



**COMUNE DI BRUSINO ARSIZIO
MUNICIPIO**

Settembre 2020

AL CONSIGLIO COMUNALE
DI BRUSINO ARSIZIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5 / 2020

**Chiedente l'approvazione di una variante di Piano Regolatore
concernente l'art. 14 NAPR e l'art. 6 NAPPN relativi alle abitazioni
secondarie.**

RM. no.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
231	17.09.2020	Edilizia pubblica e privata	Petizioni

Ripresentiamo il MM no. 05/2019, ritirato lo scorso anno poiché era sorto un dubbio sulla corretta procedura di approvazione. Dopo verifica, confermiamo che gli atti sono stati depositati per consultazione presso la Cancelleria comunale dal 30.10.2018 al 28.11.2018 e che non sono state inoltrate osservazioni.

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri comunali,

1. Scopo della variante

Con la variante dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR) in esame, il Municipio propone a questo lodevole Consiglio comunale di ristabilire il tenore della norma comunale sulle abitazioni secondarie approvata dal Legislativo il 12 gennaio 2012 in occasione della revisione del PR, con le dovute integrazioni e precisazioni discusse durante l'incontro avuto presso la direzione del Dipartimento del Territorio (DT) l'8 luglio 2014, tenuto conto dell'entrata in vigore della Legge sulle abitazioni secondarie (LASEC) il 1. gennaio 2016.



Così facendo, il Comune di Brusino Arsizio avrà la base legale per una regolamentazione delle abitazioni secondarie, più restrittiva rispetto al diritto federale, necessaria al fine di riequilibrare il rapporto tra abitazioni primarie e secondarie sul proprio territorio.

La LAsSec, infatti, ammette l'uso libero (quindi con possibile cambio di destinazione da abitazione primaria a secondaria) di tutte le abitazioni esistenti prima della data della votazione federale (11 marzo 2012), ma consente alle Autorità comunali la possibilità di introdurre disposti legali e normativi più restrittivi, laddove si registrano abusi o sviluppi indesiderati (art. 12 LAsSec).

Il Municipio propone quindi di adottare una regolamentazione comunale più restrittiva rispetto a quella federale e che tenda al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- aumentare l'offerta di abitazione primarie;
- contenere l'aumento dei prezzi dei terreni nelle zone edificabili, che hanno raggiunto dei costi non sostenibili per la maggioranza della popolazione;
- soddisfare le necessità abitative della popolazione residente tramite un'offerta maggiore di abitazioni;
- sfruttare in modo migliore le abitazioni secondarie esistenti attraverso un uso più intensivo del territorio;
- evitare che i giovani e le famiglie si trasferiscano in altri Comuni;
- incrementare i pernottamenti all'interno delle strutture alberghiere e nelle strutture ricettive para alberghiere per ridare vigore al tessuto turistico comunale.

2. Revisione del Regolamento

Le modifiche d'ufficio, scaturite dall'approvazione del Consiglio di Stato, hanno limitato considerevolmente l'efficacia della norma, in particolar modo per quel che riguarda il cambiamento di destinazione da primaria a secondaria delle abitazioni presenti.

La volontà del Municipio è quella di effettuare una modifica dell'articolo in vigore al fine di avere una regolamentazione più restrittiva rispetto a quella federale, per poter limitare il summenzionato cambiamento di destinazione delle residenze costruite prima dell'11 marzo 2012.

La proposta è quella di ridurre i comprensori da 4 attuali a 3; d'altro canto l'articolo in vigore prevede la medesima prescrizione per 2 degli attuali comprensori.



Il Comprensorio A continua ad interessare il territorio soggetto al Piano Particolareggiato del Nucleo (PPN) e regolamentato dall'art. 6 NAPPN che viene rivisto in modo da essere conforme alla LASEC, senza modifiche sostanziali nel contingente di abitazioni secondarie e primarie per ogni edificio.

Il Comprensorio B racchiude invece la zona edificabile limitrofa al nucleo e quella compresa tra le località di Sasselon, a nord, e San Giorgio a sud. È la zona residenziale più prossima ai servizi pubblici: scuole, aree di svago, campo sportivo, posta, negozio del paese. Per questa zona si concede il cambio di destinazione da primaria a secondaria delle costruzioni costruite prima del 12 marzo 2012 a determinate condizioni:

- nelle abitazioni in cui si effettuano lavori di trasformazione o ricostruzioni che creano abitazioni supplementari, il 50% della SUL deve essere destinata alla residenza primaria;
- negli edifici esistenti plurifamiliari il 50% della SUL deve essere destinata ad abitazione primaria;
- le abitazioni secondarie esistenti possono essere ampliate al massimo del 30% della SUL. Questa regolamentazione riprende l'art. 11, cpv. 3 e 4 della LASEC.

Il Comprensorio C comprende la zona edificabile posta nella parte sud - ovest del paese, in direzione della dogana. Il territorio è quello più periferico e distante dai servizi comunali. In questa porzione di territorio l'irraggiamento è molto scarso, soprattutto nel periodo invernale, e scoraggia quindi l'acquisto di case quali abitazione primaria. La proposta del Municipio è di mantenere libero l'utilizzo delle abitazioni esistenti, quelle costruite prima del 12 marzo 2012, concedendo la possibilità di cambiamento di destinazione da primaria a secondaria senza alcuna condizione, come consentito dalla LASEC.

La zona edificabile del Serpiano, infine, è esclusa dalla presente regolamentazione poiché il relativo articolo 64 "*Zona turistico alberghiera del Serpiano*" esclude le abitazioni secondarie.

In conclusione le principali novità introdotte dal presente Messaggio municipale sono:

- a) l'inserimento di una SUL minima pari a 50 mq per la residenza primaria per scoraggiare interventi tesi a creare finte abitazioni primarie, con superfici troppo piccole per essere realmente abitate;
- b) l'inserimento di una percentuale minima di SUL pari al 50% destinata all'abitazione primaria negli stabili plurifamiliari

Modifica delle NAPR e delle NAPPN

La seguente proposta municipale prevede la modifica dell'art. 5 delle NAPPN e dell'art. 14 delle NAPR come riportato di seguito:



NAPR

Articolo in vigore	Articolo in variante
<p>Art. 14 <u>Residenze secondarie</u></p> <p>1. Un'unità abitativa è considerata residenza primaria quando l'utente ha il suo domicilio (art. 23 CC) nel Comune. Sono considerate residenze secondarie quelle definite tali dal diritto federale.</p> <p>2. Per nuove costruzioni o modifiche che comportano la formazione di nuove unità abitative valgono i seguenti limiti (riferiti ai comprensori indicati su piano no. 6827.5):</p> <p><u>Comprensorio A</u></p> <p>Si applica il Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale, in particolare l'art. 6 NAPPN.</p> <p><u>Comprensori B e C</u></p> <p>Per favorire la residenze primaria, non è ammessa la formazione di unità abitative con una Sul inferiore a 70 mq, salvo deroghe per giustificato motivo.</p> <p><u>Comprensorio D</u></p> <p>Le nuove costruzioni sono riservate alla residenza primaria.</p> <p>3. Il Municipio può concedersi delle deroghe in due casi:</p> <ul style="list-style-type: none">- se il proprietario acquisisce l'unità abitativa in via ereditaria e intende utilizzarla quale residenza secondaria personalmente o per i suoi parenti stretti (da intendere: genitori, figli, congiunti);- serve a preservare il nucleo dell'abitato.	<p>Art. <u>Abitazioni secondarie</u></p> <p>1. Un'abitazione è considerata primaria o equiparata ad abitazione primaria se risponde ai requisiti dell'art. 2 cpv. 2 e 3 della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC). È considerata secondaria un'abitazione che non è né primaria né equiparata a quest'ultima.</p> <p>2. Ai sensi della presente norma un'abitazione o costruzione esistente è un'abitazione o una costruzione realizzata prima dell'11 marzo 2012 nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata prima di tale data con decisione cresciuta in giudicato.</p> <p>Tutte le altre abitazioni o costruzioni sono considerate abitazioni o costruzioni nuove.</p> <p>3. Sul territorio comunale la regolamentazione della destinazione delle abitazioni è disciplinata dalla LASEC e dalla relativa Ordinanza (OASEC, in seguito semplicemente LASEC), ritenute le seguenti ulteriori limitazioni, riferite ai comprensori indicati sul piano no. 6827.5.</p> <p>4. <u>Comprensorio A: PPN</u></p> <p>Si applica il Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale, in particolare l'art. 6 NAPPN.</p> <p>5. <u>Comprensorio B</u></p> <p>a. Le abitazioni secondarie esistenti possono essere rinnovate, trasformate o</p>



4. Le residenze secondarie esistenti prima dell'11 marzo 2012 possono essere mantenute. In caso di trasformazione in abitazione primaria si applicano i limiti del capoverso 2.

6. Nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso prescritte dalla presente norma, il Municipio ordina il ripristino di una situazione conforme al diritto (art. 43 LE). L'ordine è impartito con la comminatoria della revoca dell'abitabilità e della sospensione dell'erogazione di acqua potabile ed energia elettrica.

ricostruite nei limiti della SUL. Se ne risultano abitazioni supplementari, queste possono essere autorizzate solamente destinando almeno il 50% della SUL complessiva all'abitazione primaria.

b. Le abitazioni secondarie esistenti possono essere ampliate al massimo del 30% della SUL a condizione che non ne risultino abitazioni supplementari.

Gli ampliamenti che superano il limite del 30% sono ammessi se le abitazioni sono autorizzate come abitazioni primarie.

c. Negli edifici esistenti con più di una unità abitativa, in caso di cambiamento di destinazione, almeno il 50% della SUL deve essere destinata all'abitazione primaria.

d. Per favorire la residenza primaria, non è ammessa la formazione di abitazioni primarie con una SUL inferiore a 50 mq (nemmeno in caso di suddivisione di abitazioni secondarie esistenti), salvo deroghe per giustificati motivi.

e. ~~Per le abitazioni nuove si applica la LAs¹.~~

f. ~~Per le abitazioni nuove comprensivamente dei casi di decesso, trasferimento di domicilio o cambiamento dello stato civile, o in cui il proprietario fornisce la prova di aver messo sul mercato l'abitazione e di avere cercato invano persone disposte a usare lecitamente l'abitazione dietro congrua remunerazione si applica la LAs².~~

¹ Stralciato, come da richiesta dell'esame preliminare dipartimentale del 22.06.2018, punti 4 e 5.

² Stralciato, come da richiesta dell'esame preliminare dipartimentale del 22.06.2018, punti 4 e 5.



	<p>g. Nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso prescritte dalla presente norma, il Municipio ordina il ripristino di una situazione conforme al diritto (art. 43 LE). L'ordine è impartito con la comminatoria del divieto d'uso, e della sospensione dell'erogazione di acqua ed energia elettrica.</p> <p>6. <u>Comprensorio C</u> Si applica la LAsSec.</p>
--	--

NAPPIN

Articolo in vigore	Articolo in variante
<p>Art. 6 Residenza secondaria</p> <p>1. Nel nucleo vige la regolamentazione della destinazione abitativa. Fanno eccezione gli edifici pubblici e quelli privati di interesse generale.</p> <p>2. Un'abitazione è considerata primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune ai sensi dell'art.23 del CC svizzero.</p> <p>3. Sono considerate residenze secondarie quelle definite tali dal diritto federale.</p> <p>4.L'obbligo di destinazione a residenza primaria si applica in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none">- nuove costruzioni;- interventi di riattazione o trasformazione che eccedono la manutenzione ordinaria. <p>5. Attività quali uffici, negozi o botteghe sono equiparati alla residenza primaria.</p>	<p>1. Un'abitazione è considerata primaria o equiparata ad abitazione primaria se risponde ai requisiti dell'art. 2 cpv. 2 e 3 della LAsSec. È considerata secondaria un'abitazione che non è né primaria né equiparata a quest'ultima.</p> <p>2. Ai sensi della presente norma un'abitazione o costruzione esistente è un'abitazione o una costruzione realizzata prima dell'11 marzo 2012 nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata prima di tale data con decisione cresciuta in giudicato.</p> <p>3. Sul territorio comunale la regolamentazione della destinazione delle abitazioni è disciplinata dalla LAsSec e dalla relativa Ordinanza (OAsSec, in seguito semplicemente LAsSec), ritenute le seguenti ulteriori limitazioni.</p> <p>4. Per ogni edificio esistente il cambiamento di destinazione da</p>



<p>6. Per ogni edificio valgono le seguenti norme di destinazione.</p> <p>N. appart. tot./N. appart. Primari</p> <table><tr><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>5 o più</td><td>4</td></tr></table> <p>7. Deroghe possono essere concesse dal Municipio se:</p> <ul style="list-style-type: none">- il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria. <p>8. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute.</p>	1	1	2	1	3	2	4	3	5 o più	4	<p>primaria a secondaria è ammesso nei seguenti limiti.</p> <p>N. app. tot./N. min. di app. con destinazione primaria</p> <table><tr><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>5 o più</td><td>4</td></tr></table> <p>5. Per favorire la residenza primaria, non è ammessa la formazione di abitazioni primarie con una SUL inferiore a 50 mq (nemmeno in caso di suddivisione di abitazioni secondarie esistenti), salvo deroghe per giustificati motivi.</p> <p>6. Le abitazioni secondarie esistenti possono essere ampliate al massimo del 30% della SUL a condizione che non ne risultino abitazioni supplementari. Gli ampliamenti che superano il limite del 30% sono ammessi se le abitazioni sono autorizzate come abitazioni primarie.</p> <p>7. Per le abitazioni nuove— comprensivamente dei casi di decesso, trasferimento di domicilio o cambiamento dello stato civile, o in cui il proprietario fornisce la prova di aver messo sul mercato l'abitazione e di avere cercato invano persone disposte a usare lecitamente l'abitazione dietro congrua remunerazione— si applica la LAs³.</p> <p>8. Nel caso di inosservanza delle limitazioni d'uso prescritte dalla presente norma, il Municipio ordina il ripristino di una situazione conforme al diritto</p>	1	1	2	1	3	2	4	3	5 o più	4
1	1																				
2	1																				
3	2																				
4	3																				
5 o più	4																				
1	1																				
2	1																				
3	2																				
4	3																				
5 o più	4																				

³ Stralciato, come da richiesta dell'esame preliminare dipartimentale del 22.06.2018, punti 4 e 5.



(art. 43 LE). L'ordine è impartito con la comminatoria del divieto d'uso, e della sospensione dell'erogazione di acqua ed energia elettrica.

3. Progetto di decisione

Considerato quanto sopra esposto e restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi dovesse necessitare, vi chiediamo di voler

r i s o l v e r e:

- 1. È approvata la modifica dell'art. 14 NAPR così come proposto nel presente Messaggio.**
- 2. È approvata la modifica dell'art. 6 NAPPN così come proposto nel presente Messaggio.**

Per il Municipio

Il Sindaco

Gianfranco Poli



Il Segretario

Andrea Stephani