



## **BOLLETTINO INFORMATIVO N. 18, luglio / 2018**

\*\*\*\*\*

Gentile sig.ra, Egregio sig.

Siamo lieti di condividere con Lei la 18.ma edizione del nostro bollettino informativo. Siamo lieti di informarLa in merito alle questioni più importanti del Comune di La Punt Chamues-ch. Vorremmo inoltre fare riferimento al nostro sito Internet ([www.lapunt.ch](http://www.lapunt.ch)): in ogni momento sono riportate qui le delibere del consiglio comunale, i protocolli delle riunioni del consiglio comunale, le richieste di permessi edilizi, le comunicazioni pubbliche e molte altre importanti informazioni.

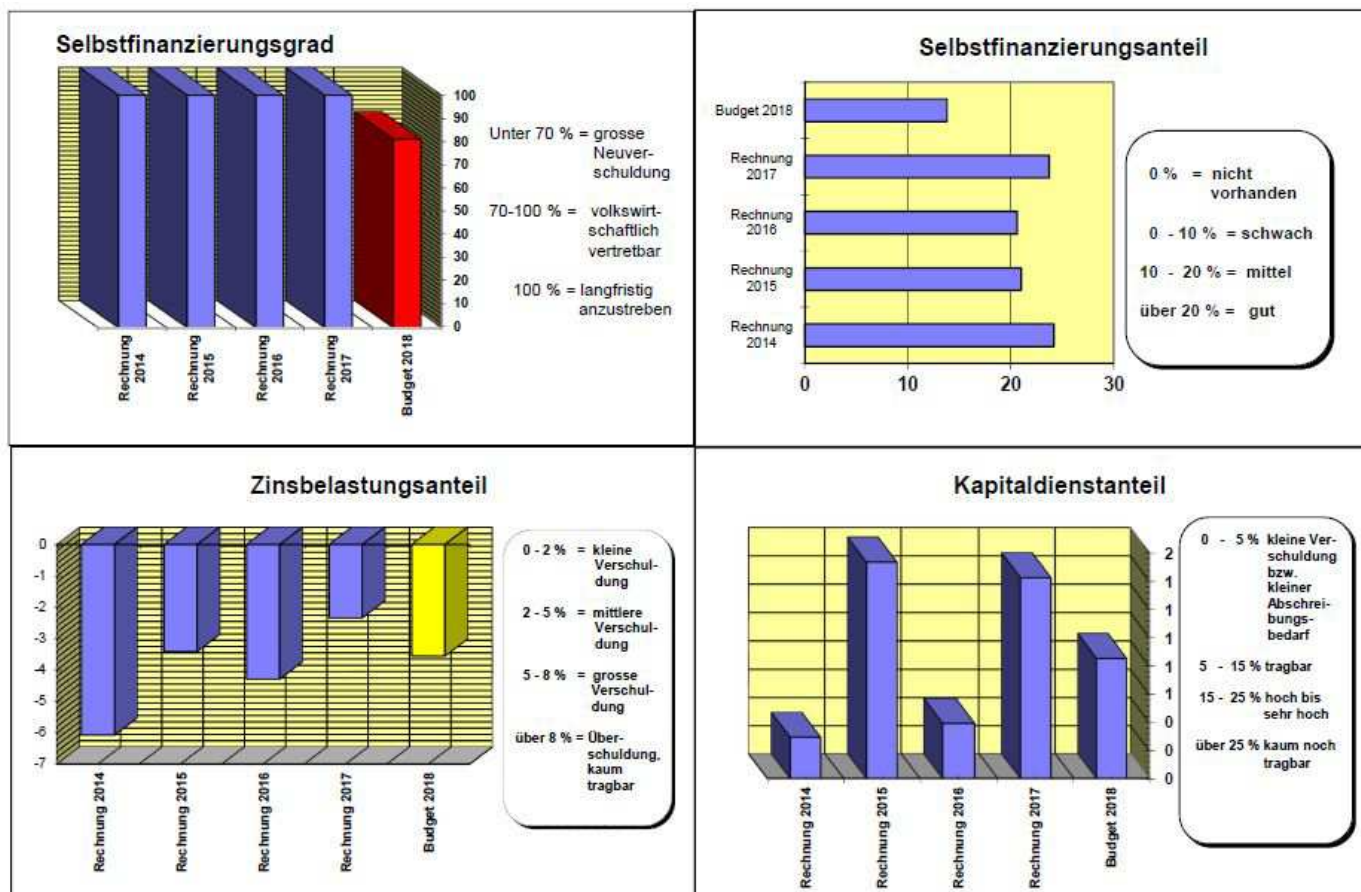
### **Conto annuale 2018**

Il conto annuale 2018 si chiude nuovamente in positivo. Il cashflow ammonta a Fr. 3'929'979.—e pertanto risulta espressamente vantaggioso.

Oltre alle agili strutture, hanno contribuito in maniera rilevante a questo risultato le maggiori entrate, in ogni posizione fiscale. La buona situazione finanziaria consente di effettuare svalutazioni di Fr. 3'301'801.-- . L'eccedenza raggiunta dopo la trascrizione di tali svalutazioni, che ammonta a Fr. 964'144.--, è stata accreditata sul conto di equità.

Il patrimonio netto nuovo ammonta a Fr. 22'223.—per abitante. Dopo aver potuto effettuare tutti gli investimenti posti senza ulteriori debiti esteri, le finanze si presentano numeri ottimali, riportati di seguito:

- |   |  |
|---|--|
| - Rapporto di autofinanziamento =         | 100 % (60-100% = giustificabile econ.) |
| - Quota di autofinanziamento =            | 24 % (oltre 20% = buono)               |
| - Quota di interessi onere =              | 0 % (0-2% = piccolo debito)            |
| - Quota di capitale sociale di servizio = | 0 % (0-5% = piccolo debito)            |



### Qualità dell'acqua/ approvvigionamento idrico

In base all'art. 5 del dispositivo circa l'acqua potabile e di fonte, coloro i quali forniscono tramite un impianto di approvvigionamento idrico acqua potabile, devono almeno una volta l'anno informare approfonditamente in merito alla qualità dell'acqua potabile. Il Comune di La Punt è nella fortunata situazione di poter fornire dappertutto, nella rete idrica, acqua perfettamente potabile. Acqua potabile significa oggi un alimento controllato regolarmente, che ci accompagna per il corso della vita intera. In un impianto di approvvigionamento idrico possono, nonostante impianti in condizioni perfette e lavori di manutenzione e di monitoraggio regolari, subentrare eventi che mettono a rischio la qualità dell'acqua. Importanti sono a questo proposito controlli dell'impianto, e anche verifiche batteriologiche e chimiche nella rete di distribuzione.

Gli attuali risultati delle analisi chimiche della qualità dell'acqua sono i seguenti:

Analisi	Requisiti	Unità	Municipio	Chesa Tamarisca	Pompaggio Seglias
Durezza totale		°fH	24.1	20.9	12.0
Consumo acidi		°fH	10.9	15.5	11.1
Durezza residua		°fH	13.2	5.36	0.9
Nitrato	max.40mg/L	NO <sub>3</sub> <sup>-</sup>	<1.0	<1.0	<1.0
Magnesio	mg/L	Mg <sup>2+</sup>	18.7	21.9	7.32
Calcio	mg/L	Ca <sup>2+</sup>	65.6	47.5	36

fH° = grado di durezza francese



Serbatoio Arschaida

### **Revisione del piano edilizio in preparazione**

**I requisiti generali della pianificazione territoriale in Svizzera sono mutati e innalzano i requisiti delle pianificazioni dei piani edilizi dei comuni. In particolare si richiede uno sviluppo degli insediamenti interni più alto. Il comune di La Punt ha in proposito avviato una revisione del suo piano edilizio, per ottenere le premesse per un insediamento più compatto, più denso e allo stesso tempo di alto valore qualitativo.**

Il piano edilizio oggi in vigore del comune di La Punt Chamues-ch risale all'anno 2008: da allora i requisiti di pianificazione territoriale sono fortemente mutati. Il 1 maggio 2014 è entrata in vigore la legge revisionata per la pianificazione territoriale, che richiede un allontanamento dallo sviluppo dell'insediamento «a zona», per rivolgersi verso un più marcato sviluppo dell'insediamento interno, e la realizzazione di insediamenti compatti. Le zone edilizie devono essere allineate verso un'esigenza che copra un periodo di 15 anni.

Di conseguenza il Canton Grigioni ha revisionato il suo piano strutturale (settori politica dell'ordinamento territoriale e insediamento), e in contemporanea ha verificato anche le dimensioni delle zone edilizie nei comuni. In base ai calcoli del cantone, La Punt Chamues-ch oggi dispone apparentemente di zone edificabili dimensionate in maniera troppo grande (zone residenziali, miste e di centro, WMZ).

Il comune ha ora l'incarico di verificare questi calcoli dettagliatamente e, nell'ambito di una revisione del piano territoriale, di affrontare misure idonee. In tal senso è da considerare che l'attuale legge edilizia di La Punt Chamues-ch prevede per le zone di residenza cifre di utilizzo assai basse. Questa cosa ha fatto sì che le zone di residenza siano coltivate in maniera molto flessibile, e insufficiente dal punto di vista della pianificazione territoriale.

Per adempiere ai requisiti di pianificazione territoriale mutati e innalzati, il comune di La Punt Chamues-ch ha intrapreso i lavori per una revisione del piano territoriale. L'obiettivo della revisione è, nelle due seguenti tempistiche, quello di ottenere un insediamento più compatto, più denso e allo stesso tempo di alto valore qualitativo:

- In un primo tempo saranno verificati, nell'ambito dell'elaborazione di un modello territoriale, i calcoli cantonali del dimensionamento delle zone edilizie. In seguito saranno ridotte, dove sia possibile e sensato, le zone edificabili dimensionate in modo troppo grande (WMZ).
- In un seguente secondo tempo, in località idonee sarà concesso e addensato un utilizzo maggiorato.

Tali interventi seguono a senso di uno sviluppo di insediamento interno altamente qualitativo, laddove saranno presi in considerazione i quesiti di qualità di vita, difesa dell'immagine del territorio, interazione di costruzione, zone pubbliche libere e verdi, come anche la questione del traffico.

La revisione del piano edilizio si trova momentaneamente in preparazione. Nell'ambito dell'apoggio alla partecipazione, la popolazione del comune come anche i proprietari di abitazioni di seconda residenza riceveranno informazioni dettagliate in merito a tale processo, e potranno esprimersi sulle norme previste.

**Oltre ai requisiti generali della pianificazione territoriale, in Svizzera sono mutate anche le condizioni per la realizzazione di nuovi appartamenti di seconda residenza, che richiedono una modifica della legge edilizia.**

È generalmente noto che il comune di La Punt Chamues-ch dispone, dall'anno 1992, di un regolamento sulla legge edilizia proprio, a sostegno della costruzione di prime residenze e a limitazione della costruzione di seconde residenze. Come strumento di direzione, l'attuale legge edilizia in vigore (BauG) prevede una regolazione della quota degli appartamenti di prima residenza (Art. 55–55.2), un contingente di costruzione di seconde residenze (Art. 55.3–55.5), come anche l'innalzamento di una tendenza di orientamento verso appartamenti di seconda residenza (Art. 55.6–55.8).

Nella votazione popolare dell'11 marzo 2012 la costituzione federale della Confederazione Svizzera è stata ampliata, con l'aggiunta di un nuovo art. 75b (appartamenti di seconda residenza), a motivo dell'iniziativa popolare „Basta con la costruzione illimitata di appartamenti di seconda residenza“. La nuova normativa costituzionale limita essenzialmente la quota di appartamenti di seconda residenza a portafoglio complessivo delle unità residenziali e delle superfici lorde utilizzate a scopo residenziale di un comune a un massimo di 20 %. A seguito hanno promulgato, dapprima il consiglio federale e in seguito il parlamento, le necessarie norme esecutive per l'applicazione del nuovo articolo della costituzione. Dal 1 gennaio 2016 sono in vigore la nuova legge edilizia in merito agli appartamenti di seconda residenza (ZWG) e il relativo ordinamento per gli appartamenti di seconda residenza (ZWVO). Ulteriormente il Canton Grigioni ha promulgato il 1 luglio 2016 un supplemento dell'ordinamento cantonale della pianificazione territoriale (KRVO), con norme esecutive sulla legislazione federale in merito agli appartamenti di seconda residenza. In base alla nuova legislazione sugli appartamenti di seconda residenza, in comuni con una quota di appartamenti di seconda residenza di oltre il 20% la costruzione di secondi appartamenti è concessa solo ancora in casi specifici.

Il comune di La Punt Chamues-ch fa parte dei comuni con una quota di appartamenti di seconda residenza superiore al 20 %. Pertanto le nuove disposizione legali federali in



merito agli appartamenti di seconda residenza trovano applicabilità nel comune. Siccome le nuove normative della confederazione e le disposizioni comunali in vigore sul sostegno delle costruzioni di abitazioni di prima residenza e le restrizioni della costruzione di abitazioni di seconda residenza in parte si sovrappongono, le disposizioni comunali devono essere aggiornate alla nuova legge federale. Inoltre l'art. 3 par. 2 ZWG e l'art. 35e KRVO danno ai comuni l'autorità di ridurre più fortemente la realizzazione e l'utilizzo di appartamenti, rispetto alla legge federale. Nell'ambito dell'aggiornamento della legge edilizia alla legge federale, il comune ha quindi anche da decidere se e in quale misura esso voglia far uso di tale possibilità.

Grazie al regolamento sulle quote già adottato nel 1992, il comune di La Punt Chamues-ch oggi dispone di oltre un bel numero di appartamenti di prima residenza protetti da legge comunale. Nell'ambito della imminente revisione della legge edilizia, deve inoltre essere deciso come, anche in futuro, sarà possibile mantenere questo numero di appartamenti di prima residenza. In riferimento alla messa in contingente, è tuttavia chiaro che questa regola non può essere applicata oltre, poichè sono caduti i relativi requisiti del piano guida regionale sugli appartamenti di seconda residenza. In aggiunta, la revisione dovrà mettersi in confronto comunque con le restrizioni comunali possibili, di fronte alla nuova legge federale. Questo riguarda soprattutto le possibilità di eccezione previste nella legge federale sugli appartamenti di seconda residenza, per la realizzazione di nuovi appartamenti di seconda residenza nel caso di imprese di ospitalità strutturate (vale a dire alberghi), sia in edifici protetti che formativi dell'immagine della località (art. 8 e 9 ZWG). Oltre a questo si pone la domanda se e in quali casi il comune, in caso di realizzazione di nuove superfici di seconda residenza, anche in futuro voglia aumentare un diritto di conduzione.

Il consiglio comunale, nell'ambito dell'imminente revisione della legge edilizia, stabilirà la strategia futura del comune in merito agli appartamenti di prima e di seconda residenza. Nel contesto della pubblica partecipazione, potranno le persone quindi anche prendere posizione in riferimento alle regolazioni proposte.



Vista su La Punt Chamues-ch, da Madulain

### **Acquisto di proprietà da parte di persone all'estero**

Lo sviluppo del mercato attuale mostra che il mercato immobiliare nel settore degli appartamenti di seconda residenza negli ultimi anni è mutato in maniera considerevole. La richiesta è scesa. Crisi finanziaria, il franco forte e la legge sugli appartamenti di seconda residenza hanno contribuito a creare tale situazione. Inoltre i prezzi costantemente in rialzo hanno quasi messo a terra il mercato.

L'abolizione delle limitazioni comunali può oggi fissare qui dei nuovi impulsi. Da una parte, appartamenti di vecchio diritto possono in tal modo ricevere lo stimolo a essere ristrutturati, dall'altra i proprietari di appartamenti di vecchio diritto hanno la possibilità di offrire i loro appartamenti sul mercato straniero.

Col sostegno di EGzBewG, il consiglio comunale ha deliberato le regole seguenti:

- la nuova quota per la vendita dell'intera zona fabbricata ammonta al 100% (sinora 30%).
- la vendita/acquisto di singoli immobili fra stranieri è inoltre concessa.
- la vendita di singoli immobili da svizzeri a stranieri è inoltre autorizzata.

### **Principio di trasparenza**

Nel Canton Grigioni dal 1 novembre 2016 è in vigore il principio di trasparenza dell'amministrazione cantonale. In tal modo, il mantenimento del segreto è un'eccezione e vale la regola del diritto di accertamento. L'attività dei funzionari deve essere pubblica, trasparente e comprensibile.

L'ambito di validità della legge sul principio di trasparenza (KGÖ) è limitata al livello cantonale. Il principio di trasparenza vale in linea di principio per funzionari, amministrazione e commissioni del cantone.

Il principio di trasparenza concede a ogni persona, indipendentemente da età, cittadinanza e residenza, un diritto a accedere a documenti d'ufficio. L'accesso può solo essere negato se questo è previsto dalla legge o richiede il mantenimento del segreto per prevalenti interessi pubblici o privati. Se una richiesta di accesso viene negata, resta aperta la via legale.

A interesse della trasparenza, il consiglio comunale ha deciso di applicare il principio di trasparenza anche a livello comunale. In tal senso vale il principio di trasparenza in base alla legge cantonale sulla trasparenza (KGÖ). Documenti d'ufficio possono essere resi accessibili solo dopo che la decisione politica o amministrativa, per la quale essi costituiscono la base, sia stata presa.

In caso di una prossima revisione della costituzione comunale, il principio di trasparenza sarà poi anche là fissato, con un relativo articolo.

### **Ente turistico di La Punt**

#### **Elaborazione dettagliata e applicazione del nuovo posizionamento turistico**

La nuova società Engadin St. Moritz Tourismus SpA (ESTM AG) ha assunto il suo incarico dal 1 gennaio 2018. In collaborazione con partner, residenti e ospiti ora si tratta di applicare conseguentemente la strategia dei due marchi nuovamente definita. Nuovo: i marchi Engadin e St. Moritz verranno venduti e posizionati separatamente. Questo è risultato dai differenti motivi che spingono il viaggiatore verso Engadina, rispettivamente verso St. Moritz. L'Engadina sarà posizionata con il valore "nostalgia", St. Moritz con il valore "stravagante". In seguito al nuovo orientamento della destinazione, anche La Punt Chamuesch ha attuato delle riflessioni sul suo proprio posizionamento turistico. Questo ha avuto luogo in stretta collaborazione con l'azienda Brand Trust, che è anche in carico di sostenere la strategia del marchio ESTM AG. La Punt Chamuesch vuole posizionarsi come località di vacanza di collegamento, in Engadina. Perciò essa è in perfetto accordo

col marchio Engadin. Dopo il termine del processo strategico, ora si tratta di passare alla fase della messa in pratica. Si tratta di rimettere in vita la strategia e il posizionamento, con relative offerte e eventi. In questa azione è stato anche nuovamente strutturato il Verein La Punt Ferien, e ad esempio si è ampliato il direttivo a cinque persone così che, cosa nuova, saranno rappresentati anche i residenti di seconde case e i fruitori di servizi. Il direttivo dovrà aiutare nella pianificazione strategica, per raggiungere questi obiettivi previsti.

Si continua a lavorare su progetti nuovi, per mantenere l'attrattiva di La Punt Chamues-ch e continuare ad ampliare le possibilità. Un primo progetto sarà completato nel corso di quest'estate. Si tratta di un sentiero disegnato per i biker, l'Albula Trail. Questo flow trail attraente e adatto alle famiglie conduce i biker dall'altezza del passo Albula lungo un percorso lungo 7 km in discesa, verso La Punt. Ulteriori progetti interessano la zona circostante le aree attrezzate alle grigliate, all'ingresso della Val Chamuera. Questa zona appartata dovrà essere organizzata in maniera ancora più attraente per le famiglie. La rivitalizzazione, prevista nel futuro, di entrambe le acque fluviali di Inn e Chamuera, rappresenta ulteriore opportunità di offrire un incremento di qualità della zona di relax adiacente e circostante La Punt Chamues-ch. Con uno sguardo al futuro, si tratterà anche di rendere La Punt Chamues-ch pronta ad affrontare il momento in cui la circonvallazione del paese sarà ultimata. Grazie a tali progetti in fase di realizzazione, la fiducia di poter offrire agli ospiti sufficienti incentivi per venire a La Punt Chamues-ch è comunque grande.

#### Manifestazioni Estate 2018

La Punt Ferien offre anche quest'estate una varietà colorata di manifestazioni ai suoi ospiti: la panoramica è visibile nel seguente sito web: <http://www.engadin.stmoritz.ch/sommer/de/news-events/events/>

#### Mail informativa di La Punt Ferien

A seguito dell'ordinazione EU entrata in vigore il 25 maggio 2018 in merito alla protezione dei dati personali (DSGVO), sono mutate le regole per l'elaborazione di dati riferentesi a persone private. Al momento ancora si svolgono chiarimenti, su cosa significhi questo per la mail informativa sulle manifestazioni attuali e offerte a La Punt Chamues-ch. Non appena questo avverrà, e si saranno potute applicare le relative variazioni, la mail informativa di La Punt Ferien sarà nuovamente inviata agli interessati, secondo la consueta maniera.

#### Rapporto annuale sul turismo

Tutte le informazioni sulle attività del Verein La Punt Ferien possono essere lette nel rapporto annuale, che può essere ritirato presso La Punt Tourist Information (solo in lingua tedesca).

**Foglio informativo 2019**

Siamo lieti di ricevere comunicazione sui vostri temi preferiti o eventuali proposte di miglioramento, da poter inserire nel bollettino informativo del prossimo anno.

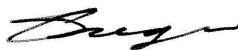
Siamo sempre a disposizione, per ulteriori quesiti (tel. 081/854 13 14 o [kanzlei@lapunt.ch](mailto:kanzlei@lapunt.ch)).

Cordiali saluti

DIRETTIVO DEL COMUNE  
LA PUNT CHAMUES-CH

Il Presidente:

Il segretario comunale:



Jakob Stieger



Urs Niederegger