



Zona di pianificazione comunale

Abitazioni secondarie e abitazioni utilizzate
per locazioni di breve durata a scopi turistici

Scheda descrittiva

Giugno 2026

Comune di Muralto: zona di pianificazione comunale abitazioni secondarie e abitazioni utilizzate per locazioni di breve durata a scopi turistici

Adottata dal Municipio di Muralto e pubblicata ai sensi degli artt. 57 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011.

Scheda descrittiva

1. Premessa

Il Comune di Muralto si inserisce in un contesto territoriale di grande pregio, caratterizzato da una forte attrattività turistica.

Tale attrattività è confermata da un'elevata quota di abitazioni secondarie, che si attesta attorno al 45% (v. Inventario federale delle abitazioni).

Poiché questa percentuale supera la soglia del 20%, in seguito alla nota votazione popolare dell'11 marzo 2012, nel Comune di Muralto non è – di regola – possibile autorizzare nuove abitazioni secondarie (art. 1 della Legge federale sulle abitazioni secondarie, LASEc). La normativa federale prevede tuttavia alcune eccezioni: sono infatti ammesse nuove abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi dell'art. 7 LASEc, nuove abitazioni senza limitazioni d'uso ai sensi degli artt. 8 e 9 LASEc, nonché il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione primaria a secondaria delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (ossia prima dell'11 marzo 2012, art. 10 e 11 LASEc). Queste ultime abitazioni possono inoltre essere oggetto di interventi edilizi, anche rilevanti, senza limitazioni quanto alla loro destinazione d'uso (art. 11 LASEc).

Nel Comune di Muralto, negli ultimi anni è inoltre umentata in modo significativo l'offerta di abitazioni per soggiorni turistici di breve durata tramite piattaforme come Airbnb.

Questa situazione, se non adeguatamente monitorata e, ove opportuno, regolamentata, può determinare una crescente pressione sul mercato delle abitazioni primarie e generare svantaggi competitivi per l'industria alberghiera tradizionale.

Ai sensi della legislazione federale, spetta a Cantoni e Comuni valutare, in funzione delle specificità del proprio territorio, se introdurre prescrizioni che limitino la realizzazione e l'uso delle abitazioni secondarie in modo più severo rispetto alla LASEc (art. 3 cpv. 2 e 12 LASEc).

In questo contesto, la scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili del Piano direttore cantonale (PD) attribuisce ai Comuni situati nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio il compito di introdurre, nei propri Piani regolatori (PR), disposizioni volte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico. Tali Comuni hanno inoltre il compito di sostenere l'industria alberghiera con misure pianificatorie specifiche (Compiti, 4.1.g).

Ciò è coerente con lo Studio di base di PD relativo alle residenze secondarie (datato maggio 2017) che, in relazione al Comune di Muralto, concludeva che fosse *"opportuno, necessario e urgente intervenire a livello politico e pianificatorio per arginare il problema delle residenze secondarie"* (studio citato, p.to 4.2.3). Nello stesso senso si pongono anche gli indirizzi contenuti nel programma di agglomerato del locarnese (PALoc).

Il PR del Comune di Muralto attualmente in vigore non prevede specifiche disposizioni né in materia di abitazioni primarie/secondarie, né in materia di abitazioni utilizzate per locazioni di breve durata a scopi turistici.

Il Municipio di Muralto sta attualmente approfondendo la tematica, allo scopo di chiarire l'esatta portata del fenomeno e di valutare l'adozione delle misure più idonee al proprio contesto territoriale, in adempimento ai compiti posti dal PD.

Nel frattempo, si è registrato un elevato numero di domande di costruzione – segnalato dall'Ufficio tecnico comunale e confermato da una prima raccolta di dati – relativo a cambiamenti di destinazione d'uso verso abitazioni secondarie e abitazioni utilizzate per locazione di breve durata a scopi turistici. In particolare, nel 2025 sono state rilasciate 40 licenze edilizie per cambiamenti di destinazione d'uso da abitazione primaria in abitazione secondaria, in ampio aumento rispetto agli anni precedenti. Tendenza confermata nella prima parte dell'anno corrente.

Ciò constatato, il Municipio di Muralto ritiene opportuno e proporzionato disporre, su tutto il territorio comunale, la sospensione di ogni attività suscettibile di compromettere gli obiettivi della pianificazione in esame, mediante l'introduzione di una zona di pianificazione.

2. Zona di pianificazione

2.1. In generale

Definizione e scopo: la zona di pianificazione è una misura di salvaguardia della pianificazione che può essere stabilita per comprensori esattamente delimitati se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori (art. 27 cpv. 1 LPT e 57 cpv. 1 LST).

La zona di pianificazione è uno strumento conservativo che mira ad evitare che la pianificazione in atto o in allestimento sia ostacolata da un uso del territorio in contrasto con il suo indirizzo (art. 80 cpv. 1 RLST).

Lo scopo principale dell'istituto consiste quindi nel tutelare la libertà di decisione dell'autorità durante lo svolgimento del processo di pianificazione.

Componenti: la zona di pianificazione è composta da un piano che ne delimita il comprensorio e da una scheda descrittiva che ne stabilisce i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata (art. 58 LST).

Adozione: la zona di pianificazione è adottata dal Municipio, sentito il Dipartimento. Essa è pubblicata, previo avviso, per un periodo di 30 giorni presso i Comuni interessati (art. 59 LST).

Entrata in vigore e proroga: la zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e lo resta fino a che sia pubblicato il piano sostitutivo, ma comunque non oltre cinque anni, con facoltà del Consiglio di Stato di concedere, per fondati motivi, una proroga di due anni al massimo (art. 27 cpv. 2 LPT e art. 60 LST).

Effetti: la zona di pianificazione è vincolante per ognuno. All'interno del comprensorio soggetto a zona di pianificazione nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 27 cpv. 1 LPT e 61 cpv. 2 LST). Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente (art. 61 cpv. 3 LST).

2.2. In concreto: contenuti, scopi, effetti e durata

Ai sensi dell'art. 58 LST si precisa che la presente scheda descrittiva accompagna e motiva l'istituzione della zona di pianificazione.

In particolare, date le premesse delle quali al p.to 1, il Municipio di Muralto ritiene opportuno e proporzionato istituire una zona di pianificazione con le seguenti caratteristiche:

Scopo: garantire il tempo necessario all'elaborazione della pianificazione in esame – volta a regolamentare le abitazioni secondarie e le abitazioni utilizzate per locazioni di breve durata a scopi turistici, in adempimento ai compiti stabiliti dal PD – evitando che l'efficacia di future misure pianificatorie sia ostacolata da un uso del territorio in contrasto con il loro indirizzo;

Perimetro: tutto il territorio comunale (geodati pubblicati sul portale cantonale);
date le specificità del Comune di Muralto (in particolare: estensione limitata, caratteristiche e possibilità edilizie simili in tutto il territorio), si ritiene opportuno e proporzionato estendere la zona di pianificazione all'intero territorio comunale;

Durata: 5 anni dalla data di pubblicazione, riservata una possibilità di proroga (art. 60 LST);

Effetti: durante il periodo di validità della zona di pianificazione, in tutto il territorio comunale, nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione;

le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente;

in particolare:

- sono decise negativamente le domande di costruzione per la realizzazione di nuove abitazioni sfruttate a scopi turistici ai sensi dell'art. 7 LASEc;
- sono decise negativamente le domande di costruzione per la realizzazione di nuove abitazioni senza limitazione d'uso ai sensi degli artt. 8 e 9 LASEc;
- sono decise negativamente le domande di costruzione per il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione primaria in secondaria delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 10 e 11 cpv. 1 LASEc;

- per quanto attiene alle modifiche edilizie delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 10 LASEc vale quanto segue:
 - possono essere rinnovate e trasformate ai sensi del diritto federale¹ (cfr. art. 11 cpv. 2 LASEc);
 - la demolizione e ricostruzione, il loro ampliamento, nonché la realizzazione di abitazioni e edifici supplementari, è ammesso solo se le abitazioni sono dichiarate come abitazioni primarie (applicando per analogia quanto disposto dall'art. 11 cpv. 3 LASEc);
- sono decise negativamente le domande di costruzione per il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione primaria o secondaria in abitazione utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile;
- sono decise negativamente le domande di costruzione per il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione primaria in abitazione utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici non superiore a 90 giorni complessivi per anno civile;
- le domande di costruzione pendenti al momento dell'entrata in vigore della presente zona di pianificazione sono decise in applicazione di quest'ultima;
- si ricorda che i cambiamenti di destinazione – in particolare da abitazione primaria in abitazione secondaria, rispettivamente in abitazione utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile – sottostanno a procedura ordinaria di domanda di costruzione (art. 22 LPT, art. 1 LE, art. 3 cpv. 1 lett. p, 4 lett. a, 5 e 6 RLE);
- sottostanno inoltre a procedura ordinaria di domanda di costruzione (regime di ZP più restrittivo rispetto all'art. 3 cpv. 1 lett. p RLE) i cambiamenti di destinazione da abitazione primaria in abitazione utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici non superiore a 90 giorni complessivi per anno civile.

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv. 1 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni ente o persona che dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv. 2 LST).

¹ Cfr. guida d'applicazione GR (V2) pag. 39:

- **rinnovate**, vale a dire ammodernate, risanate, ecc.
- **trasformate**, vale a dire che possono essere spostate/demolite pareti e può essere modificata la pianta, ecc.