sind vor allem solche Projekte auf grössere Kontingentsvorbezüge angewiesen, nicht zuletzt auch deshalb, weil mit dem Verkauf von Zweitwohnungen die auch im öffentlichen Interesse angestrebte Hauptnutzung (Hotel) finanziert werden soll. Es versteht sich von selbst, dass die auf diese Weise vorbezogenen Kontingente in den Folgejahren nicht mehr zur Verfügung stehen.

**Abs. 2**

In der Regel ist nur die Bauherrschaft selbst in der Lage, zweckmässige Etappierungen der Baubehörde vorzuschlagen. Deshalb ist es unabdinglich, dass die Baubehörde vor der Anordnung einer Etappierung die Bauherrschaft anhört.

**Art. 11 Lenkungsabgaben****Abs. 1**

Vorne ist bereits auf die Hintergründe für die Einführung einer solchen Lenkungsabgabe hingewiesen worden. Die Ansätze erscheinen angemessen. Um den gewünschten Lenkungseffekt zu erzielen (Bau weniger Wohnungen und Förderung des Erstwohnungsbaus) muss die Abgabe eine gewisse Höhe aufweisen. Schuldner ist die jeweilige Bauherrschaft, also jene Person, welche das Baugesuch gestellt und unterzeichnet hat.

**Abs. 2**

Es versteht sich von selbst, dass Erstwohnungen, bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen für die in der Region tätigen Personen keine Lenkungsabgaben zu entrichten haben.

**Abs. 3**

Die Gemeindeversammlung soll in einem beschränkten Rahmen (20%) die Kompetenz zur Änderung der Ansätze haben. Ohne diese Kompetenzregelung müsste für jede Anpassung die Genehmigung der Regierung eingeholt werden. Allerdings soll eine derartige Anpassung nicht beliebig erfolgen können, sondern nur jeweils nur alle fünf Jahre. Damit soll auch eine gewisse Rechtsbeständigkeit gewährleistet sein.

**Art. 12 Verwendung der Ersatzabgabe**

Es würde nicht verstanden, wenn die Lenkungsabgaben in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen würden. Deshalb soll die Abgabe lediglich zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. des Erstwohnungserwerbs und der Hotellerie sowie allgemein für touristische Infrastruktur-

anlagen verwendet werden können, und zwar grundsätzlich beschränkt auf das Territorium Maloja. Nur wenn Mittel übrig bleiben, können diese auch für die Beiträge verwendet werden, welche die Gemeinde an die Destination Engadin/St. Moritz leisten muss. Darüber soll jedoch nur der Gemeindesouverän, und nicht der Gemeindevorstand entscheiden können.

Die Verwendung der Mittel wird in einer Ausführungsverordnung festgelegt.

An dieser Stelle wird klargestellt, dass niemand einen Anspruch auf Ausrichtung von Mitteln aus dem Lenkungsabgabefonds hat.

### **Art. 13 Verfahren allgemein**

#### *Abs. 1*

Bei Baugesuchen, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereicht werden, hat die Bauherrschaft immer anzugeben, welche Wohnungen Erst- und welche Zweitwohnungen sein sollen; es gibt also keine „neutralen“ Wohnungen mehr. Da die bewirtschafteten Zweitwohnungen den Erstwohnungen gleichgesetzt sind, ist natürlich auch ein Wechsel innerhalb dieser Nutzungskategorien zulässig, ohne dass es hierfür einer Änderung der Baubewilligung oder des Grundbucheintrags bedürfte.

#### *Abs. 2*

Bei der nachträglichen Änderung in der Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungen verhält es sich insoweit anders, als hier eine Bewilligungspflicht besteht und diese Modifikationen aus Gründen der Rechtssicherheit auch im Grundbuch ihren Niederschlag finden müssen.

#### *Abs. 3*

Die Bauherrschaft hat der Baubehörde im Einzelnen aufzuzeigen, wie die Mitfinanzierung von Hotel- und Gewerbebetrieben durch die Erlöse aus der Veräusserung von Zweitwohnungen erfolgt und wie diese „Querfinanzierung“ gesichert wird. Aufzuzeigen ist ebenso die Nachhaltigkeit dieser Hotel- und Gewerbenutzung auf die Dauer von mindestens 20 Jahre. Diese Verpflichtungen sind als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen.

#### *Abs. 4*

Da die in diesem Gesetz vorgesehenen Verpflichtungen nur dann Wirkung gegenüber den Bauherrschaften bzw. Grundeigentümer/innen Wirkung entfalten, wenn sie konkretisiert werden, sind sie jeweils als Auflage in die Baubewilligungen aufzunehmen.

#### *Abs. 5*

Zwecks Publizität lässt die Baubehörde sämtliche Auflagen, welche im Zusammenhang mit den Erstwohnungsnutzungen stehen im Grundbuch anmerken. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass auch ein Erwerber von solchen Liegenschaften von den Verpflichtungen Kenntnis erhält. Damit lassen sich unangenehme Auseinandersetzungen mit den Rechtsnachfolger/innen vermeiden.

### **Art. 14 Behandlung von Baugesuchen mit kontingentspflichtigen Wohnungen**

Eine klare Regelung bei der Berücksichtigung der Baugesuche ist unerlässlich; grundsätzlich gilt das Datum des Baugesuchseingangs. Berücksichtigt werden können jedoch nur Baugesuche, welche eine Beurteilung des Bauvorhabens zulassen. Unvollständig wären also

beispielsweise Baugesuche, bei denen die Vereinbarungen bezüglich Nutzungstransport, Näher- und Grenzbaurecht, oder die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin noch nicht vorliegen. Die Baufreigabe der beanspruchten Kontingente erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

#### **Art. 15 Zurückstellen der Baufreigabe**

Diese Regelung bedarf keiner weiteren Kommentierung. Wichtig ist in diesem Zusammenhang lediglich, dass bei zurückgestellten Bauvorhaben mit dem Bau erst auf den Zeitpunkt der Baufreigabe begonnen werden darf. Der Zeitpunkt dieser Baufreigabe kann schon im Voraus mit der Baubewilligung festgelegt werden.

#### **Art. 16 Verfall der Kontingente**

Diese Bestimmung ist sehr wichtig, weil man damit verhindern will, dass Baugesuche gleichsam auf Vorrat eingereicht und damit Bauprojekte anderer Personen verzögert werden.

#### **Art. 17 Projektänderungen**

Gerade bei Projekten, welche infolge der Kontingentierung auf längere Zeit hinaus nicht realisierbar sind, kann sich die Frage von Modifikationen stellen. Eine flexible Lösung, wie sie hier vorgegeben wird, ist unabdinglich, kann man sonst dem Einzelfall nicht gerecht werden.

#### **Art. 18 Angaben zu einer Bauherrschaft mit mehreren Personen**

Diese Bestimmung ist insbesondere zur Vermeidung von Umgehungen wichtig. Deshalb auch die strenge Rechtsfolge von Abs. 2, gemäss der ein Baugesuch solange nicht behandelt wird,

#### **Art. 19 Übersicht und Kontrolle der Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente**

Die Aktualisierung dieser Übersicht ist von grosser Bedeutung, weil sich sonst die Bauwilligen kein Bild über die zur Verfügung stehenden Kontingente machen können. Auch eine Person, welche in keinem nachbarlichen Verhältnis zum bestehenden Projekt steht, kann ein Interesse daran haben, den Stand der verteilten Kontingente zu kennen und eine Kontingentszuweisung anzufechten. Es wäre der Rechtssicherheit sehr abträglich, wenn eine solche Intervention erst nach Wochen und Monaten erfolgen würde oder gar zu einem Zeitpunkt, da mit dem betreffenden Bau schon begonnen worden ist. Schon aus diesem Grunde rechtfertigt es sich, diese Übersicht jeweils zu aktualisieren und den interessierten Kreisen durch entsprechende Publikation bekannt zu geben, dass diese Übersicht in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Aufgrund einer entsprechenden Anregung im 2. Mitwirkungsverfahren ist noch ein Absatz 4 angefügt worden, gemäss dem die Gemeinde über die Verwaltung der von ihr selbst realisierten und betriebenen Erstwohnungen der Gemeindeversammlung Bericht zu erstatten hat und darüber separat Rechnung führen muss. Mit dieser Regelung kann die Gemeinde ihren Einsatz bei der Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen der Öffentlichkeit darlegen und kommunizieren.

## **Art. 20 Veranlagung Lenkungsabgabe**

Die Lenkungsabgabe wird zwar im Rahmen der Baubewilligung aufgrund der Angaben nach Art. 13 veranlagt, fällig wird sie jedoch erst vor Baubeginn, da mit Erteilung der Baubewilligung noch unsicher ist, ob der Bauwillige davon überhaupt Gebrauch macht. Vor der Bezahlung dieser Lenkungsabgabe darf mit dem Bau jedoch nicht begonnen werden.

## **Art. 21 Übergangsrecht**

### *Allgemein*

An sich hätte die Baubehörde die Möglichkeit gehabt, sämtliche Baugesuche, welche Zweitwohnungen vorsehen, der am 29.12.2005 erlassenen Planungszone zu unterstellen und einstweilen nicht zu bewilligen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit hat sie davon jedoch abgesehen und die nachgesuchten Baubewilligungen erteilt, sofern die betreffenden Bauvorhaben den Planungszielen entsprechen. Daraus hat sich jedoch insoweit ein Problem ergeben, als sich die Regelung, mit der das Ziel erreicht werden wollte, seit 2005 geändert hat. In einer ersten Phase war noch eine Erstwohnungsanteilsregelung geplant, gemäss der 20% der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen ausgestaltet werden sollte. Diese Verpflichtung konnte vollumfänglich durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden, welche 10% des in der amtlichen Schätzung festgelegten Neuwerts der gesamten neu geschaffenen Wohnüberbauung betrug. In der Folge hat sich jedoch herausgestellt, dass sich das Manko an Erstwohnungen auf den Parzellen der Bürgergemeinde in Craista lösen lässt und sich deshalb die Schaffung eines Erstwohnungsanteils bei privaten Überbauungen erübrigt. Der verbleibenden Gefahr des überbordenden Zweitwohnungsbaus sollte mit einer Kontingentierungsregelung begegnet werden, verbunden mit einer Lenkungsabgabe. Diese Änderung wurde allerdings erst am 28.04.2008 bekannt gegeben. Zwecks Wahrung von Treu und Glauben sollten deshalb jene Bauherrschaften, welche ihre Projekte noch auf die Erstwohnungsanteilsregelung ausgerichtet hatten, die Lenkungsabgabe nach Massgabe der früheren Ersatzabgaberegulierung erfüllen dürfen. Jene Baugesuche, welche nach diesem Zeitpunkt eingereicht worden sind, haben demgegenüber die Lenkungsabgabe nach Massgabe von Art. 11 ff. zu entrichten. Solange das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe von den Stimmbürgern noch nicht verabschiedet und von der Regierung nicht genehmigt worden ist, handelt es sich jedoch in beiden Fällen um eine provisorische Lösung. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes muss die Lenkungsabgabe in der einen oder anderen Form daher noch definitiv veranlagt werden. Sollte die Vorlage vom Souverän allerdings abgelehnt oder von der Regierung nicht genehmigt werden, würden die aufgrund der Planungszone bereits bezahlten Abgaben in jedem Fall zurückerstattet.

### *Abs. 1*

Bei Abs. 1 handelt es sich um den Grundsatz im Baurecht, wonach für die Beurteilung eines Baugesuchs nicht der Zeitpunkt seiner Einreichung massgebend ist, sondern derjenige der Beurteilung.

### *Abs. 2*

Oben sind bereits die Hintergründe für die Sonderbehandlung derjenigen Bauherrschaften dargelegt worden, welche ihre Baugesuche noch vor dem 28.4.2008 eingereicht haben, als die

Planungszone noch auf eine Erstwohnungsanteilsregelung mit Ersatzabgabemöglichkeit ausgerichtet war. Die Ersatzabgabe von 10% des in der amtlichen Schätzung festgelegten Werts der gesamten neu geschaffenen Wohnüberbauung entspricht in etwa der Summe, welche für eine entsprechende Wohnüberbauung mit Zweitwohnungen an Lenkungsabgaben zu bezahlen sind (BGF der Erstwohnungen x Fr. 500.--).

#### *Abs. 3*

Gemäss dem in Abs. 2 erwähnten Gesetzesentwurf wäre es auch möglich gewesen, gegen Bezahlung der Ersatzabgabe Erstwohnungen nachträglich in Zweitwohnungen umzuwandeln. Bei einem Neubauwert der ganzen Überbauung von Fr. 1.6 Mio. entspricht diese Ersatzabgabe Fr. 160'000.-- (10% von Fr. 1.6 Mio.). Wäre nur ein Teil der Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt worden, wäre die Ersatzabgabe eben anteilmässig zu entrichten gewesen, und zwar im Verhältnis zur Ersatzabgabe, welche für die ganzen 20% geschuldet ist. Würde diese Umwandlung 10% betragen, dann hätte dafür eben auch nur die Hälfte der auf 20% geschuldeten Ersatzabgabe bezahlt werden müssen, also die Hälfte von Fr. 160'000.--, was Fr. 80'000.-- ergibt. Der auf der einzelnen Erstwohnung „lastende“ Betrag ist dementsprechend relativ gross und entspricht auch nicht etwa der Summe, welche gemäss der neuen Regelung auf die betreffende Zweitwohnungsfläche an Lenkungsabgabe entfallen wäre. Es erscheint daher als angezeigt, diese potentielle Verpflichtung mit einer entsprechenden grundbuchlichen Anmerkung auf den betreffenden Erstwohnungsgrundstücken zu kennzeichnen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei darauf hingewiesen, dass auch solch nachträgliche Umwandlungen eines entsprechenden Zweitwohnungskontingents bedürfen.

#### *Abs. 4*

Bei den nach dem 28.4.2008 eingereichten Baugesuchen gilt mit Bezug auf die Lenkungsabgabe die ordentliche Regelung dieses Gesetzes. Mit der Planungszone entfaltet dieses Vorwirkung, was bedeutet, dass die Lenkungsabgabe zunächst einmal provisorisch zu entrichten ist und die definitive Festsetzung erst nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses vorgenommen wird (vgl. dazu oben allgemein).

#### *Abs. 5*

Es versteht sich von selbst, dass Lenkungsabgaben, welche im Rahmen der Planungszone bereits entrichtet worden sind, bei der definitiven Festsetzung der Lenkungsabgabe angerechnet werden. Dies gilt natürlich auch dort, wo aufgrund des Übergangsrechts die Lenkungsabgabe noch in Form der Ersatzabgabe geleistet worden bzw. noch zu leisten ist.

### **Art. 22 Ausführungsverordnung**

Die Gemeindeversammlung wird mit dieser Bestimmung ermächtigt, eine Ausführungsverordnung zu erlassen. Diese Ausführungsverordnung müsste dann nicht mehr der Regierung zur Genehmigung unterbreitet werden.

### **Art. 23 Inkrafttreten**

Das vorliegende Gesetz tritt erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Vorher gilt für die Behandlung von Baugesuchen noch die Vorwirkung der Planungszone.

### **III. Festlegung der Erstwohnungspflicht für Teilbereiche in Maloja Kommentierung der Änderung von Art. 37 Baugesetz**

Wie vorne bereits erwähnt, sollen die eingezonten Wohnflächen der Bürgergemeinde in Creista bzw. in Motta Farun (Parzelle 1147) mit einer Erstwohnungsverpflichtung belegt werden. Die betreffenden Flächen werden im Zonenplan (2 Zonenplanausschnitte) speziell gekennzeichnet. Zur Sicherung dieser Erstwohnungsverpflichtung wird Art. 37 des geltenden Baugesetzes mit einem zusätzlichen Absatz (Abs. 3) ergänzt.

### **IV. Geringfügige Erweiterung der Kernerweiterungszone Creista**

Im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes des Quartierplanes Creista (Erstwohnungsbau auf der Parzelle der Bürgergemeinde) wurde festgestellt, dass für eine zweckmässige Erschliessung des Quartiers (Einfahrt Einstellhalle) die Kernerweiterungszone 2 am nordwestlichen Rand um einen Streifen von 7.5 m Breite erweitert werden muss. Die Pro Lej da Segl (Vertragsperimeter) hat dieser Erweiterung bereits zugestimmt.

Die Zonenerweiterung Verbunden mit der Anpassung des Quartierplanperimeters ist im selben Zonenplanausschnitt dargestellt wie die Ueberlagerung Erstwohnungspflicht (siehe Kap. III.).

Chur, 30. Januar 2009 / stao\_zweit\_bericht\_beschluss-versammlung\_090122

#### **Weitere Dokumente:**

Bericht „Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja vom 29.11.2007“  
(siehe Homepage [www.portalebregaglia.ch/stampa](http://www.portalebregaglia.ch/stampa))

CANTONE DEI GRIGIONI

COMUNE DI STAMPA



---

# **Pianificazione locale**

## **Revisione parziale 2008 / 2009**

- Contingentamento delle abitazioni secondarie e riscossione di una tassa d'incentivazione
- Determinazione dell'obbligo di abitazioni primarie in due aree parziali a Maloja (Creista / Motta Farun)
- Modesto ampliamento della zona ampliamento nucleo 2 a Creista / Maloja

## **Relazione**

Decisione dell'Assemblea comunale  
del 22 gennaio 2009

## I. Situazione iniziale e decorso della revisione parziale

1. La revisione totale della pianificazione locale è stata accettata dalle Assemblee comunali del 23 e 30 gennaio 2003 ed approvata dal Governo con decreto no. 878 del 15 giugno 2004 con raccomandazioni, riserve, richieste e constatazioni.

I richiesti completamenti e aggiornamenti sono stati presi in considerazione con la revisione parziale della pianificazione locale, accettata dall'Assemblea comunale del 20 novembre 2007. La procedura di approvazione cantonale è ancora in corso.

Ulteriori adattamenti della pianificazione locale alle nuove esigenze del Comune sono ancora in fase preparatoria.

Il 29 dicembre 2005 (Foglio ufficiale cantonale del 5 gennaio 2006) il Consiglio comunale, quale organo competente in materia di pianificazione, ha emanato una zona di pianificazione per la parte superiore del Comune (Maloja e dintorni); ciò allo scopo di garantire il conseguimento dell'obiettivo pianificatorio di „promuovere la costruzione di abitazioni primarie e limitare quella di abitazioni secondarie“. Dopo che tale zona di pianificazione è cresciuta in giudicato senza opposizioni, il Consiglio comunale ha fatto elaborare da parte dei suoi specialisti (pianificatore e giurista) un primo progetto di legge per il promovimento delle abitazioni primarie e la limitazione di quelle secondarie, quale strumento per la valutazione temporanea delle domande di costruzione.

La validità della zona di pianificazione è stata prolungata con l'approvazione del Dipartimento dell'economia pubblica e della socialità fino al 5 febbraio 2009 (Foglio ufficiale cantonale del 29 gennaio 2009).

2. Sulla scorta delle esperienze pratiche raccolte e dei rilevamenti effettuati dagli specialisti, è risultato che anche a Maloja è disponibile sufficiente spazio abitativo per la popolazione residente in loco, talché in linea di massima non è necessario adottare dei provvedimenti per promuovere la costruzione di abitazioni primarie, in particolare delle norme riguardanti le rispettive quote.

Secondo la relazione „Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja“, negli ultimi diciotto anni sono state edificate 29 abitazioni primarie. Sulle particelle di proprietà pubblica (Creista e Motta Farun/particella 1147) possono essere realizzate almeno 21 unità abitative (Creista 13/Motta Farun 8). Pertanto il fabbisogno di abitazioni primarie per i prossimi 15 anni (orizzonte di pianificazione) è assicurato.

Per garantire l'obbligo di utilizzazione per l'edificazione di abitazioni primarie, queste zone vengono particolarmente determinate nel piano delle zone. L'obbligo delle abitazioni primarie è statuito nell'art. 37 della legge edilizia.

3. Per contro si manifesta acuto il problema della costruzione di abitazioni secondarie; tale problema assume dimensioni dilaganti, in modo speciale dopo che nel Circolo dell'Engadina Alta sono state attuate in tal campo delle contromisure, che esercitano delle pressioni nell'area confinante di Maloja. I dettagli si possono rilevare dalla relazione elaborata da Planpartner AG, Zurigo, del 29 novembre 2007. Sussiste il grande pericolo che la maggior parte delle riserve di aree edificabili ancora disponibili, fatta eccezione di quelle di proprietà del Comune patriziale, sia utilizzata per la creazione di cosiddetti „letti freddi“;

ciò è indubbiamente contrario agli interessi pubblici comunali e minaccia, in ultima analisi, anche le attività alberghiere esistenti. Queste attività alberghiere rivestono eminente importanza per un Comune a vocazione turistica e garantiscono a lungo andare un alto potenziale di valore aggiunto, ma sarebbero costrette a lasciare spazio sempre maggiore a un'utilizzazione più redditizia come quella per l'edificazione di abitazioni secondarie.

4. Non è dunque un puro caso che anche a livello federale – in modo speciale in connessione con la prevista abolizione della „lex Koller“ – si stiano facendo degli sforzi per limitare la costruzione di abitazioni secondarie mediante l'adozione di misure di contingentamento. Numerosi sono pure i Comuni nel Canton Grigioni e nel Vallese che già si sono dotati di tali strumenti; nei Grigioni ciò è il caso nella maggior parte dei Comuni dell'Engadina Alta e nel Vallese nei Comuni di Zermatt e di Montana. Nel Circolo dell'Engadina Alta è attualmente in elaborazione un piano direttore regionale riguardante la costruzione di abitazioni secondarie; esso impone il contingentamento della costruzione di abitazioni secondarie e prevede per l'intero territorio una superficie massima annua di appena 12'000 m<sup>2</sup> di SUL per le abitazioni secondarie. Di fronte a tale situazione appare indubbiamente opportuno prendere in considerazione dei provvedimenti di questo tipo anche per il Comune di Stampa, che, come si è detto, si trova a dover affrontare il problema sempre più impellente della costruzione dilagante di abitazioni secondarie; in primo luogo è necessario prevedere delle norme che ne disciplinino il contingentamento.
5. Nel progetto di legge sulla promozione delle abitazioni primarie e la limitazione delle abitazioni secondarie precedentemente menzionato era prevista fra altro anche la compensazione dell'obbligo relativo alla quota delle abitazioni primarie mediante la riscossione di un contributo sostitutivo, che a sua volta si sarebbe dovuto utilizzare allo scopo di promuovere la costruzione di abitazioni primarie nel Comune, in primo luogo sui terreni di proprietà pubblica. La necessità di realizzare dello spazio abitativo per la popolazione residente in loco su questi terreni del Comune patriziale è sempre ancora attuale, cosicché occorre trovare un'altra modalità di finanziamento, dal momento che s'intende rinunciare a imporre delle norme relative alle quote di abitazioni primarie e alla possibilità della riscossione di un contributo sostitutivo. Quale modalità alternativa di finanziamento si prospetta l'adozione di una tassa d'incentivazione, come si sta valutando di introdurre attualmente nel Comune di Davos. In connessione con tale intento, il Comune di Davos ha valutato anche la questione relativa alla costituzionalità di detta tassa. Nel frattempo essa è stata confermata mediante due perizie elaborate da un professore esperto e qualificato in materia.
6. Sulla scorta dei risultati emersi, il Consiglio comunale ha fatto elaborare dai propri esperti un secondo progetto, nel quale si è rinunciato ad una regolamentazione relativa alla quota di abitazioni primarie. Questo secondo progetto contemplava unicamente un contingentamento delle abitazioni secondarie, connesso alla riscossione di una tassa d'incentivazione. Tale progetto è stato esposto dal 2 maggio al 2 giugno 2008 nel quadro di una cosiddetta procedura di esposizione di partecipazione secondo l'art. 13 dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC). Numerose persone hanno fatto uso della possibilità di presentare desideri e proposte. In tale contesto è stato

criticato in particolare la rinuncia alla regolamentazione relativa alla quota di abitazioni primarie, richiamando il fatto che sussisterebbe tuttora il fabbisogno di realizzare degli spazi abitativi per la popolazione locale. In ogni caso si dovrebbe provvedere affinché i terreni appartenenti al Comune patriziale siano utilizzati effettivamente a tale scopo, assicurando con mezzi adeguati il raggiungimento di tale obiettivo. Contestata è stata pure l'entità del contingente annuale di 1'500 m<sup>2</sup> di SUL, che secondo l'opinione di molti è stata considerata troppo elevata. Ci sono state d'altra parte delle persone che si sono espresse per un orientamento in direzione opposta, poiché tale contingente sarebbe troppo limitato.

7. Nel progetto rielaborato per la seconda esposizione di partecipazione (effettuata dal 18 settembre al 17 ottobre 2008) si è tenuto conto delle obiezioni espresse per quanto riguarda la possibilità di realizzare degli spazi abitativi per la popolazione residente, stabilendo il principio che i terreni di proprietà del Comune patriziale possono essere utilizzati unicamente per l'edificazione di abitazioni primarie. Nel piano delle zone le rispettive aree sono state particolarmente designate; nelle licenze edilizie saranno assunte le relative condizioni, che dovranno essere menzionate a registro fondiario con una limitazione di proprietà di diritto pubblico.
8. Per quanto concerne i contingenti annuali l'Assemblea ha approvato la soluzione con un contingente di 1'500 m<sup>2</sup>, di cui sono riservati 700 m<sup>2</sup> per progetti di costruzione sostenibili. Il rimanente contingente di 800 m<sup>2</sup> corrisponde all'incirca all'ordine di grandezza fissato in altri Comuni (p.es. a Sils i.E./Segl).
9. L'Assemblea comunale del 22 gennaio 2009 ha approvato tutte le proposte della revisione parziale della pianificazione locale.

## **II. Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione**

### **Commento ai singoli articoli**

#### **Art. 1 Scopo**

Per quanto riguarda lo scopo si rimanda alle considerazioni generali del capitolo I. A titolo di complemento si può rilevare che in ultima analisi l'utilizzazione delle riserve di terreno edificabile a lunga scadenza giova anche all'imprenditoria locale e regionale del settore edilizio. Quest'ultima spesso non dispone delle premesse necessarie per poter competere nella realizzazione di progetti di considerevole ampiezza.

Questo progetto di legge costituisce parte integrante della legge edilizia del Comune di Stampa, ciò che permette anche di risalire ai concetti contenuti in essa e nella legge sulla pianificazione territoriale del Canton Grigioni (LPTC) e di applicarne le disposizioni generali, in particolare per quanto riguarda le autorizzazioni d'eccezione, le disposizioni penali e le norme per il ripristino dello stato di legalità. Ciò significa anche che per l'approvazione della presente legge si applicano le stesse norme procedurali valide per la legge edilizia; non basta quindi che

essa sia accettata dall'Assemblea comunale, ma va approvata anche dal Governo. Per eventuali contestazioni o impugnazioni sono a disposizione anche gli stessi rimedi legali.

## **Art. 2 Campo d'applicazione territoriale**

Poiché il problema non facilmente contenibile della costruzione di abitazioni secondarie sussiste a breve e media scadenza solo nel territorio di Maloja, la presente legge ha validità unicamente per questo territorio (senza zone di conservazione), ma non per le rimanenti aree edificabili del Comune di Stampa.

## **Art. 3 Concetti**

### *In generale*

Al fine di applicare in modo adeguato le norme riguardanti il contingentamento, è di fondamentale importanza definire chiaramente i concetti usati, segnatamente per le *abitazioni secondo il vecchio diritto*, le *abitazioni primarie*, *rispettivamente le abitazioni principali*, le *abitazioni gestite*, le *abitazioni per le persone attive nella regione*, nonché le *abitazioni secondarie*.

### *Cpv. 1*

A questo punto è necessario precisare il concetto dei **residenti in loco**. Secondo la proposta il criterio determinante è il domicilio civile a norma dell'art. 23 CCS. A proposito di questo concetto non sussiste solo una chiara regolamentazione nel CCS ed un'abbondante prassi giudiziaria, ma con ciò può anche essere garantito che di questo privilegio facciano uso solo quelle persone che hanno effettivamente nel Comune il centro delle proprie attività e della propria esistenza e non solo il domicilio fiscale. Stabilendo un chiaro nesso con il domicilio di diritto civile, è possibile evitare gli aggiramenti che hanno suscitato scalpore a più riprese negli ultimi tempi; ciò a condizione che anche da parte delle autorità competenti si riscontri la volontà di far valere e applicare le rispettive norme. Inoltre va rispettato anche il criterio del domicilio fiscale, mediate il quale si intende raggiungere lo scopo che le imposte vengano anche effettivamente pagate in loco.

### *Cpv. 2*

Da parte della popolazione spesso non si capisce bene, come anche le vecchie abitazioni costruite decenni o addirittura secoli fa debbano essere considerate e qualificate come abitazioni secondarie, benché esse siano utilizzate da sempre da parte dei residenti in loco. Si considera pertanto giustificato introdurre per questa categoria un nuovo concetto, ossia quello delle **abitazioni secondo il vecchio diritto**. Ciò ha il vantaggio di poter far riferimento a tale concetto nelle singole disposizioni, senza dover ricorrere ad altre perifrasi, specialmente quando di tratta di circostanze di fatto che esonerano da particolari vincoli.

### *Cpv. 3*

Si tratta di un'**abitazione primaria** con le relative limitazioni solo dal momento che, sulla base di una disposizione esecutiva, risulta statuito che le abitazioni indicate nei piani di costruzione devono essere utilizzate da residenti in loco. Di regola tale disposizione esecutiva è contenuta in una condizione della licenza edilizia. Un'abitazione attualmente utilizzata da residenti in loco (come proprietari o affittuari), che non risulta tuttavia aggravata da una tale condizione, da

quanto si è detto non fa parte di questa categoria, ma va considerata come un'abitazione secondo il vecchio diritto.

Per quanto attiene alla regolamentazione del contingentamento, alle abitazioni primarie sono equiparate anche le *abitazioni gestite* e le *abitazioni per le persone attive nella regione*, come definite nei cpv. 3 e 4, con la conseguenza che pure esse non sono assoggettate al contingentamento; ciò richiede quindi la definizione di misure di garanzia, ossia la necessità di un'iscrizione a registro fondiario (menzione) che limiti l'utilizzazione dei rispettivi fondi.

#### *Cpv. 4*

Rifacendosi a determinate regolamentazioni adottate in altri Cantoni (p.es. nel Vallese il Comune di Zermatt), nella presente di legge si è introdotto anche il concetto delle cosiddette **abitazioni gestite**.

Negli ultimi tempi si è manifestata a più riprese nell'opinione pubblica la richiesta di privilegiare le abitazioni gestite e di equipararle alle abitazioni primarie, esonerando quindi anche tale categoria dal contingentamento. Questa richiesta è indubbiamente giustificata in una regione turistica, poiché tali abitazioni, analogamente agli alberghi, contribuiscono non solo all'anima-zione del luogo, ma servono anche all'economia. In tal modo è possibile evitare anche il fenomeno indesiderato dei cosiddetti „letti freddi“.

Poiché anche in questo contesto sussiste il pericolo di abusi, occorre garantire che le rispettive abitazioni non diventino delle abitazioni secondarie mascherate, che le/i proprietarie/i mettono a disposizione degli ospiti per l'utilizzazione turistica solo nei momenti meno interessanti. Non basta quindi che esse siano messe temporaneamente a disposizione degli ospiti. Allo stesso modo non è ammissibile che a lunga scadenza esse siano affittate a una persona non residente in loco a scopo di vacanza. La rispettiva abitazione è pertanto riconosciuta come abitazione gestita solo se essa viene messa a disposizione esclusivamente e per lunga durata ad organizzazioni del settore alberghiero, che provvedono alla sua gestione e se non è prevista una sua occupazione da parte delle/dei proprietarie/i. Ovviamente le/i proprietarie/i sono liberi, come ogni altro ospite, di richiedere all'organizzazione del settore alberghiero un'abitazione in affitto.

#### *Cpv. 5*

In un'ottica di economia dinamica non esistono particolari motivi per giustificare un contingentamento di quelle **abitazioni** che sono messe a disposizione **delle persone attive nella regione**, rispettivamente di coloro che vi soggiornano a scopo di formazione.

#### *Cpv. 6*

A differenza delle abitazioni secondo il vecchio diritto, le **abitazioni secondarie** sono costituite da spazi abitativi realizzati solo dopo l'emanazione delle disposizioni comunali miranti alla limitazione delle costruzioni appartenenti a tale categoria; esse sono state realizzate come abitazioni secondarie in base ad una licenza edilizia e come tali possono essere liberamente utilizzate. Questi spazi abitativi vanno regolarmente dichiarati e classificati come abitazioni secondarie nei documenti inoltrati assieme alla domanda di costruzione, ciò che serve anche a delimitarli e distinguerli nei confronti delle altre categorie.

*Cpv. 7*

I progetti di costruzione assoggettati al contingentamento si suddividono in **grandi progetti di costruzione, piccoli progetti di costruzione e** cosiddetti **progetti di costruzione sostenibili**. I grandi progetti di costruzione sono quelli che richiedono più di 600 m<sup>2</sup> di SUL, quali piccoli progetti di costruzione sono definiti quelli che richiedono meno di 600 m<sup>2</sup> di SUL. Una categoria speciale è rappresentata dai progetti di costruzione sostenibili. Essi sono privilegiati – nell'ambito della realizzazione di una costruzione nella quale si ottengono delle abitazioni secondarie – il ricavo che risulta dalla loro vendita può essere utilizzato esclusivamente quale partecipazione al finanziamento (cofinanziamento) di esercizi alberghieri e artigianali. Si premette tuttavia che l'esistenza di tali esercizi sia garantita e assicurata per una durata di almeno 20 anni.

**Art. 4 Oggetto del contingentamento***Cpv. 1*

In linea di massima ogni genere di realizzazione di abitazioni secondarie è assoggettato al contingentamento, indipendentemente dal fatto se un'abitazione viene trasformata e utilizzata come abitazione secondaria in seguito ad interventi edilizi o senza di essi. In primo luogo si tratta naturalmente di nuove costruzioni, inclusi gli annessi; ma a questa categoria appartengono anche le trasformazioni e le ricostruzioni. Sono qualificati come trasformazioni tutti i provvedimenti edilizi all'interno di un edificio esistente che vanno oltre la normale manutenzione ed il rinnovo di determinate singole parti dello stesso.

Rientra nella natura delle cose che anche la trasformazione (destinazione ad altro scopo) di abitazioni primarie in abitazioni secondarie debba essere assoggettata all'obbligo di contingentamento; in caso contrario si spalancherebbero le porte all'aggiramento delle limitazioni. Va da sé che questa regolamentazione si applica anche nei casi in cui vengono destinate all'uso quali abitazioni secondarie delle superfici che servono ad altro scopo (p.es. spazi usati nell'artigianato, risp. nell'industria alberghiera e nella ristorazione o nel settore dei servizi).

*Cpv. 2*

Con questo capoverso si intende escludere dal contingentamento quelle categorie di utilizzazione a scopo abitativo che, in considerazione della loro destinazione, non possono essere limitate nell'utilizzazione.

Poiché nel Comune di Stampa non sussiste nessun motivo per limitare la costruzione di abitazioni primarie, tale categoria è esonerata generalmente dall'obbligo del contingentamento. Come già espsto in precedenza, appare giustificato escludere dal contingentamento anche le abitazioni gestite e le abitazioni per le persone attive nella regione.

*Cpv. 3**lett. a)*

Gli spazi abitativi esistenti, che al momento dell'entrata in vigore della legge non sono gravati da un obbligo di utilizzazione come abitazioni primarie e che in parte esistono già da decenni, devono poter essere utilizzati liberamente anche in futuro e, se del caso, anche essere trasformati in abitazioni secondarie. Se così non fosse, tali abitazioni perderebbero d'un tratto una parte considerevole del proprio valore, in parte fino al 50% dello stesso. Ne deriverebbero

inoltre dei problemi di fronte alle banche che ne hanno finanziata la costruzione (ipoteche). Ne sarebbero svantaggiati in primo luogo quei residenti in loco che hanno finora utilizzato le proprie abitazioni o le hanno affittate ad altri residenti in loco. Come già menzionato prima, le utilizzazioni privilegiate a norma del cpv. 2 sono assoggettate al contingentamento dal momento in cui si intende adibirle ad abitazioni secondarie.

*lett. b)*

Un tema scabroso è costituito dalla necessità di tener conto degli spazi abitativi esistenti nel caso in cui si intende procedere all'attuazione di interventi edilizi come le trasformazioni, le ricostruzioni di edifici abitativi distrutti o demoliti, nonché la realizzazione di costruzioni accessorie (annessi). A questo riguardo si propone una soluzione che rappresenta una via di mezzo. Pertanto nell'ambito di trasformazioni all'interno di edifici esistenti si tiene conto in linea di massima degli „spazi abitativi esistenti non aggravati“ (abitazioni secondo il vecchio diritto e abitazioni secondarie), in modo che essi non sono assoggettati all'obbligo del contingentamento. Qualora nell'ambito di tali interventi edilizi si realizzassero degli spazi abitativi supplementari, p.es. mediante rinnovo o ampliamento di un solaio, la rispettiva superficie è ovviamente assoggettata al contingentamento.

*lett. c)*

Quanto detto a proposito della lett. b vale per analogia anche nel caso di ricostruzioni.

*lett. d)*

Anche gli ampliamenti di abitazioni secondo il vecchio diritto senza obbligo di abitazione primaria devono poter essere esonerati fino a una certa misura dal contingentamento. Ciò può tuttavia essere attuato solo in misura modesta. Pertanto deve essere permesso alle/ai proprietarie/i di ampliare ad esempio di una stanza la rispettiva abitazione „non aggravata“, sia all'interno dell'edificio, se è disponibile lo spazio necessario, sia mediante la costruzione di un annesso. L'estensione dell'ampliamento ammesso è limitata ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di SUL.

## **Art. 5 Limitazione delle possibilità di destinazione ad altro scopo**

*Cpv. 1*

L'esperienza insegna (p.es. a Pontresina e Silvaplana) che, non appena i contingentanti si riducono, si ripiega spesso sulla costruzione di abitazioni primarie, per poi formulare immediatamente dopo l'ottenimento della licenza edilizia la richiesta di contingente per la destinazione di tali abitazioni primarie quali abitazioni secondarie. Questa prassi è evidentemente in netto contrasto con gli intendimenti e gli obiettivi della legge. Perciò le abitazioni privilegiate per quanto riguarda il contingentamento a norma dell'art. 4 cpv. 2, possono essere destinate quali abitazioni secondarie al più presto solo dopo una loro utilizzazione per la durata di 15 anni.

## **Art. 6 Eccezioni**

*Cpv. 1*

Si ritiene opportuno rinunciare in questa sede all'introduzione di una clausola generale d'eccezione; in caso contrario sussisterebbe il pericolo di sottrarsi alla regolamentazione del contingentamento. Le eccezioni sono quindi limitate alle cosiddette pianificazioni delle utilizzazioni riferite a un progetto. Il concetto delle „pianificazioni riferite a un soggetto“, si rifà all'art. 22

cpv. 4 della legge sulla pianificazione territoriale del Canton Grigioni (LPTC) e comprende le pianificazioni che devono rendere possibile la realizzazione di progetti rilevanti nell'ottica dell'ordinamento territoriale, come p.es. il progetto di edificazione complessiva menzionato in connessione con il Maloja Palace. L'ordinamento di base tiene conto regolarmente di tali progetti e viene naturalmente approvato dal Governo solo se il rispettivo progetto di costruzione risulta essere conforme agli interessi pubblici preponderanti del Comune. Il concetto della pianificazione delle utilizzazioni riferite ad un progetto implica il fatto che tali utilizzazioni non devono essere approvate solo dall'Assemblea comunale, ma anche da parte del Governo. Va ritenuto che quest'ultimo approverà una tale pianificazione delle utilizzazioni solo se il rispettivo progetto di costruzione risulta essere conforme agli interessi pubblici preponderanti del Comune.

#### *Cpv. 2*

Può sempre succedere che le/i proprietarie/i di abitazioni primarie, in seguito ad avvenimenti imprevedibili, non siano più in grado di utilizzare personalmente la propria abitazione. Se da una simile contingenza dovesse derivare un caso di particolare rigore, l'autorità edilizia è autorizzata a concedere alle rispettive persone la facoltà di utilizzare in proprio, per un adeguato periodo, lo spazio abitativo come abitazione secondaria. Anche in questo caso di tratta di una cosiddetta formulazione non imperativa, ma opzionale, che attribuisce all'autorità edilizia un margine d'apprezzamento relativamente esteso.

### **Art. 7 Obbligo d'utilizzazione**

#### *Cpv. 1*

Come in precedenza esposto, le abitazioni primarie devono essere utilizzate effettivamente come tali e non possono essere lasciate vuote, almeno per lunga durata.

#### *Cpv. 2*

Da quanto detto in precedenza, le/i proprietarie/i possono usare in proprio la loro abitazione primaria solo se hanno il domicilio di diritto civile nel Comune. Se ciò non fosse possibile, rispettivamente non fosse desiderato, essi devono mettere a disposizione la loro abitazione primaria a persone che rispondono ai requisiti legali, che devono quindi essere dei residenti in loco.

#### *Cpv. 3*

Con questa norma si intende evitare che l'obbligo secondo il cpv. 2 sia aggirato mediante la richiesta di affitti eccessivamente elevati.

### **Art. 8 Contingente comunale annuale**

#### *Cpv. 1*

Il contingente annuale di 1'500 m<sup>2</sup> di SUL è molto elevato in rapporto al numero degli abitanti, in particolare se si considera che la norma riguarda solo la frazione di Maloja e non l'intero Comune di Stampa. Questa cifra elevata è giustificata solo dal fatto che con essa si intende creare la premessa per includere anche i cosiddetti progetti di costruzione sostenibili, che per ovvi motivi richiedono una SUL molto elevata. Senza i 700 m<sup>2</sup> di SUL per i progetti di costruzione sostenibili, il contingente annuale risulta essere di solo 800 m<sup>2</sup> di SUL, ciò che corrispon-

de approssimativamente ai contingenti previsti in altri Comuni comparabili dell'Engadina Alta (p.es. Sils con 700 m<sup>2</sup> di SUL).

#### *Cpv. 2*

Si ritiene adeguato attribuire ai grandi progetti di costruzione una misura relativamente elevata di SUL, poiché le relative committenze sono di regola nella necessità di dover contare su uno spazio abitativo di maggiore entità.

#### *Cpv. 3*

Questa norma permette una gestione flessibile dei contingenti. Siccome i cosiddetti progetti di costruzione sostenibili rappresentano un caso speciale, i contingenti a essi riservati, ma non utilizzati, non devono poter essere attribuiti automaticamente alle altre categorie.

### **Art. 9 Contingente annuale per committente**

#### *Cpv. 1*

Con la limitazione prevista per l'attribuzione a ogni singola committenza si intende garantire che i contingenti possano essere usufruiti da una vasta cerchia e non sia concesso a singole persone rivendicare esclusivamente tutto il contingente annuale disponibile (ciò che di per sé sarebbe possibile).

#### *Cpv. 2*

Anche in questo caso si vuol attuare una soluzione flessibile qualora i contingenti di determinate categorie non siano completamente utilizzati. In nessun caso è tuttavia possibile per i motivi esposti far capo alla SUL riservata per i progetti sostenibili (cfr. quanto esposto all'art. 8 cpv. 3).

#### *Cpv. 3 - 5*

Proprio a causa della suddivisione dei contingenti annuali sui piccoli e sui grandi progetti e nell'ambito di questi sulle singole committenze, si corre il pericolo che siano adottati degli accorgimenti per aggirare le disposizioni di legge. A ciò si vuol porre un freno con le norme previste ai cpv. 3 – 5; anche solo per motivi riguardanti la parità di trattamento, sarebbe intollerabile che qualcuno ne approfittasse per procurarsi dei vantaggi ingiustificati.

### **Art. 10 Suddivisione scaglionata / Attribuzione anticipata di contingenti**

#### *Cpv. 1*

Al fine di favorire lo svolgimento possibilmente adeguato dei lavori di costruzione, l'autorità edilizia può disporre delle suddivisioni scaglionate dei contingenti e permettere anche delle attribuzioni anticipate; tali possibilità sono tuttavia limitate ai grandi progetti di costruzione e ai progetti di costruzione sostenibili. Come dimostra esplicitamente l'esempio del Maloja Palace, l'attribuzione anticipata di contingenti è necessaria proprio per progetti del genere, non da ultimo perché con la vendita di abitazioni secondarie si intende finanziare, anche per ragioni d'interesse pubblico, l'utilizzazione principale del complesso (albergo). Va da sé che i contingenti attribuiti anticipatamente in tal modo non sono più a disposizione negli anni successivi.

*Cpv. 2*

Di regola solo la committenza è in grado di proporre in modo adeguato all'autorità edilizia delle suddivisioni scaglionate o delle attribuzioni anticipate. Per tale motivo è indispensabile che essa sia interpellata prima dell'attribuzione scaglionata o anticipata dei contingenti.

**Art. 11 Tasse d'incentivazione***Cpv. 1*

Già in precedenza si è fatto riferimento all'introduzione di tali tasse d'incentivazione. L'importo delle stesse appare adeguato. Al fine di ottenere l'effetto desiderato (minor numero di costruzioni e promozione della costruzione di abitazioni primarie) la tassa deve essere sufficientemente elevata. Debitrice della stessa è la rispettiva committenza, ossia la persona che ha inoltrato e firmato la domanda di costruzione.

*Cpv. 2*

Va da sé che per le abitazioni primarie, le abitazioni gestite e le abitazioni per le persone attive nella regione non debbano essere versate delle tasse d'incentivazione.

*Cpv. 3*

L'assemblea comunale deve poter avere la competenza di modificare entro determinati limiti (20%) l'ammontare delle tasse d'incentivazione. Senza questa normativa sulla competenza, per ogni adeguamento sarebbe necessario richiedere l'approvazione del Governo. Ciononostante tali adeguamenti non possono essere effettuati a piacimento, ma se necessario solo ogni cinque anni. Così facendo si intende garantire anche una certa stabilità giuridica.

**Art. 12 Utilizzazione delle tasse d'incentivazione**

Non risulterebbe plausibile il fatto che le tasse d'incentivazione non fluiscano nella gestione finanziaria generale del Comune. Pertanto i proventi delle tasse d'incentivazione possono essere utilizzati in base all'ordinanza d'applicazione solo per la promozione della costruzione, rispettivamente dell'acquisto di abitazioni primarie, dell'industria alberghiera e in genere degli impianti di infrastruttura turistica, limitatamente al territorio di Maloja. Solo nel caso in cui risulti un'eccedenza, tali tasse d'incentivazione possono essere impiegate per i contributi che il Comune devolve in favore della destinazione turistica Engadina/St. Moritz. A tale proposito la decisione spetta all'Assemblea comunale e non al Consiglio comunale.

In questo articolo si statuisce inoltre che nessuno può rivendicare il diritto all'assegnazione di mezzi provenienti dal fondo delle tasse d'incentivazione.

**Art. 13 Procedura in genere***Cpv. 1*

Nelle domande di costruzione inoltrate dopo l'entrata in vigore della presente legge, la committenza deve indicare sempre quali abitazioni siano da considerare come abitazioni primarie, rispettivamente secondarie; non ci sono dunque più abitazioni „neutrali“. Poiché le abitazioni secondarie gestite sono equiparate alle abitazioni primarie, un cambiamento

all'interno di queste due categorie d'utilizzazione è possibile senza dover procedere a una modifica della licenza edilizia o dell'iscrizione a registro fondiario.

#### *Cpv. 2*

La procedura è invece diversa allorquando si intenda modificare la suddivisione fra abitazioni primarie e secondarie; in tal caso sussiste l'obbligo di un'autorizzazione e, al fine di garantire la sicurezza giuridica, va modificata anche la rispettiva iscrizione a registro fondiario.

#### *Cpv. 3*

La committenza deve spiegare in dettaglio come intenda provvedere al finanziamento di esercizi alberghieri e artigianali mediante l'impiego dei ricavi dalla vendita di abitazioni secondarie, nonché come essa voglia assicurare questo finanziamento „obliquo“. Va dimostrata anche la sostenibilità di tale utilizzazione a scopo alberghiero e artigianale per la durata di almeno 20 anni. Questi obblighi vanno assunti come condizioni nella licenza edilizia.

#### *Cpv. 4*

Gli obblighi previsti in questa legge potranno ottenere l'effetto desiderato nei confronti delle committenze, rispettivamente delle/dei proprietarie/i dei fondi, solo se essi si concretizzano in precisi vincoli; pertanto questi obblighi devono essere chiaramente formulati come condizioni nella licenza edilizia.

#### *Cpv. 5*

L'autorità edilizia provvede affinché tutte le condizioni connesse alle utilizzazioni come abitazioni primarie siano di dominio pubblico; pertanto tali condizioni sono da menzionare a registro fondiario. In questo modo si vuol garantire che anche i compratori dei rispettivi immobili siano informati di tali obblighi. Così facendo possono anche essere evitati spiacevoli conflitti e discussioni con i successori in diritto.

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

È indispensabile disporre di una chiara regolamentazione riguardante il trattamento delle domande di costruzione; in linea di massima fa stato la data dell'inoltro delle stesse. Possono essere prese in considerazione solo le domande che permettono di valutare adeguatamente il progetto di costruzione. Si dovrebbero per esempio qualificare come incomplete le domande di costruzione per le quali non sono disponibili, già fin dal momento del loro inoltro, le convenzioni concernenti il trasferimento d'utilizzazione, le distanze ravvicinate, le distanze dai confini, oppure il consenso delle/i proprietarie/i. Il benessere per l'inizio delle costruzioni che fruiscono di contingenti vien concesso nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

### **Art. 15    Rinvio del benessere per l'inizio della costruzione**

Questa norma non necessita di ulteriori commenti. In questo contesto è importato notare, per quanto riguarda i progetti rinviati, che l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo il rilascio del rispettivo benessere. Il momento in cui tale benessere sarà rilasciato può essere determinato anche in anticipo con l'emanazione della licenza edilizia.

**Art. 16 Prescrizione dei contingenti**

Questa norma è molto importante, poiché con essa si vuol evitare che le domande di costruzione vengano inoltrate al fine di procurarsi per così dire una „riserva“ e ritardare quindi la realizzazione di progetti di altri committenti.

**Art. 17 Modifiche del progetto**

La questione relativa alle modifiche del progetto si pone segnatamente nel caso di quei progetti che, in seguito al contingentamento, non possono essere messi subito in cantiere e la cui realizzazione deve essere rimandata per un certo periodo di tempo. È indispensabile poter disporre di norme flessibili come quelle previste in questo articolo; in caso contrario non è possibile tener conto adeguatamente dei singoli casi.

**Art. 18 Indicazioni concernenti la committenza costituita da più persone**

Questa disposizione è importante specialmente per evitare gli aggiramenti. Pertanto si giustifica anche come conseguenza giuridica la rigida norma del cpv. 2, secondo cui una domanda di costruzione non viene trattata fintanto che la committenza non provvede a fornire tutte le indicazioni necessarie per la valutazione della richiesta.

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

È molto importante che la visione d'insieme e il controllo delle abitazioni primarie e dei contingenti disponibili siano sempre aggiornati, altrimenti chi intende costruire non è in grado di farsi un'idea chiara delle disponibilità. Anche le persone che non sono direttamente coinvolte per ragioni di vicinato nella realizzazione di un determinato progetto, possono avere un interesse a conoscere lo stato dei contingenti attribuiti o a contestarne l'attribuzione. Sarebbe di detrimento alla sicurezza del diritto se un tale intervento si effettuasse dopo settimane o mesi, o addirittura nel momento in cui già sono iniziati i lavori di costruzione. Anche solo per questo motivo risulta giustificato che la visione d'insieme sia sempre aggiornata; occorre anche che le cerchie interessate siano informate con una relativa pubblicazione che di tale documento si può prendere visione presso il Comune.

Sulla scorta di un suggerimento presentato nella seconda esposizione di partecipazione è stato aggiunto anche un capoverso 4, secondo cui il Comune è in obbligo di presentare all'assemblea comunale una relazione sull'amministrazione delle abitazioni primarie realizzate e gestite da parte sua e di tenere a tale proposito un conteggio separato. Con questa norma il Comune è in grado di documentare e comunicare pubblicamente il proprio impegno nella promozione della costruzione di abitazioni primarie a prezzi adeguati ed accessibili.

**Art. 20 Calcolo della tassa d'incentivazione**

La tassa d'incentivazione è calcolata nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia in base alle indicazioni fornite secondo l'art. 13; essa va tuttavia corrisposta solo prima dell'inizio dei lavori di costruzione, poiché al momento del rilascio della licenza edilizia non è

ancora certo che il richiedente ne faccia effettivamente uso. Prima del pagamento della tassa d'incentivazione non possono tuttavia essere iniziati i lavori di costruzione.

## **Art. 21 Diritto transitorio**

### *In generale*

Di per sé l'autorità edilizia avrebbe avuto la possibilità di assoggettare alla zona di pianificazione decretata il 29 dicembre 2005 tutte le domande di costruzione che prevedevano la realizzazione di abitazioni secondarie e di non approvarle per il momento. Ciò non è stato fatto per motivi di proporzionalità; l'autorità edilizia ha rilasciato le licenze edilizie richieste nel caso in cui i rispettivi progetti sono risultati conformi agli obiettivi della pianificazione. A tale proposito si è tuttavia manifestato un problema, per il fatto che dal 2005 in poi le norme previste per il raggiungimento dell'obiettivo si sono modificate. In una prima fase era stata pianificata una norma sulle quote di abitazioni primarie, secondo la quale il 20% della superficie utile lorda realizzata a nuovo doveva essere adibito ad abitazioni primarie. Tale obbligo poteva essere compensato integralmente mediante un contributo sostitutivo, che ammontava al 10% del valore a nuovo stabilito dalla stima ufficiale per la complessiva nuova costruzione realizzata a scopo abitativo. In seguito è risultato tuttavia che era possibile sopperire alla mancanza di abitazioni primarie usufruendo delle particelle di proprietà del Comune patriziale a Craista e che pertanto era più necessario introdurre una quota di abitazioni primarie nelle sopredificazioni private. Si è pure ritenuto che il rimanente pericolo di un'esagerata ed inadeguata realizzazione di abitazioni secondarie andasse contenuto mediante norme di contingentamento abbinate alla riscossione di una tassa d'incentivazione. Questa modifica è però stata resa pubblica solo il 28 aprile 2008. Al fine di salvaguardare il principio della buona fede, quei committenti che prima di tale data avevano strutturato i rispettivi progetti ancora in base alle norme relative alle quote di abitazioni primarie, devono pertanto poter corrispondere le tasse d'incentivazione in base alle precedenti norme concernenti i contributi sostitutivi. Per contro, le domande di costruzione presentate dopo tale data vanno assoggettate al versamento delle tasse d'incentivazione secondo gli art. 11 sgg. Tuttavia, fintanto che la legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione non sarà stata accettata dagli aventi diritto di voto ed approvata dal Governo, si tratta in entrambi i casi di una soluzione provvisoria. Pertanto, dopo l'entrata in vigore di questa legge, l'importo della tassa d'incentivazione dovrà ancora essere stabilito definitivamente nell'una o nell'altra forma. Se il progetto di legge dovesse tuttavia essere respinto dal popolo sovrano, le tasse già versate in base alla zona di pianificazione saranno rimborsate in ogni caso.

### *Cpv. 1*

In questo articolo si riflette il principio del diritto edilizio secondo cui per giudicare e valutare una domanda di costruzione non è determinante il momento del suo inoltro, ma quello in cui si emana la decisione in merito.

### *Cpv. 2*

In precedenza sono già stati illustrati i motivi per un trattamento speciale di quei committenti che hanno inoltrato le domande di costruzione prima del 28 aprile 2008, ossia nel momento in cui la zona di pianificazione prevedeva ancora delle norme relative alla quota di abitazioni

primarie con la possibilità del versamento di un contributo sostitutivo. Il contributo sostitutivo del 10% del valore fissato nella stima ufficiale per la complessiva nuova costruzione realizzata a scopo abitativo corrisponde all'incirca alla somma da pagare quale tassa d'incentivazione (SUL delle abitazioni primarie x CHF 500.-) per una corrispondente costruzione a scopo abitativo con abitazioni secondarie.

#### *Cpv. 3*

Secondo il progetto di legge menzionato nel cpv. 2 sarebbe stato possibile anche trasformare successivamente abitazioni primarie in abitazioni secondarie mediante il versamento di un contributo sostitutivo. Premettendo un valore a nuovo dell'intera nuova costruzione di CHF 1.6 mio, il contributo sostitutivo ammonta a CHF 160'000.- (10% di CHF 1.6 mio). Se fosse stata trasformata solo una parte delle abitazioni primarie in abitazioni secondarie, il contributo sostitutivo si sarebbe dovuto versare in misura proporzionale, e precisamente in rapporto all'intero contributo sostitutivo, dovuto in misura del 20%. Se la trasformazione fosse stata del 10%, anche per la stessa si sarebbe dovuto versare solo la metà del contributo sostitutivo dovuto per il 20%, ossia la metà di CHF 160'000.-, corrispondente ad un importo di CHF 80'000.-. In conformità con quanto detto, l'importo "gravante" sulla rispettiva abitazione primaria risulta relativamente elevato e neppure corrisponde all'incirca alla somma delle tasse d'incentivazione gravante secondo le nuove norme sulla rispettiva superficie di abitazione secondaria. Si ritiene quindi adeguato indicare questo obbligo potenziale con una relativa menzione a registro fondiario sui corrispondenti fondi per abitazioni primarie.

Al fine di evitare dei malintesi, si richiama l'attenzione sul fatto che anche tali trasformazioni successive sono assoggettate al contingentamento delle abitazioni secondarie.

#### *Cpv. 4*

Per le domande di costruzione inoltrate dopo il 28 aprile 2008 valgono le norme ordinarie di questa legge per quanto concerne la tassa d'incentivazione. Con la zona di pianificazione ciò genera degli effetti anticipatori; ciò significa che la tassa d'incentivazione va dapprima versata in via provvisoria, mentre la tassazione definitiva si effettuerà solo dopo l'entrata in vigore del presente progetto di legge (confronta a tale proposito anche quanto precedentemente esposto sotto il titolo "*In generale*").

#### *Cpv. 5*

Va da sé che delle tasse d'incentivazione già versate durante la validità della zona di pianificazione si terrà conto al momento della tassazione definitiva delle stesse. Ciò vale naturalmente anche laddove la tassa d'incentivazione è stata versata o è ancora da versare sotto forma di contributo sostitutivo in base al diritto transitorio.

### **Art. 22 Ordinanza d'applicazione**

Con questa disposizione si autorizza l'assemblea comunale a emanare un'ordinanza d'applicazione. Una tale ordinanza non deve essere approvata da parte del Governo.

**Art. 23 Entrata in vigore**

La presente legge entra in vigore solo dopo l'approvazione governativa. Fintanto che ciò non sarà il caso, per il trattamento delle domande di costruzione valgono con effetto anticipato le disposizioni vigenti durante il periodo della zona di pianificazione.

**III. Determinazione dell'obbligo di abitazioni primarie in due aree parziali a Maloja**  
**Commento alla modifica dell'art. 37 della legge edilizia**

Come precedentemente rilevato, le aree edificabili a scopo abitativo di proprietà del Comune patriziale inserite nella zona edilizia a Creista, rispettivamente a Motta Farun (part. no. 1147), vanno assoggettate all'obbligo di utilizzazione per l'edificazione di abitazioni primarie. Le rispettive aree vengono particolarmente determinate e segnate nel piano delle zone (2 ritagli del piano delle zone). Al fine di garantire tale obbligo di utilizzazione, l'art. 37 della legge edilizia in vigore viene completato con un capoverso supplementare (cpv. 3).

**IV. Modesto ampliamento della zona ampliamento nucleo 2 a Creista**

Durante l'elaborazione della bozza del piano di quartiere Creista (edificazione di abitazioni primarie sulla particella di proprietà del Comune patriziale) si è constatata la necessità di ampliare di una fascia di 7.5 m di larghezza la zona ampliamento nucleo 2 al margine nord-ovest; ciò al fine di garantire un'adeguata e confacente urbanizzazione del quartiere (accesso al parcheggio). La Pro Laj da Segl (perimetro contrattuale) ha già dato il proprio assenso.

L'ampliamento della zona, compreso il rispettivo aggiornamento del perimetro del piano di quartiere, è indicato nello stesso ritaglio del piano del zone in cui è segnata la sovrapposizione concernente l'obbligo di utilizzazione per l'edificazione di abitazioni primarie. (Vedi capitolo III.)

Coira, 30 gennaio 2009 / stao\_abit-sec\_assemblea\_090122

**Ulteriori documenti:**

Relazione „Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja vom 29.11.2007“  
(vedi sito [www.portalebregaglia.ch/stampa](http://www.portalebregaglia.ch/stampa))