



- **Interpellanza del 9 dicembre 2025 dell'on' Massimo Mobiglia**
- > intitolata "Trasformazione di residenze primarie in residenze secondarie"

1. *Quota di residenze secondarie: Minusio ha già superato la quota del 20 % di residenze secondarie prevista dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC)?*

Sì. In base ai dati ufficiali dell'inventario delle abitazioni rilevati nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), la quota di residenze secondarie nel Comune di Minusio supera il 20 % previsto dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC).

Di conseguenza, il Comune è soggetto alle restrizioni previste dalla LASEC in materia di autorizzazione di nuove abitazioni secondarie.

2. *Suddivisione per zone: esiste una suddivisione delle residenze secondarie per zone all'interno del territorio comunale? Se sì, quali sono le zone maggiormente interessate?*

La disciplina delle residenze secondarie sul territorio comunale è regolata dall'art. 60 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR), che stabilisce quote massime differenziate per zona edificabile.

Le zone maggiormente interessate dalla presenza di residenze secondarie risultano in particolare la zona residenziale estensiva R2 e la zona residenziale semi-intensiva R4, conformemente alle percentuali massime previste dalla normativa comunale vigente.

3. *Applicazione dei limiti legislativi: i limiti introdotti dalla modifica legislativa entrata in vigore il 1° ottobre 2025 si applicano anche alla quota di residenze secondarie nelle diverse zone del Comune? In che modo tale modifica influisce sulle future autorizzazioni di costruzione?*

La modifica dell'art. 11 LASEC, entrata in vigore il 1° ottobre 2025, ha allentato alcune restrizioni per le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore all'11 marzo 2012, consentendo interventi di rinnovo, trasformazione, demolizione e ricostruzione con un ampliamento massimo del 30 % della superficie utile principale, anche con la creazione di ulteriori unità abitative.

Tali modifiche non incidono tuttavia sui principi fondamentali della LASEC, né modificano il divieto generale di autorizzare nuove abitazioni secondarie nei Comuni che superano la quota del 20 %, se non nei casi espressamente ammessi dalla Legge.

Le autorizzazioni edilizie continuano pertanto ad essere valutate caso per caso, nel rispetto sia della legislazione federale sia delle norme cantonali e comunali applicabili.

4. *Eccezioni alle limitazioni: le domande di trasformazione pervenute rientrano nelle eccezioni previste dalla Legge, come quelle relative a strutture ricettive o altre casistiche specifiche? Se sì, come vengono gestite?*

Le domande di trasformazione pervenute vengono esaminate singolarmente per verificare l'eventuale applicabilità delle eccezioni previste dalla LASEC, in particolare quelle relative

- > alle abitazioni del cosiddetto "diritto anteriore";
- > alle abitazioni sfruttate a scopi turistici conformemente all'art. 7 LASEC;
- > alle strutture ricettive organizzate, laddove ne siano adempiute le condizioni legali

Il Municipio applica in modo rigoroso la normativa vigente, richiedendo le necessarie autorizzazioni edilizie e verificando il rispetto delle condizioni d'uso previste dalla Legge.



5. *Possibile aumento della quota di residenze secondarie: in base all'applicazione della modifica legislativa, quanto potrebbe aumentare la quota di residenze secondarie nel Comune, considerando anche le trasformazioni richieste? Vi sono previsioni o stime in merito?*

I cambiamenti di destinazione d'uso da abitazione primaria a residenza secondaria non determinano di per sé un incremento delle quote percentuali di residenze secondarie previste dall'art. 60 NAPR nella misura in cui tali cambiamenti non siano accompagnati da interventi edilizi riconducibili a nuove costruzioni, ristrutturazioni o ampliamenti sostanziali che comportino la formazione di nuove unità di alloggio.

Le quote percentuali stabilite dall'art. 60 NAPR si applicano infatti esclusivamente nei casi

- > di nuove costruzioni;
- > di lavori di ristrutturazione sostanziali con formazione di nuove unità di alloggio;
- > di ampliamenti sostanziali con formazione di nuove unità abitative

Allo stato attuale il Municipio non dispone di stime previsionali attendibili sull'evoluzione futura della quota di residenze secondarie, poiché ogni richiesta viene valutata singolarmente e non è possibile anticipare l'andamento delle domande nel tempo.

Per quanto concerne l'utilizzo di abitazioni a scopi turistici, occorre distinguere tra residenze secondarie e abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi della LASEC.

La locazione di breve durata a fini turistici non modifica automaticamente la natura dell'alloggio, che rimane abitazione primaria o secondaria a dipendenza dei casi.

In particolare:

- > la locazione turistica fino a 90 giorni complessivi per anno civile - non soggetta alla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (LEAR) - non richiede licenza edilizia, previo annuncio al Municipio;
- > utilizzi più intensivi, superiori a 90 giorni annui o con caratteristiche assimilabili ad attività ricettive, sono invece soggetti a licenza edilizia e alla legislazione specifica in materia

Tali forme di utilizzo non incidono sul conteggio delle quote di residenze secondarie poiché non comportano la creazione di nuove unità di alloggio ai sensi dell'art. 60 NAPR.

Il Municipio continuerà a monitorare attentamente l'evoluzione delle domande edilizie e ad applicare in modo coerente e conforme la legislazione federale, cantonale e comunale, al fine di garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio comunale.

Ogni procedura è diversa dalle altre e tutto quanto riferito prima potrebbe cambiare; la risposta del Municipio non può quindi essere considerata vincolante per procedure concrete e ciò anche perché i temi posti sono in continua evoluzione non solo a seguito di giurisprudenza bensì anche in conseguenza di sviluppi legislativi e dottrinali.