

Consiglio Comunale di Massagno
Commissione Edilizia



RAPPORTO DI MAGGIORANZA

Massagno, 10 ottobre 2024

Messaggio Municipale n. 2671

concernente il Piano regolatore - Variante NAPR - precisazione inerente l'art. 49 NAPR "limitazione delle residenze secondarie".

Signor Presidente,
Colleghe e colleghi del Consiglio Comunale,

La Commissione edilizia si è riunita lo scorso 3 ottobre per esaminare il MM 2671 concernente la precisazione inerente l'art. 49 NAPR dal titolo marginale "limitazione delle residenze secondarie". Erano presenti alla riunione il vice sindaco e capo dicastero pianificazione avv. Fabio Nicoli, il Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale arch. Mauro Rusconi e l'ingegner Stefano Wagner, pianificatore comunale.

1. PREMESSE

Quanto presentato dal Municipio attraverso il presente Messaggio Municipale consiste in una precisazione dell'art. 49 NAPR di Massagno, norma di Piano regolatore in vigore da oltre un quarto di secolo e meglio dal 1997.

Di conseguenza qui si deve unicamente valutare se inserire in calce al vigente cpv. 2 del predetto articolo, che regola la limitazione delle residenze secondarie sul territorio comunale, l'aggiunta "*In ogni caso la Superficie Utile Lorda (SUL) destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della SUL complessiva dell'edificio*".

Tutto il resto del vigente articolo rimane invariato.

La proposta pianificatoria sottopostaci è stata preavvisata positivamente dal Dipartimento del Territorio nell'ambito dell'esame preliminare e nell'ambito della successiva procedura di informazione e partecipazione della Variante qui in discussione è giunta un'unica osservazione da parte di privati.

2. OBIETTIVI DELLA MODIFICA

Già con il vigente art. 49 NAPR, che come detto non viene toccato di una virgola, (nel senso che quanto regolamentato finora non viene modificato in alcun modo) il Comune di Massagno ha da tempo adottato una normativa più restrittiva - che non è assolutamente in contrasto con la legislazione di rango superiore e in particolare con la LAsSec (Legge federale sulle residenze secondarie) - in merito al tetto massimo delle residenze secondarie.

La frase che il Municipio propone di aggiungere all'attuale cpv. 2 dell'art. 49 NAPR è bene precisare riguarderà unicamente le case unifamigliari o bifamigliari/con unicamente due appartamenti e

introdurrà l'esclusione della possibilità di utilizzare le abitazioni mono o bifamigliari/con due appartamenti, in toto, quali abitazioni secondarie.

È importante la sottolineatura "in toto" perché la norma, che si propone ora di inserire, permette di destinare una parte anche di dette tipologie di abitazioni a residenza secondaria, senza tuttavia superare il 50 % della superficie dell'edificio.

Orbene in tal modo con questa precisazione non solo non si impedisce di destinare una parte dell'edificio ad abitazione secondaria, ma non si crea una totale disparità rispetto alla situazione attuale dove la stragrande maggioranza di tutti gli edifici (sono 567 in totale) sul territorio comunale è limitata nella destinazione a residenze secondarie, ritenuto come l'attuale cpv. 2 dell'art. 49 NAPR prevede la possibilità di destinare a residenza secondaria al massimo 1 appartamento in stabili fino a 10 appartamenti e 2 appartamenti in stabili con più di 10 appartamenti.

Beninteso questa modifica, se approvata, non toccherà - in virtù del principio del diritto acquisito prima dell'introduzione della regolamentazione - le due abitazioni di questa tipologia sul territorio comunale che già oggi sono formalmente residenze secondarie (art. 49 NAPR cpv. 5 in vigore).

3. TEMI APPROFONDITI DURANTE LA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE

Innanzitutto l'approvazione da parte del Legislativo comunale della modifica alla Variante NAPR in oggetto in contemporanea con l'approvazione dell'adattamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), di cui al M 2672, non costituisce problema alcuno dal profilo formale o procedurale.

Il fatto poi che attualmente non vi sia un problema concreto di dover por freno sul territorio comunale alle residenze secondarie, essendo la relativa percentuale abbondantemente sotto il limite massimo, non significa per ciò solo che non occorre intraprendere nulla in proposito; come riportato in precedenza l'aggiunta qui proposta andrebbe a precisare la norma - che si inserirebbe nell'intenzione pianificatoria alla base della revisione del PR del 1997, che del resto in tutti questi anni non ha dato adito a problema alcuno di limitazione della proprietà e delle libertà individuali! - dandole una valenza chiara e sulla stessa lunghezza d'onda per tutti gli edifici; il pianificatore comunale del resto ci ha confermato come in altri Comuni del luganese, i quali non hanno intrapreso nulla di particolare in tale ambito finora, come invece in modo molto lungimirante ha fatto Massagno, anticipando i tempi (perché nemmeno allora era un problema concreto) negli Anni Novanta del secolo scorso, ora si trovano confrontati con situazioni ingestibili, anche perché il fenomeno delle residenze secondarie ora non è più solo una tematica circoscritta alle zone turistiche, rivierasche o di montagna come in particolare quelle del Locarnese, ma che sta prendendo sempre più piede ad esempio anche nel Luganese.

Non va nemmeno omissis segnalare come anche in futuro, come finora, vi sarà anche per le case monofamigliari o bifamigliari/con due appartamenti, la possibilità di deroga da parte del Municipio - a cui compete l'autorizzazione di destinazione a residenza secondaria secondo la procedura della licenza edilizia (art. 49 NAPR cpv. 6) - in casi particolarmente gravosi e comprovati, come ben si evince al cpv. 4 dell'articolo medesimo.

Infine a mente della maggioranza dei commissari l'introduzione della modifica qui in oggetto non costituisce una limitazione arbitraria e incostituzionale della proprietà e più in generale della libertà individuale, essendo sorretta - come peraltro già oggi in vigore per il resto dei stabili - da sufficiente base legale ed interesse pubblico, ritenuto che la volontà del legislatore è stata quella di avere poche residenze secondarie sul territorio di Massagno per favorire la crescita di un tessuto sociale vivo, dinamico e presente tutto l'anno, con tutto quel che ne consegue, sul territorio comunale.

4. CONCLUSIONE

Alla luce di quanto precede, sulla scorta della documentazione agli atti e sentiti i pareri unanimi del capodicastero, del direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e del pianificatore comunale proponiamo a maggioranza l'approvazione del presente messaggio da parte di questo lodevole Consiglio comunale.

Pertanto la Commissione Edilizia chiede a maggioranza di risolvere:

1. È adottata la Variante di PR inerente alla modifica del cpv. 2 all'art. 49 NAPR "limitazione delle residenze secondarie", come di seguito: *"Possono esser utilizzati per residenza secondaria al massimo: un appartamento in stabili fino a 10 appartamenti; due appartamenti in stabili con più di 10 appartamenti. In ogni caso la Superficie utile lorda (SUL) destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della complessiva dell'edificio"*.
2. La Variante è pubblicata ai sensi dell'art. 27 Lst.
3. Gli atti della Variante sono approvati nel loro complesso. I documenti sono adottati in forma di geodati ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (art. 7) e caricati sul portale cantonale di pubblicazione.

Per la Commissione dell'edilizia:

Lorenzo Boverat,

Domenico Lungo

Luigi Pedrazzini

Giovanni Pozzi (Relatore)

Francesco Ruggia

Fabio Zucal

