



**Partito Socialista
Sezione di Locarno**

6600 Locarno
info@pslocarno.ch
www.pslocarno.ch

**Consiglio di Stato – Repubblica e
Cantone Ticino**
Piazza Governo 6
6501 Bellinzona
Svizzera

p.c. (copia digitale e-mail)

- Municipio della Città di Locarno
- Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale, Bellinzona
- Dipartimento delle istituzioni, Sezione degli Enti Locali (SEL), Bellinzona
- Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), Ittigen

Locarno, 13 febbraio 2026

Segnalazione ai sensi dell'art. 15 LASEc e dell'art. 44l RLE – Violazione LASEc da parte del Municipio di Locarno

Violazione della *Legge sulle abitazioni secondarie (LASEc)*, segnatamente il mancato conteggio delle abitazioni destinate ad affitti di breve durata (come Airbnb), da parte del Municipio della Città di Locarno

Onorevole Consiglio di Stato,

con la presente sottoponiamo alla Vostra attenzione, quale autorità di vigilanza ai sensi dell'art. 15 della *Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc)* e dell'art. 44l del *Regolamento di applicazione della legge edilizia (RLE)*, la segnalazione concernente la violazione della LASEc, in particolare il mancato corretto conteggio, quali abitazioni secondarie delle abitazioni destinate a locazioni di breve durata (ad es. di tipo AirBnB), da parte del Municipio della Città di Locarno.

La presente segnalazione è stata dapprima trasmessa in forma di istanza d'intervento alla *Sezione degli Enti Locali (SEL)*, in data 29 gennaio 2026. Tuttavia, la SEL, con scritto del 6 febbraio 2026 **[1]**, ci ha comunicato di non disporre di alcuna competenza diretta di vigilanza sull'applicazione della legge federale LASEc e, previo coordinamento con la *Sezione dello sviluppo territoriale* e l'*Ufficio di statistica*, ci ha invitato ad inoltrare la segnalazione all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).

Per trasparenza precisiamo di aver già preso contatto con l'ARE nel novembre 2025, a seguito della risposta da parte del Municipio alla nostra interrogazione «*Abitazioni secondarie e affittacamere tipo Airbnb: Locarno qua vadis?*»¹, ottenendo da tale Ufficio le necessarie conferme circa la fondatezza di quanto da noi sostenuto in merito alla classificazione delle abitazioni destinate a locazioni di breve durata, come peraltro risulta anche dalla documentazione ufficiale pubblicata sul sito dell'ARE e liberamente consultabile, cfr. [2]. In tale occasione abbiamo anche segnalato l'agire, non conforme alla LASEc, da parte del Municipio della Città di Locarno.

Visto tuttavia quanto dispone l'art. 15 LASEc in materia di autorità di vigilanza, secondo cui «*ogni Cantone designa un'autorità che vigila sull'esecuzione della presente legge*», nonché l'art. 44l cpv. 4 RLE, che prevede che «*il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sull'applicazione della LASEc (art. 15 LASEc). [...]»*, riteniamo opportuno, parallelamente agli approfondimenti avviati dall'ARE, sottoporre la presente segnalazione anche all'autorità di vigilanza cantonale competente, ossia al lodevole Consiglio di Stato.

Elencazione dei fatti – Violazione LASEc

In data 22 dicembre 2024 la *Sinistra Unita* di Locarno – primo firmatario il consigliere comunale Francesco Albi – ha sottoposto al Municipio della Città di Locarno l'interrogazione «*Abitazioni secondarie e affittacamere tipo Airbnb: Locarno qua vadis?*»¹.

In data 19 novembre 2025, nella risposta alla summenzionata interrogazione, con riferimento alla risposta alla domanda 2, il Municipio della Città di Locarno scrive:

“[...] Riallacciandoci alle considerazioni introduttive, ribadiamo

- *che le abitazioni affittate commercialmente per un periodo superiore a 90 giorni per ogni anno civile non rientrano nel novero delle abitazioni secondarie ai sensi della LASEc. Simili abitazioni, all'epoca della validità della vecchia LEAR denominate “affittacamere” e autorizzate con il rilascio di una licenza edilizia, vengono registrate come attività economiche/commerciali e pertanto non costituiscono abitazioni secondarie;*
- [...]”*

Nel merito, quanto sopra affermato dal Municipio, ovvero la mancata annoverazione delle abitazioni affittate a breve durata come abitazioni secondarie, costituisce una manifesta violazione del diritto superiore, segnatamente della *Legge federale sulle abitazioni secondarie* (LASEc), la quale all'art. 2 definisce in modo chiaro ed esaustivo:

- che cosa si intende per abitazione (art. 2 cpv. 1);
- quali abitazioni sono da considerarsi abitazioni primarie (art. 2 cpv. 2);
- quali abitazioni sono equiparate alle abitazioni primarie (art. 2 cpv. 3);
- e, per esclusione, quali abitazioni devono essere qualificate come abitazioni secondarie, ossia tutte quelle che non rientrano né tra le abitazioni primarie né tra quelle ad esse equiparate.

L'agire del Municipio si pone anche in evidente contrasto con la *Newsletter* della Sezione degli Enti Locali (SEL), emanata il 12 ottobre 2023, nella quale è precisato che:

*“la corretta formulazione per annunciare il cambio di destinazione è da abitazione primaria/secondaria ad abitazione primaria/secondaria utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile.”*². *“Questa formulazione non modifica la natura dell'alloggio utilizzato per locazioni di breve durata”*, contrariamente a quanto sostenuto e applicato dal

¹ Interrogazione e risposta scaricabili dal sito della Città di Locarno:

https://www.locarno.ch/files/documenti/risposta_interrogazione_Sinistra_Unita_-_abitazioni_secondarie_e_affittacamere.pdf

² “Airbnb senza controllo sul Ceresio? Prevenire abusi e problemi di disponibilità di alloggi per i luganesi”

https://www.lugano.ch/downloadCc?name=Interrogazione_1484.pdf&unid=D85863A591B0B620C1258C49004654D3&type=interrogazioni

Municipio di Locarno.

Altri Municipi, come ad esempio Lugano e Ascona – a differenza del Comune di Locarno – applicano puntualmente quanto indicato nella newsletter della SEL e soprattutto in conformità con la LASEC, come confermato dalla risposta all'interrogazione *«Airbnb senza controllo sul Ceresio? Prevenire abusi e problemi di disponibilità di alloggi per i luganesi»*², nonché dal modello di notifica di costruzione del Comune di Ascona (*«cambio di destinazione da residenza primaria/secondaria ad abitazione secondaria utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile, fino a 6 posti letto»*³).

Conseguenze della violazione

Le conseguenze della summenzionata violazione della LASEC da parte del Municipio della Città di Locarno, determinata dalla mancata corretta annoverazione delle abitazioni destinate ad affitti di breve durata, risultano di notevole rilevanza. Attualmente, secondo i dati dell'Ufficiale federale dello sviluppo territoriale (ARE) del marzo 2025⁴, Locarno risulta, con l'attuale 19.7% (abitazioni totali 11'687; abitazioni primarie o equiparabili 9'384; abitazioni secondarie 2'303), appena al di sotto della soglia del 20% di quota di abitazioni secondarie, di ca. 40 abitazioni.

Il fatto che, come riportato dallo stesso Municipio nella risposta alla domanda 13 all'interrogazione summenzionata, *“205 unità locative che sono state oggetto di licenza edilizia per il cambio di destinazione in superfici commerciali (affittacamere)”* non vengano conteggiate come abitazioni secondarie ai sensi della LASEC, determina che la quota complessiva delle abitazioni secondarie risulti erroneamente inferiore alla soglia del 20%. Qualora tali unità fossero correttamente incluse nel conteggio, la percentuale di abitazioni secondarie si attesterebbe attualmente intorno al 22%, determinando l'immediata applicazione del divieto di realizzazione di nuove abitazioni secondarie nel Comune, conformemente all'art. 6 della LASEC, con conseguente invalidazione di eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate erroneamente in violazione della normativa federale.

La mancata considerazione delle abitazioni destinate a locazioni di breve durata quali abitazioni secondarie ai sensi della LASEC produce effetti rilevanti anche sull'applicazione delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR), le quali, attraverso l'art. 30^{bis} cpv. 1, pongono limiti alle residenze secondarie con l'obiettivo di favorire nei quartieri residenziali destinazioni ad uso abitativo primario. In merito a ciò, va altresì evidenziato che il nuovo *Regolamento edilizio* della Città di Locarno, approvato all'unanimità dal Consiglio comunale in data 19 febbraio 2024, stabilisce all'art. 6 cpv. 33 quanto segue:

*“Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC). Un'abitazione primaria ai sensi della presente legge è un'abitazione utilizzata da almeno una persona il cui Comune di residenza è lo stesso in cui si trova l'abitazione”*⁶.

Tale disposizione conferma l'importanza, anche per le autorizzazioni comunali, della corretta classificazione delle abitazioni in modo conforme alle definizioni federali della LASEC, senza dunque lasciare margine di interpretazione.

Conclusione

Alla luce di quanto sopra esposto, con la presente si rivolge formalmente istanza al Consiglio di Stato di voler:

³ <https://www.ascona.ch/Formulario-per-la-domanda-di-costruzione-con-la-procedura-della-notifica-ab68a200?i=1>

⁴ <https://www.are.admin.ch/it/abitazionisecondarie>

1. Accertare e constatare la violazione della *Legge federale sulle abitazioni secondarie* (LASEc) da parte del Municipio della Città di Locarno, con specifico riferimento alla mancata inclusione delle abitazioni destinate a locazioni di breve durata nel conteggio delle abitazioni secondarie.
2. Ordinare al Municipio della Città di Locarno di provvedere a rettificare il conteggio delle abitazioni secondarie, conformemente alle definizioni e ai criteri stabiliti dalla LASEc e dalla circolare della SEL del 12 ottobre 2023, assicurando che tutte le unità destinate a locazioni turistiche di breve durata siano correttamente registrate.
3. Verificare la legittimità delle autorizzazioni edilizie rilasciate in violazione della LASEc e, qualora si riscontrino irregolarità, intimare al Municipio di adottare i provvedimenti necessari a sospendere o annullare le autorizzazioni irregolari – approvate sulla base dell'errato conteggio della quota di residenze secondarie – nel rispetto della normativa federale e cantonale.
4. Informare le autorità federali competenti (Dipartimento del territorio, Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE) dell'esito dell'istanza e delle eventuali misure adottate.

Per la **Sezione di Locarno del Partito Socialista**, i seguenti cittadini domiciliati a Locarno:

Il Presidente:

Augusto Canonica



Membri di comitato:

Francesco Albi



Hermes Killer



Allegati:

[1] Risposta della Sezione Enti Locali (SEL) del 6.2.2026, all'istanza d'intervento del 29.01.2026.

[2] Guida pratica per la registrazione delle abitazioni ai sensi della LASEc - Estratto ARE.



telefono
e-mail
web

Via Carlo Salvioni 14
6501 Bellinzona

+41 91 814 17 11
di-sel@ti.ch
www.ti.ch/sel

persona
incaricata

Aurora De Donatis

telefono
e-mail

+41 91 814 17 32
aurora.dedonatis@ti.ch

Amministrazione cantonale, 6501 Bellinzona

**Partito Socialista
Sezione di Locarno
Piazzetta dei Riformati 1
6600 Locarno**



Bellinzona 6 febbraio 2026

Ns. riferimento Incarto008625

Partito Socialista, Sezione di Locarno - Istanza d'intervento 29.01.2026 contro il Municipio della Città di Locarno

Gentili signore e signori,

facciamo seguito alla vostra istanza pervenutaci in data 30 gennaio 2026.

Tramite la medesima segnalate un presunto mancato conteggio da parte del Comune di Locarno delle abitazioni destinate ad affitti di breve durata quale abitazioni secondarie ai sensi della Legge federale sulle abitazioni secondarie con le relative implicazioni sul piano edificatorio e pianificatorio.

Con la presente vi comunichiamo che la Sezione degli enti locali non ha alcuna competenza diretta di vigilanza sull'applicazione di questa legge federale.

Cogliamo inoltre l'occasione per precisare che la nostra comunicazione del 12 ottobre 2023 alla quale fate riferimento, è in realtà la Newsletter che la Sezione degli enti locali mette a disposizione dei servizi dei Dipartimenti per le comunicazioni di quest'ultimi ai Comuni nell'ambito delle loro competenze.

Da nostro contatto con la Sezione dello sviluppo territoriale e l'Ufficio di statistica, in materia sarebbe piuttosto competente l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, in copia nella vostra istanza e, a sua volta, a questa missiva.

Con i migliori saluti,

SEZIONE DEGLI ENTI LOCALI

Il Capo Sezione

Marzio Della Santa

La Capoufficio amministrativo
e del contenzioso

Carla Biasca

Copia a:

- Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio di statistica (dfe-ustat@ti.ch)
- Municipio della Città di Locarno (segreteria@locarno.ch)

Guida pratica per la registrazione delle abitazioni ai sensi della LASEC

Fonte: Ufficio federale Sviluppo territoriale (ARE)

Link: <https://www.housing-stat.ch/helpcenter/?lang=it&article=wnart>

Estratto:

WNART	Utilizzazione	Descrizione
3010	Abitazione primaria: "occupata secondo LArRa (RS 431.02) art. 3 lett. B", art. 2 cpv. 2 LASEC	A questa categoria appartengono esclusivamente: Le abitazioni occupate almeno da una persona residente nel Comune secondo LArRa art. 3 lett. b. Le abitazioni sono attualizzate trimestralmente, in maniera automatica, sulla base dei dati dei controlli abitanti.
3020	Abitazione secondaria (occupata temporaneamente, art. 2 cpv. 4 LASEC)	A questa categoria appartengono le: le abitazioni destinate all'affitto di breve durata con o senza prestazione alberghiera; le abitazioni occupate temporaneamente dal proprietario o da un inquilino; le abitazioni di vacanza non occupate; le abitazioni abitabili, non occupate in modo permanente da più di due anni. A questa categoria non appartengono: le abitazioni in alta montagna occupate in modo stagionale per svolgere un'attività agricola → 3035 le abitazioni chiuse su ordine dei servizi dell'urbanistica o i servizi dell'igiene → 3070