

ASSOCIAZIONE DEI COMUNI TICINESI

Indirizzo segretariato: ACT / Via Trevano 2, 6900 Lugano

Segretariato:



091 972 43 41

e-mail ass.comuniTI@bluewin.ch

web www.comuniticinesi.ch

Lodevole
Consiglio di Stato del Canton Ticino
Piazza Governo 6
CH - 6501 Bellinzona

Lugano, 19 febbraio 2026

Consultazione PUC-PEIP – Presa di posizione dell'Associazione dei Comuni Ticinesi

Gentile Signora, Egregi Signori Consiglieri di Stato,

L'Associazione dei Comuni Ticinesi (ACT), a seguito dell'analisi della variante di aggiornamento del PUC-PEIP e di alcune prese di posizione emerse in sede di consultazione, desidera sottoporre le seguenti considerazioni, con particolare riferimento agli effetti diretti e indiretti sui Comuni ticinesi.

Preliminarmente spiace dover constatare che ACT non è stata neppure consultata nella presente procedura di consultazione. In effetti nella lettera di accompagnamento del Dipartimento del territorio del 13 novembre 2025, ACT non è stata menzionata nei destinatari della consultazione, e questo modo di procedere non è condiviso e non rispetta neppure le indicazioni che ci pervengono dal vostro Dipartimento delle istituzioni che va nella direzione opposta, ovvero di disporre di un interlocutore diretto per le problematiche legate ai Comuni, ragion per cui vi invitiamo, una volta ancora, a concordare con noi i vostri futuri modi di procedere.

1. Condivisione degli obiettivi di tutela

ACT riconosce pienamente l'importanza della salvaguardia del paesaggio rurale e del patrimonio edilizio tradizionale fuori zona edificabile. La tutela del paesaggio costruito rappresenta un valore identitario, culturale e ambientale fondamentale per il nostro Cantone e per le comunità locali.

Il principio di una protezione coordinata e uniforme a livello cantonale è condiviso, in quanto contribuisce a garantire coerenza territoriale e sicurezza giuridica.

2. Impatto sull'autonomia e sul ruolo dei Comuni

Il PUC-PEIP, quale strumento sovraordinato, incide in modo significativo sull'autonomia pianificatoria comunale. Come è noto i Comuni sono chiamati a recepire le categorie di edifici nel proprio Piano regolatore; applicare criteri vincolanti nelle procedure edilizie; integrare valutazioni paesaggistiche e tecniche più articolate e coordinarsi costantemente con le autorità cantonali.

ACT rileva che ciò comporta una riduzione del margine discrezionale comunale, in particolare nelle decisioni relative al recupero e alla trasformazione degli edifici fuori zona edificabile. Si ritiene pertanto essenziale che il ruolo dei Comuni venga valorizzato quale livello istituzionale più vicino al territorio e ai suoi equilibri socio-economici.

3. Complessità procedurale e carico amministrativo

Dall'analisi complessiva emerge un incremento della complessità procedurale. I Comuni dovranno gestire in particolare delle istruttorie più articolate; dei coordinamenti tecnici con i servizi cantonali; delle valutazioni tipologiche e paesaggistiche dettagliate e dei possibili contenziosi legati alla classificazione degli edifici.

ACT segnala il rischio di un aggravio significativo per gli Uffici tecnici comunali, soprattutto nei Comuni di piccole e medie dimensioni, dove le risorse amministrative sono limitate. Si auspica pertanto un'attenta riflessione su possibili misure di semplificazione, chiarificazione normativa e accompagnamento tecnico.

4. Cambio di destinazione e vitalità territoriale

Le attuali restrizioni in materia di cambiamento di destinazione, pur comprensibili nella logica di tutela, incidono sulle possibilità di valorizzazione funzionale degli edifici. In alcune realtà periferiche e montane, la rigidità normativa potrebbe limitare opportunità di recupero sostenibile e di rivitalizzazione locale.

ACT invita a valutare soluzioni che consentano, nel rispetto del quadro federale e cantonale, un'applicazione proporzionata e caso per caso, tenendo conto delle specificità territoriali e dell'interesse pubblico locale.

5. Ricostruzioni, ampliamenti e interventi funzionali

Le limitazioni relative alla ricostruzione di diroccati, agli ampliamenti e alle modifiche funzionali incidono direttamente sulla praticabilità economica degli interventi. I Comuni, chiamati ad applicare tali disposizioni, si troveranno spesso nella posizione di mediare tra esigenze di tutela e aspettative legittime dei proprietari.

ACT ritiene opportuno che il quadro normativo mantenga un adeguato equilibrio tra conservazione delle caratteristiche essenziali e necessità funzionali minime, evitando rigidità che possano scoraggiare il recupero.

6. Gestione del paesaggio e coordinamento territoriale

Il PUC-PEIP attribuisce grande importanza alla gestione paesaggistica e agricola dei comparti interessati. I Comuni saranno inevitabilmente coinvolti nel coordinamento con i proprietari, i Patriziati e gli operatori agricoli. Si sottolinea pertanto l'importanza di chiarire le competenze operative, evitare sovrapposizioni di responsabilità e garantire strumenti concreti per l'attuazione.

7. Criteri di inclusione e perimetrazione

Le questioni relative ai limiti di quota e all'estensione del perimetro toccano indirettamente i Comuni, sia in termini di pianificazione sia sotto il profilo politico. Differenze di trattamento tra comparti territoriali possono generare disparità percepite e tensioni locali.

ACT ritiene che i criteri di inclusione debbano essere il più possibile oggettivi, coerenti e motivati, al fine di garantire un'equità territoriale.

8. Esigenza di proporzionalità e certezza del diritto

In una materia già complessa per sua natura, è fondamentale assicurare una chiarezza interpretativa, la proporzionalità delle restrizioni e la certezza del diritto per i Comuni ed i proprietari.

Norme eccessivamente rigide o di difficile applicazione rischiano di generare incertezza e conflittualità.

Conclusioni

ACT sostiene l'obiettivo di una tutela efficace del patrimonio edilizio e paesaggistico fuori zona edificabile. Al contempo, evidenzia la necessità di valorizzare il ruolo decisionale e conoscitivo dei Comuni, così come di garantire proporzionalità nelle restrizioni e contenere la complessità procedurale. ACT chiede pure di assicurare un equilibrio tra protezione e possibilità concreta di recupero.

ACT chiede al Cantone di prendere seriamente in considerazione le osservazioni più puntuali formulate dai Comuni sia in termini di norme di attuazione, sia per eventuali richieste di ampliamento dei comparti del PUC-PEIP.

È importante sottolineare che occorre maggiore coordinazione tra Cantone e Comuni per l'applicazione del PUC-PEIP.

ACT rimane infine a disposizione per un confronto tecnico-istituzionale volto a migliorare l'efficacia applicativa del PUC-PEIP nell'interesse delle comunità locali e dell'intero territorio cantonale.

Ringraziandovi anticipatamente per l'attenzione, porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Per l'Associazione dei Comuni Ticinesi

Il Presidente

Il Segretario

Avv. Felice Dafond

Dr. sc. ec. Tobiola Gianella