

**Basta con la
costruzione sfrenata di
abitazioni secondarie**

SI

l'11 marzo 2012

abitazioni-secondarie.ch

Fondation Franz Weber & Helvetia Nostra

Heidi riconoscerrebbe il suo Paese?



Il nostro Paese è in pericolo

I nostri bambini dovrebbero poter **vivere la bellezza ancora incontaminata delle nostre montagne**. Là dove una volta c'erano caratteristici villaggi di montagna è sorto un numero sempre maggiore di anonime abitazioni secondarie.

Mentre le **imprese del settore edile fiutano la possibilità di fare profitti a breve termine**, viene meno il carattere originario di molte località e al contempo le persone del posto non trovano alloggi a prezzi economici.

Ora è tempo di dare un **segnale contro un ulteriore aumento delle abitazioni secondarie**. Approvando l'iniziativa, il popolo ha il potere di adottare misure incisive contro la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie.

Non c'è turismo senza una natura intatta

Per molti comuni di montagna il **turismo rappresenta una grande opportunità economica**. Le entrate del settore turistico in Svizzera ammontano a 30 miliardi di franchi l'anno, il 60 per cento dei quali deriva da turisti elvetici e il 40 per cento da ospiti stranieri.

Il turismo crea **138 203 posti di lavoro a tempo pieno** ovvero il 4,2 per cento dei posti di lavoro in Svizzera, molti di essi nei comuni di montagna.

Un paesaggio intatto è la carta vincente per battere la concorrenza e attirare ospiti. Le abitazioni secondarie danneggiano la bellezza delle montagne e di conseguenza mettono in pericolo il turismo. Esse generano vantaggi a breve termine, ma alla lunga i danni superano di molto i benefici.

Fatti e cifre del turismo

Elevato valore aggiunto

In base ai dati più recenti disponibili nell'anno 2005 le entrate complessive del turismo ammontavano a 30,4 miliardi di franchi, 18,4 miliardi (61%) dei quali provenienti dal turismo interno e 12 miliardi spesi da ospiti stranieri.

Fonte: www.swisstourfed.ch

Numerosi posti di lavoro

Il turismo crea il 4,2 per cento dei posti di lavoro in Svizzera, esattamente 138 203 posti a tempo pieno.

Fonte: www.swisstourfed.ch

Godere della natura è un motivo per andare in vacanza

In Svizzera si viaggia principalmente per ammirare la natura. Questo vale persino per i viaggi nelle città: anche quando si dice «ambiente urbano» in Svizzera si pensa alla natura, il paesaggio urbano affascina per la presenza di verde e per la vicinanza all'acqua. Su un punto tutti gli ospiti sono d'accordo: la bellezza delle montagne rende unica la Svizzera.

Fonte: *Tourismus Monitor Schweiz*, <http://mediacorner.stnet.ch/chde/?p=3029>

Citazione di Jürg Schmid, direttore di Svizzera Turismo

«La costruzione di appartamenti secondari costituisce una sfida ecologica per il nostro settore», ammonisce Jürg Schmid. Un paesaggio intatto è la carta vincente del Paese per battere la concorrenza a livello internazionale e attirare ospiti. Schmid vede questo vantaggio fortemente minacciato se vengono continuamente costruiti nuovi edifici che contribuiscono alla dispersione degli insediamenti nelle aree turistiche. Il problema maggiore è che gli appartamenti di vacanze sono spesso occupati solo poche settimane l'anno e altrimenti rimangono inutilizzati. Si parla di «letti freddi».

Fonte: *Handelszeitung*, 30 giugno 2010

Claudio Plank

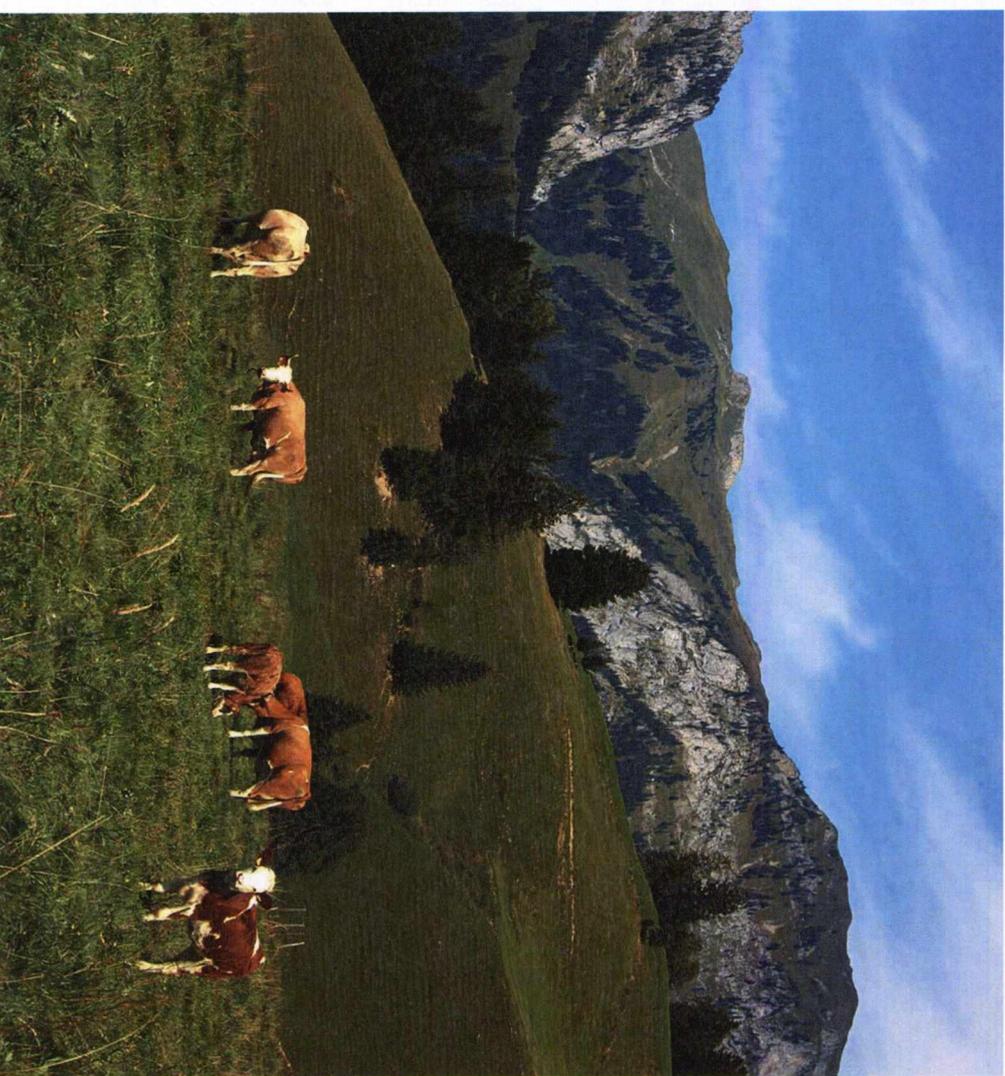
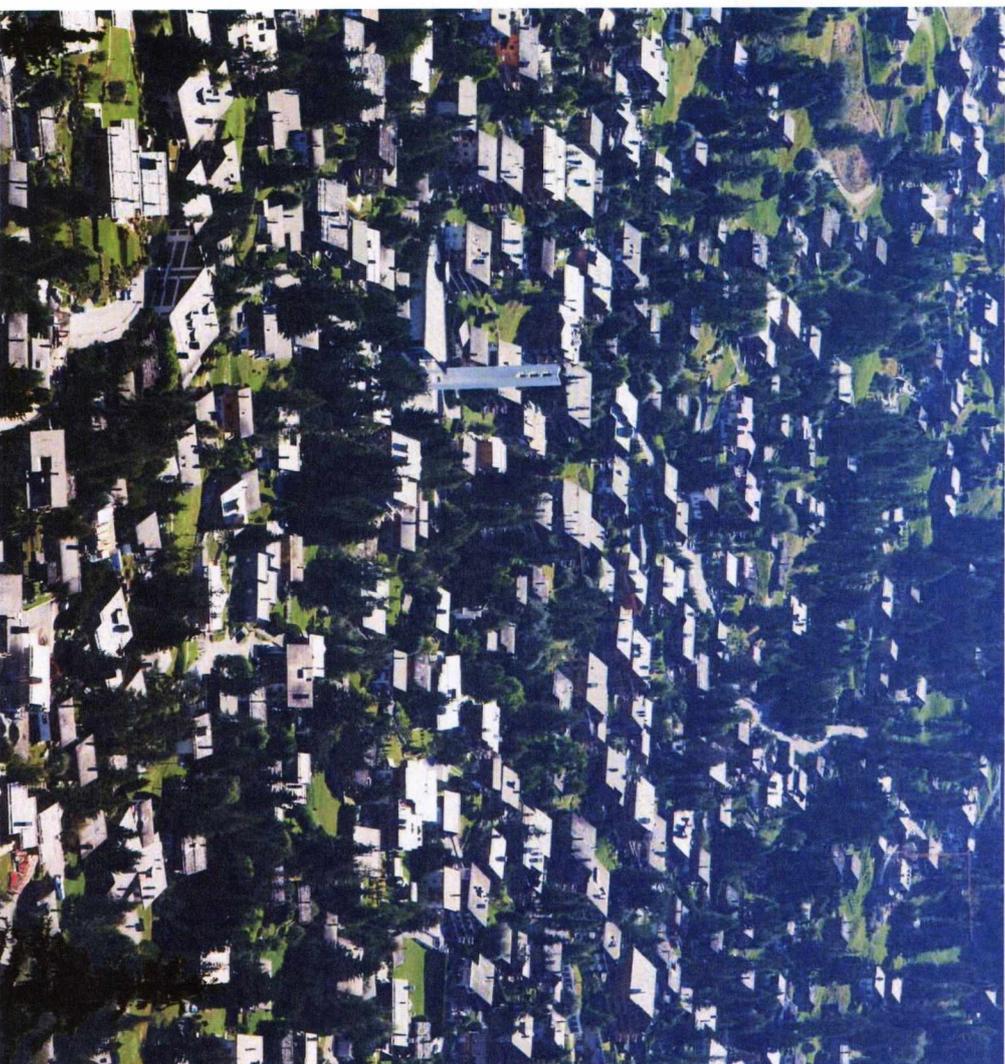
Agricoltore
Calezzo, Canton Ticino



“

La deturpazione del paesaggio e la continua urbanizzazione, è simbolo di disprezzo verso il territorio. Spesso costruire abitazioni secondarie nelle valli non valorizza il territorio ma lo altera. Il paesaggio è un bene prezioso, teniamone cura per le future generazioni.

Preservare il paesaggio e le terre coltivate



Un prezioso paesaggio da preservare come spazio vitale

Oggi **in Svizzera esistono circa 600 000 abitazioni secondarie**, dallo chalet al palazzo a dieci piani. La maggioranza di esse resta vuota per gran parte dell'anno. E il loro numero aumenta continuamente.

Vengono costruite 8000 abitazioni secondarie l'anno, 5000 delle quali in aree di montagna: un numero di appartamenti che sarebbe sufficiente a ospitare quasi tutti gli abitanti della città di Soletta.

Così nelle regioni di montagna si perdono paesaggi e spazi naturali preziosi. Approvando l'iniziativa possiamo limitare la costruzione di ulteriori abitazioni secondarie e in tal modo salvare i nostri paesaggi.

Conservare terreno per l'agricoltura

La **superficie agricola utile si riduce sempre più**. Abitazioni, industria, artigianato e strade occupano quantità sempre maggiori di terreno agricolo: in dodici anni sono andati persi per l'agricoltura 32 000 ha di terreni coltivati vale a dire una superficie maggiore di quella del Canton Sciaffusa.

Nelle regioni di montagna il **suolo** relativamente **piano, e perciò prezioso per i contadini**, scompare a causa delle abitazioni secondarie. I contadini di montagna vengono relegati a terreni in pendenza ripidi e difficili da coltivare.

Approvando l'iniziativa possiamo **dare un segnale contro la crescente utilizzazione del suolo**. L'iniziativa sulle abitazioni secondarie aiuta ad alleggerire la pressione sul prezioso terreno agricolo.

Fatti e cifre del paesaggio

Abitazioni in base al tasso di occupazione

	1990	in %	2000	in %	2010 *	in %
Alloggi in totale	3'159'977	100.0	3'569'181	100.0	3'978'385	100.0
Occupati in permanenza	2'800'953	88.6	3'027'829	84.8	3'254'705	81.8
Occupati temporaneamente o non occupati	359'024	11.4	541'352	15.2	723'680	18.2
Occupati temporaneamente (abitazioni secondarie)			419'819	11.8	602'147	15.1
Non occupati			121'533	3.4	121'533	3.1

*Stima basata su un aumento pari a quello attuale

Fonte: Ufficio federale di statistica

Aumento delle aree urbanizzate

- Ogni secondo viene consumato quasi 1m² (0,86 m²) di suolo
- ogni minuto viene meno una superficie pari a quella occupata da 6 posti auto
- ogni giorno ciò equivale a una superficie pari al prato del Rütli
- ogni anno scompare una superficie della grandezza del lago di Brienz
- se l'edificazione prosegue sfrenata, la superficie adatta all'insediamento in Svizzera verrà cementificata nel giro di circa 400 anni, un periodo che corrisponde all'avvicinarsi di circa 5 generazioni.

Fonte: www.landschaftsinitiative.ch

Il caso di Soletta

La città di Soletta aveva nel 2010 circa 16 000 abitanti, per la precisione 15 982. Contando 1,73 abitanti per appartamento, si evince che il parco alloggi ammonta a 9238 abitazioni.

Fonte: www.stadt-solothurn.ch

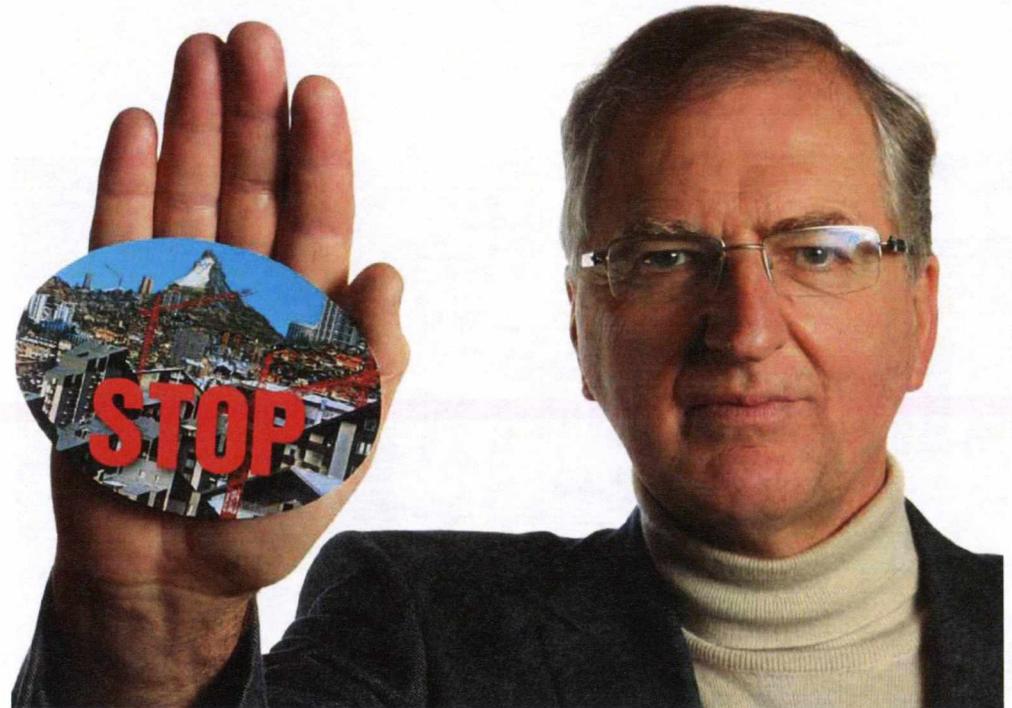
Scomparsa di terre coltivate

Da decenni in Svizzera si constata una drammatica diminuzione della superficie agricola utile. Nei dodici anni intercorsi tra le ultime due statistiche della superficie (dal 1979/85 al 1992/97) condotte in Svizzera dall'Ufficio federale di statistica, 32 000 ha di terreni coltivati sono stati sacrificati allo sviluppo degli insediamenti vale a dire alla costruzione di palazzi d'abitazione, locali destinati all'artigianato o all'industria, vie di comunicazione e impianti per il tempo libero come per es. campi da golf. Si tratta di una superficie superiore a quella del Canton Sciaffusa (298 km²). Anno dopo anno la Svizzera perde 2700 ha di terreni coltivati. I primi risultati delle nuove rilevazioni indicano che la perdita di terreno agricolo sta proseguendo invariata nella stessa misura.

Fonte: www.landschaftsinitiative.ch

Philippe Roch

Ex direttore dell'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio



“

A causa della pressione economica e insediativa, in Svizzera è necessaria una maggiore disciplina in materia di pianificazione della costruzione e del territorio. Per salvaguardare il meraviglioso paesaggio che la natura ci ha regalato dico SÌ all'iniziativa.

La popolazione indigena nelle località turistiche non deve essere esclusa



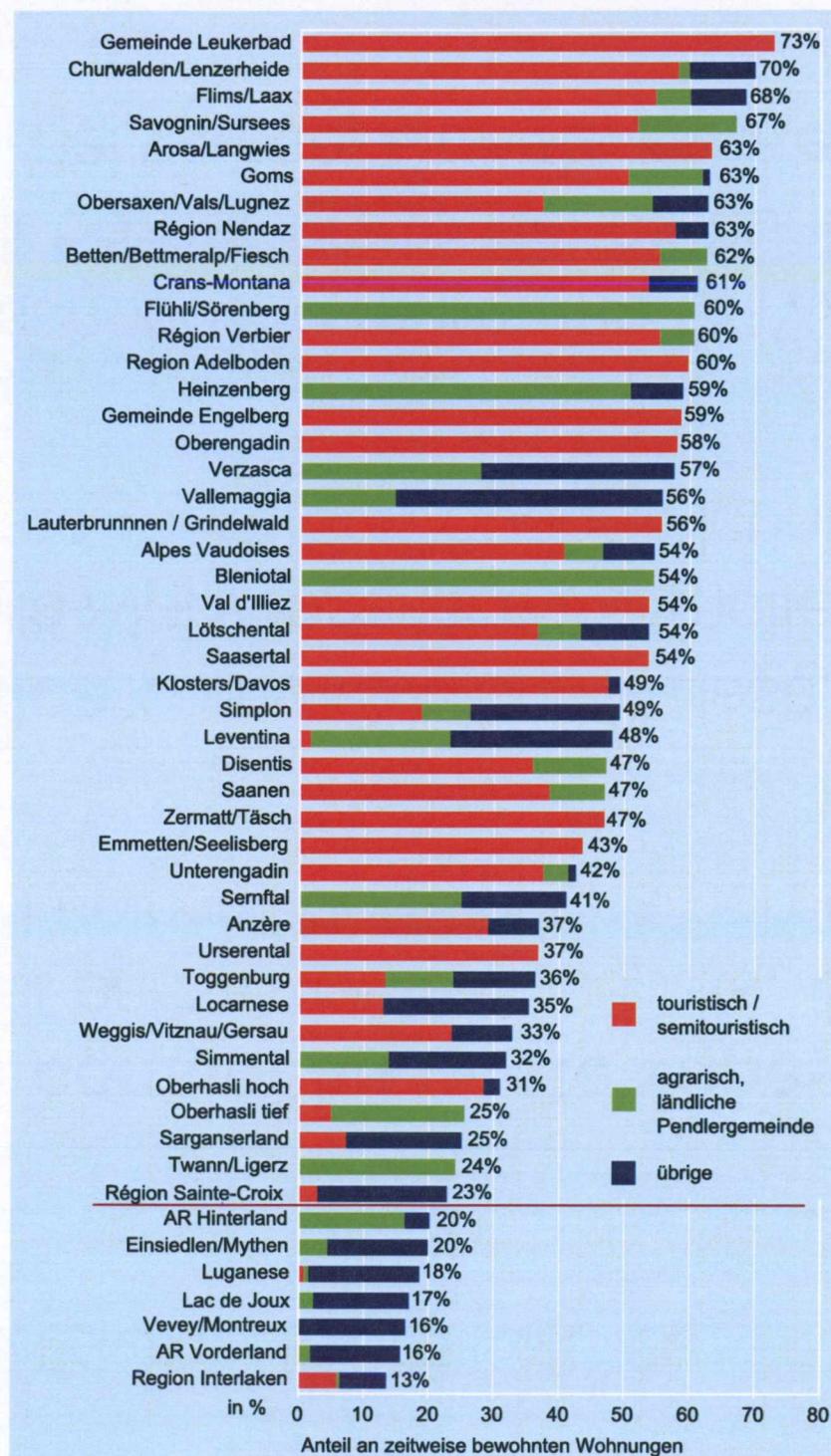
Già oggi ci sono molte abitazioni secondarie, più che a sufficienza!

In Svizzera **quasi un quarto dei comuni ha quote superiori al 20 per cento** di abitazioni parzialmente occupate. Il fenomeno interessa maggiormente i piccoli comuni che non i grandi.

Nei **Cantoni a vocazione turistica** come Grigioni, Vallese, Ticino, nell'Oberland bernese e nelle Alpi vodesi ci sono molte abitazioni secondarie. Quote elevate registrano anche alcuni comuni del Giura.

Oltre il 20 per cento di abitazioni secondarie registrano l'81% dei comuni nel Canton Grigioni, il 66 per cento dei comuni ticinesi e il 78 per cento dei comuni nel Vallese. **Queste quote sono più che sufficienti.**

Fatti e cifre relativi alle quote di abitazioni secondarie nei comuni



Fonte: Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» [Effetti dell'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»], rütti+partner, Rüschiikon 2008, su mandato dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE.

Le abitazioni secondarie fanno aumentare le pigioni e aggravano la carenza di alloggi

Nelle regioni turistiche i prezzi degli immobili sono **spesso tanto elevati quanto nelle aree urbane in espansione** di Zurigo, del lago di Zurigo e del lago Lemano. Il motivo di questo fenomeno è soprattutto la domanda di abitazioni secondarie.

Ma nelle regioni di montagna i salari sono invece più bassi che nelle città. Di conseguenza le **pigioni diventano insostenibili per le persone del posto**, che vengono escluse dai loro villaggi.

Le abitazioni secondarie fanno aumentare le pigioni nelle regioni di montagna e nelle città. **Con l'approvazione dell'iniziativa la carenza di alloggi diminuirà.**

Fatti e cifre relativi a pigioni e carenza di alloggi

Aumento dei prezzi delle abitazioni secondarie

Il nuovo aumento della domanda di abitazioni di vacanza registrato negli ultimi anni in determinati comuni a vocazione turistica si rispecchia anche nei prezzi delle transazioni. Dal 1995 i prezzi per un appartamento in condominio dagli standard elevati hanno fatto segnare in molti comuni a vocazione turistica una crescita superiore alla media. Il più marcato aumento dei prezzi è stato registrato nell'Alta Engadina: tra il 1995 e il 2005 i prezzi per gli appartamenti in condominio a St. Moritz, Celerina o Silvaplana hanno mostrato una crescita superiore di 42,5 punti percentuali alla media nazionale.

Fonte: Credit Suisse, Spotlight Abitazioni secondarie e abitazioni di vacanza in Svizzera, 3 novembre 2005

Raffronto tra l'andamento dei prezzi degli immobili e quello dei redditi

Per valutare la sostenibilità si ricorre soprattutto al raffronto tra l'andamento dei prezzi degli immobili e quello dei redditi. Questa teoria ampiamente diffusa nella ricerca afferma che nel lungo termine i prezzi degli immobili non possono crescere più dei redditi delle economie domestiche.

Nelle regioni a vocazione turistica quali ad esempio l'Alta Engadina lo sviluppo dei prezzi degli immobili è da ascrivere all'elevata domanda di abitazioni secondarie. Si può dunque solo concludere che la situazione non sia sostenibile per la popolazione locale. Ma l'andamento dei prezzi in queste regioni nei prossimi anni dipenderà in primo luogo dalla loro futura attrattiva come località turistiche.

Fonte: Credit Suisse, Mercato immobiliare 2011 - Fatti e tendenze, pag. 19;

www.credit-suisse.com/immobilienstudie

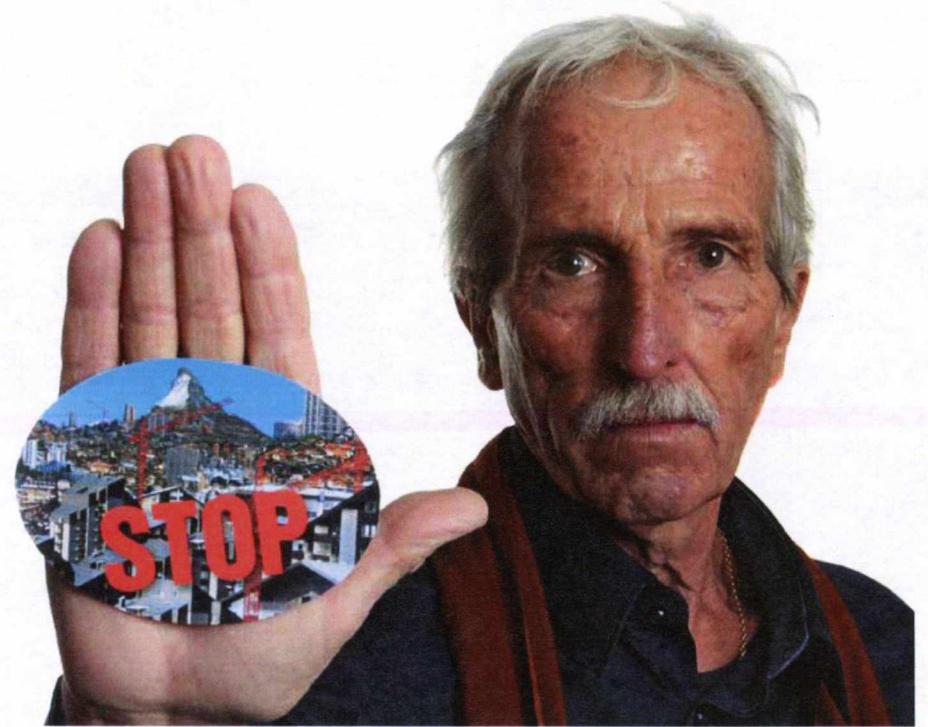
Le abitazioni secondarie esistono anche nelle città

Al contrario di come si pensa abitualmente, le abitazioni secondarie non si trovano esclusivamente nei comuni a vocazione turistica. 238 000 abitazioni, ovvero oltre la metà dell'intero patrimonio di abitazioni secondarie e di vacanza in Svizzera (419 000 [stato anno 2000]), si trovano nei grandi centri e nei comuni dell'agglomerato urbano. Nelle cinque grandi città Zurigo, Ginevra, Basilea, Berna e Losanna oltre 45'000 unità abitative vengono utilizzate solo transitoriamente. Questo corrisponde al 5 per cento dell'intero patrimonio abitativo delle grandi città.

Fonte: Credit Suisse, Spotlight Abitazioni secondarie e abitazioni di vacanza in Svizzera, 3 novembre 2005

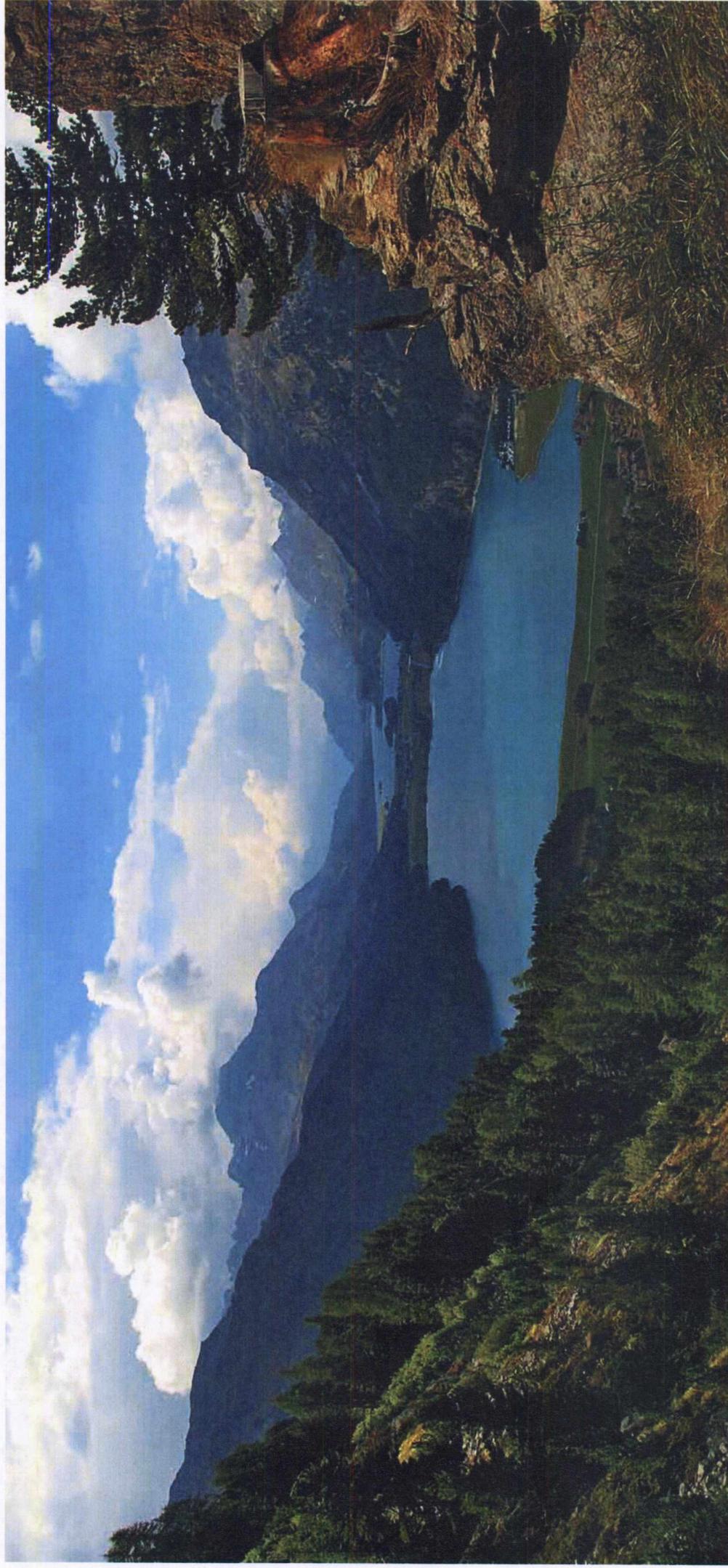
Reto Pedotti

Sindaco, Ftan



Da noi, gli indigeni non possono più permettersi un appartamento. E questo non deve succedere. La problematica delle abitazioni secondarie può essere solo risolta a livello nazionale. Per questo voto SI.

Ora si devono trovare soluzioni: l'iniziativa le fornisce



I comuni potrebbero agire, ma lo fanno raramente

Singoli comuni hanno **riconosciuto i segni dei tempi e hanno adottato provvedimenti**, dimostrando che è già possibile agire ora. Purtroppo si tratta di esempi positivi isolati, come per es. Sils o Zermatt, località che peraltro registrano già moltissime abitazioni secondarie.

Molti comuni rinunciano tuttavia ad adottare provvedimenti contro l'eccesso di abitazioni secondarie, perdendo così l'occasione di regolare in modo razionale lo sviluppo del comune.

Conclusione: sono necessarie **linee guida, valide per tutta la Svizzera**. L'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» le prescrive. I comuni saranno liberi di adottare ulteriori provvedimenti.

Fatti e cifre dei comuni

Misure pianificatorie che possono essere applicate nei comuni:

Piano delle quote di abitazioni primarie: in un comune si stabilisce in base alle zone di utilizzazione quale quota percentuale debba essere riservata alla popolazione residente. I piani delle quote di abitazioni primarie vengono anche richiesti dall'iniziativa. *Esempi: Sils in Engadina, Zermatt, St. Moritz, Saas-Fee, Grindelwald.*

Contingentamento delle abitazioni secondarie: la superficie utilizzabile che può essere autorizzata annualmente per le abitazioni secondarie viene limitata. In parte ciò viene ancorato nella legislazione cantonale. *Esempi: Celerina/Schlarigna, Fiesch, St. Moritz, Sils in Engadina, Wildhaus (solo per gli stranieri), Disentis/Mustér, Betten, Saas-Fee.*

Superfici abitabili minime: viene stabilita una superficie lorda per piano minima utilizzata per abitazioni. Visto che le abitazioni di ampie dimensioni non vengono in genere utilizzate per le vacanze, ciò dovrebbe mantenere bassa la quota di abitazioni secondarie. *Esempi: St-Luc, Saas-Fee.*

Sistemi bonus/malus: con essi si mira a uno sfruttamento delle proprietà più elevato nella costruzione di spazi abitativi primari e minore nella costruzione di abitazioni secondarie. *Esempi: Saanen.*

Limitazioni sull'acquisto di abitazioni secondarie da parte di persone all'estero. *Esempi: St-Luc, Klosters-Serneus*

Misure fiscali

Imposta sulle abitazioni secondarie/Imposta immobiliare: riscosse in molti comuni, ma in assenza di un onere maggiore per le abitazioni secondarie, l'effetto incentivante viene meno.

Misure indirette

Tramite **incentivi finanziari** o per esempio approntando l'**infrastruttura per la commercializzazione** si può incentivare l'affitto delle abitazioni secondarie.

Tasse per l'utilizzo dell'infrastruttura: in singoli comuni vengono riscosse tasse di soggiorno forfettarie.

Conclusione

Le misure possibili sono molte, solo poche sono veramente incisive, e vengono attuate troppo raramente. L'iniziativa per contro fissa efficaci linee guida.

Fonte: Conferenza dei presidenti dei comuni di montagna turistici, c/o SAB: Zweitwohnungbau. Aktuelle Erfahrungen und Massnahmen der Tourismusgemeinden [La costruzione di abitazioni secondarie. Esperienze attuali e misure dei comuni turistici], Berna, 2005.

Il controprogetto indiretto è stato indebolito

Il controprogetto indiretto del Parlamento obbliga i Cantoni a specificare nei loro piani direttori i territori nei quali devono essere adottate misure particolari per garantire **un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie**.

Misure particolari sono: limitare il numero di nuove abitazioni secondarie; promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati; migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.

Il Parlamento ha respinto mozioni volte a prescrivere tra le misure il contingentamento e a definire quando il rapporto tra abitazioni primarie e secondarie si può considerare equilibrato. Il controprogetto non è incisivo e lascia **troppo margine per un ulteriore aumento delle abitazioni secondarie**.

Fatti e cifre del controprogetto

La seguente modifica della legge sulla pianificazione del territorio è stata approvata dal Parlamento il 17.12.2010:

(in vigore dal 1° luglio 2011)

Art. 8 rubrica (riguarda solo il testo francese), cpv. 2 e 3

2 Specificano i territori in cui occorre adottare misure particolari per garantire un rapporto equilibrato tra abitazioni primarie e secondarie.

3 Le misure da adottare sono volte in particolare a:

- a. limitare il numero di nuove abitazioni secondarie;
- b. promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati;
- c. migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.

Disposizioni transitorie della modifica del 17 dicembre 2010

1 I Cantoni interessati adeguano i propri piani direttori alle esigenze della presente modifica entro un termine di tre anni dall'entrata in vigore della stessa e provvedono affinché i Comuni interessati adottino, entro lo stesso termine, misure adeguate, quali in particolare la determinazione di contingenti annuali o di quote di abitazioni primarie, la delimitazione di zone d'utilizzazione speciali o la riscossione di tasse d'incentivazione.

2 Scaduto questo termine non saranno autorizzate abitazioni secondarie fino a quando i Cantoni e i Comuni non avranno adottato i necessari provvedimenti.

Le seguenti mozioni sono state respinte in Parlamento:

Art. 8 cpv. 3 nuovo (obiettivi)

Le misure da adottare sono volte in particolare a:

- a) limitare il numero di nuove abitazioni secondarie;
- b) promuovere l'industria alberghiera e le abitazioni primarie a prezzi moderati;
- c) migliorare il tasso di occupazione delle abitazioni secondarie.

Art. 8 cpv. 4 (criteri):

In particolare il rapporto tra abitazioni primarie e secondarie non è più equilibrato quando:

- a) le abitazioni secondarie compromettono le caratteristiche del paesaggio e l'aspetto degli abitati;
- b) i prezzi elevati degli immobili limitano in modo considerevole l'offerta di spazi abitativi a prezzi convenienti per la popolazione locale;
- c) la costruzione di abitazioni secondarie occupa gran parte delle riserve esistenti di terreno edificabile; oppure
- d) vengono compromesse l'attrattività turistica e la redditività dell'offerta turistica.

Disposizioni transitorie: menzione delle misure adeguate come per esempio la determinazione di contingenti annuali o di quote di abitazioni primarie, la delimitazione di zone d'utilizzazione speciali o la riscossione di tasse d'incentivazione.

Il Consiglio degli Stati desiderava un controprogetto incisivo, ma il Consiglio nazionale l'ha respinto a maggioranza. Nella votazione finale PLR (eccezioni Pelli e Theiler), PBD, PPD, PS e Verdi hanno votato in favore del controprogetto, per l'UDC persino questa proposta indebolita era troppo avanzata (eccezioni: Freysinger, Gobbi e Veillon).

Fonte: Curia Vista e Raccolta ufficiale, www.parlament.ch

L'iniziativa popolare corregge in modo efficace l'attuale disfunzione

L'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» esige una **quota massima ammessa di abitazioni secondarie per comune**. Ciò significa che in comuni che già superano il 20 per cento di abitazioni secondarie non potranno venire costruite ulteriori abitazioni secondarie, né abitazioni primarie potranno essere trasformate in abitazioni secondarie.

Entro due anni dall'approvazione dell'iniziativa il Parlamento decide nel dettaglio come essa debba essere attuata. I comuni creano trasparenza pubblicando ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali e lo stato della sua esecuzione.

L'iniziativa permette di **correggere l'attuale disfunzione** e di contrastare efficacemente la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie.

Fatti e cifre dell'iniziativa popolare

Testo dell'iniziativa

I

La Costituzione federale del 18 aprile 1999 è modificata come segue:

Art. 75a (nuovo) Abitazioni secondarie

¹ *La quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento.*

² *La legge obbliga i Comuni a pubblicare ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione.*

II

Le disposizioni transitorie della Costituzione federale sono modificate come segue:

Art. 197 n. 8 (nuovo)

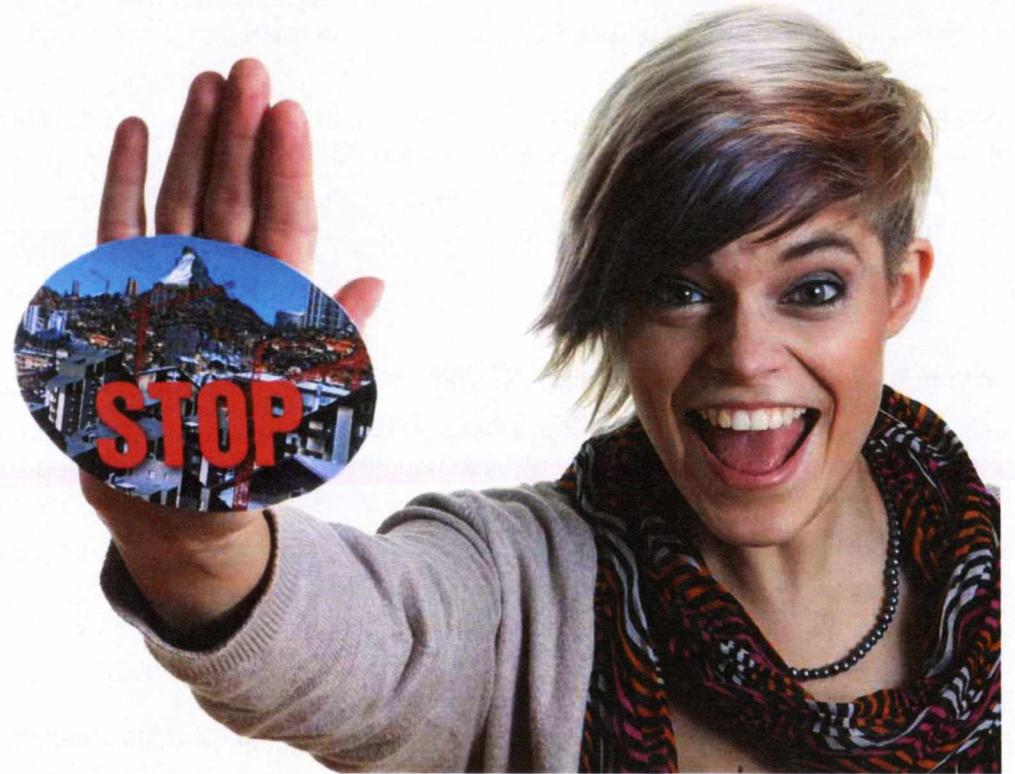
8. Disposizione transitoria dell'art. 75a (abitazioni secondarie)

¹ *Se la pertinente legislazione non entra in vigore entro due anni dall'accettazione dell'articolo 75a, il Consiglio federale emana mediante ordinanza le necessarie disposizioni d'esecuzione per la costruzione, la vendita e l'iscrizione nel registro fondiario.*

² *I permessi di costruzione per residenze secondarie concessi tra il 1° gennaio dell'anno che segue l'accettazione dell'articolo 75a e l'entrata in vigore delle disposizioni d'esecuzione sono nulli.*

Flurina Bezzola

Studentessa a Coira,
di Pontresina



***Basta! Non ne posso più!
La natura è il nostro sostentamento. Ma qui da noi in
Engadina, la natura viene sempre più schiacciata dalle
abitazioni secondarie. Ci vogliono basi legali per
fermare tutto ciò. Per questa ragione voto SI!***

Domande e risposte 1

Che cosa si intende con «abitazioni secondarie»?

Si indica come abitazione secondaria una seconda abitazione che durante l'anno viene utilizzata da persone private solo temporaneamente, per le vacanze.

Non vengono considerate abitazioni secondarie:

- le abitazioni di vacanza sfruttate commercialmente (settore paraalberghiero); esse vengono anche utilizzate più intensamente, in media 200 notti contro le 30-60 notti per anno delle abitazioni secondarie;
- domicili secondari per scopi di studio o di lavoro.

Perché l'iniziativa esige che la quota di abitazioni secondarie non ecceda il 20 per cento?

Il limite massimo del 20 per cento è stato fissato per lasciare alla popolazione locale spazio sufficiente per la sua evoluzione. Lo stesso Tribunale federale ha espressamente designato la limitazione al 20 per cento come misura pianificatoria che rispetta il principio della proporzionalità (decisione 1P.404/1997 del 9 novembre 1998).

Negli anni Novanta in Tirolo, regione paragonabile alle regioni di montagna svizzere, fu stabilito un valore limite addirittura inferiore (8 per cento). Anche i comuni svizzeri possono fissare delle quote più basse di abitazioni secondarie.

È necessario sancire nella Costituzione un valore massimo?

Sì, poiché Confederazione, Cantoni e Comuni hanno finora mancato di ostacolare la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie. La Costituzione federale già oggi esige una «parsimoniosa utilizzazione del suolo» (art. 75 cpv. 1 Cost.), tuttavia le leggi esistenti sono state interpretate nel modo più flessibile possibile per permettere al settore edile di massimizzare il numero di commesse. Solo pochi comuni hanno emanato misure efficaci.

Fissando un limite superiore inequivocabile per la quota di abitazioni secondarie l'iniziativa pone fine alla confusione nella pianificazione territoriale di cui fanno le spese natura e paesaggio. Con linee guida chiare per tutti, i Cantoni e le regioni turistiche non potranno cercare di superarsi reciprocamente, a danno della natura e della popolazione locale, in una gara volta a costruire un numero maggiore di abitazioni secondarie.

Nel quadro della legislazione d'esecuzione è possibile definire i margini di manovra per Cantoni e comuni che conserveranno la facoltà di progettare la propria evoluzione in modo indipendente.

E le abitazioni secondarie già esistenti?

Naturalmente le abitazioni secondarie già esistenti non sono interessate dall'iniziativa e possono continuare a essere utilizzate come abitazione secondaria. L'iniziativa non richiede alcuna trasformazione di abitazioni secondarie in abitazioni primarie.

Semplicemente in futuro le abitazioni secondarie potranno rappresentare solo il 20 per cento della superficie di un comune. Dove la quota di abitazioni secondarie è già superiore, se ne potranno costruire di nuove solo se la quota di abitazioni secondarie scenderà sotto il 20 per cento. Lo stesso ragionamento vale per la trasformazione di abitazioni primarie in abitazioni secondarie.

Il Parlamento deve stabilire la normativa dettagliata all'interno della legislazione d'esecuzione. Verrà inoltre regolamentato anche il trasferimento delle abitazioni secondarie all'interno della famiglia (l'iniziativa non prevede norme sull'eredità).