

# Focus lecture 3: Legge sulle residenze secondarie - consigli e insidie

Dr. iur. Reto Cramer  
Avvocato e notaio

**KUNZSCHMID**  
DIE KANZLEI

Kunz Schmid Avvocati e Notai AG  
Gäuggelistrasse 1  
CH - 7000 Chur

- 
- La legge sulle residenze secondarie
  - Definizione di abitazione
  - Appartamenti esistenti
  - Nuovi appartamenti
  - Excursus: appartamenti usati a scopo turistico
  - Giurisprudenza attuale
  - Attualità dal mondo della politica

# LA LEGGE SULLE RESIDENZE SECONDARIE

---

- Adozione dell'iniziativa popolare "Stop alla costruzione dilagante di residenze secondarie!" l'11 marzo 2012
- Ordinanza sulle residenze secondarie del 22 agosto 2012 (aZVV), emanata dal Consiglio federale ed entrata in vigore il 1° gennaio 2013, per chiarire le questioni più urgenti
- Legge sulle residenze secondarie (ZVG) e ordinanza (ZVV) in vigore dal 1° gennaio 2016; i permessi secondo l'aZVV rimangono validi (art. 25 comma 5 ZVG)

# LA LEGGE SULLE RESIDENZE SECONDARIE

---

- Campo di applicazione: comuni con una quota di residenze secondarie superiore al 20% (art. 1 ZWG)
- Il Cantone e i Comuni possono limitare ulteriormente la costruzione di residenze secondarie (art. 3 cpv. 2 ZWG: possono emanare regolamenti che limitano la costruzione e l'uso delle residenze più della presente legge).
- Nessuna restrizione cantonale; il cantone delega la competenza ai comuni (art. 22a KRG; aArt. 35e KRVO): ad esempio Celerina/Schlarigna e Zuoz

# DEFINIZIONE DI ABITAZIONE

---

- Un'**abitazione** ai sensi della legge sulle abitazioni secondarie è un insieme di stanze (art. 2 comma 1 ZWG) che
  - a) sono adatte all'uso residenziale;
  - b) formano un'unità strutturale;
  - c) hanno accesso o dall'esterno o da una zona condivisa con altri appartamenti all'interno dell'edificio;
  - d) hanno strutture per cucinare; e
  - e) non costituiscono un veicolo.

# ABITAZIONI ESISTENTI

---

- Abitazioni esistenti: Un appartamento esistente, ai sensi della presente legge, è un appartamento che **esisteva legalmente o era legalmente approvato** l'11 marzo 2012 (art. 10 ZWG).
- Decisivo secondo la giurisprudenza: VGU R 18 56 del 21 settembre 2020 E. 2.3.10.
- **Libero nell'uso** (soggetto al diritto cantonale e comunale) (art. 11 comma 1 ZWG).
- Ampliamento di un massimo del 30% della superficie utile principale esistente l'11 marzo 2012 (art. 11 comma 3 ZWG).

# ABITAZIONI ESISTENTI

---

- C'è un appartamento esistente? Decisivo per il valore di mercato!
- Cosa conta come area principale utilizzabile?
- Come è stato approvato originariamente l'appartamento?

# HOTEL

---

- Gli alberghi esistenti possono essere convertiti nella misura del 50% della superficie utile principale in residenze secondarie (art. 8 comma 4 ZWG) se
  - possono dimostrare un periodo minimo di gestione di 25 anni;
  - non possono più essere offerti sul mercato e non possono essere convertiti in appartamenti turistici;
  - il fatto che la struttura ricettiva in questione non possa più essere offerta sul mercato non è dovuto ad alcun atto illecito da parte del proprietario o del gestore; e
  - non vi è nessun interesse preponderante.



# NUOVE ABITAZIONI

---

- Solo come **residenza primaria**; o
- come **residenze secondari usate a scopo turistico**:
  - appartamenti adiacenti; o
  - per una gestione di attività turistica

# Excursus: RESIDENZE USATE A SCOPO TURISTICO

---

- Nel quadro di un accoglienza strutturata
- Offerta permanente (uso proprio: tre settimane in alta stagione)
- Uso di breve durata (da due settimane a 90 giorni)
- Mercato e condizioni locali
- Il business comprende servizi e infrastrutture di tipo alberghiero che sono tipicamente utilizzati dalla maggior parte degli ospiti. Ha un concetto operativo simile a quello di un hotel. La messa sul mercato uniforme è assicurata (art. 4 ZWV).

# Excursus: RESIDENZE USATE A SCOPO TURISTICO

---

- Gli appartamenti in condominio sono ammissibili
- BGer 1C\_511/2018 del 3 settembre 2019: Distanza di 3,5 chilometri non sufficiente, contratto di gestione semplice non è sufficiente

# NUOVI ABITAZIONI IN EDIFICI PROTETTI

---

- Appartamenti senza restrizioni d'uso, se (art. 9 ZWG):
  - l'edificio non è compromesso nel suo valore protettivo, in particolare l'aspetto esterno e la struttura di base dell'edificio rimangono essenzialmente invariati;
  - la conservazione permanente dell'edificio non può essere garantita in nessun altro modo; e
  - non vi è nessun interesse preponderante.

# NUOVI ABITAZIONI IN EDIFICI PROTETTI

---

- In linea di principio, la determinazione nella procedura dell'ordine di base comunale (art. 35a KRVO)
- Eccezionalmente nella procedura di licenza edilizia (art. 35b KRVO)
- Guida di 70 pagine dell'Ufficio della pianificazione territoriale: [Geschützte und ortsbildprägende Bauten\\_bl\\_web.pdf \(gr.ch\)](#)
- Domande aperte, come ad esempio: La demolizione è ammissibile? Uso di una stalla come garage?

# LEGISLAZIONE ATTUALE

---

- Prova di necessità nella costruzione di residenze primarie (BGer 1C\_69/2018 del 3 dicembre 2018 E. 3.1, con riferimento alla DTF 144 II 49 E. 2.3 p. 53; sentenza 1C\_160/2015 del 3 maggio 2016).
- Demolizione e ricostruzione con ampliamento del 30% ammissibile secondo l'aiuto all'esecuzione del Cantone dei Grigioni; inammissibile secondo la nuova giurisprudenza del Tribunale federale (BGer 1C\_478/2019, 1C\_479/2019 dell'8 maggio 2020).

- Mandato di Gian Derungs concernente la modifica della legge sulle residenze secondarie, inviato dal Gran Consiglio nella sessione di ottobre 2021
- Mozione Michael Graber „Residenze secondarie. Gli appartamenti vuoti non sono residenze secondarie!" del 15 giugno 2021
- Iniziativa parlamentare Martin Candinas "Eliminazione delle restrizioni inutili e dannose della legge sulle residenze secondarie in materia di demolizione e ricostruzione di abitazioni esistenti" del 19 giugno 2020

# NOTE DI LETTERATURA (selezione)

---

- Aiuto all'esecuzione del Dipartimento dell'economia e della socialità dei Grigioni ([13 Vollzugshilfe ZWG.pdf \(gr.ch\)](#))
- Guida agli edifici protetti e agli edifici con un carattere locale dell'Ufficio della pianificazione territoriale: [Geschützte und ortsbildprägende Bauten bl web.pdf \(gr.ch\)](#)
- Linee guida dell'Ufficio della pianificazione del territorio: [Edifici protetti e di riferimento bl web.pdf \(gr.ch\)](#)
- WOLF / PFAFFMATTER [Hrsg]: Legge sulle residenze secondarie [ZWG] - inclusa la ordinanza sulle residenze secondarie [ZVV], 2a edizione, Berna 2021
- ALIG, Il concetto di abitazione delle residenze secondarie [ZWG], in: Jusletter del 30 maggio 2016.



Grazie mille per la vostra attenzione!