

# Case di vacanza, limiti (im)mobili

*Lugano, pareri a confronto in attesa dell'applicazione e alla luce dei lavori per il Piano regolatore unico*

Continua a far discutere il blocco delle residenze secondarie. Anche in Città, dove siamo al di sotto del limite del 20% come stabilito domenica dalla maggioranza della popolazione e dei Cantoni. Maggioranza che a Lugano, in pieno boom edilizio, ha votato seppur di poco (51,72%) a favore dell'iniziativa.

Un problema di lana caprina? Non proprio, sebbene la percentuale di residenze secondarie non sia eccessivamente elevata. In effetti, ci spiega **Angelo Jelmini**, titolare del Dicastero del territorio, il numero di residenze secondarie non risulta essere eccessivo. Occorrerà comunque attendere le norme di applicazione del principio votato domenica. Norme che potrebbero introdurre agevolazioni o misure a tutela delle regioni periferiche e turistiche dove le case secondarie sono nettamente al di sopra della soglia del 20%. Restando in Città, possiamo dire che esistono differenze sostanziali fra singoli quartieri. Nel frattempo è sul tavolo del Municipio di Lugano il dossier sul Piano regolatore unico. Il concetto è stato



Macchi e Jelmini, due sguardi sulla pianificazione

adottato l'autunno scorso. Gli obiettivi prioritari sono l'integrazione e l'armonizzazione delle pianificazioni degli enti locali, nel rispetto delle specificità e delle vocazioni dei diversi quartieri, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica. Nell'ambito di questo lavoro, prosegue Jelmini,

l'Esecutivo terrà conto delle peculiarità di ogni comparto attraverso una valutazione complessiva del territorio e ponderando aspetti negativi e positivi.

A dare fiato alla maggioranza della popolazione luganese che ha votato a favore dell'iniziativa promossa a livello fede-

rale da Franz Weber c'è il consigliere comunale **Giordano Macchi**, da sempre sensibile a uno sviluppo urbano sostenibile. Già nel 2006, quando a livello nazionale si discuteva della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di stranieri, propose infatti una mozione volta a regolamentare le

residenze secondarie. Ma la mozione venne respinta dalla maggioranza del Legislativo che non volle nemmeno richiedere al Municipio una radiografia del fenomeno. Ora, l'argomento torna d'attualità. E, osserva Macchi, il paradosso è che proprio nelle zone in cui c'è già una percentuale elevata

di residenze secondarie potrebbe esserci margine di manovra per costruirne ancora.

Un esempio senza considerare la val Colla dove di case secondarie ce n'è parecchie. Nel Piano regolatore di Carona, che domenica scorsa ha abbracciato Lugano, c'è la norma che limita le case secondarie al 33% della superficie utile lorda (Sul) introdotta nel 1986 quando le cosiddette abitazioni di vacanza erano il 60% del totale. Ora la situazione, ci spiega il sindaco Stefano Bernasconi, si è capovolta, ma siamo comunque prossimi al 40% di secondarie. È chiaro, sostiene Macchi, che se il limite del 20% verrà diluito su tutto il territorio della nuova Lugano risulterà anch'esso inferiore dando luce verde a possibili nuove costruzioni. Proprio ciò che si voleva evitare. Per cui, occorrerebbe adottare norme di applicazione tenendo conto della funzione (o vocazione) delle singole zone di territorio, inserendo magari limiti puntuali.

Altrimenti il principio che sarà inserito nella Costituzione federale sarà svuotato di significato. **A.R.**