

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

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 dicembre 2016	DG n. 49 del 30 gennaio 2018	
27 febbraio 2020	DG n. 922 del 10 novembre 2020	Art. 8 / Art. 9bis
27 febbraio 2020	DG n. 581 del 22 giugno 2021	Art. 8

CANTONE DEI GRIGIONI



Pianificazione locale

Revisione parziale

Legge sulle abitazioni secondarie del Comune di Bregaglia
(Legge comunale sulle abitazioni secondarie)

DECISO DALL'ASSEMBLEA COMUNALE IL 15 DICEMBRE 2016

Anna Giacometti, sindaco



Danco Dell'Agnese, segretario comunale

APPROVATO DAL GOVERNO CANTONALE

con decreto no. 49 del 30.1.2018

Il Presidente

Dr. Mario Cavigelli



Il Cancelliere

Daniel Spadin

LEGGE SULLE ABITAZIONI SECONDARIE DEL COMUNE DI BREGAGLIA

(Legge comunale sulle abitazioni secondarie)

I. GENERALITÀ

Articolo 1 – Scopo

- ¹ Il presente atto normativo ha lo scopo di adeguare le prescrizioni vigenti nel Comune di Bregaglia per la promozione delle abitazioni primarie e la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie (norma comunale) alla legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc) e alla rispettiva ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASEc), entrate in vigore il 1° gennaio 2016.
- ² Emanando le norme che seguono, il Comune fa inoltre uso delle competenze attribuitegli dalla legge federale sulle abitazioni secondarie.

Articolo 2 – Rapporto con la legge edilizia

- ¹ Il presente atto normativo costituisce parte integrante della legge edilizia del Comune di Bregaglia.
- ² Le norme della LASEc e della OASEc si applicano in via complementare nei casi in cui non si trovino disposizioni in merito nel presente atto normativo.

Articolo 3 – Definizioni

- ¹ Se non disposto diversamente nel presente atto normativo, valgono le definizioni della LASec e della OASec.
- ² Sono considerate abitazioni senza limitazione d'uso, le abitazioni che non sono soggette ad una limitazione d'uso ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lettere a e b LASec.
- ³ Sono considerate abitazioni primarie esistenti, quelle abitazioni che in base ad un'autorizzazione edilizia comunale, rilasciata prima del 1° gennaio 2013, sono assoggettate all'obbligo di abitazione primaria e come tale iscritte nel registro fondiario.

II. ADEGUAMENTO DELLE NORME COMUNALI VIGENTI

Articolo 4 – Obbligo d'uso primario per le abitazioni primarie esistenti

- ¹ Dopo l'entrata in vigore del presente atto normativo, le abitazioni assoggettate all'obbligo di abitazione primaria vanno utilizzate ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 LASec.

Articolo 5 – Revoca dell'obbligo di abitazione primaria

- ¹ Le proprietarie/i proprietari di abitazioni primarie esistenti possono richiedere, senza presentazione di un contingente, la revoca dell'obbligo di abitazione primaria, se sono in grado di dimostrare che la rispettiva abitazione primaria è stata utilizzata come tale per una durata di 15 anni. Questa norma vale anche per le abitazioni primarie autorizzate nel periodo dal 12 marzo 2012 al 31 dicembre 2012.
- ² Se sono date le premesse, l'autorità edilizia dispone la revoca dell'obbligo di abitazione primaria e fissa l'importo della tassa sulle abitazioni secondarie in base all'art. 6 della presente legge. Non appena sarà cresciuto in giudicato il decreto di revoca e sarà stata versata la tassa, l'autorità edilizia dispone la radiazione della menzione negli atti del competente registro fondiario.

Articolo 6 – Tassa sulle nuove abitazioni secondarie

- ¹ Per le nuove abitazioni secondarie realizzate secondo l'art. 5 della presente legge, il Comune riscuote dai rispettivi richiedenti una tassa sulle abitazioni secondarie di CHF 700.00/m² di superficie di piano computabile [SPc] (vedi art. 37a OPTC) sul territorio di Maloja (compreso Isola, Orden, Pila e Splüga) e una tassa sulle abitazioni secondarie di CHF 200.00/m² SPc (vedi art. 37a OPTC) nel resto del territorio comunale.
- ² Il Comune può utilizzare le tasse sulle abitazioni secondarie solo per la costruzione, la manutenzione e l'esercizio di infrastrutture comunali che servono anche alle abitazioni secondarie. Spetta all'assemblea comunale decidere in merito all'utilizzo di tali mezzi in occasione dell'approvazione del preventivo annuale.

III. NORME COMPLEMENTARI ALLA LEGGE FEDERALE SULLE ABITAZIONI SECONDARIE

Articolo 7 – Cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate esistenti

- ¹ In deroga all'art. 8 cpv. 4 LASEc, il cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate, segnatamente alberghi, in abitazioni senza limitazione d'uso è permesso solo nell'ambito di pianificazioni di utilizzazioni speciali riferite a un determinato progetto. Qualora vengono realizzate abitazioni senza limitazione d'uso, queste sono soggette ad una tassa sulle abitazioni secondarie, la quale sarà fissata nell'ambito della relativa pianificazione.
- ² Cambiamenti d'utilizzazione ad altro scopo (abitazioni primarie, edifici a uso artigianale, commerciale o per servizi) di strutture ricettive organizzate esistenti non sono soggetti a limitazioni.

Articolo 8 – Cambiamento d'utilizzazione di edifici protetti o tipici del sito ubicati in zona edificabile

- ¹ ~~In deroga all'art. 9 cpv. 1 LASEc, non è autorizzato il cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate in edifici protetti o tipici del sito, ubicate in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso.~~

UFFICIO PER LO SVILUPPO
TERRESTRIALE E REGIONI
TELEFONO 081 7001 0011
GRADUATO IN TASSE 1
7001 0011

- ² Per contro è autorizzato senza limitazioni il cambiamento d'utilizzazione di altri edifici protetti o tipici del sito (stalle, edifici rurali e simili), ubicati in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso. In tal caso vien tuttavia riscossa una tassa sulle abitazioni secondarie che sul territorio di Maloja (compreso Isola, Orden, Pila e Splüga) ammonta a CHF 700.00/m² di superficie di piano computabile [SPc] (vedi art. 37a OPTC) e nel resto del territorio a CHF 200.00/m² SPc (vedi art. 37a OPTC). I mezzi generati in tal modo sono da utilizzare secondo l'art. 6 cpv. 2 della presente legge.
- ³ La Villa Garbald a Castasegna, il Palazzo Castelmur a Coltura, la Ciäsa Granda a Stampa, l'Atelier Giovanni e Alberto Giacometti a Stampa, il Pretorio a Vicosoprano e l'Atelier Giovanni Segantini a Maloja non possono essere trasformati in abitazioni senza limitazione d'uso.

IV. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 9 – Revoca della normativa comunale vigente

La legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione e la rispettiva ordinanza dell'allora Comune di Stampa vengono abrogata al momento dell'entrata in vigore della presente legge comunale.

Articolo 10 – Entrata in vigore

Il presente atto normativo entra in vigore dopo l'accettazione da parte dell'assemblea comunale e l'approvazione del Governo.

Legge sulle abitazioni secondarie del Comune di Bregaglia

(Legge comunale sulle abitazioni secondarie)

Revisione parziale

Deciso dall'Assemblea comunale il:

27 febbraio 2020

Il Sindaco:

La Segretaria:

f. Giovanoli



Approvato dal Governo cantonale il:

10.11.2020, PG 922/2020

Il Presidente del Governo:

Il Direttore della Cancelleria:

[Signature]



La legge sulle abitazioni secondarie del 15 dicembre 2016 / 30 gennaio 2018 viene modificata come segue:

Indicazioni:

Nero = testo in vigore

~~Barrate~~ = testo soppresso

Rosso = testo nuovo

Articolo 8 - Cambiamento d'utilizzazione di edifici protetti o tipici del sito in zona edificabile

- 1 In deroga all'art. 9 cpv. 1 LASEC, il cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate in edifici protetti o tipici del sito, ubicate in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso è permesso solo nell'ambito di pianificazioni di utilizzazioni speciali riferite a un determinato progetto. Qualora vengono realizzate abitazioni senza limitazione d'uso, queste sono soggette ad una tassa sulle abitazioni secondarie, la quale sarà fissata nell'ambito della relativa pianificazione.
- 2 Per contro, **in applicazione dell'art. 9cpv. 1 LASEC**, è autorizzato senza limitazioni il cambiamento d'utilizzazione di altri edifici protetti o tipici del sito (stalle, edifici rurali e simili), ubicati in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso. In tal caso vien tuttavia riscossa una tassa sulle abitazioni secondarie che sul territorio di Maloja (compreso Isola, Orden, Pila e Splüga) ammonta a CHF 700.00/m2 di superficie di piano computabile [SPc] (vedi Art. 37a OPTC) e nel resto del territorio a CHF 200.00/m2 SPc (vedi art. 37a OPTC). I mezzi generati in tal modo sono da utilizzare secondo l'art. 6 cpv. 2 della presente legge.
- 3 **Sono considerati edifici protetti o tipici del sito unicamente quelli contrassegnati nel piano generale delle strutture.** La villa Garbald a Castasegna, il Palazzo Castelmur a Coltura, la Ciäsa Granda a Stampa, l'Atelier Giovanni e Alberto Giacometti a Stampa, il Pretorio a Vicosoprano e l'Atelier Giovanni Segantini a Maloja non possono essere trasformati in abitazioni senza limitazioni d'uso.
- 4 **La procedura di licenza edilizia per progetti di costruzione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASEC è disciplinata dall'art. 35d OPTC. Per progetti di trasformazione di edifici tipici del sito senza realizzazione di abitazioni senza limitazioni d'uso fa stato l'ordinaria procedura di licenza edilizia.**

Giusta il DG 922 del 10.11.2020, la procedura di approvazione per la seconda frase dell'art. 8 cpv. 4 LASEC-com è sospesa.

Articolo 9bis – Disposizioni transitorie

- 1 Per edifici o parti di edifici, i quali vengono determinati nel piano generale delle strutture quali edifici tipici del sito assieme alla presente legge, gli ordini di protezione finora vigenti sono abrogati. Per gli edifici tipici del sito fanno stato i seguenti ordini di protezione.
- 2 Edifici tipici del sito non possono essere demoliti. Nel caso di trasformazioni l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare devono restare sostanzialmente immutati. Elementi deturpanti o di disturbo vanno eliminati. Locali secondari necessari all'utilizzo dell'edificio trasformato (ripostigli e simili) vanno realizzati all'interno del volume esistente. I dintorni dell'edificio vanno tutelati e sistemati con cura. L'inventario dei monumenti storici come pure le raccomandazioni contenute nel "Edifici tipici del sito - Rilievo degli edifici 2016" vanno considerati. L'autorità edilizia impone tutte le misure necessarie per garantire una trasformazione rispettosa degli obiettivi di conservazione.
- 3 Nei casi dove un edificio tipico del sito è parte integrante di un tradizionale complesso architettonico (p. es. casa con stalla), interventi edili all'altra parte dell'edificio vanno eseguiti con particolare cura. Essi devono considerare la struttura dell'intero edificio e non possono sminuirne il valore architettonico. Nel caso d'interventi edili che sono oggetto di una domanda di costruzione, l'autorità edilizia, dopo aver sentito la consulenza in materia edilizia, ordina le misure architettoniche necessarie e l'eliminazione di elementi deturpanti.
- 4 Nel caso della trasformazione di un edificio tipico del sito, contrassegnato come tale nel piano generale delle strutture, ad altri scopi che non siano abitazioni secondarie (p. es. abitazioni primarie, locali a scopo artigianale ecc.) vanno rispettate le prescrizioni di strutturazione descritte ai cpv. 2 e 3 per analogia. In questi casi però l'autorità edilizia può concedere delle deroghe alla condizione che siano condivise dalla consulenza in materia edilizia e che l'aspetto dell'edificio e la qualità dell'insediamento non vengano sostanzialmente compromessi. Una tale trasformazione ha come conseguenza irrevocabile la preclusione futura del diritto alla trasformazione dell'edificio in abitazioni senza limitazione d'uso.

Legge sulle abitazioni secondarie del Comune di Bregaglia

(Legge comunale sulle abitazioni secondarie)

Revisione parziale

Deciso dall'Assemblea comunale il: 27 febbraio 2020

Il Sindaco:

La Segretaria:

F. Giovanoli



Approvato dal Governo cantonale il: 10.11.2020, RG 922/2020

Il Presidente del Governo:

Il Direttore della Cancelleria:

[Signature]



La legge sulle abitazioni secondarie del 15 dicembre 2016 / 30 gennaio 2018 viene modificata come segue:

Indicazioni:

Nero = testo in vigore

~~Barrato~~ = testo soppresso

Rosso = testo nuovo

Articolo 8 - Cambiamento d'utilizzazione di edifici protetti o tipici del sito in zona edificabile

- 1 In deroga all'art. 9 cpv. 1 LASEC, il cambiamento d'utilizzazione di strutture ricettive organizzate in edifici protetti o tipici del sito, ubicate in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso è permesso solo nell'ambito di pianificazioni di utilizzazioni speciali riferite a un determinato progetto. Qualora vengono realizzate abitazioni senza limitazione d'uso, queste sono soggette ad una tassa sulle abitazioni secondarie, la quale sarà fissata nell'ambito della relativa pianificazione.
- 2 Per contro, **in applicazione dell'art. 9cpv. 1 LASEC**, è autorizzato senza limitazioni il cambiamento d'utilizzazione di altri edifici protetti o tipici del sito (stalle, edifici rurali e simili), ubicati in zona edificabile, in abitazioni senza limitazione d'uso. In tal caso vien tuttavia riscossa una tassa sulle abitazioni secondarie che sul territorio di Maloja (compreso Isola, Orden, Pila e Splüga) ammonta a CHF 700.00/m2 di superficie di piano computabile [SPc] (vedi Art. 37a OPTC) e nel resto del territorio a CHF 200.00/m2 SPc (vedi art. 37a OPTC). I mezzi generati in tal modo sono da utilizzare secondo l'art. 6 cpv. 2 della presente legge.
- 3 **Sono considerati edifici protetti o tipici del sito unicamente quelli contrassegnati nel piano generale delle strutture.** La villa Garbald a Castasegna, il Palazzo Castelmur a Coltura, la Ciäsa Granda a Stampa, l'Atelier Giovanni e Alberto Giacometti a Stampa, il Pretorio a Vicosoprano e l'Atelier Giovanni Segantini a Maloja non possono essere trasformati in abitazioni senza limitazioni d'uso.
- 4 **La procedura di licenza edilizia per progetti di costruzione secondo l'art. 9 cpv. 1 LASEC è disciplinata dall'art. 35d OPTC.** ~~Per progetti di trasformazione di edifici tipici del sito senza realizzazione di abitazioni senza limitazioni d'uso fa stato l'ordinario procedura di licenza edilizia.~~

Amt für Raumentwicklung
Ringstrasse 10
7001 Chur

Giusta il DG 581 del 22.06.2021, la seconda frase dell'art. 8 cpv. 4 LASEC-com non è approvata.

la procedura di licenza dell'art. 8 è sospesa.