

Numero 5072	fr	0	Bellinzona 22 ottobre 2025
----------------	----	---	-------------------------------

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail can@ti.ch  
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Commissione ambiente, territorio  
ed energia

raffaella.navari@ti.ch

**M8512, 11.12.2024, Approvazione della revisione del Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Monte Generoso (PUC-PdMG) e richiesta di stanziamento di un credito quadro di investimento di 4'100'000 franchi e di un credito di gestione di 170'744 franchi per la sua attuazione per il periodo 2025–2028**

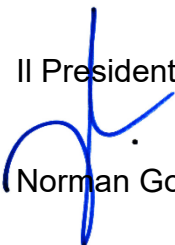
Signora Presidente,  
signore commissarie e signori commissari,

ci riferiamo alla lettera del 6 ottobre 2025 con la quale ci chiedete di fornire spiegazioni maggiormente circostanziate delle motivazioni giuridiche, con riferimenti precisi alla giurisprudenza cui si accenna, e della tipologia di casistiche a cui la stessa sarebbe riferita, in merito alla misura M\_11.1.1 del PUC-PdMG *Abbandono delle zone per residenze secondarie*.

In allegato vi forniamo la risposta alle vostre richieste allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale con il supporto dell'Ufficio giuridico del DT.

Gradiscano, signora Presidente, signore commissarie e signori commissari, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente  
  
Norman Gobbi

Il Cancelliere  
  
Arnaldo Coduri

Allegato: citato

Copia:

- Consiglio di Stato (decs-dir@ti.ch; dfe-dir@ti.ch; di-dir@ti.ch; dss-dir@ti.ch; dt-dir@ti.ch; can-sc@ti.ch)
- Servizi del Gran Consiglio (sgc@ti.ch)
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio giuridico del DT (dt-sg@ti.ch)

Bellinzona  
17 ottobre 2025

Sezione dello sviluppo territoriale  
Via Franco Zorzi 13  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 25 91  
fax +41 91 814 25 99  
e-mail dt-sst@ti.ch  
web www.ti.ch/sst

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio  
Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità

## La Sezione dello sviluppo territoriale

### **Motivazioni giuridiche e riferimenti giurisprudenziali in merito alla misura M\_11.1.1 Abbandono delle zone per residenze secondarie prevista dal progetto di revisione del PUC-MG**

a) Il piano d'utilizzazione cantonale (PUC) stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo per aree d'interesse cantonale o sovracomunale (art. 44 cpv. 1 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011, LST, RL 701.100). Esso è volto, fra l'altro, a promuovere l'attuazione degli obiettivi pianificatori del piano direttore e di compiti cantonali (art. 44 cpv. 2 LST).

Giusta l'art. 50 LST, il PUC è sottoposto a verifica di regola ogni dieci anni e in ogni caso può essere modificato in presenza di un notevole cambiamento delle circostanze. In questo senso, anche l'art. 21 cpv. 2 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700) impone il riesame dei piani d'utilizzazione in caso di notevole cambiamento delle circostanze e, se necessario, il loro adattamento.

Il piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso (PUC-MG) risale al 1998. L'esigenza della sua verifica e aggiornamento è palese, non solo perché da allora sono trascorse più scadenze decennali di verifica (cfr. art. 44 cpv. 1 LST), ma soprattutto perché le circostanze sono notevolmente mutate. Si rimanda al proposito al punto 2 del messaggio del Consiglio di Stato n. 8512 dell'11 dicembre 2024.

b) Nell'ambito della revisione del PUC-MG, il Consiglio di Stato ha ritenuto che non fosse più possibile, dal profilo giuridico, confermare le zone per residenze secondarie previste dal PUC-MG originario e ne ha quindi previsto l'abbandono.

La Commissione ambiente, territorio ed energia chiede di fornire spiegazioni maggiormente circostanziate delle motivazioni giuridiche, con riferimenti precisi alla giurisprudenza.

c) Le zone per residenze secondarie del PUC-MG non sono definite dalla LPT, ma costituiscono zone edificabili speciali ai sensi dell'art. 18 LPT.

Secondo l'art. 18 cpv. 1 LPT, il diritto cantonale può prevedere altre zone d'utilizzazione oltre alle zone edificabili (art. 15 LPT), agricole (art. 16 LPT) e protette (17 LPT). Queste altre zone possono sovrapporsi sia a una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT sia alla zona non edificabile (ELO JEANNERAT / PIERRE MOOR, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, art. 14 n. 39, come anche RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, art. 18 n. 21 segg.; cfr. anche ERIC BRANDT / PIERRE MOOR, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, art. 18 n. 8).

In ogni caso, le zone speciali dell'art. 18 LPT devono essere conformi ai principi fissati dalla legge, soprattutto a quello della *separazione del territorio edificabile dal territorio non edificabile* (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, ad art. 1 n. 12 ss.) e al principio, ad esso connesso, della *concentrazione degli insediamenti* (WALDMANN / HÄNNI, op. cit., ad art. 1 n. 18 ss.; MUGGLI, op. cit., ad art. 18 n. 5). Inoltre, devono essere rispettati gli scopi e i principi della pianificazione territoriale, espressi dagli art. 1 e 3 LPT (cfr. per tutto quanto precede WALDMANN / HÄNNI, op. cit., ad art. 18 n. 5; MUGGLI, op. cit., ad art. 18 n. 14 seg. e 21 seg.).

In particolare il CdS ha ritenuto che queste zone edificabili speciali non rivestano più alcun interesse pubblico. Esse non sono adeguate a perseguire fini turistici, trattandosi all'atto pratico quasi esclusivamente di letti freddi. La messa a disposizione di nuovi posti letto è, per contro, perseguita con altre misure, e in particolare con la delimitazione delle zone turistico-alberghiere che interessano diversi edifici e superfici. Oltre che pianificata, nel frattempo questa politica turistica è stata messa in atto con la ristrutturazione dell'Alpe di Caviano nel contesto della strategia di albergo diffuso. Va da ultimo considerato che sussiste comunque la possibilità di realizzare case secondarie tramite la trasformazione di edifici rurali meritevoli di conservazione presenti sul Generoso e inclusi nel perimetro del PUC-PEIP.

Non solo queste zone edificabili speciali sono prive di interesse pubblico, ma si rivelano per più aspetti contrarie alla legislazione federale. In quanto piccole zone edificabili discoste dal centro delle località e dagli insediamenti esistenti, disattendono i relativi principi sopra citati, codificati agli art. 1 cpv. 2 lett. a<sup>bis</sup> e lett. b, 3 cpv. 3 e 4 lett. c LPT. In relazione al valore paesaggistico del comprensorio, attestato dalla sua inclusione nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (IFP), queste zone collidono con le esigenze di protezione del paesaggio (art. 1 cpv. 2 lett. a LPT). Si ricorda che il progetto di revisione del PUC, all'esame della Commissione, decreta formalmente anche lo statuto di Parco naturale di importanza cantonale codificato nel piano direttore. Il paesaggio e il contesto agricolo e naturale che lo contraddistinguono, e di cui le località Pianez e Balduana sono parte costitutiva e di notevole visibilità, portano a ritenere che le zone edificabili speciali, volte alla realizzazione di nuovi edifici privati a scopo di residenza secondaria, si pongano in contrasto con le finalità stesse di protezione e di valorizzazione del paesaggio e dell'attività agricola presente. I luoghi panoramici e ben visibili di questi comparti mal sopportano l'edificazione di nuove case private.

Queste piccole zone edificabili sparse non sono inoltre ammissibili neppure nell'ottica di legalizzare successivamente costruzioni non conformi alla zona (cfr. RUDOLF MUGGLI, Les «autres zones et territoires» au sens des articles 18 et 18<sup>bis</sup> LAT, Territoire & Environnement, EspaceSuisse 1/2024 pag 13).

Queste conclusioni non mutano nemmeno considerando le modifiche della LPT recentemente votate dalle camere federali e che entreranno in vigore il prossimo anno, ritenuto che il nuovo cpv. 1<sup>bis</sup> dell'art. 18 LPT perpetua quanto già esatto dalla giurisprudenza.

Infine, non essendo queste zone speciali per residenze secondarie imposte, quanto ad ubicazione, dalla loro destinazione ai sensi dell'art. 18<sup>bis</sup> LPT (votato dalle camere federali, ma non ancora entrato in vigore), dovrebbero adempiere anche i presupposti dell'art. 15 LPT (MUGGLI, Territoire & Environnement, pag. 13 seg.). Tuttavia, pure l'art. 15 LPT è disatteso, per più motivi: perché queste zone edificabili speciali non sono necessarie per soddisfare un fabbisogno prevedibile per 15 anni (art. 15 cpv. 1 LPT), perché la loro ubicazione non permette di rispettare gli scopi e i principi della pianificazione del territorio (art. 1 e 3 LPT), e fra questi anche la natura e il paesaggio (art. 15 cpv. 3 LPT) – come detto ampiamente più sopra – e perché la loro conferma in zona edificabile non consente di attuare quanto disposto nel piano direttore (art. 15 cpv. 4 LPT).

PER LA SEZIONE DELLO  
SVILUPPO TERRITORIALE

Il Caposezione:

N. Klainguti

PER L'UFFICIO GIURIDICO  
DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Capo ufficio:

D. Socchi