Lodevole
Municipio di
6648 Minusio

Minusio, 9 dicembre 2025

On. signor Sindaco, on. signori Municipali;

come da facoltà concessa dall'art. 66, della LOC, e dall'art. 14 del Regolamento d'applicazione della LOC e dall'art. 18 lett b) del Regolamento comunale, i sottoscriventi consiglieri comunali presentano la seguente

**Interpellanza sulla trasformazione di residenze primarie in residenze secondarie**

La legge sulle abitazioni secondarie in Svizzera, nota come "Lex Weber", è stata introdotta per limitare la costruzione di residenze secondarie nei Comuni con una quota superiore al 20%, al fine di preservare gli alloggi per la popolazione locale, ni seguito all'iniziativa popolare del 11 marzo 2012. La legge, in vigore dal 1° gennaio 2016, vieta la costruzione di nuove abitazioni secondarie nei Comuni che hanno già superato questa soglia, prevedendo però delle eccezioni.
Le eccezioni riguardano la costruzione di abitazioni per residenti primari, per motivi di lavoro o di formazione, e strutture ricettive per scopi turistici. Le strutture ricettive organizzate, come gli alberghi, possono superare la quota del 20% se i ricavi derivanti dalle abitazioni secondarie vengono reinvestiti nella struttura o se la redditività dipende da tali investimenti. Inoltre, le strutture ricettive esistenti prima del 2012, non più redditizie, possono essere trasformate fino al 50% della loro superficie in abitazioni secondarie.

I Comuni sono tenuti a mantenere un inventario delle abitazioni, iscrivendo i dati nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), che consente di calcolare la quota di residenze secondarie. L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) utilizza questi dati per determinare l'adeguatezza della pianificazione, mentre l'Ufficio federale di statistica (UST) garantisce la qualità e la corretta determinazione della quota.
In sintesi, la legge mira a contrastare la speculazione edilizia nelle località turistiche, garantendo che le risorse abitative siano destinate principalmente alla popolazione residente, con alcune eccezioni per le strutture turistiche e ricettive.

Dal 1° ottobre, è entrata in vigore una modifica legislativa che facilita la ristrutturazione e la creazione di nuove residenze secondarie in edifici esistenti. Fino al 30 settembre, le abitazioni esistenti all'11 marzo 2012 o edificate con licenza precedente a quella data potevano essere trasformate o ristrutturate con i seguenti limiti:

1. Le abitazioni primarie o secondarie potevano essere utilizzate liberamente, mentre i locali commerciali potevano diventare residenze secondarie solo se già predisposti a tale scopo.

2. Le abitazioni esistenti potevano essere rinnovate o ricostruite senza aumentare la superficie utile principale, ma era consentita la costruzione di abitazioni supplementari solo senza superare la superficie originale.
3. Se non venivano aggiunte abitazioni secondarie supplementari, la superficie poteva essere aumentata del 30%.

Con l'approvazione della modifica legislativa del 15 marzo, il Parlamento ha alleggerito queste restrizioni, consentendo di rinnovare, trasformare e ricostruire abitazioni esistenti con un ampliamento fino al 30%, anche aggiungendo abitazioni secondarie supplementari. Gli ampliamenti che superano il 30% rimarranno soggetti alle restrizioni della LASec. Le altre disposizioni rimangono invariate.
Il termine per il referendum, scaduto il 4 luglio, è passato senza opposizioni, e la modifica è entrata in vigore il 1° ottobre.

In considerazione delle recenti domande di costruzione apparse all'albo comunale, che richiedono la trasformazione di residenze primarie in residenze secondarie, riteniamo opportuno porre alcune domande al fine di chiarire la situazione attuale e valutare gli eventuali interventi futuri:

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

Confidiamo che queste domande possano contribuire a una maggiore chiarezza sulla situazione attuale e sul corretto indirizzo da seguire per il futuro sviluppo del nostro territorio. Ringraziamo anticipatamente per la vostra disponibilità e restiamo in attesa di una vostra cortese risposta.

Con la massima stima
Massimo Mobiglia

TAIMI U.