

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Commissione economia e lavoro
del Gran Consiglio
tiziano.fontana@ti.ch

Messaggio n. 7656 Registrazione sistematica degli stabilimenti d'alloggio dati in locazione ad uso turistico. Proposta di modifica della legge sul turismo (LTur) volta a permettere la riscossione della tassa di soggiorno tramite le piattaforme online a incasso diretto

Signor Presidente,
signore e signori Deputati,

abbiamo preso atto della vostra lettera del 20 gennaio scorso, in cui ci comunicavate la necessità ottenere informazioni aggiuntive allo scopo di rispondere a specifiche domande sorte durante le discussioni sulla bozza di rapporto commissionale del citato messaggio.

Di seguito vi forniamo le risposte alle domande da voi poste.

Idoneità (art. 21a cpv. 3)

Quali sono i margini di manovra di ATT e dei Comuni per attribuire tale idoneità?

L'idoneità delle strutture ricettive da locare a uso turistico, che non sottostanno alla Lear, è data quando vi è un regolare permesso di abitabilità e non vi sono contrasti con le normative edilizie e/o pianificatorie. Il comune, autorità competente per questi aspetti, è quindi chiamato a confermarla entro 6 mesi dalla data di rilascio del numero identificativo. Il comune non ha dunque margini di manovra, ritenuto che deve attestare, con una spunta sul formulario, l'adempimento o meno delle condizioni suesposte. L'Agenzia Turistica Ticinese (ATT), per contro, non ha alcuna competenza in tema di idoneità. Essa si occuperà unicamente della creazione del formulario che permetterà l'attribuzione del numero identificativo.

Nello specifico, quali sono i disposti di legge e i criteri che devono essere rispettati per ottenere l'idoneità alla locazione (in particolare riferiti alle verifiche richieste ai comuni)? Si richiede un elenco secondo tipologia di alloggio.

È importante sottolineare come la procedura riguarderà unicamente gli alloggi che non sottostanno alle Lear. Se dal formulario creato dall'ATT risulta che un alloggio sottostà alla Lear e quindi all'obbligo di autorizzazione, il proprietario viene subito informato e indirizzato al relativo servizio competente per il rilascio dell'autorizzazione secondo la procedura, già in vigore attualmente.

I criteri da rispettare per poter ottenere il visto non sono differenziati per tipologia d'alloggio, considerato come la procedura è la stessa per tutti gli alloggi non sottoposti alle Lear:

Il primo criterio che l'alloggio deve possedere è l'abitabilità. A questo riguardo ci riferiamo in particolare agli artt. 1, 12, 13, 14 e 15 del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato (del 14 ottobre 1958).

Il secondo criterio è l'assenza di contrasto con norme comunali, cantonali o federali in ambito edilizio. Qui possono rientrare ad esempio casi di Piani regolatori comunali che limitano l'utilizzo di singole parcelle o zone specifiche (come i nuclei).

Di fatto, i criteri di idoneità degli alloggi dati in locazione sono equiparati a quelli degli alberghi, oppure si basano unicamente sulle caratteristiche iniziali dell'alloggio (per una casa privata l'abitabilità e non, ad esempio, le norme di protezione anti-incendio, accesso disabili, ecc.)?

No, i criteri degli alloggi non sottoposti alla Lear, considerati nel presente messaggio, non sono equiparati a quelli degli alberghi o agli alloggi gestiti professionalmente, come previsto all'art. 6 RLear.

Come menzionato nella prima risposta, anche in futuro un alloggio sottoposto alla Lear dovrà effettuare l'attuale procedura per ottenere il numero identificativo. La procedura per gli alloggi non gestiti professionalmente e che rientrano negli alloggi non sottoposti alle Lear non necessitano della procedura del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 6 RLear.

Di conseguenza per il rilascio del numero identificativo non figurano richieste di controllo relative ad esempio alla polizia fuoco, all'accesso, al numero di bagni per disabili e altre disposizioni richieste unicamente agli alloggi professionali o agli alloggi che propongono anche derrate alimentari, per i quali viene coinvolto anche il laboratorio cantonale. La procedura sarà nettamente più snella in termini burocratici e si baserà sugli elementi presentati nella risposta precedente.

La locazione di camere e appartamenti a scopo turistico deve sottostare al cambio di destinazione? In particolare un appartamento affittato quale Air BnB o affittacamere o appartamento a scopo turistico deve inoltrare un cambio di destinazione ai sensi della LE da residenza secondaria/primaria a locale commerciale?

Questa domanda non può avere una risposta univoca. Nella primavera 2020, l'Ufficio per lo sviluppo economico (USE) ha sottoposto una domanda simile all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), che, in risposta sottolineava come un cambio di destinazione non fosse necessario se l'utilizzo secondo la destinazione principale dell'alloggio sarebbe rimasto percentualmente preponderante.

Il cambio di destinazione si rende invece necessario per quegli alloggi dove l'utilizzo preponderante non rientra più nella destinazione attribuita. Ad esempio una casa primaria o secondaria affittata al 100% a scopi turistici dovrà essere considerata un locale commerciale.

Un appartamento iscritto quale residenza secondaria ai sensi della LASEc e che viene affittato per brevi periodi (inferiori a 3 mesi) è da considerarsi un'abitazione sfruttata a scopi turistici e quindi un'attività commerciale che impone il cambio di destinazione ai sensi della LE?

La risposta precedente evade anche questa domanda.

Rimarrà la possibilità di locare a scopo turistico in zone di PR non destinate alle infrastrutture alberghiere?

Sì, il presente messaggio non preclude la possibilità di locare a scopo turistico in zone di PR non destinate alle infrastrutture turistiche. Riprendendo le risposte alle domande precedenti, l'unico problema nel rilascio del numero identificativo si pone con regolamenti di PR comunali in cui non è prevista o l'attività commerciale o la residenza secondaria (per cui se un caso di residenza primaria viene poi scoperto essere in realtà una casa secondaria e/o commerciale questo potrebbe pregiudicare la conferma da parte del comune). Da parte dei comuni però rimane la valutazione se queste zone di PR necessitano di un adeguamento. La domanda che i comuni si potrebbero porre è se è meglio avere solo case primarie all'interno dei nuclei o visto il successo di questi tipi di alloggio e le relative ricadute economiche aprire la possibilità in futuro anche a eventuali locali commerciali.

È noto che non sono rari in Ticino i casi di edifici fuori zona trasformati a scopo residenziale secondario, soprattutto nel periodo anni '60 – anni '90, senza seguire particolari procedure edilizie. In che misura la loro situazione giuridica "imperfetta" può condizionare la decisione di un esecutivo comunale nel ritenere un edificio idoneo o non idoneo quale alloggio turistico ai sensi della presente legge? Può l'esecutivo limitarsi ad una valutazione di fatto dell'edificio? La Commissione economia e lavoro non ritiene che la presente legge debba assumere anche una funzione di legge di polizia edilizia.

Condividiamo la posizione della Commissione economia e lavoro per cui la presente modifica di legge non debba avere l'obiettivo di polizia edilizia. Possiamo ipotizzare che la specifica tipologia d'alloggio, con particolare riferimento ai rustici, risulti effettivamente una di quelle più richieste in campo turistico. Non bisogna dimenticare che attualmente nelle nostre valli si è confrontati con il problema dei letti freddi. In ogni caso i rustici ristrutturati dovrebbero perlomeno aver ottenuto l'abitabilità da parte del comune.

Se un edificio è abitato (o abitabile) dai proprietari è sicuramente autorizzabile anche per l'affitto a breve termine, per cui il comune deve agire come in una normale richiesta limitandosi a una valutazione di fatto dell'edificio con gli elementi di sua conoscenza.

Rispetto della legge sulle abitazioni secondarie (Lex Weber)

Come verranno regolati gli spazi locati a scopo turistico nelle residenze primarie? Quali potrebbero essere gli impedimenti o gli obblighi? Delle residenze primarie possono essere locate perlomeno parzialmente? Se sì in che occasioni? E in quali no? Cosa comporta il tutto rispetto alla soglia del 20%?

Le residenze primarie possono essere locate a scopo turistico e fintanto che il loro utilizzo preponderante rispetta la destinazione d'uso non vi è alcuna incidenza sulla soglia del 20%.

Giusta l'art. 4 LASEC, i comuni devono elaborare annualmente un inventario delle abitazioni. In base a questi dati si stabilisce se il singolo comune ha superato o meno il 20% di quota case secondarie.

Altre domande

Quali condizioni edilizie devono essere rispettate per aprire un Air BnB?

Non vi sono condizioni edilizie come per gli alberghi o chi offre molti posti letto (polizia del fuoco, accessi, ecc). La procedura è e deve rimanere più snella. Per cui la prima condizione è che i locali siano abitabili e che la loro locazione non sia in contrasto con leggi comunali (zone PR), cantonali o federali.

Ritenute le recenti proposte di modifica della Lear, sono da considerare Air BnB gli appartamenti affittati con 2/4 o 6 e oltre posti letto?

La modifica della Lear non incide sulla definizione di airbnb (o meglio affittacamere), ma solo sulla necessità o meno di ottenere l'autorizzazione ai sensi della Lear. Per completezza l'art. 18 cpv. 1 (RLear) si riferisce alla definizione di affittacamere:

Unità abitative locate o sublocate (Affittacamere)

Art. 18¹ Per affittacamere si intendono camere, appartamenti, case o altre unità abitative locate o sublocate a più di due persone maggiorenni senza rapporti di parentela, se il soggiorno è inferiore ai tre mesi.

Per poter gestire un Air BnB o un'affittacamere o un appartamento sfruttato a scopi turistici è necessario disporre di una patente per gerenza ai sensi della LEAR?

Non si tratta di una patente ma di un'autorizzazione gratuita. In base alla legge attualmente in vigore le strutture per cui è necessaria un'autorizzazione sono (art. 6 RLear):

Autorizzazioni per esercizi con alloggio

Art. 6 Sono soggette all'obbligo dell'autorizzazione per esercizi con alloggio quelle strutture che offrono possibilità di pernottamento segnatamente:

1. gli alberghi, i motel, gli apparthotel, i garni, i bed and breakfast, le pensioni, le locande, i ristoranti, le osterie, le trattorie, gli agriturismi;
2. gli ostelli;
3. le pensioni private di famiglia e le unità abitative sublocate con più di quattro pensionanti;
4. le cantine, le cucine operaie, le mense aziendali;
5. i rifugi e le capanne di montagna raggiungibili direttamente con strade carrozzabili o con impianti di risalita.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori Deputati, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

Norman Gobbi



Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri



Copia (con invio interno) a:

- Servizi del Gran Consiglio (sgc@ti.ch);
- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch);
- Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch).