

MUNICIPIO

Osservazioni del Municipio al rapporto della Commissione della Pianificazione del Territorio del 17 ottobre 2006 relativo alla mozione no. 3235 dell'On Giordano Macchi concernente l'adozione di un regolamento sulle residenze secondarie

Lugano, 24 aprile 2007

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

LA MOZIONE

Prendendo lo spunto dalla presunta prossima abrogazione della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), il cui messaggio é stato posto in consultazione dal Consiglio federale il 28 maggio 2003, l'On. Giordano Macchi ha inoltrato, in data 12 novembre 2005, una mozione generica con la quale invita il Municipio ad elaborare una regolamentazione sulle residenze secondarie atta ad evitare distorsioni nel mercato dell'alloggio.

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

La Commissione della Pianificazione del Territorio, nel dettagliato ed esaustivo rapporto del 17 ottobre 2006, ritiene in sostanza che, al momento attuale e sino a quando non verrà abrogata la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), procedura che potrebbe durare ancora anni, posto che é data facoltà di referendum e vi sono pressioni per la sua non abrogazione, non sussiste un pericolo presente ed immediato di un aumento incontrollato di acquisti da parte di stranieri.

L'abrogazione della Legge federale inoltre avverrà presumibilmente tre anni dopo la prevista entrata in vigore della modifica della Legge sulla pianificazione del territorio.

Questo garantirà una continuità normativa ed imporrà ai Cantoni ed ai Comuni di tutelare in maniera conveniente il proprio suolo a fronte di una comprovata eccessiva presenza di residenze secondarie.

Per quanto concerne la mozione, la Commissione ritiene che le preoccupazioni sollevate siano condivisibili seppur premature, così come la proposta di adottare immediatamente una regolamentazione specifica poiché, attualmente, alla Commissione non é dato conoscere compiutamente e dettagliatamente l'entità della problematica evocata sul suolo comunale con speciale riguardo alle zone più attrattive ed appetibili dal profilo turistico.

Solo un campionamento territoriale potrebbe fornire elementi certi ed indiscutibili atti a formare un quadro completo della situazione in base al quale valutare approfonditamente la problematica.

In conclusione del suo rapporto la Commissione così si esprima: *"in virtù delle motivazioni e giustificazioni sopra addotte la Mozione datata 12 novembre 2005 non può trovare applicazione pratica così come proposta"*.

Nella Risoluzione proposta al Consiglio Comunale s'invita il Municipio a voler e citiamo: *"effettuare un'indagine quartiere per quartiere e con rapporto alla conformazione del territorio (aree collinari e con vista, zone pregiate e più ricercate) del fenomeno delle residenze secondarie e la sua evoluzione nel tempo, in vista dell'intenzione del Consiglio federale di abrogare la Lex Koller sostituendola con misure pianificatorie adeguate"*.

OSSERVAZIONI DEL MUNICIPIO

Il Municipio vuole innanzitutto riprendere per sommi capi i dati già in suo possesso relativi alla presenza delle residenze secondarie e forniti alla commissione che, seppur non dettagliati per settore, come indicato dalla commissione, danno una chiara visione dell'entità del fenomeno.

Più sotto preciseremo, anche in relazioni agli indirizzi federali, l'estensione dell'area da considerarsi, sia nell'ambito delle indagini, che per l'applicazione di eventuali provvedimenti da prendere.

A dipendenza della Sezione tali dati si riferiscono, o alla Superficie utile lorda (SUL), o al numero degli appartamenti.

1) Per le Sezioni di **Lugano, Castagnola e Bré** i dati sono relativi alla SUL e si possono così riassumere:

a) SUL totale realizzata	MQ 3'527'771
b) SUL residenziale - primaria e secondaria -	MQ 1'965'227
c) SUL residenziale secondaria	MQ 156'950 pari all'8% di b)

2) Per quanto riguarda le Sezioni più popolose di **Pregassona, Viganello e Breganzona**, quindi in quelle dove, per il gioco dei grandi numeri, il fenomeno potrebbe avere una consistenza in dati assoluti più rilevante, non disponendo di dati relativi alla SUL, il Municipio ha trasmesso alla Commissione quelli forniti dal controllo abitanti e riferiti al numero degli appartamenti adibiti a residenze secondarie:

Pregassona:

- a) Totale appartamenti registrati N° 3'965
 b) Appartamenti adibiti a residenza secondaria N° 151 **pari al 3,8 %**

Viganello:

- a) Totale appartamenti registrati N° 3'648
 b) Appartamenti adibiti a residenza secondaria N° 235 **pari al 6,4 %**

Breganzona:

- a) Totale appartamenti registrati N° 2'459
 b) Appartamenti adibiti a residenza secondaria N° 105 **pari al 4,3 %**

Facciamo presente che per le sezioni di Davesco-Soragno, Pazzallo, Pambio-Noranco, Cureggia e Gandria si stanno verificando i relativi dati che, comunque non si scostano sostanzialmente, in termini percentuali, da quelli sopraccitate.

3) Alla Commissione sono pure stati trasmessi i dati in possesso e relativi all'anno 2005, sempre forniti dal controllo abitanti, riguardanti gli abitanti delle residenze secondarie nell'insieme della **Nuova Lugano**

Per una maggior chiarezza si riprendono i dati nella tabella seguente:

Nuova Lugano 2004					
Nuova Lugano	Dati riferiti agli abitanti 1)				
	Colonna 1 Abitanti totali	Abitanti residenze primarie	% riferita a colonna 1	Abitanti residenze secondarie	% riferita a colonna 1
TOTALI Nuova Lugano	51'993	50'412	97%	1'581	3%

1) Dati 2005 comunicati dall'Ufficio controllo abitanti

Dal complesso di questi dati si evince chiaramente come si sia ben lontani dalla soglia indicata dal Consiglio federale oltre la quale i Cantoni sono tenuti ad esaminare quali misure, a livello pianificatorio, sia opportuno adottare.

Nel documento "**Rapport explicatif**" messo in consultazione dal Consiglio federale - Ufficio federale per la pianificazione territoriale - dell'ottobre 2005, riguardante le:

"Misure di accompagnamento legate all'abrogazione della legge federale sull'acquisto di immobili da parte degli stranieri ", si cita:

"solo i Cantoni con delle regioni dove la proporzione delle residenze secondarie per rapporto al totale delle residenze é importante (a partire dal 30% circa), sono tenuti ad esaminare quali misure di pianificazione territoriale sia possibile adottare.

Facciamo inoltre notare come nel testo del documento si faccia esplicito riferimento a Regioni e al limite a Comuni e non a settori territoriali all'interno degli stessi Comuni.

Le valutazioni vanno pertanto fatte prendendo in considerazione l'intera estensione giurisdizionale comunale e non a macchia di leopardo sul territorio.

A mente del Municipio non é pertanto proponibile, semmai se ne dovesse in futuro presentare la necessità, l'introduzione settorializzata di specifiche limitazioni.

A riprova del fatto che la presenza di residenza secondarie non costituisce, e non costituiva, un problema per il quale si dovesse intervenire con una regolamentazione lo comprovano i seguenti fatti:

- a Lugano ante aggregazione, che comprendeva le Sez. di Lugano, Castagnola e Bré e nell'ex Comune di Breganzona, pur non essendoci, a livello di Norme di PR, delle disposizioni che disciplinano la residenza secondaria il fenomeno, come ben lo evidenziano i dati citati in precedenza, non ha mai costituito alcun problema;
- negli ex Comuni di Pregassona e Viganello esistevano invece, nei precedenti PR, delle disposizioni che disciplinavano la consistenza delle residenze secondarie. Nell'ambito della recente revisione dei Piani Regolatori il tema era stato affrontato e dibattuto dai rispettivi legislativi che giungevano alla conclusione che il problema non sussisteva ragione per cui non si giustificava il mantenimento di tali vincoli. Adottando gli aggiornamenti il Consiglio Comunale li ha quindi abrogati per cui i rispettivi PR, approvati poi dal C.d.S. il 1° luglio 2003 ed il 28 febbraio 2006, non contengono più alcuna limitazione.

Per le altre Sezioni alcune delle quali, come citato dal rapporto commissionale, dispongono nei rispettivi PR di Norme che ne disciplinano la consistenza, il fenomeno delle residenze secondarie o é praticamente inesistente, oppure non si discosta, in termini percentuali, da quelli della media cittadina.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precisato il Municipio, pur sensibile alla problematica sollevata dal mozionante ritiene, come del resto sottolineato dalla stessa Commissione, premature le preoccupazioni sollevate, come del resto la proposta di adottare immediatamente una regolamentazione specifica riguardante le residenze secondarie.

Si deve inoltre considerare, come pure evidenziato nel rapporto commissionale che, allo stato attuale delle cose, non é ancora dato a sapere quando verrebbe semmai abrogata la LAFE in quanto la procedura potrebbe durare ancora anni, posto che é data facoltà di referendum e le pressioni per un suo mantenimento sono assai forti.

Il Municipio ed i suoi Servizi continueranno, se del caso approfondendone l'analisi, a monitorare la situazione sull'insieme del nuovo territorio cittadino ma, allo stato attuale delle cose, non ritiene di dover introdurre vincoli o limitazioni alla residenza secondaria come chiesto dal mozionante.

In considerazione di quanto sopra s'invita l'Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. La mozione N°3235 é respinta.
2. Il Municipio seguirà l'iter delle modifiche riguardanti la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero e quella sulla pianificazione del territorio.
Qualora se ne comprovi la necessità il Municipio sottoporrà al Consiglio Comunale le misure che riterrà opportuno adottare.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. jur. M. Delorenzi

ris. mun.: 18/04/2007