



Messaggio Municipale n. 2671

**Piano regolatore – Variante NAPR – precisazione inerente l’art. 49 NAPR “Limitazione delle residenze secondarie”**

Egregio signor Presidente,  
Gentili signore ed Egregi signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione il presente Messaggio concernente l’approvazione della Variante di Piano regolatore (PR) inerente alla precisazione dell’art. 49 delle Norme di attuazione (NAPR) – Limitazione delle residenze secondarie.

**1. Premessa**

Il Comune di Massagno dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 6268 del 2 dicembre 1997.

Il PR è in seguito stato oggetto di successive procedure pianificatorie, alcune delle quali sono tuttora in corso.

Con la variante sottoposta ora al Consiglio comunale, il Municipio intende precisare le disposizioni normative volte a consentire il mantenimento di una presenza nettamente minoritaria di residenze secondarie in rapporto al totale delle abitazioni ubicate sul territorio comunale (art. 49 delle NAPR).

**2. Obiettivo e oggetto della Variante**

L’articolo in vigore delle NAPR di Massagno recita:

*Art. 49 Limitazione delle residenze secondarie*

<sup>1</sup> Sono considerate residenze secondarie le abitazioni utilizzate da persone non domiciliate, né dimoranti, o residenti per ragioni di lavoro nel Comune.

<sup>2</sup> Possono essere utilizzati per residenza secondaria al massimo: un appartamento in stabili fino a 10 appartamenti; due appartamenti in stabili con più di 10 appartamenti.

<sup>3</sup> Il numero totale delle residenze secondarie non può comunque superare il 10% delle abitazioni del Comune.

<sup>4</sup> Derghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolarmente gravosi e comprovati.

<sup>5</sup> Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell’entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenute.

<sup>6</sup> La destinazione a residenza secondaria è autorizzata dal Municipio secondo la procedura della licenza edilizia.

<sup>7</sup> Il presente articolo è applicabile su tutta l’area residenziale.

Così come formulato, il cpv. 2 potrebbe prestarsi a ritenere ammissibile l’utilizzo di un appartamento quale residenza secondaria anche in caso di edifici unifamiliari, con la conseguenza che questi immobili potrebbero essere utilizzati integralmente a questo scopo.

Considerato come questa ipotesi interpretativa si pone in contrasto con lo spirito e l'obiettivo originario del legislatore comunale alla base dell'art. 49 delle NAPR, il Municipio intende completare il cpv. 2 dell'art. delle NAPR con la seguente precisazione/aggiunta:  
*“In ogni caso la Superficie utile lorda (SUL) destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della SUL complessiva dell'edificio”.*

Questa indicazione porterà chiarezza introducendo l'esclusione della possibilità di utilizzare le abitazioni monofamiliari quali abitazioni secondarie.

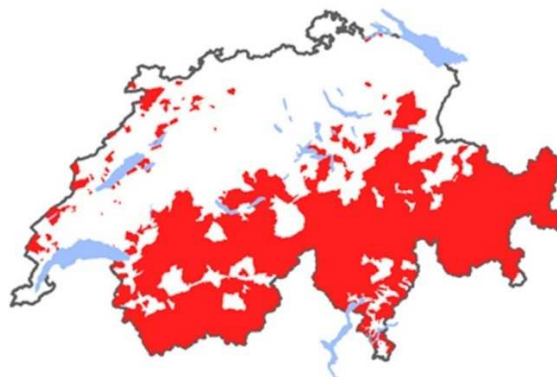
Restano evidentemente riservati i casi di rigore a norma del cpv. 4 dell'art. 49 NAPR.

### **3. Allineamento con la legislazione federale**

L'art. 75b della Costituzione federale stabilisce che 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. La Legge prevede inoltre che i Comuni pubblichino ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione.

L'obiettivo alla base dell'art. 49 delle NAPR è in linea con quanto prescritto dalla legislazione federale in materia di abitazioni secondarie e cioè che i Cantoni ed i Comuni si adoperino per non superare la quota del 20% di abitazioni secondarie. In questo contesto Massagno ha da tempo adottato una normativa più restrittiva rispetto a quanto previsto dalla Confederazione fissando la quota massima delle residenze secondarie al 10% delle abitazioni nel Comune. Il tasso comunale di residenze secondarie a Massagno si attesta al 2.20% (stato al 30.06.2024).

*Comuni che attestano almeno il 20% di residenze secondarie (in rosso)*



### **4. Procedura**

Sulla scorta delle indicazioni della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) il Municipio ha allestito la Variante in esame secondo la procedura ordinaria (artt. 25-26-27 Lst).

Il Dipartimento del Territorio si è pronunciato sulla proposta pianificatoria rilasciando in data 15 ottobre 2015 l'esame preliminare positivo.

Nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione della Variante in oggetto, avvenuta mediante pubblico deposito degli atti presso la Cancelleria comunale dal 18 novembre al 17 dicembre 2021 e previo avviso sul Foglio Ufficiale e agli albi comunali, è pervenuta una sola osservazione da parte di privati.

Sulla scorta dell'esito dell'esame preliminare e preso atto dell'osservazione pervenuta, il Municipio sottopone per adozione la Variante al Consiglio comunale senza ulteriori modifiche.

A seguito dell'adozione da parte del Legislativo, la documentazione verrà pubblicata ai sensi dell'art. 27 Lst, con possibilità di ricorso al CdS (art. 28 Lst) e contestualmente trasmessa al Consiglio di Stato.

Il presente Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione dell'edilizia e alla Commissione delle petizioni ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 RALOC.

## **5. Conclusione a seguito della nuova procedura di adozione Lst**

A partire dal 1. gennaio 2023 i piani regolatori devono essere adottati in forma di geodati, i quali hanno valenza giuridica e sono prevalenti al supporto cartaceo (art. 7 Lst).

Per la consultazione fanno stato i documenti pubblicati sul portale cantonale; nonostante questa nuova procedura, la versione cartacea è comunque allegata al presente Messaggio.

Il Consiglio comunale adotta la Variante del Piano regolatore con riferimento al link indicato nella risoluzione e riferito al caricamento e agli atti ad esso associati.

A disposizione per ogni ulteriore ragguaglio, invitiamo il Consiglio comunale a voler 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: *"<sup>2</sup>Possano essere 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 SUL 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) [...]

*Omissis*

Con ossequi.

### **Per il Municipio**

La Sindaca:

Simona Rusconi

Il Segretario:

Christian Barelli

#### Allegati:

Esame preliminare del 15 ottobre 2015 del Dipartimento del Territorio

Rapporto finale di pianificazione del 16 novembre 2023 (versione per adozione da parte del Consiglio comunale)