

3315
AMBIENTE

MESSAGGIO

concernente i ricorsi di seconda istanza contro la pubblica
utilità e il contenuto della variante del piano regolatore
(PR) del comune di Minusio sul disciplinamento delle
residenze secondarie

del 3 maggio 1988

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio vi presentiamo le osservazioni del Consiglio di Stato relative ai ricorsi di seconda istanza interposti nella procedura di approvazione della variante di PR di Minusio sul disciplinamento delle residenze secondarie.

In virtù degli art. 21 e 22 cpv. 2 della legge edilizia (LE) l'approvazione di un piano regolatore comunale compete al Consiglio di Stato, la cui decisione, sotto il profilo della pubblica utilità, può essere censurata presso il Gran Consiglio che decide in ultima istanza.

Con la risoluzione no. 6959 del 10 novembre 1987 (in seguito: risoluzione) il Consiglio di Stato ha approvato la variante del PR di Minusio sul disciplinamento delle residenze secondarie. Contro questa decisione, nei termini previsti dall'art. 22 cpv. 2 LE, sono pervenuti i seguenti due ricorsi:

1. Aridurra SA, Lugano (avv. C. Franscini, Via Bramantino 1, 6601 Locarno)
2. Peter Ruedi, Orselina (avv. O. Marzorini, Via Stazione 5, 6601 Muralto)

I ricorrenti sollevano argomentazioni di fatto e di diritto simili per cui le osservazioni ai singoli ricorsi sono riunite nel seguente unico testo.

1. Cronistoria

Il piano regolatore comunale di Minusio è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 11 gennaio 1984.

In seguito, il 20 gennaio 1986, veniva consegnata alla cancelleria comunale un'iniziativa popolare intesa a limitare le residenze secondarie nella zona edificabile.

Il 4 febbraio 1986 il Municipio presentava al legislativo comunale un controprogetto avente lo scopo di regola-

re le residenze secondarie, adottando una misura pianificatoria diversa da quanto proposto dagli iniziativaisti.

Il Consiglio comunale adottava la nuova norma (art. 31 bis della NAPR) il 17 febbraio 1986. Contro questa variante di PR insorgevano 8 ricorrenti.

L'approvazione del Consiglio di Stato avveniva il 10 novembre 1987.

2. Norma approvata (art. 31 bis)

La norma ha preso la forma di un nuovo articolo delle norme di attuazione del PR e recita:

Art. 31 bis - Abitazioni a carattere primario e secondario

Scopi

1. Le presenti disposizioni intendono:
 - favorire un insediamento residenziale primario nel Cantone
 - salvaguardare l'identità socio-culturale del Comune
 - contenere la lievitazione dei costi dei servizi e delle infrastrutture, nonché quella dei prezzi del mercato immobiliare provocate dall'insediamento residenziale secondario.

Definizioni

2. Per insediamento residenziale secondario si intende l'uso delle abitazioni da parte di persone non domiciliate nel Comune ed astrette al pagamento della tassa di soggiorno secondo l' art. 24 della Legge sul turismo, eccettuate quelle soggette all'obbligo di un'autorizzazione (patente o permesso) secondo la Legge sugli esercizi pubblici.

Indici

3. La percentuale massima della SUL ammessa per i singoli fondi, che può essere destinata alla residenza secondaria è la seguente:

ZONA NV	50 ‰	ZONA RJ	30 ‰
ZONA NN	30 ‰	ZONA R2a	50 ‰
ZONA RCA	25 ‰	ZONA R2b	50 ‰
ZONA R5	20 ‰	ZONA RF2	50 ‰
ZONA R4	25 ‰		

In caso di mancato sfruttamento integrale del fondo, fa stato la SUI, effettivamente realizzata.

Nelle zone R2a, R2b e RP2, i limiti sopra indicati non si applicano alle costruzioni monofamigliari realizzate su fondi con una superficie superiore a mq 700.

Deroghe

4. a) Deroghe possono essere concesse dal Municipio quando l'uso dell'abitazione a scopo residenza secondaria non compromette le finalità perseguite dalle presenti norme o è giustificato da interessi preponderanti.
- b) Abitazioni a scopo di residenza primaria possono essere utilizzate a scopo di residenza secondaria dai loro proprietari, a condizione che siano stati domiciliati nel Comune negli ultimi 5 anni precedenti il cambiamento di destinazione. Analogo diritto compete ai discendenti e al coniuge superstite, indipendentemente dal numero degli anni di domicilio, in caso di morte del proprietario.

Ripristino

5. Le abitazioni utilizzate a scopo di residenza secondaria al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono continuare ad essere utilizzate a tale scopo da parte degli attuali utenti. In caso di cambiamento dell'utente (alienazione, rilocazione, ecc.), devono essere destinate alla residenza primaria nella misura in cui non sono rispettati i limiti indicati dal cpv. 3, a meno che vengano utilizzate a scopo di residenza secondaria da parte degli attuali proprietari, dei loro discendenti, o del coniuge superstite, in caso di morte del proprietario.

Ampliamenti e trasformazioni

6. Costruzioni ad uso di residenza secondaria che non rispettano i limiti indicati dal cpv. 3, possono di principio essere ampliate e trasformate. Ampliamenti e trasformazioni che comportano l'insediamento di nuove unità d'abitazione, sono tuttavia autorizzati soltanto se le nuove unità d'abitazione sono destinate alla residenza primaria.

Cambiamento di destinazione

7. Il cambiamento di destinazione è soggetto a notifica giusta l'art. 36 del Regolamento di applicazione della legge edilizia.
Il cambiamento dell'uso costituisce un cambiamento di destinazione.

Catasto

8. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore il Municipio allestisce il catasto delle abitazioni.

3. Considerazione giuridico-pianificatorie

La risoluzione di approvazione ha motivato diffusamente e sostenuto con fermezza la proposta del Comune. Richiamiamo pertanto integralmente quanto esposto dal C.d.S. da pag. 7 a pag. 17. In sostanza dal punto di vista pianificatorio la norma è applicabile e giustificata.

Sono inoltre trattati gli aspetti giuridici riguardanti:

- interesse pubblico;
- base legali;
- proporzionalità
- parità di trattamento;
- sicurezza giuridica e affidamento;
- libertà d'industria e di commercio;
- libertà di domicilio;
- conformità di diritto civile federale.

Le conclusioni di questo esame esperito dal C.d.S. ribadiscono la legalità del provvedimento e la sua opportunità politico-pianificatoria.

In particolare il fondamento giuridico della norma è dato.

Escludendo la possibilità di utilizzare parte degli immobili come residenza secondaria si limita il diritto di proprietà garantito dalla Costituzione federale (art. 22 ter, cpv. 1), diritto non assoluto, alla stregua di tutti i diritti costituzionali. Una simile restrizione è valida se viene istituita nell'interesse pubblico e nel rispetto dei principi legali testè citati.

Dal profilo pianificatorio il vincolo è pure proponibile. Nel progetto di Piano Direttore cantonale del maggio 1986 il tema è stato esaurientemente approfondito (allegato no. 3).

Si è in particolare introdotto il concetto di soglia di allarme.

Questo valore indica la percentuale di residenza secondaria sul totale degli alloggi oltre la quale la presenza di residenze secondarie può rappresentare un ostacolo all'auspicato sviluppo territoriale e all'uso, razionale e parsimonioso del suolo, con particolare riferimento alla funzione residenze primarie.

Per il Comune di Minusio la soglia di allarme è stata quantificata con il valore del 20 %. La preoccupazione degli iniziativaisti, dell'esecutivo e del legislativo comunale è quindi confermata anche da questo studio in quanto già nel 1980 la presenza delle residenze secondarie ammontava al 31 %.

Questa analisi dei dati statistici è pur sempre riferita alla situazione del 1980 (ultimo rilievo statistico). La situazione attuale è sicuramente ancora più grave e quindi necessita di interventi tempestivi e precisi se si vuol realmente affrontare, gestire e risolvere questo problema. L'autorità comunale ha dimostrato di aver recepito e compreso la gravità della situazione e ha, di conseguenza, preso i necessari provvedimenti.

Non bisogna poi limitarsi unicamente al livello comunale, la situazione è grave anche al livello regionale. Prova ne sia che in quasi tutti i comuni del Locarnese la norma è stata adottata (Brissago, Locarno, Orselina e Tenero) o è allo studio (Ascona e Ronco s/A). La non regolamentazione delle residenze secondarie nel comune di Minusio avrebbe creato un pericolosissimo "buco" nel mercato immobiliare locale. Questa ipotetica situazione avrebbe sicuramente accelerato l'acuirsi del problema, di per sé già grave al punto da generare un'iniziativa popolare intesa a limitare questo uso del territorio edificabile comunale.

Visto quanto sopra si deve concludere con la conferma della sostenibilità giuridica-pianificatoria della norma.

4. Conclusione

Richiamata la decisione dello scrivente Consiglio di Stato del 10 novembre 1987 che approvava l'art. 31 bis NAPR, viste le osservazioni del Municipio di Minusio del 8 agosto 1986 (ricorsi di prima istanza) e del 16 febbraio 1988 (ricorsi di seconda istanza) che proponevano la conferma della norma così come presentata, viste le annotazioni aggiuntive riportate nel presente messaggio, si propone di respingere i due ricorsi.

Siamo a disposizione con i nostri servizi tecnici per eventuali ulteriori informazioni.

Nel contempo vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, C. Generali

p.o. Il Cancelliere, A. Crivelli