

Lodevole
Municipio di
6648 Minusio

Minusio, 11 maggio 2026

On signor Sindaco, on signori Municipalì;

come da facoltà concessa dall'art. 67, della LOC, e dagli artt. 17 e 18, rispettivamente del Regolamento d'applicazione e del Regolamento comunale, i verdi liberali ed indipendenti presentano la seguente

**Mozione: priorità alle residenze primarie
nelle zone residenziali ad alta densità del Comune di Minusio**

negli ultimi anni il Comune di Minusio ha conosciuto una crescente pressione sul mercato immobiliare, caratterizzata da un aumento delle residenze secondarie e degli appartamenti destinati ad un utilizzo saltuario o non stabile.

Questo fenomeno comporta diverse conseguenze sul tessuto sociale e territoriale del Comune:

- riduzione dell'offerta abitativa accessibile per la popolazione residente;
- aumento della pressione sui prezzi immobiliari e sugli affitti;
- progressiva perdita di vitalità nei quartieri durante parte dell'anno;
- indebolimento della coesione sociale e della vita di vicinato;
- utilizzo poco efficiente delle infrastrutture pubbliche comunali.

Minusio deve poter continuare a svilupparsi come Comune vivo, abitato e attrattivo per le famiglie e per la popolazione residente stabile. Secondo i dati ufficiali del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), il Comune supera già oggi ampiamente la soglia del 20% di residenze secondarie prevista dalla legislazione federale, raggiungendo una quota vicina al 40%. La recente evoluzione della LASEC e le maggiori possibilità di trasformazione di abitazioni esistenti rischiano inoltre di aumentare ulteriormente la pressione sul mercato immobiliare locale. In questo senso, appare opportuno interrogarsi sull'opportunità di favorire maggiormente le residenze primarie nelle aree maggiormente urbanizzate e densamente abitate del territorio comunale.

La legislazione federale sulle residenze secondarie pone limiti principalmente ai Comuni che superano la soglia del 20% di residenze secondarie. Tuttavia, anche nei Comuni che non raggiungono tale quota, resta possibile introdurre strumenti pianificatori mirati e proporzionati, volti a privilegiare l'insediamento stabile della popolazione residente. In diversi Comuni svizzeri sono già state introdotte misure pianificatorie che incentivano o privilegiano le residenze primarie in determinate zone del territorio, con l'obiettivo di



preservare la presenza di residenti stabili, contenere la pressione sul mercato immobiliare e salvaguardare la qualità di vita e la sostenibilità dei servizi pubblici locali.

Alla luce di queste considerazioni, i sottoscritti consiglieri comunali invitano il Municipio ad avviare l'allestimento di una variante di Piano regolatore volta a introdurre il principio di priorità alle residenze primarie nelle zone residenziali a maggiore densità del Comune, in particolare nelle zone R3, R4, R5 e nei nuclei.

La presente mozione non mira a penalizzare il turismo o gli investimenti immobiliari, bensì a ricercare un equilibrio sostenibile tra attrattività del territorio e qualità della vita della popolazione residente.

Le zone centrali e ad alta densità del Comune rappresentano infatti spazi strategici per lo sviluppo della vita comunitaria, dei servizi pubblici e della mobilità sostenibile. In tali comparti, una crescita eccessiva delle residenze secondarie rischia di ridurre progressivamente la presenza di residenti permanenti e di indebolire il tessuto sociale locale. Favorire in queste aree la presenza di residenti stabili permette di:

- sostenere il commercio locale e la vita di quartiere;
- valorizzare gli investimenti pubblici nelle infrastrutture;
- limitare il rischio di quartieri parzialmente disabitati;
- rafforzare la coesione sociale;
- rispondere meglio ai bisogni abitativi della popolazione residente.

Si tratta pertanto di avviare una riflessione pianificatoria lungimirante, coerente con uno sviluppo equilibrato e sostenibile del Comune di Minusio.

Con la massima stima
Massimo Mobiglia



Paolo Kaehli

