

# Verso le urne

## Attenzione alle false illusioni

Di fronte a certi obbrobri che rovinano i nostri paesaggi, a determinate realtà che trasudano la speculazione e l'ingordigia, ci si sente quasi forzatamente solidali di fronte all'affermazione: basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!

Nella realtà dei fatti l'iniziativa così come formulata risulta essere estremamente pericolosa in quanto propone un criterio di valutazione unico assolutamente incompatibile con le peculiarità delle singole regioni del nostro Paese. Le stazioni di montagna vallesane e grigionesi non possono essere paragonate alle nostre vallate ticinesi; e che dire delle ricche rive dei laghi dell'altopiano per rispetto ad altre realtà meno privilegiate?

L'accettazione dell'iniziativa sarebbe in particolare un vero e proprio disastro per le vallate dell'Alto Ticino. In considerazione del gran numero di rustici già attualmente utilizzati come residenza di vacanza verrebbe praticamente azzerata la possibilità di recuperarne altri. E come si potrebbe ancora vendere un rustico quando - come è già il caso in quasi tutti i nostri comuni di Valle - la quota di abitazioni secondarie già raggiunge la soglia del 20% rispetto al totale delle unità abitative?

Nei recenti dibattiti i sostenitori dell'iniziativa tentano di rassicurare la popolazione garantendo che la legge d'applicazione saprà adattarsi alle nostre peculiarità. Ma il testo costituzionale su cui dovremo votare è estremamente chiaro e d'altro lato le difficoltà da sempre riscontrate in Ticino per la salvaguardia del patrimonio dei nostri avi non ci offre molti motivi per essere fiduciosi.

E che dire delle belle ville realizzate nei nostri villaggi grazie all'emigrazione e che spesso sono ora recuperate dai discendenti quali residenze secondarie? Anche in questo caso l'accettazione dell'iniziativa costituirebbe un ostacolo estremamente importante per una loro riutilizzazione. La proposta sulla quale siamo ora chiamati ad esprimerci non risolve neppure il delicato problema dei letti caldi e dei letti freddi. Il rapporto tra abitazioni secondarie ed unità abitative non porta infatti nessuna risposta a questo quesito. Ben altre sarebbero le misure necessarie per favorire un'occupazione maggiore delle case di vacanza.

Il problema della costruzione sfrenata di abitazioni secondarie è reale e va affrontato di petto. Ma come spesso succede con l'iniziativa si propone una soluzione semplice ad un problema complesso. Il risultato è che, lungi dal risolvere il problema evocato, se ne creeranno parecchi altri.

MATTEO BAGGI, presidente PPD Blenio

## Un NO deciso

La votazione del prossimo 11 marzo sull'iniziativa denominata "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie" rappresenta un pericoloso boomerang per le regioni periferiche di montagna ticinesi e anche per molti ticinesi. Perché tutto ciò? Molto semplice: il tasso di residenze secondarie nelle nostre valli supera già oggi di molto quanto l'iniziativa si prefigge di limitare, cioè quel massimo del 20% della quota di residenze secondarie rispetto al totale delle residenze. Per le valli ciò significherebbe il blocco totale della costruzione e della riattuazione di nuove residenze, in quanto sotto questa scure cadrebbero anche i nostri rustici, le case contadine, per ovvie ragioni non più utilizzate per l'abitazione primaria, ma a scopo turistico, e i terreni edificabili in molti casi già oggi tutelati con vincoli parziali di edificazione primaria. Questi oggetti sono in gran parte proprietà di persone ticinesi che abitano fuori valle, anche abitanti del Comune valterano che vivono, per ovvie ragioni, dove hanno domicilio e attività professionale, o ancor più di abitanti in valle ma domiciliati magari nei Comuni contigui. La possibilità di riattare o di edificare nuove residenze secondarie permetterebbe a molti valterani di rientrare nei fine settimana, per trascorrere le vacanze e per rinsaldare quel legame col loro territorio d'origine. Se passasse l'iniziativa questi proprietari si vedrebbero privati del diritto di disporre di questi beni, per molti ere-



ditati dai propri padri, elemento di legame culturale e affettivo! Una semplice follia e discriminazione se pensiamo che questo patrimonio rappresenta una risorsa turistico-economica importante e i pochi posti letto turistici per queste regioni già a "basso potenziale di sviluppo". La spirale negativa del turismo ticinese verrebbe quindi accentuata con l'accettazione dell'iniziativa così restrittiva e non servirebbe per il rilancio del settore alberghiero, in quanto questo soffre di ben altre problematiche da superare, le quali non sono per nulla dipendenti dalle residenze secondarie. Il settore della ristorazione, per esempio, avrebbe tutto da beneficiare dalla presenza dei turisti che alloggiavano nelle residenze secondarie. Questo patrimonio culturale e paesaggistico verrebbe deprezzato da un'impostazione rigida e non curante delle varie esigenze, un patrimonio che, oltre a portare benessere e vita nei villaggi ticinesi, permette anche di soddisfare buona parte delle esigenze di svago e di ricreazione dei ticinesi, situazione che verrebbe messa in serio pericolo da questa sciagurata iniziativa che fa leva su una visione rigida e ideologica del problema, sparando semplicemente nel mucchio. Anche la battaglia che il Cantone sta facendo con Berna per farsi riconoscere il valore dei nostri rustici e con ciò poter sbloccare l'annoso problema della loro riattuazione, verrebbe pressoché vanificato con l'accettazione dell'iniziativa. Nelle nostre regioni non sussistono quei fenomeni speculativi che si riscontrano nelle blasonate località turistiche svizzere. Per fronteggiare questi fenomeni sono già oggi a disposizione della sovranità comunale, apposite normative pianificatorie che permettono di limitare il fenomeno, laddove esso rappresenta un problema per il paesaggio e per incidenze sociali e finanziarie, dovuti agli eccessi edilizi che gonfiano a dismisura i prezzi dei terreni a scapito dei risiedenti, niente di tutto ciò alle nostre latitudini. Votiamo quindi un convinto NO all'iniziativa il prossimo 11 marzo, è un atto di giustizia e di rispetto delle regole che reggono il nostro federalismo, che fanno delle esigenze e delle diversità regionali un elemento di rispetto e di salvaguardia della dignità di ogni regione.

WALTER GIANORA  
deputato PLR in Gran Consiglio  
e già presidente del PLR

## Un vero rebus

Il problema delle residenze secondarie esiste eccome, ed è venuto acuendosi anche a seguito dell'abolizione della Lex Furgler che limitava l'acquisto di immobili da parte di cittadini stranieri non residenti. Come altre consuetudini svizzere ben fondate e che si basavano sulla ricerca di un equilibrio, anche questa legge è stata un po' troppo affrettatamente gettata nel cestino. Con la scusa di doverci adeguare al diritto internazionale e sotto la spinta della lobby dell'edilizia, si è tolto di mezzo quest'ultimo argine allo sconsiderato sviluppo edilizio. Non c'è bisogno di spiegare che, se alla domanda interna si aggiunge (in alcune regioni lacustri e tu-

ristiche particolarmente attrattive) quella di danarosi cittadini stranieri, il risultato è una pressione edilizia eccessiva e un vieppiù insostenibile rincaro dei prezzi immobiliari. Ma anche altri fenomeni possono indurre inaspettati e repentini incrementi della domanda di nuove residenze (primarie ma soprattutto secondarie): per es. dei nuovi allacciamenti viari o ferroviari, tipo la galleria di base di AlpTransit. A questo proposito sarebbe opportuno che il Cantone Ticino adottasse finalmente una regolamentazione cantonale sulle residenze secondarie, per premunirsi da una prevedibile nuova ondata di cementificazione da parte di svizzero-tedeschi che, con la realizzazione del tunnel ferroviario Erstfeld-Bodio, potrebbero trovare ancor più interessante avere una residenza per passare i finesettimana nel nostro Cantone. Con una regolamentazione stringente sulle residenze secondarie si otterrebbe perlomeno (nel peggiore dei casi) un vantaggio fiscale, nel senso che colui che costruisce una casa dovrebbe impegnarsi a domiciliarsi nel Comune (poi di fatto risiederebbe comunque la maggior parte del tempo olttralpe, perché sulla possibilità di un controllo di tipo "poliziesco" della presenza effettiva non c'è realisticamente da contare), e nel migliore dei casi si scoraggerebbe comunque più d'uno a costruire una residenza di fatto secondaria.

Una simile regolamentazione a livello cantonale sarebbe l'ideale, perché la proposta dell'iniziativa Weber in votazione l'11 marzo (di fissare un tetto del 20% per le residenze secondarie) sarebbe nel caso specifico del nostro Cantone nel contempo troppo blanda e troppo restrittiva: troppo blanda (nel complesso) per le regioni lacustri e le colline e i fondovalli del medio e basso Ticino, troppo restrittiva invece per le Valli nelle quali - data la scarsa popolazione residente - la quota del 20% è perlopiù ampiamente superata ma non necessariamente perché siano state costruite nuove costruzioni in modo eccessivo, ma semplicemente per il fatto che molte case dei paesi non sono più abitate tutto l'anno in quanto gli antichi abitanti o i loro discendenti sono andati ad abitare nelle città. E oltretutto nelle valli il mercato delle residenze secondarie non confligge (come invece succede nelle agglomerazioni) con quello delle abitazioni primarie rendendo proibitivi i prezzi di quest'ultime.

Per questo motivo, difficilmente l'iniziativa verrà approvata nel Ticino e negli altri Cantoni alpini; e da un certo punto di vista è un peccato, perché il problema è reale e un deciso freno sarebbe auspicabile. D'altra parte occorre dire che il testo letterale dell'iniziativa non potrebbe ragionevolmente essere applicato tale quale per le nostre Valli superiori, perché ciò significherebbe penalizzare alcuni villaggi di montagna e impedire loro di rivivere almeno durante la stagione estiva (ma lo stesso problema si pone anche nei Grigioni o in altri Cantoni, dove accanto a località super-edificate come Sankt Moritz o Celerina vi sono valli semi-spopolate come la Bregaglia per le quali una

percentuale maggiore di residenti secondari sarebbe benvenuta e persino da incoraggiare); ma penso che lo stesso Franz Weber ne converrebbe, essendo nota la sua sensibilità per la conservazione del patrimonio architettonico e per la vita nei villaggi di montagna. Dunque, nel caso l'iniziativa costituzionale dovesse essere approvata, nella legge si dovrebbe comunque trovare il modo di applicarla in modo differenziato, ponendo l'accento e penalizzando quei Comuni dove si è molto costruito negli ultimi decenni e non, invece, quelli che si sono spopolati e dove solo a causa dello spopolamento vi è stato statisticamente un incremento percentuale delle residenze secondarie. Che penso sia anche l'intenzione vera di Franz Weber: frenare la cementificazione e non già impedire di disporre di edifici già esistenti col risultato di lasciarli vuoti. Parallelamente a questo problema sussiste poi nel Ticino anche quello dei "rustici" situati fuori zona edificabile: anche in questo caso, posto che il Cantone riesca a far digerire a Berna la possibilità di trasformazione da stalle in cascine (a determinate condizioni) degli edifici situati in certi perimetri, dovrebbe passare il concetto che si tratta di edifici esistenti e non di nuove costruzioni e, come tali, non dovrebbero essere colpiti dall'iniziativa. Il problema dei rustici fa parte comunque di un contenzioso tra il Ticino e Berna che è già ora irrisolto e l'eventuale accettazione dell'iniziativa non cambierebbe molto la situazione. In entrambi i casi (rustici o case situate nei paesi di montagna) va comunque detto che chi la residenza secondaria ce l'ha già sarebbe tutelato dal diritto acquisito.

PAOLO CAMILLO MINOTTI  
segretario della STAN

## Il problema esiste

La lobby del mattone è praticamente invincibile a livello politico. Sono quasi 20 anni che sono attivo nel Consiglio Comunale e ho provato prima a Viganello e poi a Lugano a difendere / inserire norme per regolare le residenze secondarie. Non sia mai! Ghiotte occasioni di vendite a prezzi stratosferici potrebbero svanire. Ho sentito le trombe de «i posti di lavoro dell'edilizia», «il diritto inviolabile della proprietà privata». Principi condivisi: tutti vogliamo un settore edile sano e non ci sogniamo minimamente di mettere in discussione la proprietà privata. Ma quando si riscontrano eccessive e gravi distorsioni del mercato, ossia quando i ticinesi faticano a trovar casa anche perché la domanda esterna di immobili è troppo alta, porta a prezzi disumani per i residenti, l'ente pubblico non può solo stare a guardare. Il mio argomento preferito degli avversari rimane l'insuperato «il problema non esiste». Basta diluire le residenze secondarie in tutta la Nuova Lugano e risulterà che in termini percentuali si tratta di poca cosa. Ma sono trucchi statistici: bisogna indagare quante residenze secondarie ci sono a Molino Nuovo e quante a Castagnola, per intenderci. Con tutti questi argomenti cerchie ben interessate hanno boc-

Domenica è molto atteso il risultato sull'iniziativa "Basta con la costruzione sfrenata di residenze secondarie". Se dovesse passare l'iniziativa metterebbe in grande difficoltà soprattutto le regioni periferiche anche del nostro Cantone: parola del Consiglio di Stato ticinese. (foto Crinari)



ciato la mozione in Consiglio comunale per avere delle normative per limitare le residenze secondarie a Lugano presentata nel 2005. Fortunatamente non basta che un esecutivo e un legislativo affermino che un problema non esiste (o la sua variante più elegante dei «casi isolati»), per cancellare la percezione nei cittadini. L'11 marzo avremo tutti la possibilità di indicare in modo chiaro la direzione che si vuole dare in tutta la Svizzera sul tema delle residenze secondarie. Dopo il risultato, in caso di vittoria del "sì", mi rimarrà la tristezza di aver perso (almeno) 7 anni, ma saprò di essere legittimato a dover ribattere il chiodo a livello comunale, in una Città dove il problema oggettivamente esiste. Cominciamo a votare "sì" l'11 marzo, poi non perdiamo tempo nell'adottare efficaci misure.

GIORDANO MACCHI  
consigliere comunale PLR Lugano

## Un no contro l'improvvisazione

Finalmente la discussione pubblica in vista della votazione federale del prossimo fine-settimana sembra essersi risvegliata dal torpore che l'aveva caratterizzata finora. Purtroppo il numero eccessivo di oggetti sui quali occorre pronunciarsi rende difficile quell'approfondimento che sarebbe necessario. In questo intervento, vorrei comunque soffermarmi brevemente sull'iniziativa intesa a limitare le residenze secondarie ad un massimo del 20% per Comune; tema che riguarda le nostre valli ben più di altre regioni. L'iniziativa deriva da situazioni particolari verificatesi in alcune località particolarmente rinomate, come San Moritz, Zermatt, Verbier e simili, dove l'alto numero di residenze secondarie causa in effetti dei problemi (a cominciare dall'esplosione dei costi dei terreni e degli affitti) che possono anche giustificare soluzioni drastiche come quella proposta. Ma proprio perché si tratta di situazioni particolari, voler imporre le medesime regole ovunque sarebbe del tutto irragionevole. E questo già per il fatto che gli strumenti giuridici per regolare questo tipo di residenze, già esistono a tutti i livelli! I singoli Comuni, tramite il loro regolamento edilizio, hanno infatti ampie facoltà di regolazione. L'introduzione di una percentuale fissa, valevole per tutta la Svizzera, è invece chiaramente inaccettabile. Ciò soprattutto nei Comuni con una popolazione residente numericamente ridotta. In questi casi, l'iniziativa impedirebbe di fatto ogni attività edilizia. Nei centri urbani, anche turistici, essa non metterebbe invece alcun limite all'edificazione. Per contro, nelle valli un attinente del luogo domiciliato altrove, che volesse riattare la propria casa di famiglia (magari con l'intenzione di tornare più tardi a risiedervi stabilmente) rischierebbe di neppure ottenere l'autorizzazione, se con tale riattuazione la percentuale di residenze secondarie dovesse superare il famoso 20%! L'assurdità è evidente. Ciò, ovviamente, non significa che i problemi causati da un numero eccessivo di case di vacanza (in particolare le spese che gravano sui Comuni per la realizzazione di infrastrutture) debbano essere sottovalutati. Le soluzioni devono però essere improntate alla razionalità e alla ragionevolezza, ed essere trovate in particolare nell'ambito della perequazione finanziaria o delle leggi fiscali. Per contro l'improvvisazione, anche se benintenzionata, rischia di causare più danni che benefici. L'annosa e tuttora irrisolta problematica dei rustici, dovrebbe convincere tutti a diffidare da "soluzioni" improntate ad una mentalità centralizzatrice e burocratica, priva di ogni riguardo per le singole realtà. La conclusione mi sembra ovvia: l'11 marzo votiamo no. Agli altri problemi accennati occorrerà pensare in seguito.

FRANCO CELIO, presidente della CoRETI