



Ai
Consiglieri comunali

N. ref. MUN

Ris. mun. 438/25

Tenero, 9 luglio 2025

Mozione del 29 febbraio 2024
Comparto speciale di espansione nucleo (PPCsp)

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

facciamo riferimento alla mozione in titolo del 29 febbraio 2024, presentata dalla Commissione edilizia e opere pubbliche durante la seduta straordinaria dell'11 marzo 2024.

In base all'art. 67 cpv. 2 della Legge organica comunale (LOC) il Municipio deve allestire:

- un preavviso scritto sulla ricevibilità della mozione entro il termine di un mese;
- un preavviso scritto sul contenuto della mozione entro il termine di quattro mesi.

Considerata la complessità dei temi trattati, il Municipio ha dato seguito alla mozione attraverso due studi paralleli; il primo tramite il pianificatore Stefano Wagner per gli aspetti tecnici-pianificatori, il secondo tramite l'avv. Luca Beretta Piccoli per un'analisi sulla promozione delle residenze primarie. In data 7 ottobre 2024 il Municipio, coadiuvato dal pianificatore Wagner e dall'avv. Beretta Piccoli, ha incontrato la Commissione edilizia e opere pubbliche per discutere nel merito della mozione ed è stato comunicato che le richieste della mozione difficilmente potranno essere soddisfatte.

Complice anche il cambio di legislatura ed in seguito del Segretario comunale, il nuovo Municipio, malgrado abbia prontamente dato seguito alla mozione, non si è ancora formalmente espresso sia sulla ricevibilità, sia sul contenuto della mozione, che tratta i seguenti argomenti:

1. Nuova strada di accesso

Si chiede al Municipio di rivedere il calibro stradale ad un massimo di 3.50m sul segmento orizzontale.

2. Promozione delle residenze primarie

- 2.1 Si richiede l'inserimento di uno speciale capoverso a tutela di tutto questo comparto nelle NAPR (art. 17);
- 2.2 Si richiede l'aggiornamento della scheda di Piano direttore cantonale R6;
- 2.3 Si richiede inoltre uno studio dell'apparato normativo per promuovere le residenze primarie anche in collina.

3. Edificazione nuove abitazioni

- 3.1 Si richiede di vincolare la costruzione delle nuove abitazioni con il tetto a falde, se questo non dovesse o non fosse possibile, si domanda di vincolare il tetto a falde almeno agli stabili di valore urbanistico;
- 3.2 Si richiede inoltre di inserire una clausola atta ad impedire alla speculazione edilizia lo sviluppo incontrollato della zona della collina vignata.

Richiamata la circolare SEL n. 20190618-8, una mozione è tecnicamente:

- Una **formale proposta di decisione**, sottoposta per iscritto al Consiglio comunale da uno o più consiglieri comunali, su oggetti che rientrano nelle **competenze decisionali** del Legislativo;
- La mozione deve contenere **una vera e propria proposta di deliberazione sottoposta al Consiglio comunale**. L'interlocutore del mozionante è il Consiglio comunale, che viene chiamato a decidere. La proposta è in definitiva il corrispettivo della proposta di un Messaggio municipale; va possibilmente formulata in modo diretto e riguardare un preciso delimitato oggetto;
- L'oggetto della mozione deve posizionarsi fra gli oggetti sui quali il Consiglio comunale ha competenze di esame e decisione, **in base all'art. 13 cpv. 1 LOC o a leggi speciali**.

Preavviso del Municipio sulla ricevibilità della mozione (art. 67 cpv. 2 lett. a LOC)

Visto quanto precede, la mozione, per essere considerata ricevibile, deve concernere un ambito di competenza del Legislativo. Richiamata la circolare SEL citata in precedenza, anche per le mozioni vige il principio "in dubio pro popolo", ovvero occorre orientarsi a interpretazioni che possibilmente favoriscono la proponibilità dell'atto.

Nel caso in questione, richiamati gli argomenti della mozione, segnatamente:

1. **Nuova strada di accesso:** art. 13 lett g) LOC
- 2.1 **Modifica art. 17 NAPR:** art. 13 lett d) LOC
- 2.2 **Aggiornamento scheda Piano direttore:** *non è una competenza del Consiglio comunale*
- 2.3 **Studio residenze primarie:** art. 13 lett e) LOC
- 3.1 **Vincolo nuove abitazioni con tetto a falde:** art. 13 lett d) LOC
- 3.2 **Inserimento clausola nella NAPR:** art. 13 lett d) LOC

La mozione è ricevibile, ad eccezione della proposta di aggiornamento della scheda di Piano direttore R6.

Preavviso del Municipio sul contenuto della mozione (art. 67 cpv. 2 lett. b LOC)

1. Nuova strada di accesso

L'art. 14 NAPR non è applicabile nel caso del PPCsp, non trattandosi di un Piano di lottizzazione. L'articolo in questione, non ripreso nel Regolamento edilizio nell'ambito dell'Adattamento del PR alla LST *poiché ritenuto non necessario o desueto*¹, si riferisce a larghezze minime, inteso come vincolo nel caso di progetti di lottizzazione. La mozione intende interpretarlo come indicazione di larghezza massima.

¹ Vedasi Regolamento edilizio con riferimenti NAPR (documento allegato 1 del Rapporto di pianificazione), nell'ambito dell'Adattamento del PR alla LST, Messaggio municipale 11 del 2025.

Il calibro stradale proposto nella variante del comparto speciale PPcsp, ora adottata, rispecchia in tutti i casi le vigenti normative di progettazione a garanzia soprattutto della sicurezza degli utenti.

Tuttavia, il calibro stradale sarà approfondito durante il progetto di massima e soprattutto con il progetto definitivo, sul quale il Consiglio comunale sarà coinvolto. Al Legislativo spetterà il compito della formale approvazione del progetto definitivo, della concessione del credito di realizzazione dell'opera e di confermare la percentuale di prelievo dei contributi di miglioria a carico dei privati.

2. Promozione delle residenze primarie

I Comuni che hanno una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% sottostanno alle disposizioni limitative previste dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie (art. 1 LASEC). In tali Comuni, secondo l'art. 6 cpv. 1 LASEC, non possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie.

A seguito della presente mozione (punto 2.3), nel mese di luglio 2024 il Municipio ha conferito mandato allo Studio legale Team Legal SA, al fine di inquadrare meglio l'aspetto legato alla promozione delle residenze primarie del Comparto speciale di espansione del nucleo. Durante l'allestimento del parere legale, secondo il più recente Inventario federale delle abitazioni (datato 31.03.2024) il Comune di Tenero-Contra aveva una quota di abitazioni secondarie del 19.8%.

Ad inizio luglio 2025, invece, la quota di abitazioni secondarie è del 21.53% e il Comune di Tenero-Contra sottostà alle limitazioni previste dalla LASEC. Le norme previste all'art. 17 NAPR, ripreso integralmente nel nuovo Regolamento edilizio all'art. 54, non sono pertanto applicabili.

Il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST) prevede le *limitazioni per abitazioni primarie o secondarie* fra i contenuti facoltativi del Regolamento edilizio del PR, restrizioni a livello pianificatorio per le quali il Comune fruisce di autonomia, che non è però assoluta. In generale, secondo la giurisprudenza, le restrizioni dei diritti fondamentali devono in particolare essere giustificate da un **interesse pubblico** preponderante, rispettando il principio della **proporzionalità**.

Nel Regolamento edilizio il tema delle residenze secondarie è ben regolato, ed esso disciplina in maniera assai limitativa un'ampia porzione del territorio edificabile.

Nel caso di entrata in materia sulla mozione, occorrerà procedere con una concreta analisi per verificare se la limitazione proposta sia sorretta da un sufficiente interesse pubblico e rispetti il principio di proporzionalità, ritenuto inoltre:

- della relativa limitatezza del comparto in esame
- al fine di ossequiare il principio di parità di trattamento
- l'art. 21 LPT precisa che *in caso di notevole cambiamento delle circostanze, i piani di utilizzazione sono riesaminati e, se necessario, adattati*

La valutazione andrà pertanto estesa anche agli altri comparti ove attualmente non sussistono disposizioni limitative. Uno studio approfondito, esteso su tutto il territorio del Comune, sarebbe oggetto di un'importante richiesta di credito al Consiglio comunale.

3. Edificazione nuove abitazioni

3.1 L'interesse pubblico per una clausola generalizzata di obbligo di tetto a falde per nuove costruzioni, così come i criteri a giustificazione di tale vincolo, è difficilmente definibile. All'art. 39 bis cpv. 3 NAPR (ripreso all'art. 27 cpv. 2. lett. c del Regolamento edilizio), per gli stabili di valore urbanistico è ammesso il mantenimento come pure la demolizione e ricostruzione entro volumetrie simili e nel rispetto degli spazi esterni esistenti. In questo contesto lievi modifiche

della volumetria possono essere autorizzate o imposte al fine di armonizzare i corpi edilizi con le volumetrie originarie circostanti.

Dal punto di vista tecnico-pianificatorio, il rispetto delle volumetrie esistenti con una proposta d'intervento che trasformi un tetto a falde con un tetto piano non può essere considerato come una volumetria simile.

- 3.2 Un progetto edilizio dev'essere conforme al Piano regolatore, alle Leggi e alle norme concretamente applicabili. L'inserimento di una clausola atta ad impedire la "speculazione edilizia" richiede maggiori spiegazioni da parte dei mozionanti.

Conclusioni

Alla luce di quanto precede, il Municipio indirizza alla Commissione edilizia e opere pubbliche il proprio preavviso negativo sugli argomenti contenuti nella mozione in oggetto.

Il Municipio rimane tuttavia disponibile ad approfondire separatamente alcuni aspetti pianificatori, anche tramite la neocostituita Commissione della Pianificazione (commissione consultiva).

Giusta l'art. 67 cpv. 5 LOC, la Commissione edilizia e opere pubbliche deve allestire e presentare il proprio rapporto entro il termine di sei mesi. Rimane in ogni caso riservata la possibilità, in qualsiasi momento e fino al momento prima della votazione, la possibilità di ritiro della mozione.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

Graziano Crugnola

Il Segretario:

Nicola Varetta