

GROSSER RAT

Oktobersession 2023

Anfrage Preisig betreffend Wohnraumbörse

Der Wohnungsmangel ist schon seit Jahren Tatsache und spitzt sich immer mehr zu. Auch der Bericht über den Wohnungsmangel in Graubünden des Wirtschaftsforums Graubünden vom 24. August 2023 bestätigt, dass der Markt für bezahlbaren Wohnraum in vielen Teilen in unserem Kanton, insbesondere in den touristischen Hotspots, ausgetrocknet ist.

Die Instrumentenpalette, wie mehr preisgünstiger Wohnraum für Einheimische geschaffen beziehungsweise bestehender Wohnraum geschützt werden könnte, ist breit. Eine neue und spannende Idee für den Kanton Graubünden wäre die Einführung einer Wohnraumbörse. Eine solche funktioniert wie folgt oder ähnlich:

Mit der Einführung einer Wohnraumbörse muss die Umwandlung jedes altrechtlichen Quadratmeters in eine Zweitwohnung eins zu eins mit einem neuen Quadratmeter Erstwohnungsverpflichtung eingetauscht werden. Nach 20 Jahren Erstwohnungsverpflichtung können diese Quadratmeter an der Wohnraumbörse als Zweitwohnung um- oder wieder als Erstwohnungsverpflichtung eingetauscht werden.

Die Eintauschpflicht entsteht bei Umbau, Abriss oder Erweiterung altrechtlicher Wohnungen, die danach als Zweitwohnung genutzt werden.

Der Eintauschpreis kann dem freien Markt überlassen oder aber festgelegt werden.

Von einer Wohnraumbörse würden alle Parteien profitieren, insbesondere aber die Eigentümer/innen, die ihre alten Häuser oder altrechtlichen Wohnungen gerne weiterhin Einheimischen zur Verfügung stellen würden, aber oftmals das Geld für notwendige Renovationen oder energetische Sanierungen nicht haben. Sie bekämen für ihre Erstwohnungsverpflichtung Geld und könnten renovieren. Die gebende Partei kann dafür ihre Wohnung frei nutzen.

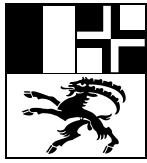
An Einheimische zu vermieten, würde mit dieser Idee wieder attraktiv, die Verdrängung aus den altrechtlichen Wohnungen verlangsamt und die Entvölkerung der Dorfkerne gebremst.

Aus diesem Grund ersuchen die Unterzeichnenden die Regierung, die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

1. Wie beurteilt die Regierung die Idee einer Wohnraumbörse?
2. Ist die Regierung bereit, eine Wohnraumbörse auf kantonaler Ebene vertieft zu prüfen?

Chur, 18. Oktober 2023

Preisig, Perl, Bavier, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gianelli, Gredig, Hoch, Kaiser, Kreiliger, Mazzetta, Müller, Negretti, Nicolay (Bever), Rettich, Righetti, Rusch Nigg, Rutishauser, Spagnolatti, Walser



Sitzung vom

12. Dezember 2023

Mitgeteilt den

14. Dezember 2023

Protokoll Nr.

942/2023

Anfrage Preisig

betreffend Wohnraumbörse

Antwort der Regierung

Die Instrumentenpalette, wie mehr (auch preisgünstiger) Wohnraum für Einheimische und Arbeitskräfte geschaffen werden könnte, ist in der Tat sehr breit. Ideen, wie sich die Förderung von Erstwohnungen (EW) rasch, effizient und ohne Vollzugsprobleme umsetzen liesse, sind willkommen. Massnahmen, mit welchen bestehender Wohnraum, d. h. zu EW-Zwecken genutzte altrechtliche Wohnungen (arW), "geschützt" werden könnte, sind jedoch oft mit tiefgreifenden Eingriffen in das Eigentum verbunden, und zwar einseitig zuungunsten derjenigen Eigentümerschaft, welche ihre Wohnungen als EW nutzt – im Gegensatz zu derjenigen, die ihre Wohnungen als Zweitwohnung (ZW) nutzt. Wenn als ultima ratio Eingriffe in den Bestand der arW geprüft werden sollen, so wären aus Sicht des Kantons Modelle zu finden, mit welchen die ZW-Nutzungen zugunsten der Förderung von EW gelenkt würden und zudem keine stossenden Ungleichheiten entstünden. Die vorgeschlagene Wohnraumbörse würde wie folgt funktionieren: im Rahmen eines Abbruchs, eines Umbaus oder einer Erweiterung (bauliche Massnahme) dürfte die Umwandlung einer arW in eine ZW nur erfolgen, wenn eine mindestens gleich grosse arW mit einer EW-Verpflichtung für 20 Jahre versehen würde. Nach Ablauf dieser Frist könnte neu getauscht werden.

Zu Frage 1: Die Eintauschpflicht würde bei Umnutzungen nach einer baulichen Massnahme greifen. Das bedeutet einerseits, dass Umnutzungen ohne bauliche Massnahme möglich wären. Andererseits wären aufgrund des Kriteriums der "Umnutzung" wohl nur zu EW-Zwecken genutzte arW erfasst; bisher zu ZW-Zwecken genutzte arW wären nicht betroffen. Wer eine frei nutzbare arW zufälligerweise in dem Zeitpunkt, in welchem die Regelung Wirkung entfaltet, als EW nutzt, müsste drastische Konsequenzen erfahren, während diejenigen, welche ihre arW als ZW nutzen, "schadlos" blieben. Zudem wäre es gemäss Vorschlag nicht möglich, die Umnutzung durch den Neubau einer EW zu kompensieren; es hätte im Bestand der arW zu erfolgen. Auch wäre eine Umnutzung nicht möglich, wenn keine Eintauschfläche vorhan-

den ist. Ist Eintauschfläche begehrt, treibt das vermutlich die Preise für die frei nutzbaren arW. Zudem könnten als EW genutzte arW, die auch nach der baulichen Massnahme weiterhin als EW genutzt werden, etwas später ohne weiteres zu einer ZW umgenutzt werden, es sei denn, man würde diese entgegen dem Vorschlag mit einer EW-Verpflichtung versehen; damit ginge aber Eintauschfläche verloren. Schliesslich ist beim Vorschlag unklar, ob nun die Eintauschpflicht für alle arW unabhängig der vorbestehenden Nutzung gilt, wenn sie danach als ZW genutzt werden; diesfalls wäre der Eingriff aber auch problematisch, u. a. weil ohne ausreichend Eintauschfläche nur die Auflage einer EW-Verpflichtung verbliebe.

Im Lichte dessen erachtet die Regierung das Modell einerseits als unausgewogen und andererseits als nicht ausgereift. Massnahmen zur Förderung von EW müssen bedarfsgerecht und detailliert auch bezüglich Umsetzung und Vollzug geprüft werden. Eher positiv zu werten wäre, wenn eine ZW-Nutzung zu einer Abgabe führen und die Eigentümerschaft, welche eine EW-Verpflichtung eingeht (und damit Eintauschfläche zur Verfügung stellt), eine Geldsumme (Eintauschpreis) erhalten und damit gefördert würde. Eine solche Lenkung (eine Abgabe für ZW-Nutzungen sowie die Förderung von EW-Nutzungen) erschiene grundsätzlich zweckmässig.

Zu Frage 2: Die Regierung ist nach wie vor der Ansicht, dass der Kanton flächendeckend nur beschränkt eingreifen kann, nämlich hauptsächlich mit raumplanerischen Vorgaben (s. Fraktionsanfrage SP betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen, GRP 6|2021–2022, S. 1304 ff.). Zudem ist ein Ausbau der Fördermassnahmen in Umsetzung (s. Auftrag Derungs betreffend Anpassung Wohnbauförderung sowie Fraktionsauftrag SP betreffend Wohnraumförderung, GRP 5|2022–2023, S. 973 sowie S. 976). Flächendeckende Massnahmen zur Beschränkung der freien Nutzbarkeit der altrechtlichen Wohnungen sieht der Kanton nicht vor. Aufgrund der je nach Region und Gemeinde völlig verschiedenen Problemstellungen und Bedürfnissen müssten Massnahmen zur Sicherstellung von genügend Wohnraum bedarfsgerecht und zielgerichtet von den Gemeinden ergriffen werden. Einige Gemeinden sind übrigens bereits in Prüfung oder in Umsetzung von verschiedenen Massnahmen, mit welchen genügend EW zur Verfügung gestellt werden können.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

CUSSEGL GROND

Sessiun d'october 2023

Dumonda Preisig concernent ina bursa da spazi d'abitar

La mancanza d'abitaziuns è gia dapi onns in fatg e daventa adina pli critica. Er il rapport dal Forum economic dal Grischun dals 24 d'avust 2023 davart la mancanza d'abitaziuns en il Grischun conferma, ch'il martgà per abitaziuns pajablas è exaurì, e quai oravant tut en ils centers turistics.

La paletta dals instruments, co ch'ins pudess stgaffir dapli abitaziuns pajablas per persunas indigenas respectivamain proteger il spazi d'abitar existent, è gronda. Ina nova idea captivanta per il chantun Grischun fiss quella d'introducir ina bursa da spazi d'abitar. Ina tala funcziuna sco suandant u sumegliantamain:

Cun l'introducziun d'ina bursa da spazi d'abitar sto mintga meter quadrat tenor il dretg vegl, che vegn transformà en in'abitaziun secundara, vegnir barattà in ad in cun in nov meter quadrat d'ina obligaziun d'emprima abitaziun. Suerter 20 onns sco obligaziun d'emprima abitaziun pon quests meters quadrat vegnir midads en la bursa da spazi d'abitar en in'abitaziun secundara u puspè barattads sco obligaziun d'emprima abitaziun.

L'obligaziun da barat resulta en cas da renovaziun, da spazzada u d'engrondiment d'abitaziuns tenor il dretg vegl, che vegnan suenter duvradas sco abitaziuns secundaras.

Il pretsch da barat po vegnir surlaschà al martgà liber u però vegnir fixà.

D'ina bursa da spazi d'abitar profitassan tut las partidas, en spezial però las proprietarias ed ils proprietaris che mettessan vinavant gugent a disposiziun lur chasas veglias u lur abitaziuns tenor il dretg vegl a persunas indigenas, ma che n'han savens betg ils daners per las renovaziuns necessarias u per las sanaziuns energeticas. Ellas ed els survegnissan daners per lur obligaziuns d'emprima abitaziun e pudessan renovar. La partida offerenta pudess persuerter utilisar l'abitaziun libramain.

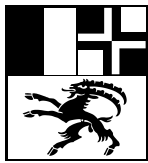
Cun questa idea daventassi puspè attractiv da dar en locaziun spazi d'abitar a persunas indigenas, la stgatschada ord las abitaziuns tenor il dretg vegl vegniss franada e la depopolaziun dals centers dal vitgs limitada.

Per quest motiv supplitgeschan las sutsegnadras ed ils sutsegnaders la Regenza da responder las suandantas dumondas:

1. Co giuditgescha la Regenza l'idea d'ina bursa da spazi d'abitar?
2. È la Regenza pronta d'examinar pli detagliadamain d'establi ina bursa da spazi d'abitar sin plaun chantunal?

Cuira, ils 18 d'october 2023

Preisig, Perl, Bavier, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gianelli, Gredig, Hoch, Kaiser, Kreiliger, Mazzetta, Müller, Negretti, Nicolay (Bever), Rettich, Righetti, Rusch Nigg, Rutishauser, Spagnolatti, Walser



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

12 da december 2023

14 da december 2023

942/2023

Dumonda Preisig

concernent ina bursa da spazi d'abitar

Resposta da la Regenza

La paletta dals instruments, co ch'ins pudess stgaffir dapli (er pli favuraivel) spazi d'abitar per persunas indigenas e per forzas da lavur, è propi fitg vasta. Ideas, co ch'ins pudess realisar svelt, en moda effizienta e senza problems executivs la promoziun d'emprimas abitaziuns, èn bainvegnidas. Mesiras per «proteger» spazi d'abitar existent, q.v.d. abitaziuns tenor il dretg vegl che vegnan utilisadas sco emprimas abitaziuns, èn però savens colliadas cun intervenziuns considerablas en la proprietad, e quai unilateralmain a disfavour da quellas proprietarias u quels proprietaris che dovran lur abitaziuns sco emprimas abitaziuns – cuntrari a quellas e quels che dovran lur abitaziuns sco abitaziuns secundaras. Sch'i duain vegnir examinadas, sco ultima ratio, intervenziuns en l'effectiv da las abitaziuns tenor il dretg vegl, stuess ins – ord vista dal chantun – chattar models che permettessan da diriger las utilisaziuns d'abitaziuns secundaras en favur da la promoziun d'emprimas abitaziuns, e quai uschia ch'i na resultassan naginas inegalitads nuncunvegnentas. La bursa da spazi d'abitar proponida funcziunass suandantamain: en il rom d'ina spazzada, d'ina renovaziun u d'in engrondiment (mesira architectonica) dastgass in'emprima abitaziun mo vegnir transfurmada en in'abitaziun secundara, sch'ina abitaziun tenor il dretg vegl da medema grondezza vegniss suttamessa per 20 onns ad in'obligaziun d'emprima abitaziun. Suentar la scadenza da quest termin pudess ins barattar da nov.

Tar la dumonda 1: L'obligaziun da barattar resultass en cas d'ina midada d'utilisaziun suenter ina mesira architectonica. Quai signifitga d'ina vart, ch'i fiss pussaivel da far ina midada d'utilisaziun senza mesiras architectonicas. Pervia dal criteri da la «midada d'utilisaziun» fissan da l'autra vart cumpigliadas mo abitaziuns tenor il dretg vegl che vegnan utilisadas sco emprimas abitaziuns; abitaziuns tenor il dretg vegl che vegnan utilisadas sco abitaziuns secundaras na fissan betg pertutgadas. Tgi che fa casualmain diever d'ina abitaziun tenor il dretg vegl – che po vegnir utilisada libramain – sco emprima abitaziun, cura che l'effect da la regulaziun entra en vigur, stuess subir consequenzas rigurusas, entant che quellas e quels che utiliseschan lur abitaziun tenor il dretg vegl sco abitaziun secundara, restassan «senza donn». Tenor la proposta na fissi plinavant betg pussaivel da cumpensar la midada d'utilisaziun tras la construcziun d'ina nova emprima abitaziun; la cumpensaziun stuess avair lieu entaifer l'effectiv d'abitaziuns tenor il dretg vegl. Er ina midada d'utilisaziun na fiss betg pussaivla, sch'i na fiss avant maun nagina surfatscha per barattar. Sche la surfatscha

per barattar è fitg dumandada, ha quai probablmain l'effect ch'ils pretschs per abitaziuns tenor il dretg vegl – che pon vegnir utilisadas libramain – s'augmentassan. Plinavant pudessan abitaziuns tenor il dretg vegl, che vegnan utilisadas sco emprimas abitaziuns e che vegnan vinavant duvradas sco emprimas abitaziuns suenter ina mesira architectonica, vegnir transfurmadas in zic pli tard senza problems en abitaziuns secundaras, nun ch'ins suttamettess quellas – cuntrari a la proposta – ad in'obligaziun d'emprima abitaziun; cun quai giess dentant a perder surfatscha da barat. En la proposta n'èsi la finala betg cler, sche l'obligaziun da barat vala – independentmain da l'utilisaziun precedentia – per tut las abitaziuns tenor il dretg vegl, sch'ellas vegnan suenter utilisadas sco abitaziuns secundaras; er en quest cas fiss l'intervenziun però problematica, tranter auter perquai ch'i restass – senza avunda surfatscha da barat – mo pli la cundiziun d'ina obligaziun d'emprima abitaziun. Sut quest aspect è la Regenza da l'opiniun ch'il model saja d'ina vart dischequilibrà e da l'autra vart betg perfecziunà. Mesiras per promover emprimas abitaziuns ston vegnir examinadas conform als basegns e detagliadamain, e quai er areguard la realisaziun e l'execuziun. Da valitar en moda plitost positiva fissi, sch'i stuess vegnir pajà ina taxa per l'utilisaziun d'ina abitaziun secundara e sche la proprietaria u il proprietari che surpiglia in'obligaziun d'emprima abitaziun (e metta uschia a disposiziun surfatscha da barat), survegniss ina summa monetara (pretsch da barat) e vegniss uschia promovì. Ina tala mesira directiva (taxa per l'utilisaziun d'abitaziuns secundaras sco er promoziun da l'utilisaziun sco emprima abitaziun) paress da princip d'esser adattada.

Tar la dumonda 2: La Regenza è anc adina da l'opiniun, ch'il chantun po intervegnir mo limitadamain en tut il chantun, numnadamain principalmain cun prescripziuns da la planisaziun dal territori (guardar dumonda da la fracziun da la PS concernent la protecziun d'edifizis e d'abitaziuns tenor il dretg vegl, PCG 6|2021–2022, p. 1304 ss.). Plinavant vegn actualmain realisà in schlargiament da las mesiras da promoziun (guardar incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns sco er incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns, PCG 5|2022–2023, p. 973 e p. 976). Il chantun na prevesa naginas mesiras per limitar la libra utilisaziun da las abitaziuns tenor il dretg vegl en l'entir chantun. Pervia dals problems e basegns cumplettaimain differents tut tenor la region e la vischnanca, stuessan las vischnancas prender per mauns sistematicamain e conform als basegns mesiras per garantir avunda spazi d'abitar. Intginas vischnancas èn dal rest gia londervi d'examinar u da realisar differentas mesiras per pudair metter a disposiziun avunda emprimas abitaziuns.



En num da la Regenza

Il president:

Il cancellier:

Peter Peyer

Daniel Spadin

GRAN CONSIGLIO

Sessione di ottobre 2023

Interpellanza Preisig concernente la piazza di scambio degli alloggi

Già da anni, la carenza di alloggi è un dato di fatto che tende a inasprirsi sempre di più. Anche il rapporto concernente la carenza di alloggi nei Grigioni del Forum economico dei Grigioni del 24 agosto 2023 conferma che il mercato degli alloggi a prezzi accessibili è saturo in molte parti del nostro Cantone, specialmente negli hotspot turistici.

Esiste un ampio ventaglio di strumenti per poter creare più alloggi a prezzi convenienti per la popolazione locale e per proteggere gli alloggi esistenti. Un'idea nuova e interessante per il Cantone dei Grigioni sarebbe l'introduzione di una piazza di scambio degli alloggi. Un concetto del genere potrebbe funzionare come segue:

con l'introduzione di una piazza di scambio degli alloggi per la conversione in abitazione secondaria ogni metro quadrato di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore deve essere scambiato uno a uno con un nuovo metro quadrato soggetto all'obbligo di abitazione primaria. Dopo 20 anni di obbligo di abitazione primaria, questi metri quadrati possono essere convertiti in abitazione secondaria sulla piazza di scambio degli alloggi oppure l'obbligo di abitazione primaria può essere confermato.

L'obbligo di scambio risulta in caso di ristrutturazione, demolizione oppure ampliamento di abitazioni di diritto anteriore che in seguito vengono utilizzate quali abitazioni secondarie.

Il prezzo di scambio può essere lasciato al libero mercato oppure può essere determinato.

Tutte le parti trarrebbero beneficio da una piazza di scambio degli alloggi, in particolare però quei proprietari che vorrebbero continuare a mettere le loro vecchie case o abitazioni di diritto anteriore a disposizione della popolazione locale ma che spesso non hanno il denaro per procedere ai rinnovi necessari o ai risanamenti energetici. Essi percepirebbero denaro per il loro assoggettamento all'obbligo di abitazione primaria e potrebbero procedere ai rinnovi. In cambio, la parte che paga può disporre liberamente della sua abitazione.

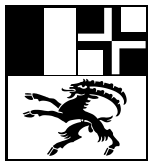
Con questa idea, affittare alla popolazione locale acquisterebbe nuovamente attrattiva, si rallenterebbe l'abbandono delle abitazioni di diritto anteriore e si frenerebbe lo spopolamento dei centri dei villaggi.

Per questo motivo le firmatarie e i firmatari chiedono al Governo di rispondere alle seguenti domande:

1. Come valuta il Governo l'idea di una piazza di scambio degli alloggi?
2. Il Governo è disposto a esaminare in modo approfondito una piazza di scambio degli alloggi a livello cantonale?

Coira, 18 ottobre 2023

Preisig, Perl, Bavier, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gianelli, Gredig, Hoch, Kaiser, Kreiliger, Mazzetta, Müller, Negretti, Nicolay (Bever), Rettich, Riggetti, Rusch Nigg, Rutishauser, Spagnolatti, Walser



Seduta del

12 dicembre 2023

Comunicato il

14 dicembre 2023

Protocollo n.

942/2023

Interpellanza Preisig

concernente la piazza di scambio degli alloggi

Risposta del Governo

Il ventaglio di strumenti per poter creare più alloggi (anche a prezzi convenienti) per la popolazione locale e i lavoratori è effettivamente molto ampio. Idee su come sia possibile attuare la promozione delle abitazioni primarie in modo rapido, efficiente e senza problemi d'esecuzione sono le benvenute. Tuttavia misure con le quali si potrebbero "proteggere" gli alloggi esistenti, vale a dire le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie, sono spesso associate a interventi incisivi nella proprietà, e cioè solo a discapito di quei proprietari che utilizzano le proprie abitazioni quali abitazioni primarie; a differenza di quelli che le usano quali abitazioni secondarie. Se quale ultima ratio devono essere presi in esame interventi nell'effettivo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, il Cantone ritiene che occorrerebbe trovare modelli con i quali le utilizzazioni delle abitazioni secondarie andrebbero a favore della promozione delle abitazioni primarie e inoltre non risulterebbero disparità inaccettabili. La borsa di scambio degli alloggi proposta funzionerebbe come segue: nel quadro di una demolizione, di una ristrutturazione o di un ampliamento (misura edilizia), la conversione di un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore in un'abitazione secondaria potrebbe avvenire solo se un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore almeno delle stesse dimensioni venisse assoggettata a un obbligo di abitazione primaria per 20 anni. Allo scadere di detto termine sarebbe possibile procedere a un nuovo scambio.

In merito alla domanda 1: l'obbligo di scambio si applicherebbe in caso di modifiche dell'utilizzazione a seguito di una misura edilizia. Ciò significa da un lato che modifiche dell'utilizzazione senza misure edilizie sarebbero possibili. D'altro lato, in virtù del criterio della "modifica dell'utilizzazione" sarebbero comprese probabilmente solo le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie; le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore finora utilizzate quali abitazioni secondarie non sarebbero incluse. Chi utilizza quale abitazione primaria un'abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore di cui può disporre liberamente proprio nel momento in cui la regolamentazione manifesta i propri effetti subirebbe conseguenze drastiche, mentre chi utilizza la propria abitazione realizzata in virtù del diritto anteriore quale seconda abitazione rimarrebbe "indenne". Inoltre secondo la proposta non sarebbe possibile compensare la modifica dell'utilizzazione con la costruzione di una nuova abitazione primaria; ciò dovrebbe avvenire nell'effettivo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore. Una modifica dell'utilizzazione non sarebbe possibile nemmeno in assenza di una superficie da scambiare. Se la superficie di

scambio è molto richiesta, ciò fa presumibilmente salire il prezzo per le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore di cui si può disporre liberamente. Inoltre le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore utilizzate quali abitazioni primarie che anche dopo le misure edilizie continuano a essere utilizzate quali abitazioni primarie potrebbero, qualche tempo dopo, essere senz'altro destinate a un utilizzo quale abitazione secondaria, a meno che, contrariamente alla proposta, venissero assoggettate all'obbligo di abitazione primaria. In questo modo andrebbe però persa superficie di scambio. Infine nella proposta non è chiaro se l'obbligo di scambio valga per tutte le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore indipendentemente dall'utilizzo precedente nel caso in cui vengano in seguito utilizzate quali abitazioni secondarie; in questo caso l'intervento sarebbe tuttavia problematico, tra l'altro perché senza superficie di scambio sufficiente rimarrebbe soltanto la condizione di obbligo di abitazione primaria.

Alla luce di quanto esposto, il Governo reputa il modello da un lato sbilanciato e d'altro lato non sufficientemente elaborato. Le misure per la promozione delle abitazioni primarie devono essere verificate in maniera dettagliata e adeguata ai bisogni, anche in relazione alla loro attuazione ed esecuzione. Andrebbe valutata in modo tendenzialmente positivo una situazione per cui un utilizzo quale abitazione secondaria comporterebbe il pagamento di una tassa, mentre il proprietario assoggettato a un obbligo di abitazione primaria (e che mette quindi a disposizione superficie di scambio) riceverebbe del denaro (prezzo di scambio), fatto che creerebbe un incentivo. Un tale approccio (una tassa per l'utilizzazione quale abitazione secondaria nonché la promozione di utilizzazioni quali abitazione primaria) parrebbe sostanzialmente opportuno.

In merito alla domanda 2: il Governo è tuttora dell'opinione che il Cantone possa intervenire su tutto il territorio solamente in modo limitato, nello specifico principalmente con direttive di pianificazione del territorio (v. interpellanza di frazione PS concernente la protezione degli edifici e delle abitazioni realizzati in virtù del diritto anteriore PGC 6|2021–2022, p. 1304 segg.). Inoltre è in corso un potenziamento delle misure di promozione (v. incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni nonché l'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio, PGC 5|2022–2023, p. 973 nonché p. 976). Il Cantone non prevede misure su tutto il territorio per limitare le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore di cui si può disporre liberamente. A seguito delle problematiche e delle esigenze completamente diverse a seconda della regione e del comune, sarebbero questi ultimi a dover adottare misure mirate e conformi al bisogno per garantire un numero sufficiente di alloggi. Inoltre alcuni comuni stanno già verificando o attuando diverse misure con le quali è possibile mettere a disposizione un numero sufficiente di abitazioni primarie.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

Daniel Spadin