

## **Il problema del cambiamento di destinazione delle strutture ricettive**

*Otmar Bänziger – Avvocato specializzato in diritto della costruzione e immobiliare, anche per i comuni di St. Moritz e Pontresina*

Dal punto di vista della maggioranza dei comuni turistici nel Cantone GR, in relazione alle eccezioni rispetto al divieto delle abitazioni secondarie risulta senza alcun dubbio problematica soprattutto la nuova possibilità creata dall'art 8, comma 4 LASEC del cambiamento di destinazione delle strutture ricettive organizzate (vale a dire degli alberghi) già esistenti in data 11 marzo 2012 in abitazioni secondarie senza limitazioni d'uso (letti freddi), con l'obiettivo di facilitare ai titolari di tali strutture l'uscita dal mercato.

Applicando l'art. 3 LASEC, le seguenti considerazioni danno luogo ad un inasprimento delle norme del diritto federale ossia ad un'esclusione totale del cambiamento di destinazione delle strutture ricettive organizzate.

- Le aziende alberghiere non devono essere trattate diversamente di ogni altra azienda artigianale (uguaglianza giuridica).
- In molti comuni turistici proprio gli alberghi sono edifici tipici del sito, per cui risulterebbe possibile addirittura un cambiamento di destinazione del 100%. Pertanto anche in questi casi un cambiamento di destinazione non deve essere consentito.
- Nella maggior parte dei comuni la creazione di tante abitazioni secondarie aggiuntive non è nemmeno auspicata.
- Proprio per la possibilità del cambiamento di destinazione, le aziende alberghiere – e perfino quelle che funzionano ancora abbastanza bene - sono sotto pressione. La tentazione di vendere le abitazioni secondarie realizzando degli utili è molto grande. La prova richiesta dall'art. 8 comma 4 LASEC non dovrebbe di norma essere difficile da produrre, soprattutto considerando che fra gli esperti prevale l'opinione che nelle Alpi le strutture ricettive non sarebbero più redditizie.
- Le norme della LASEC rendono più difficile anche la successione e il trasferimento, in quanto gli immobili delle strutture ricettive sono sopravvalutati a causa delle possibilità di cambiamento della destinazione.
- Nonostante il divieto del cambiamento di destinazione un'uscita dal mercato non è esclusa. Nella maggior parte dei casi può avvenire anche tramite altri tipi di utilizzo, nel qual caso risulta meno redditizio. Gli alberghi sono quindi equiparati alle altre aziende artigianali.

- Permangono dei dubbi anche sul fatto se la trasformazione in appartamenti con gestione turistica abbia senso, in quanto questi presuppongono una struttura ricettiva organizzata secondo il modello degli Aparthotel del passato che non ha mai funzionato.

A parte gli alberghi, dal punto di vista dei comuni le norme sulle costruzioni protette e sugli edifici tipici del sito all'interno delle zone edificabili (vedi art. 9 LASEC) sono meno problematiche, visto in particolare che agli edifici tipici del sito è comunque applicabile la norma sulle abitazioni secondo il vecchio diritto, mentre le altre costruzioni con carattere di protezione sono piuttosto rare. Dove questi giocano un certo ruolo (p.es. le stalle nella Bregaglia), la possibilità del cambiamento di destinazione nella maggior parte dei casi non viene limitata per mancanza di alternative; in questo caso tuttavia viene recuperato il valore aggiunto.