



On. Consigliere di Stato
Christian Vitta
Dipartimento finanze e economia
Piazza Governo 7
CH – 6500 Bellinzona

Lugano-Savosa, 22 luglio 2022

Applicazione dell'art. 21a LTur da parte dei Comuni

Egregio Signor Consigliere di Stato,

Sono trascorsi cinque mesi dall'entrata in vigore del nuovo articolo della LTur, volto a regolare l'annuncio dell'affitto di unità abitative ai turisti. La questione era stata dibattuta a lungo in sede commissionale, per poi giungere la scorsa estate all'approvazione del Gran Consiglio. Uno dei temi affrontati era legato al ruolo dei Comuni nell'ambito dell'applicazione di questa nuova norma: ne era risultata una risposta rassicurante, inserita pure nel Rapporto sul Messaggio no. 7656 che ha accompagnato le modifiche della LTur, nel senso che non si ravvisavano rischi di un sovraccarico di lavoro per le singole amministrazioni comunali.

Purtroppo, solo in data 18 gennaio 2022 (quindi a meno di due settimane dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni) è stato organizzato in videoconferenza un momento informativo sull'utilizzo della piattaforma informatica. Fin da subito, è apparso chiaro che per il comune non si tratta di apporre un semplice visto per convalidare l'iscrizione dell'affittuario, ma che sono necessarie delle verifiche e delle procedure che impegnano in una certa misura i servizi dell'amministrazione comunale.

Al contempo, viste anche le numerose domande poste in quell'occasione su aspetti tecnici e giuridici, ancora senza una risposta completa, dobbiamo constatare che non vi è una linea procedurale ben definita, che garantisca il rispetto dei disposti di leggi diversi, quali la LEAR, la LE e la LASEC, tutte con delle implicazioni nell'ambito dell'utilizzo di edifici a scopo residenziale e/o turistico.

Quale semplice esempio dei vari aspetti che necessitano un chiarimento, ci si chiede in quali casi l'affitto turistico non comporti anche un cambio di destinazione ai sensi dell'art. 3 RLE, oppure quando il numero di letti per ogni stabilimento di



alloggio (camera, unità o edificio), benché presente sullo stesso mappale, non sia da sommare, rispettivamente per ogni oggetto con meno di 5 letti sia data l'eccezione secondo gli art. 3 LEAR e 18 RLEAR.

Al fine di poter applicare in modo corretto e senza disparità di trattamento tra i singoli comuni la nuova disposizione della LTur, auspichiamo che dall'Autorità cantonale giungano delle risposte chiare, se del caso accompagnate da eventuali modifiche alla regolamentazione esistente, così da uniformare le singole procedure. Si sottolinea a questo proposito che il RLEAR tra i vari tipi di esercizio non contempla la fattispecie dell'affitto turistico benché vi sia un totale di ventidue categorie di esercizio.

Per poter trovare una soluzione condivisa tra tutti gli attori in gioco, ci permettiamo di chiedere un incontro che coinvolga i servizi di riferimento del suo Dipartimento, di quello delle istituzioni e di quello del territorio. Sarà l'occasione per risolvere in modo collaborativo e costruttivo i problemi di applicazione dell'art. 21a LTur.

Restiamo volentieri in attesa di un suo cortese riscontro e cogliamo l'occasione per porgerle, egregio signor Consigliere di Stato, i nostri più cordiali saluti.

Associazione dei Comuni Ticinesi – ACT

Il presidente:

Avv. Felice Dafond

Il segretario:

Dr. sc. ec. Tobiola Gianella

Ente Regionale per lo Sviluppo del Luganese - ERSL

Il presidente:

Franco Voci

Il segretario del Comitato:

Jacopo Klaus

Copia a:

- Associazione ticinese tecnici comunali, Via Lugano 23, 6500 Bellinzona;
- Unione segretari comunali ticinesi, Massimo Demenga, c/o Città di Mendrisio, 6850 Mendrisio;
- Associazione ticinese funzionari controllo abitanti, Katia Corti, c/o Città di Mendrisio, 6850 Mendrisio.



29.09.2022

Stimate e stimati Sindaci e Municipali,
Gentili Segretarie e Segretari comunali,

come ricorderete, il 1° febbraio 2022 è entrata in vigore la nuova procedura per gli alloggi ad uso turistico posti in locazione sulle piattaforme online e offline. Il nuovo disegno di legge, approvato dal Gran Consiglio nel mese di marzo del 2021, rappresenta un tassello importante per garantire la qualità, la competitività e la sicurezza dell'intero settore turistico-alberghiero.

A seguito di alcune richieste inoltrate dai Comuni, il Cantone ha provveduto ad analizzare ulteriormente la situazione e ha adottato misure per venire incontro alle esigenze delle autorità comunali.

In particolare, alcuni Municipi hanno chiesto di specificare dopo quanti giorni di locazione di un alloggio turistico non sottoposto alla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) sia necessario procedere con l'inoltro di una domanda di costruzione per ottenere un'autorizzazione al cambio di destinazione. Si tratta, infatti, di una procedura che genera una grande mole di lavoro amministrativo alle Autorità locali e ai proprietari.

Per dare una risposta concreta a questa richiesta occorre fare una distinzione tra zona edificabile, retta dal diritto cantonale, e la zona non edificabile - il cosiddetto "fuori zona" – retta dal diritto federale.

Per quanto riguarda gli **alloggi turistici in zona non edificabile**, edificati/riattati sulla base di una regolare licenza edilizia, **i servizi cantonali stanno aspettando indicazioni da parte dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE)**. In tale attesa, **i Comuni sono autorizzati ad attivare una proroga fino a fine 2023 scrivendo "fuori zona" nella relativa casella del portale.**

Per quel che concerne gli **alloggi turistici** che si trovano **in zona edificabile**, il Cantone ha deciso di procedere con una **modifica del regolamento di applicazione della legge edilizia** che permetta di non inoltrare una domanda per ottenere il cambio di destinazione se l'alloggio viene affittato per un numero di giorni all'anno inferiore a 90. I controlli nelle zone edificabili possono dunque essere già evasi dalle Autorità comunali nell'ottica di detta imminente modifica di regolamento. Resta comunque possibile attivare proroghe, fine alla fine di giugno 2023, anche per oggetti in zona edificabile, indicando il motivo giustificativo nella relativa casella del portale.

Nel corso delle prossime settimane, l'Agenzia turistica ticinese vi avviserà per email circa la possibilità di concretamente attivare le proroghe nella [piattaforma di registrazione](#) da lei gestita e fornirà ulteriori informazioni tecniche sul funzionamento della piattaforma.

Vi ringraziamo per l'attenzione e vi salutiamo cordialmente.

La Sezione degli enti locali

Sezione degli enti locali

Via Salvioni 14
6501 Bellinzona

di-sel@ti.ch

www.ti.ch/sel

