

## CONSIGLIO COMUNALE DI MASSAGNO

Massagno, il 9 ottobre 2024



### RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

**Riguardante il MM 2671, Piano Regolatore – Variante NAPR – precisazione inerente l'art. 49 NPAR "Limitazione delle residenze secondarie"**

Signor presidente, colleghi Consiglieri Comunali,  
la Commissione Edilizia si è riunita in data 3 ottobre 2024 presso la sala del Municipio nella Casa Comunale, alla presenza del Capo Dicastero della Pianificazione, avv. Fabio Nicoli, del Pianificatore comunale, ing. Stefano Wagner e del Direttore dell'Ufficio Tecnico, arch. Mauro Rusconi

#### La limitazione delle residenze secondarie in Svizzera, in Ticino e a Massagno

La limitazione delle residenze al **20%**, a **livello Federale** è stata sancita da votazione popolare del 11.03.2012 (Lex Weber)

In **Ticino** detta limitazione non era stata accettata, con il **54% di voti contrari**.

Il **Comune di Massagno**, già nel Piano Regolatore del 1997, si era "autoimposto" un limite più restrittivo, con un massimo il **10%** di residenze secondarie, definendo che:

*"Il numero totale delle residenze secondarie non può superare il 10% delle abitazioni del Comune  
Possono essere utilizzati per residenze secondarie al massimo 1 appartamento per stabili fino a 10 appartamenti, 2 appartamenti per stabili di più di 10 appartamenti."*

La variante dell'art. 49 NAPR proposta ora nel MM 2671 sancisce che *"In ogni caso la Superficie Utile Lorda (SUL) destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della SUL complessiva dell'edificio"*

Tradotto in parole povere, adottare il MM significherebbe che nel Comune di Massagno **nessuna casa unifamiliare** potrebbe essere destinata a residenza secondaria: in aggiunta in caso di una casa bifamiliare o di uno stabile con due appartamenti, solo il più piccolo (ossia <50% della SUL) potrebbe essere destinato a residenza secondaria.

#### Residenze secondarie: la situazione attuale a Massagno, anno 2024

Il MM 2671 asserisce che *"Il tasso comunale di residenze secondarie si assesta al 2.20% (stato al 30.06.2024)"*

Lo spettabile Ufficio Tecnico Comunale ci ha confermato i seguenti dati, che confermano che non è necessario inventarsi nuove normative limitative:

<b>Nel comune di Massagno sono censite:</b>	<b>133 case unifamiliari</b>
<b>Di queste sono residenze secondarie:</b>	<b>2 case unifamiliari</b>
<b>Residenze secondarie di proprietà di cittadini stranieri:</b>	<b>0 case unifamiliari</b>
<b>Attualmente a Massagno risultano disabitate:</b>	<b>14 case unifamiliari</b>

## **Esiste un problema di residenze secondarie a Massagno?**

La domanda è volutamente retorica e ci fa sorgere seri dubbi circa le motivazioni che hanno portato gli Esecutivi precedenti, già diversi anni fa, e il Municipio attuale, ad occuparsi di questo tema e a sottoporci l'inutile MM 2671 per risolvere una problematica che proprio non esiste...

Come si fa a proporre una normativa più restrittiva di quella in vigore, già ben più severa di quella federale, quando ad oggi il tasso comunale di residenze secondarie, ripetiamo, è del 2.20% e le case unifamiliari adibite a residenza secondaria sono 2 su 133, ossia 1.50%???

A nostro parere accettare questa proposta significherebbe introdurre una grave lesione dei diritti di tutti i cittadini, non solo degli attuali proprietari di edifici, ma anche di chi in futuro vorrà stabilirsi nel nostro Comune.

Non si può nemmeno ridurre la problematica ad un semplice calcolo finanziario legato al presunto gettito fiscale che chi ha una residenza primaria verserebbe nelle casse del nostro Comune. Vogliamo forse iniziare a discriminare le persone riguardo al mercato dell'alloggio in base alla loro situazione economica?

Da valutare inoltre che vi sono persone che per motivi vari, legati ad esempio alla professione o alla loro situazione familiare temporanea (ad esempio in caso di cambiamento di stato civile o di successione), potrebbero essere in grado di trasferire il proprio domicilio a Massagno solo dopo all'entrata in possesso di una casa (o di un appartamento >50% della SUL dell'immobile). Siamo sicuri di volere impedirglielo con una limitazione tanto severa? Siamo convinti che si tratti di un provvedimento che rispetta il diritto delle libertà individuali e della democrazia?

Il censimento mostra che nel nostro Comune su un totale di 133 case già 14 sono disabitate. Non è poco, è la percentuale del 10,5% e si tratta di un dato di cui non andare fieri: la restrizione proposta nel MM 2671 non agevolerà di certo una rinascita ed un nuovo utilizzo di queste proprietà.

Nel caso dovesse essere approvata la modifica dell' Art. 49 delle NAPR diversi proprietari di case unifamiliari continueranno a trasformarle in appartamenti, o a demolirle per costruire nuovi palazzi, contribuendo così alla perdita di quel patrimonio architettonico che un tempo caratterizzava il nostro Comune e che già oggi sta scomparendo. Si contribuirà così a stimolare la triste trasformazione del nostro tessuto edilizio.

## **Perché respingere il MM 2671**

In conclusione: il Messaggio Municipale 2671 propone delle modifiche che limitano le libertà individuali, non nell'interesse pubblico preponderante, ma con una severità ed un accanimento normativo che non ha nessun senso, viste le attuali percentuali di residenze secondarie sul nostro territorio.

Massagno, fortunatamente, ha un sua ben precisa caratteristica di Comune residenziale a ridosso della città di Lugano, con una buona offerta di servizi (Scuole, Associazioni, Trasporti Pubblica, Cultura, ecc.) che lo rendono attrattivo per le famiglie, che vi stabiliscono il loro domicilio primario. Non soffriamo di sfruttamento turistico eccessivo, e non abbiamo un problema di letti freddi, pertanto le limitazioni imposte a livello federale sono già più che sufficienti.

Chiediamo pertanto ai nostri colleghi del consiglio Comunale di non approvare il Messaggio Municipale 2671 relativo alla variante dell'Art. 49 NAPR

I commissari dell'edilizia:  
Per la Commissione:

Ugo Früh, (Presidente e relatore)