



Ris.mun.no. 1910 / 2025

Brissago, 21 ottobre 2025

Mozione concernente la proposta di modifica dell'art. 46 cvp. 4 NAPR e l'introduzione di una moratoria di 15 anni di divieto di trasformazione da residenze primarie a secondarie nelle zone estensiva, nucleo del Piano e nuclei delle frazioni – osservazioni finali ex art. 67 cpv. 6 LOC

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

richiamiamo il nostro preavviso del 13 novembre 2024 e il rapporto della Commissione edilizia e del piano regolatore del 27 maggio 2025.

Premessa generale

Il Municipio condivide gli obiettivi di fondo della mozione – contenere gli effetti delle residenze secondarie – ma invita il Consiglio comunale a non approvarla nella forma proposta.

La mozione, infatti, è:

- parzialmente elaborata (propone una modifica puntuale all'art. 46 cpv. 4 NAPR);
- parzialmente generica (prefigura una moratoria di 15 anni sul divieto di conversione da residenze primarie a secondarie nelle zone estensive, nei nuclei del PR e nelle frazioni), misura che richiede un inquadramento pianificatorio e giuridico più approfondito.

Chiarezza procedurale (LST)

Anche qualora la mozione fosse accolta, la modifica delle NAPR non entrerebbe immediatamente in vigore. L'accoglimento impegnerebbe il Municipio ad avviare una variante di PR, seguendo la procedura della Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- elaborazione della variante (Municipio) ed eventuale esame preliminare con il Dipartimento (art. 25 LST);
- informazione e partecipazione della popolazione (art. 26 LST);
- adozione da parte del Consiglio comunale e pubblicazione per 30 giorni con trasmissione degli atti al Consiglio di Stato (art. 27 LST);
- possibili ricorsi al Consiglio di Stato (art. 28 LST);

- approvazione del Consiglio di Stato; solo dopo l'approvazione la variante entra in vigore (artt. 29 e 31 LST).

Stato dei lavori a Brissago

Come già comunicato nel preavviso del 13 novembre 2024, il Municipio ha già conferito incarico al pianificatore arch. Mauro Galfetti per le indagini previste dalla Scheda di Piano direttore R6:

- analisi della situazione pianificatoria del PR vigente;
- compendio sullo stato dell'urbanizzazione (con stima del grado di sfruttamento);
- verifica del dimensionamento del PR;
- allestimento del Programma di azione comunale (PAC).

Tali analisi – fondamentali per dimensionare correttamente le riserve di SUL a 15 anni in conformità con la Scheda R6 – sono concluse e la relativa documentazione è stata trasmessa alla Sezione dello sviluppo territoriale per esame e preavviso.

Prossime fasi

Ricevuto il preavviso cantonale, il Municipio sottoporrà al Consiglio comunale la richiesta di credito per avviare la revisione generale del PR. In tale quadro, mediante variante puntuale, saranno affrontati:

- la questione delle residenze secondarie, direttamente toccata dalla mozione;
- il tema, strettamente connesso e in rapida evoluzione, degli affittacamere/affitti brevi, di crescente pertinenza.

La materia è complessa e incide su mercato abitativo, sviluppo turistico, vivibilità del paese e finanze comunali. Gli affitti brevi non sono peraltro di per sé negativi: possono diversificare l'offerta turistica, riattivare immobili sfitti e integrare i redditi familiari. In assenza di regole chiare, tuttavia, rischiano di accentuare la pressione sugli alloggi e di generare costi a carico del Comune.

Per trasformare questi fenomeni da fattori di squilibrio a componenti sostenibili dello sviluppo locale, occorre un'integrazione ordinata nel piano regolatore, con perimetri, destinazioni e condizioni d'uso coerenti con la capacità insediativa. Sono inoltre auspicabili strumenti fiscali e perequativi a livello cantonale, in grado di redistribuire ai Comuni una quota dei proventi turistici e di sostenere servizi e infrastrutture.

Il Municipio ha richiesto un'offerta per la variante puntuale al pianificatore Mauro Galfetti pari a CHF 46'893.00 (iva esclusa), comprensiva dei necessari approfondimenti tecnici.



Proposta al Consiglio comunale

Alla luce di quanto precede, il Municipio vi invita a:

- prendere atto dello stato dei lavori (R6 e PAC) e del fabbisogno di un approccio unitario e sostenibile;
- confermare l'avvio della procedura nell'ambito della revisione generale del Piano regolatore, includendo una variante puntuale su residenze secondarie e affitti brevi;
- accogliere quindi nel principio gli obiettivi della mozione, ma respingere la mozione nel merito e nella forma proposta, integrandone gli obiettivi nell'iter unitario delineato dal Municipio.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

(V. Marcacci Rossi)



Il Segretario:

(Avv. G. Cotti)