



Comune di Gambarogno

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 46**

Magadino, 14 ottobre 2013 / risoluzione municipale no. 1262

### **Preavviso del Municipio sul rapporto della Commissione pianificazione del territorio, del 22.05.2013, relativo alla mozione presentata da Maurizio Mina e intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie**

Egregio Signor Presidente,  
Egredi Signori Consiglieri comunali,

nella seduta del Consiglio comunale dell' 8 ottobre 2012, il collega Maurizio Mina ha presentato una mozione elaborata intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie.

La mozione è stata demandata alla Commissione pianificazione del territorio, per competenza e preavviso.

Avvalendosi dei disposti dell'art. 67 LOC, in data 22 ottobre 2012, il Municipio ha informato la Commissione di rinunciare ad allestire un Messaggio, limitandosi a fornire un preavviso scritto con le indicazioni di seguito riportate.

*... il Municipio condivide l'obiettivo di trovare un giusto equilibrio fra "primario e secondario", ma ritiene inappropriati i tempi e i mezzi proposti dalla mozione.*

*Con la recente aggregazione comunale gli squilibri fra primario e secondario devono essere rivisti in una nuova ottica, sull'intero territorio comunale. Se gli squilibri erano presenti solo in alcune frazioni del medio/basso Gambarogno, ora bisogna ripensare l'intera problematica a livello globale, sfruttando in modo positivo le differenze e la complementarietà del nostro territorio.*

*Alcuni ex Comuni, ora aggregati, per anni hanno avuto moltiplicatori d'imposta allettanti e, malgrado questo, l'insediamento primario non ha avuto alcun sviluppo; ciò prova come l'attrattività fiscale non è l'elemento principale per promuovere gli insediamenti primari.*

*Il Piano regolatore già prevede - a determinate condizioni - zone per abitazioni primarie e specifiche norme di attuazione, sia per le nuove costruzioni, sia per la gestione, trasformazione e vendita di quelle esistenti. Contro queste norme sono pendenti dinnanzi al Consiglio di Stato diversi ricorsi in materia di pianificazione il cui esito è tutt'altro che scontato. Introdurre nuove regole nel Piano regolatore più coercitive, senza conoscere*

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch



*l'esito dell'Autorità giudicante, sarebbe in questa fase oltremodo temerario, anche perché si rischierebbe di incorrere nella violazione dei diritti costituzionali sulla proprietà privata.*

*Inoltre, l'applicazione dell'Ordinanza federale susseguente al voto popolare dell'11 marzo 2012, costituirà un'ulteriore base giuridica per calmierare il mercato immobiliare e migliorare lo squilibrio fra "primarie e secondarie".*

*Il Municipio ritiene che i presupposti per incentivare l'insediamento primario non debbano essere ricercati a livello legislativo, ma creando i necessari presupposti affinché la gente si stabilisca nel nostro Comune; innanzitutto bisogna garantire servizi di prima qualità, mezzi pubblici efficienti, posti di lavoro, offerte culturali e ricreative. La soluzione non è facile ma il Comune già si sta impegnando a promuovere una politica socio economica sul medio/lungo termine, che crei le premesse anzi descritte. Basterebbe ricordare in questo senso i progetti per migliorare i servizi pubblici (studio SUPSI), la mobilità lenta (progetti PALOC), i servizi scolastici (Direzione d'istituto, nuovi trasporti scolastici, investimenti nelle sedi, creazione delle mense), i servizi urbani (nuovi investimenti nell'approvvigionamento idrico, riorganizzazione del servizio di raccolta rifiuti), la promozione di attività per i giovani (Midnight, Open Air, Primokiz, ecc.), per gli anziani (pranzi per gli anziani, partecipazione alle attività ATTE, ecc.), gli aiuti sociali (nuovo Regolamento sugli aiuti sociali).*

*L'elenco delle attività sopra descritte è sicuramente riduttivo e incompleto, ma rientra nella visione promossa dal Municipio "Gambarogno Comune da vivere"...*

Nelle osservazioni formulate in data 22 ottobre 2012 non era ancora noto l'esito dei ricorsi inoltrati contro i vincoli previsti dal Piano regolatore sulle zone primarie, in particolare con l'articolo 17 delle NAPR e neppure i contenuti dell'Ordinanza federale di applicazione in base all'iniziativa Weber.

Nel frattempo, per il primo caso, con decisione del 2 luglio 2013, il Tribunale amministrativo ha parzialmente accolto le censure sollevate dai ricorrenti, modificando d'ufficio il cpv. 6 dell'articolo 17 NAPR che ora recita: "Gli appartamenti secondari potranno mantenere il regime d'uso esistente." Alla base di tale modifica vi sono precisi motivi legati alle restrizioni dei diritti fondamentali. Nella sentenza sono stati illustrati i principi giuridici a sostegno di questa posizione. La sentenza citata (90.2011.49-51/53/55/79) è a disposizione di chi la vorrà consultare.

Nel secondo caso, con l'emanazione dell'Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie del 28.8.2012 (in applicazione all'iniziativa Weber), emerge chiaramente che per il nostro Comune non possono più essere edificati nuovi appartamenti o edifici a destinazione secondaria; in questo senso le nuove domande di costruzione presentate sono tutte primarie e implicano così nuovi domicili.

Al di là degli aspetti giuridici sopra citati, sicuramente chiari, nulla osta al fatto che un appartamento secondario possa - a giudizio e volontà del proprietario - essere trasformato in primario in ogni momento. L'esperienza di questi ultimi anni insegna tuttavia che la richiesta di abitazioni primarie è presente nell'alto Gambarogno, soprattutto a Contone, Quartino e Cadepezzo, ossia nelle frazioni dove le residenze secondarie sono praticamente inesistenti. Creare ulteriori zone primarie, oltre a quelle già previste dal PR nel resto del Gambarogno appare poco sostenibile.

Con il Messaggio no. 38, che propone l'adozione del Regolamento per il sostegno finanziario alle persone domiciliate, il Municipio prosegue la propria azione nel creare le giuste premesse di servizi, vivibilità e attrattiva finanziaria affinché le persone trovino giuste motivazioni per insediarsi nel Gambarogno; secondo il Municipio questa è la via da seguire.

Contrariamente al preavviso di accettazione, contenuto nel rapporto Commissionale del 22.5.2013 - allegato e parte integrante del presente Messaggio - il Municipio, sulla scorta delle osservazioni anzi citate, invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

La mozione generica presentata da Maurizio Mina, nella seduta di Consiglio comunale dell'8 ottobre 2012, intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie, è respinta.

Il Sindaco  
  
Tiziano Ponti

PER IL MUNICIPIO  


Il Segretario  
  
Alberto Codroli



**Mozione generica presentata da Maurizio Mina, intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie.**

---

Signor Presidente  
Signore e Signori Consiglieri comunali

La commissione della pianificazione del territorio, ha verificato sia la mozione generica presentata da Maurizio Mina intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie sia la risposta del Municipio, di cui alleghiamo una copia.

Il mozionante ha presentato alla commissione una serie di documentazione, edite dalla Confederazione Svizzera, quale sostegno ai Cantoni e ai Comuni per cercare di limitare le abitazioni secondarie e riconvertirle in primarie. Vi sono anche numerosi esempi pratici già attuati da altri comuni.

Un obiettivo del Comune del Gambarogno è sicuramente quello di promuovere le residenze primarie. La commissione è quindi dell'opinione che uno studio approfondito della documentazione a disposizione sia opportuno, in modo da verificare se vi siano degli strumenti pratici idonei alla nostra realtà.

La documentazione completa è a disposizione su richiesta in formato elettronico.

**Pertanto sulla base delle considerazioni sopraesposte, si invita il Consiglio comunale ad accettare e approvare la mozione generica presentata da Maurizio Mina, intesa a favorire la trasformazione delle abitazioni secondarie in primarie.**

Per la commissione della pianificazione del territorio

Daniele Ferrari (presidente)

Tiziano Rossi (segretario)

Luca Romeo

Nicola Nessi

Taddei Silvano

Waldis Ratti

Maurizio Mina  
via sottomontagna 3  
6594 Contone

Contone, 2 ottobre 2012

Onorevole signor sindaco,  
onorevoli signori municipali,

## MOZIONE GENERICA

Avvalendomi delle facoltà concesse dalla Legge Organica comunale e dal Regolamento comunale mi permetto presentare la seguente mozione generica.

L'11 marzo 2012 il popolo svizzero ha votato sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!». L'iniziativa è stata accettata con il 50,6 % dei voti.

Il Consiglio federale ha adottato un'ordinanza, che entrerà in vigore il 1° gennaio 2013.

Questa ordinanza disciplina, oltre alla costruzione di nuove abitazioni secondarie, il trattamento da riservare a quelle che esistevano già prima della votazione. Nei comuni, in cui la quota di tale tipo di alloggi ha già superato il venti per cento, non possono più autorizzare abitazioni secondarie, a meno di vincolare la licenza di costruzione alla condizione di creare "letti caldi".

L'allegato all'ordinanza in questione inserisce il nostro comune fra quelli nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20%, per cui l'ordinanza in questione è applicabile.

E' risaputo che il cosiddetto "basso Gambarogno" si trova in una situazione critica dal punto di vista delle abitazioni primarie.

La mozione generica che presento ha l'obiettivo di inserire uno o più articoli nelle norme di applicazione del Piano regolatore del Gambarogno che tendano a favorire la riconversione delle abitazioni secondarie in abitazioni primarie.

Questa operazione potrebbe portare ad un aumento delle case primarie, favorendo lo sviluppo del basso Gambarogno.

Ringraziandovi per l'attenzione che vorrete dedicare a questo problema porgo cordiali saluti.

  
Maurizio Mina

Consigliere comunale