

## **Introduzione del tema abitazioni secondarie**

*Cordula Seger*

*Cronologia e futuro dello sviluppo delle abitazioni secondarie con riferimento all'Alta Engadina*

*a partire dagli anni 1940*

**D**

I Grandhotel della fine del XIX secolo sono screditati; i «sogno borghese del castello nobiliare» pare obsoleto, borioso, lontano. L'imperativo del «rivolgersi alla natura» punta ad una modestia democratica da ceto medio. La conseguenza tipologica è una casa per vacanze.

*Gli anni 1960*

La ragione della critica alla «svendita della Heimat» è la paura dell'eccessiva presenza di stranieri. Vengono emanate le prime norme che regolamentano gli acquisti immobiliari da parte di stranieri.

*A partire dal 1965*

In Svizzera vengono create le basi giuridiche per le proprietà per piani. Queste consentono grandi costruzioni con diversi appartamenti per vacanza. Nascono i primi condomini di abitazioni secondarie su aree non ancora sviluppate.

*A partire dal 1967*

Con il titolo di «Paesaggio lacustre minciato dell'Alta Engadina», il quotidiano liberale Neue Zürcher Zeitung nell'agosto 1967 assume una posizione sorprendentemente chiara: «Si tratta di trovare un equilibrio fra gli interessi materiali degni di protezione dei proprietari di terreni e gli interessi superiori imponderabili della comunità locale e della vallata. La situazione conflittuale è probabilmente identica in tutto il nostro paese: qui, nell'Alta Engadina assume forme particolarmente aspre e addirittura tragiche. Perché la volontà di possedere e di costruire spesso incurante e spietata, nasconde abbondanti capitali desiderosi di investimenti, nazionali e stranieri, mentre d'altro canto un paesaggio ha bisogno della protezione di rara grandezza e sublimità.»

*Gli anni 1970*

La discussione sulla piana di Sils incita consapevolmente alla necessità di progettare gli insediamenti per vacanza nel contesto. In tutta l'Engadina nascono villaggi vacanza in stile neo-Engadinese.

*Gli anni 1980*

Nell'Engadina in diversi comuni vengono emanate le prime norme che regolamentano il rapporto fra prime e seconde abitazioni.

*Gli anni 2000*

La minaccia della risorsa finita «paesaggio intatto» genera la critica alla dispersione degli insediamenti. La conseguenza quantitativa di ciò è il divieto previsto per legge di costruire seconde abitazioni. Nel 2005 nell'Alta Engadina il 72% della popolazione si esprime a favore della iniziativa distrettuale per la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie. Nel 2012 segue l'approvazione dell'iniziativa in tutta la Svizzera per la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie.

*Dopo il 2017*

Le abitazioni secondarie degli anni 1960 e 1970 non sono ormai più allettanti. Per gli eredi le abitazioni sono un peso e manca il denaro per le ristrutturazioni - soprattutto energetiche - urgentemente necessarie. Il patrimonio costruito cade in rovina. E molto spesso le costruzioni falsano il contesto storico degli insediamenti. Che fare quindi? C'è bisogno di strade nuove come il modello Madulain proposto dagli Architetti Christoph Sauter per conto del comune: la parola chiave è riqualificazione o addirittura rinaturalizzazione?