

Impedir utilisaziun abusiva e svilup betg giavischè

La regenza respunda ad ina dumonda parlamentara da deputà Jon Pult (ps Cuira)

DA MARTIN CABALZAR

■ **En connex cun l'iniziativa davart las abitaziuns secundaras resp. la realisaziun da l'ordinaziun correspondententa ha il deputà socialdemocrat Jon Pult (Cuira) inoltrà a la regenza ina dumonda parlamentara. El ha vuli savair cu ina midada d'utilisaziun saja abusiva e tge svilup che na sajan betg giavischads. En sia resposta sa stenta la regenza da sclerir questa dumonda d'interpretaziun.** En l'artigel 3 da l'ordinaziun vegn reglada la midada d'utilisaziun d'abitaziuns existentas. Questa midada vegn acceptada per regla en il senn da la garanzia dal possess. Betg admissa è – tenor l'ordinaziun – ina midada d'utilisaziun, però sch'ella «è abusiva» en spezial «sch'ella chaschuna svilup betg giavischads sco la construcziun d'ina nova emprima abitaziun». Ils chantuns e las vischnancas prendan las mesiras necessarias per evitar abus e svilup betg giavischads. Uschè lunsch la stipulaziun da l'ordinaziun.

Deputà *Jon Pult* vul savair da la regenza tge mesiras ch'ils chantuns e las vischnancas ston prender, damai che quai na saja betg stipulà expressivamain en l'ordinaziun. Concretamain vul el intervegnir cu ina midada d'utilisaziun è abusiva e tge svilup che na sajan betg giavischads. Plinavant tge mesiras che la regenza planiseschia per ademplir l'incumbensa dad «impedir abus e svilup betg giavischads».

Garanzia da possess e mantegniment da la valur da l'immobiglia

La regenza constatescha che l'ordinaziun davart la construcziun d'abitaziuns secundaras, relaschada dal cussegl federal ils 22 d'avust 2012, preveda che abitaziuns tenor dretg vegl che èn a sias uras betg vegnidas lubidas sco abitaziuns primaras u secundaras, mabain simplamein sco abitaziuns, possian vegnir duvradas vinavant da princip tant sco emprimas abitaziuns sco er sco abitaziuns secundaras er sut la nova disposiziun constituziunala.



Abitaziuns secundaras cun barcuns e storas serrads en Engiadina.

FOTO R. CANAL

A regard il gener da duvrar lur abitaziun duain las proprietarias ed ils proprietaris esser vinavant flexibels. Els duain dastgar duvrar resp. dar en locaziun u vender lur immobiglia er en l'avegnir sco emprima abitaziun u sco abitaziun secundara. Il motiv principal per mantegnair questa flexibilitad da l'utilisaziun è tranter auter stada la garanzia dal possess, oravant tut il quità da mantegnair la valur da l'immobiglia existentia. Sche las proprietarias ed ils proprietaris dastgassan dar en locaziun u vender lur abitaziuns tenor il dretg vegl mo pli sco emprimas abitaziuns, ruinass quai la valur da las immobiglias indigenas, e da quai fissan pertutgadas oravant tut regiuns da depopulaziun cun ina structura debbla e senza martgà d'emprimas abitaziuns. La regenza s'engaschia che la garanzia

dal possess vegnia francada er en la lescha.

Ristgs da la soluziun previda

Tenor la regenza cuntegna la libertad da duvrar e da disponer d'in edifizis d'abitar tenor il dretg vegl natiralmain er tscherts ristgs, sco p. ex. quel da l'acceleraziun da la depopulaziun dals centers dal vitgs, accompagnà da la perdita respectiva da l'attraktivitad. Perquai che la dumonda d'abitaziuns secundaras na possia – pervia dal scumond da construir abitaziuns secundaras – betg pli vegnir cuvrada cun edifizis novs creschia la valur da las immobiglias existentas, sche quellas dastgan vegnir transfurmadas er vinavant en abitaziuns secundaras. Il medem mument daventa il terren da construcziun pli favuraivel, perquai ch'el dastga vegnir duvrà mo pli per construir emprimas

abitaziuns. La differenza dal pretsch che resulta possia esser per proprietaris d'abitaziuns indigens in ferm stimol da vender lur immobiglia sco abitaziun secundara e da construir en in auter lieu in'atgna chasa u in'atgna abitaziun pli favuraivla. Il svilup che po vegnir constatà gia oz, che blers centers da destinaziuns turisticas sa transmudan pli e pli en quartiers d'abitaziuns secundaras, vegniss accelerà tras quai, constatescha la regenza. Ils «letgs fraids» sa concentrassan la finala localmain precis là nua ch'ins vuless avair els il pli pauc, numnadamain en ils centers tar las infrastructures da servetsch. Quai èn senza dubi «svilup betg giavischads».

En tge cas che las midadas d'utilisaziun èn directamain abusivas vegn anc a sa mussar en la giurisdicziun. Las explicaziuns tar la nova OAS designeschan p.

ex. sco abusiv la vendita da l'atgna emprima abitaziun e la construcziun simultana d'ina nova emprima abitaziun en la medema vischnanca u en la vischnanca vischina, mo per realisar in profit finanziàl.

Mesiras pussaivlas

La problematica che la populaziun indigena vegn stgatschada plaun a plaun or dals centers dals vitgs na saja betg nova, scriva la regenza. Gia avant l'iniziativa cunter las abitaziuns secundaras hajan las vischnancas pertutgadas stui ponderar – pervia da lur responsabladad per la planisaziun locala – co ch'ellas pudessan far frunt a tals svilup betg giavischads. Questa responsabladad vegnan las vischnancas a stuaier surpigliar er en l'avegnir. Il chantun vegn a sustegnair las vischnancas tar questa incumbensa ed a controllar e repassar correspondentamain l'instrumentari chantunal davart las abitaziuns secundaras. Mesiras pussaivlas en cas da svilup betg giavischads cumprovads èn per exempel da contingentar la transfurmaziun futura d'emprimas abitaziuns tenor il dretg vegl en abitaziuns secundaras – eventualmain cun ina differenziaziun tenor lieu e/u tenor cas –, da render ella nunattractiva cun ina taxa directiva e/u da limitar ella en quel senn che mo ina tscherta part procentuala da la surfatscha d'auzada existenta dastga vegnir transfurmada en abitaziuns secundaras betg explotadas (regulaziun da quota). Per impedir «abus» pudessi p. ex. vegnir fixà ch'ina nova emprima abitaziun vegnia permessa mo sche la persuna che la vul construir na possedeava nagina proprietad d'abitar en la vischnanca respectiva ils ultims 10 onns. Sch'ina vischnanca introduciss talas mesiras en sia legislaziun, stuessan – sco basa principala per lur realisaziun – dal rest tut las midadas d'emprimas abitaziuns en abitaziuns secundaras vegnir qualifitgadas sco midadas d'intent, per las qualas i dovra ina permissiun, per che las premissas possian insumma vegnir controlladas da las autoritads, scriva la regenza concludend.