Municipio
Piazza Don Gottardo Zurini 2
6652 Tegna

segretario@pedemonte.ch

COMUNE DI
TERRE DI PEDEMONTE
TEGNA – VERSCIO – CAVIGLIANO

Tegna, 24 luglio 2026
Ris. Mun. 228/2026

Interrogazione

Intitolata:
"LASec, stato delle residenze secondarie"
Presentata il 4 maggio 2026 dal CC Matteo Galgiani per il gruppo PLR

Egregio Signor Galgiani,
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri comunali,

conformemente all'art. 21 ROC, il Municipio risponde alle interrogazioni, trasmettendone copia a tutti i Consiglieri comunali.

Domande al Municipio

Domanda 1
Come reputa il Municipio la situazione del Comune riguardo al tema in questione?

Risposta:
Il Municipio è consapevole della particolare situazione del Comune di Terre di Pedemonte, caratterizzato storicamente da una quota di abitazioni secondarie superiore alla soglia del 20% prevista dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec).
Occorre tuttavia rilevare che tale situazione non è il risultato di sviluppi recenti, bensì di una realtà consolidata da molti anni. Parallelamente, negli ultimi anni il Comune ha registrato la realizzazione di numerose nuove abitazioni destinate alla residenza primaria, contribuendo a mantenere sostanzialmente stabile il rapporto tra abitazioni primarie e secondarie.
Il Municipio segue con attenzione l'evoluzione del fenomeno e le sue possibili ripercussioni sul mercato immobiliare locale e sulle opportunità abitative per la popolazione residente.

Domanda 2
Quante nuove residenze secondarie sono state autorizzate nel nostro comune negli scorsi dieci anni? Quante di queste erano relative a nuove costruzioni?

Risposta:
Dall'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie nel 2012 ad oggi sono state autorizzate complessivamente 93 abitazioni secondarie.
Di queste:

- 9 erano già riconosciute come abitazioni secondarie;
- 83 riguardano cambiamenti di destinazione autorizzati conformemente alle eccezioni previste dalla LASec art. 11, in particolare per edifici esistenti prima dell'entrata in vigore della normativa;
- 1 sola autorizzazione concerne una nuova edificazione resa possibile nell'ambito delle disposizioni eccezionali previste dalla legislazione federale, in presenza di una preesistente superficie abitativa equivalente.

Ne consegue che la quasi totalità delle autorizzazioni rilasciate si riferisce a situazioni espressamente ammesse dalla normativa federale.

Municipio
Piazza Don Gottardo Zurini 2
6652 Tegna

segretario@pedemonte.ch

Domanda 3
Quante nuove autorizzazioni per residenze primarie sono state rilasciate nello stesso periodo?

Risposta:
Dal marzo 2012 ad oggi sono state autorizzate:
- 122 abitazioni unifamiliari;
- 20 abitazioni bifamiliari;
- 37 abitazioni in edifici plurifamiliari.

Complessivamente sono quindi state autorizzate 169 nuove unità insediative destinate alla residenza primaria.

Domanda 4
Qual è stata la tendenza nella quota di residenze secondarie dall'introduzione della LASec?

Risposta:
Sulla base dei dati disponibili, il Municipio constata che la quota di abitazioni secondarie è rimasta sostanzialmente stabile nel corso degli anni successivi all'entrata in vigore della LASec.
L'incremento delle abitazioni primarie autorizzate nel medesimo periodo ha infatti contribuito a compensare gli effetti derivanti dalle possibilità di trasformazione ammesse dalla legislazione federale.

Domanda 5
A quanto si attesta lo sfitto sul nostro territorio? Quante le residenze sfitte da più di due anni?

Risposta:
Il Comune non dispone di una statistica ufficiale e aggiornata relativa agli alloggi sfitti presenti sul proprio territorio.
A livello cantonale, il censimento delle abitazioni vuote rileva unicamente gli alloggi offerti sul mercato (in vendita o in locazione) e immediatamente disponibili. Al 1° giugno 2025 il tasso di abitazioni vuote in Ticino era pari all'1,92%, mentre il Locarnese presentava il tasso più basso del Cantone, con l'1,02%.

Domanda 6
Il Municipio ha mai preso in considerazione l'aggiornamento della NAPR come suggerito dallo studio citato sopra (vedi Esempio di articolo normativo, ripreso dalla pagina finale dello studio cantonale)?

Risposta:
Finora il Municipio non ha ritenuto necessario proporre modifiche alle Norme di attuazione del Piano regolatore specificamente finalizzate a limitare ulteriormente le abitazioni secondarie.
Questa valutazione si fonda sul fatto che la quota di abitazioni secondarie nel Comune era già superiore alla soglia prevista dalla LASec prima dell'entrata in vigore della normativa federale e che, negli anni successivi, non si sono registrate variazioni significative tali da giustificare l'introduzione di misure regolamentari supplementari analoghe a quelle adottate in altri Comuni maggiormente confrontati con una forte pressione immobiliare.
Resta comunque riservata ogni futura valutazione nell'ambito delle pianificazioni e revisioni pianificatorie in corso.

Municipio
Piazza Don Gottardo Zurini 2
6652 Tegna

segretario@pedemonte.ch

COMUNE DI
TERRE DI PEDEMONTE
TEGNA – VERSCIO – CAVIGLIANO

Domanda 7
Quali altre misure sono in vigore o in valutazione nel nostro comune per riportare il nostro comune al di sotto della quota limite?

Risposta:
La quota di abitazioni secondarie è disciplinata principalmente dalla legislazione federale e non può essere modificata rapidamente attraverso misure comunali.
Nell'ambito delle riflessioni pianificatorie in corso, segnatamente nel contesto del Piano d'azione comunale, della revisione del Piano regolatore e delle valutazioni legate al dimensionamento delle zone edificabili, il Municipio sta comunque esaminando strumenti che possano favorire l'insediamento della popolazione residente.

Distinti saluti.

Per il Municipio:

Il Sindaco: Il Segretario:

COMUNE DI TERRE DI PEDEMONTE

Giotto Gobbi *Guido Luminati*