PLR
I Liberali Radicali
Terre di Pedemonte

Terre di Pedemonte, 04.05.2026

Onorevole Sindaco,

Onorevoli Signore e Signori Municipali,

Il sottoscritto Consigliere Comunale, avvalendosi della facoltà concessa dalla LOC e dal Regolamento Comunale, presentano la seguente Interrogazione:

"LASec, stato delle residenze secondarie"

In data 11 marzo 2012, il popolo svizzero ha approvato l'iniziativa "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!", a seguito dell'approvazione dal 2016 è in vigore la Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) e la relativa ordinanza (OASec). La legge divide i comuni svizzeri in due categorie: quelli con meno del 20% di residenze secondarie e quelli con più del 20%. Nei comuni che superano la soglia del 20%, non è possibile concedere autorizzazioni per la costruzione o la conversione di nuove abitazioni secondarie, salvo alcune eccezioni; le abitazioni esistenti prima dell'entrata in vigore della legge sono escluse da queste restrizioni. Ad esempio, se un comune ha già il 22% di abitazioni secondarie, non potrà autorizzare la costruzione di una nuova casa destinata a essere seconda residenza; allo stesso modo se la nuova residenza secondaria porterebbe un comune oltre la soglia, l'autorizzazione non può venir rilasciata.

Alla luce delle novità normative a livello federale, nel 2017, il Dipartimento del Territorio ha pubblicato uno studio[1] volto ad analizzare la situazione nel nostro Cantone e in particolare nei comuni con elevati tassi di residenze secondarie, valutandone le conseguenze e suggerendo possibili misure correttive. Dallo studio emergono alcune problematiche che rischiano di impattare anche il nostro territorio: innanzitutto, la domanda di abitazioni secondarie determina un aumento dei prezzi di terreni e immobili, rendendo difficile per la popolazione residente trovare alloggio. Inoltre, la costruzione di tali abitazioni occupa una quota considerevole delle riserve di terreno edificabile disponibili.

Per rispondere a queste problematiche, diversi comuni del locarnese – in particolare quelli situati nelle zone ad alta concentrazione di residenze secondarie, soprattutto in prossimità dei laghi – hanno introdotto norme specifiche volte a limitare la crescita delle abitazioni secondarie. Tra questi si annoverano Brione sopra Minusio, Locarno, Minusio, Tenero-Contra, Orselina e Ronco sopra Ascona.

Nel nostro Comune, secondo i dati pubblici, la quota di residenza secondarie si attesta al 35.3% (in data 07.04.2026[2]), oltre un terzo delle abitazioni è considerata secondaria, ben oltre la soglia del 20% dettata dalla LASec[3], non possono quindi poter concesse autorizzazioni edilizie per nuove abitazioni secondarie o conversioni (salvo eccezioni). Ciò nonostante, i piani regolatori del Comune non includono alcuna norma specifica per salvaguardare gli spazi edificabili e mantenere accessibile ai nostri giovani l'accesso all'abitazione.

---

[1] Studio residenze secondarie - marzo 2017 - PLANIDEA SA Canobbio
[2] https://map.geo.admin.ch/#/map?lang=it&center=2704540.16,1114176.67&z=5.498&topic=ech&layers=ch.are.wohnungsinventar-zweitwohnungsanteil@features=55641&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&featureInfo=bottomPanel
[3] https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/it

PLR
I Liberali Radicali
Terre di Pedemonte

Terre di Pedemonte, 04.05.2026

Alla luce di quanto sopra, mi permetto di formulare le seguenti domande:

- Come reputa il Municipio la situazione del Comune riguardo al tema in questione?
- Quante nuove residenze secondarie sono state autorizzate nel nostro comune negli scorsi dieci anni? Quante di queste erano relative a nuove costruzioni?
- Quante nuove autorizzazioni per residenze primarie sono state rilasciate nello stesso periodo?
- Qual è stata la tendenza nella quota di residenze secondarie dall'introduzione della LASec?
- A quanto si attesta lo sfitto sul nostro territorio? Quante le residenze sfitte da più di due anni? (queste ultime vengono conteggiate come residenze secondarie)
- Il Municipio ha mai preso in considerazione l'aggiornamento delle NAPR come suggerito dallo studio citato sopra (vedi Esempio di articolo normativo, ripreso dalla pagina finale dello studio cantonale)?
- Quali altre misure sono in vigore o in valutazione nel nostro comune per riportare il nostro comune al di sotto della quota limite?

Per il gruppo PLR. I Liberali Radicali

Galgiani Matteo

PLR
I Liberali Radicali
Terre di Pedemonte

Terre di Pedemonte, 04.05.2026

Esempio di articolo normativo

Destinazione d'uso per abitazione primaria

1. All'interno delle zone edificabili tutti gli edifici devono essere destinati all'abitazione primaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni cumulative:

Numero alloggi per edificio	*Numero max. alloggi secondari ammessi*	*SUL residenziale primaria minima per edificio*
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max. 2	75%
oltre 8	max. 2	80%

2. Un'abitazione è considerata abitazione primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.

3. Deroghe possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:
   a) di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici;
   b) di edifici che per dimensione (< 60 m^2 di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di abitazione primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto a prezzo medio di mercato al m^3);
   c) in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente, ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e vi vive tuttora od è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari;

4. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono essere mantenute. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale (ad esempio: cambiamento di destinazione d'uso, ricostruzione, aumento di superficie abitabile di più del 20%), tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.

5. A garanzia della salvaguardia della destinazione ad abitazione primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

6. Nuove abitazioni secondarie che dovessero essere possibili secondo i cpv. precedenti devono infine sottostare ai disposti della LASec ed OASec.