



Massagno, 11 ottobre 2024

**Rapporto di maggioranza Commissione delle Petizioni relativo al MM 2671
Piano Regolatore – Variante NAPR – precisazione inerente l'art. 49 NAPR
“Limitazione delle residenze secondarie”**

Egregio Signor Presidente,
gentili colleghe e colleghi Consiglieri Comunali,

La Commissione delle Petizioni si è riunita il 25 settembre presso la Sala del Municipio, alla presenza della Sindaca Simona Rusconi, del Vicesindaco e Capo Dicastero della Pianificazione Fabio Nicoli, del Segretario Comunale Christian Barelli unitamente al Direttore dell'Ufficio Tecnico, Mauro Rusconi, che sin d'ora ringraziamo.

Premessa

Il MM 2671 è datato fine agosto 2024. La procedura ha visto il Dipartimento del Territorio esprimersi con Esame preliminare nell'ottobre 2015, a seguito della richiesta del Municipio del giugno 2015, la cui origine è per forza di cose antecedente di qualche mese.

Nessuno degli attuali municipali era seduto al tavolo del Municipio di allora.

Ci si permette quindi in entrata di chiedere al Lodevole Municipio se sia davvero convinto di confermare la proposta di allora che, per chi sottoscrive questo rapporto, non ha necessità, utilità, interesse pubblico, ma rappresenta una forzatura e un'ingiustificata limitazione della proprietà privata, oltre a lasciare aperte non poche incognite e possibili conseguenze di natura economica.

L'art. 49 NAPR in vigore

L'art. 49 NAPR in vigore dal dicembre del 1997, è molto chiaro nelle sue disposizioni (come detto anche dal Municipio, vedremo più avanti) e non necessita di alcuna precisazione.

E' noto come già oggi, rispetto alla legislazione federale, la limitazione stabilita dall'art. 49 NAPR sia fortemente più restrittiva, addirittura nell'ordine del 50%: la legislazione federale fissa il limite delle residenze secondarie al 20%, il nostro Piano regolatore, da ben 27 anni limita della metà (10%!) tale opportunità.

Non solo, come riportato a pag. 2 del MM 2671, a Massagno la quantità di residenze secondarie è pari all'insignificante percentuale del 2.2%: vale a dire 88 appartamenti e 2 case unifamiliari, su un totale di 4'108 unità abitative.

La Variante di PR art. 49 NAPR

L'oggetto del MM 2671 è apparentemente poca cosa, e consiste nel completare il capoverso 2 dell'art. 49 NAPR, aggiungendovi *“In ogni caso la SUL destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della SUL complessiva dell'edificio.”*.

No, non è poca cosa... perché dopo tale aggiunta a Massagno nessuna casa unifamiliare e solo l'appartamento più piccolo di una bifamiliare, potranno essere destinati a residenze secondarie.

Il MM 2671 dovrebbe servire a togliere dubbi di interpretazione dell'art. 49 in vigore, tali da rendere necessaria la precisazione di cui sopra.

Attraverso l'allegato Rapporto di Pianificazione, pag. 4, è riportata ulteriormente la necessità di porre mano alla norma in quanto *“(...) occorre risolvere l'incertezza di interpretazione con un'aggiunta al testo dell'articolo, che chiarisce l'intenzione pianificatoria alla base della revisione del PR del 1997.”*.

Non vi è alcuna incertezza. La norma in vigore è chiara e inequivocabile già oggi e lo è dal 1997. La sua lettura non può essere interpretata.

Lo dice il Municipio stesso attraverso l'allegato Rapporto di Pianificazione (per certi versi contraddicendosi), sempre a pag. 4, dove è scritto, *“Infatti, la casa unifamiliare rientra chiaramente nella*

categoria degli stabili fino a 10 appartamenti, per i quali l'articolo 49 ammette esplicitamente l'utilizzazione di un appartamento quale residenza secondaria. Ma concedendo questa destinazione, lo stabile perderebbe la sua caratteristica di abitazione primaria.”.

Non è scritto da nessuna parte e in nessuna Legge che una casa unifamiliare debba per definizione prevedere la destinazione primaria, così come un appartamento, e non se ne fa mai distinzione.

La Variante non rappresenta una precisazione e neppure una risoluzione di incertezza.

Al contrario, la Variante rappresenta una modifica sostanziale della norma.

Confronti con la realtà, mancanza di motivazione, utilità e interesse pubblico

La Variante di PR oggi in esame pone futuri importanti vincoli alle case unifamiliari, quelle bifamiliari e alla proprietà privata.

Secondo i dati riportati sulla tabella gentilmente messi a disposizione nel corso della seduta, a Massagno, su 4'108 unità abitative, soltanto 133 sono case unifamiliari. Di queste, come detto, la miseria di 2 sono ad oggi destinate a residenza secondaria.

La Variante di PR oggi in esame va quindi a toccare 131 proprietari di case unifamiliari e tutte le bifamiliari.

Quali sono i motivi che hanno indotto il Municipio a modificare questa norma di PR?

Vi fu 10 anni fa una situazione per cui il Municipio, nell'interesse pubblico, dovette correre ai ripari, tutelare il Comune per le sorti del suo futuro?

Non risulta assolutamente, e ciò proprio grazie alle risposte forniteci in sede di seduta commissionale. Nulla di tutto ciò.

A fronte di eventuale "situazione di allarme", il Municipio non avrebbe oltretutto atteso 10 anni per giungere al consolidamento della Variante di PR, ma si sarebbero accelerati il più possibile i tempi. Invece son trascorsi 10 anni.

In sede commissionale abbiamo quindi chiesto cosa sia successo, o quante domande di costruzione per cambiamento di destinazione da residenza primaria a secondaria, per case unifamiliari, siano state inoltrate a partire dal 1997 (approvazione del PR) al 2015 (inizio procedura della Variante): la risposta è stata che è successo nulla, nessuna domanda di costruzione.

Si potrebbe estendere la domanda e riferirla al periodo tra il 2015 ad oggi, passati ulteriori 10 anni, e la risposta sarebbe in sostanza la medesima: è successo nulla.

E quindi, in 20 anni è successo... nulla!

Oltretutto, secondo la norma in vigore, fino ad oggi sarebbe stato possibile in ogni momento, chiedere il cambiamento di destinazione di una casa unifamiliare da residenza primaria a secondaria, proprio perché l'art. 49 NAPR lo permette in modo chiaro. Il Municipio avrebbe dovuto concederlo, fatto salvo di un'eventuale applicazione della sospensiva che sussiste al momento in cui vi è una Variante di PR in procedura, la cui durata è però di 2 anni al massimo, dopo di che la licenza edilizia deve essere concessa se nel frattempo la Variante di PR non è stata adottata dal CC.

Quanto precede sta a significare che non vi è alcuna tendenza in atto e non vi è mai stata.

Sostenere l'interesse pubblico alla base della Variante di PR (come sostenuto nel corso della seduta commissionale), con il fatto che, in caso di futuro cambiamento di destinazione di 131 case unifamiliari, ne potrebbe andare della fiscalità del Comune, è ideologica ancorata a nessuna realtà. Lo dicono i numeri.

A Massagno abbiamo il 2.2% di residenze secondarie, di cui 88 appartamenti sole 2 case unifamiliari, su un totale di 4'108 unità abitative!

Il 10% concesso restrittivamente dalle normative dell'art. 49 in vigore determinerebbe per Massagno 411 abitazioni secondarie; la realtà dice che ne abbiamo... 90!

Per raggiungere il limite del 10%, e quindi esaurire la possibilità di ulteriori concessioni, il Municipio potrebbe concedere ancora la bellezza di 320 Licenze edilizie.

Aggiungiamo che, se per delirio di ipotesi, tutte le 131 case unifamiliari diventassero residenze secondarie arriveremmo ad un totale di 222 abitazioni, raggiungendo così il 5,5% di residenze secondarie.

Ma di cosa stiamo parlando?

Nel corso della seduta del 25 settembre, a sostegno della Variante di PR, è stato affermato che si vuole evitare che 131 case unifamiliari diventino residenze secondarie, anche per l'eventuale forte diminuzione per rapporto al fabbisogno delle scuole dell'infanzia e elementari.

Affermazione alquanto discutibile poiché la stessa situazione potrebbe essere determinata (anche molto più realisticamente) in caso di cambiamento di destinazione per appartamenti. Rimane che immaginare la possibilità di un cambiamento di destinazione in blocco di 131 case unifamiliari è una follia, pura fantascienza.

In sede commissionale abbiamo chiesto quali altri Comuni si siano già dotati di una simile importante limitazione, facendo differenze tra appartamenti e case unifamiliari: la risposta è che di fatto non ce ne sono, Massagno sarebbe il primo e unico.

Per quali ragioni dobbiamo esserlo? Correndo quali rischi e pericoli?

Possibili conseguenze in caso di approvazione della Variante di PR

In caso di approvazione del MM 2671, la procedura dovrà essere portata a termine con la pubblicazione, l'evasione di possibili ricorsi al Consiglio di Stato e l'approvazione da parte dell'Esecutivo cantonale (riservati ricorsi in seconda istanza).

È infatti facile prevedere che, una volta approvato il MM, alla luce dell'importante limitazione determinata ai 131 proprietari di case unifamiliari, potranno fioccare ricorsi in prima e in seconda istanza. Indipendentemente dall'esito, i ricorsi determineranno importanti spese legali.

Non solo: una volta eventualmente approvato il tutto e cresciuta in giudicato ogni decisione, è facile immaginare la partenza con "effetto domino" delle richieste di espropriazione materiale, sempre presenti in caso di limitazioni della proprietà privata.

Certamente, come riportato nel Rapporto di pianificazione, pag. 8, il Municipio afferma che eventuali pretese espropriative saranno contestate. Bene, ci mancherebbe non contestarle, rimane il fatto che non vi sono precedenti e non è quindi possibile sapere oggi se il Municipio otterrà ragione o soccomberà, dovendo poi passare alla cassa.

Infatti, se nella fase della precedente informazione/partecipazione, una sola osservazione è pervenuta (ma ne sono molto chiari e precisi i contenuti), la pubblicazione vedrà certamente un numero importante di ricorsi, in quanto per Legge tutti gli interessati toccati dalla Variante dovranno essere avvisati puntualmente e singolarmente (non è così per la fase di informazione/partecipazione, che infatti spesso sfugge ai più).

A tal proposito si invita a voler prestare particolare attenzione alle osservazioni formulate in sede di informazione/partecipazione dai Sig.ri Pedrazzini (pag. 6 e 7 del Rapporto di Pianificazione).

Tali osservazioni (pronte ad essere tramutate in Ricorso al Consiglio di Stato, come per altro già anticipato dai Signori Pedrazzini) sono importanti e sono forse state liquidate in modo approssimativo in quelle che sono le risposte del Municipio (pag. 8 del medesimo Rapporto).

Quelle osservazioni ci fanno grande timore.

Dovessero spuntarla i 131 proprietari colpiti dalla Variante, l'eventuale portata economica a carico del Municipio è ad oggi sconosciuta in quanto non vi sono precedenti, quindi imprevedibile, quindi molto pericolosa.

Ci si è quindi permessi un gioco fantasioso, ma non troppo, con i numeri, pur consapevoli che non sia cosa particolarmente seria.

Ad oggi sul nostro territorio ci sono 131 case unifamiliari ad uso di residenza primaria.

Facendo una media (per grande difetto) di CHF 2'500'000.- per ciascuna proprietà, arriviamo ad un valore commerciale complessivo di ca. 327 milioni di franchi (probabilmente è molto di più).

Se la Variante di PR sarà approvata ciascuna delle 131 proprietà avrà subito una limitazione della proprietà privata, in modo presunto anche del valore.

È possibile prevedere 131 istanze per richiesta di esproprio materiale. Il costo procedurale per il proprietario è tendente a zero, mentre i rischi sono addirittura nulli, han solo da guadagnarci.

Al termine delle vertenze (che comunque comporteranno non poche spese legali per il Municipio), i Tribunali avranno due possibilità di decisione:

- Nulla di fatto, non sussiste alcuna base per una richiesta di espropriazione materiale, quindi nessun indennizzo da corrispondere ai 131 privati, e allora ci sarà andata bene;
- Le richieste sono pertinenti e l'indennità è dovuta, in quel caso ci sarà andata molto male.

Nel secondo caso infatti, è plausibile che per i Tribunali il parametro per il calcolo dell'indennità sarà una percentuale sul valore delle proprietà, in quale misura?

Non si sa:

- se l' 1%, il totale degli indennizzi sarà pari a CHF 3'270'000.-;
- se il 5%, il totale degli indennizzi sarà pari a CHF 16'350'000.-;
- se il 10%, il totale degli indennizzi sarà pari a CHF 32'700'000.-.

Ci si rende conto del pericolo che (il condizionale è d'obbligo) staremmo correndo?

Conclusioni

In caso di approvazione della Variante di PR, siamo seriamente preoccupati per il possibile impatto economico a carico del Comune, oltre che convinti che la stessa rappresenti una forte limitazione della proprietà, ma soprattutto non ne vediamo alcuna utilità, motivazione o interesse pubblico che la rendano necessaria, di conseguenza i sottoscritti Commissari chiedono preliminarmente al Municipio di valutare il ritiro del MM 2671.

In via subordinata, si chiede ai colleghi del Consiglio Comunale di NON approvare il Messaggio Municipale 2671.

I Commissari della Commissione petizioni:

Bruschetti-Zürcher Gabriella (relatrice)

D'Amelio Maria

Locatelli Francesco

Van der Mei Lombardi Anke (Presidente)

Allegata:

tabella ricevuta in Seduta il 25 settembre

Elenco degli stabili e degli appartamenti nel comune

Stabili totali esistenti
567

Appartamenti nel Comune		
Appartamenti occupati	Appartamenti vuoti	Totale appartamenti
3'597	511	4'108

Destinazione degli appartamenti e delle case monofamiliari					
Residenze primarie in appart. all'interno degli edifici (art. 49 NAPR)	Case monofamiliari destinate a residenza primaria	Totale residenze primarie	Residenze secondarie in appart. all'interno degli edifici (art. 49 NAPR)	Case monofamiliari destinate a residenza secondaria	Totale residenze secondarie
3'886	131	4'017	88	2	90