

Alessandra Zumthor  
Consigliera comunale Il Centro

10_2025	
01 SET 2025	
RICEVUTO	

Lodevole  
Municipio di Massagno

Massagno, 30 agosto 2025

## INTERROGAZIONE

### **Esplosione di Airbnb a Massagno? – Residenza “The Flag”**

Onorevole Sindaca, Onorevoli Municipali,

anche nel Canton Ticino, regione a forte vocazione turistica, sta prendendo piede in maniera massiccia il fenomeno degli Airbnb. Solo nella vicina Lugano, come evidenziato qualche mese fa in un servizio di Info RSI, in un anno gli appartamenti affittati su piattaforme online per brevi periodi sono cresciuti del 24%, superando i 1'100 appartamenti affittati per brevi periodi, corrispondenti a una percentuale del 2,7%, che supera ampiamente la quota di Zurigo (1,4%), Lucerna (2%) e Ginevra (1,8%).

Emerge inoltre che non si tratta solo di iniziative di piccoli proprietari privati, per arrotondare affittando spazi non utilizzati (come inizialmente era nato il fenomeno Airbnb): ormai sulla pratica hanno messo gli occhi anche grandi gruppi di investitori, che stravolgono interi immobili con decine di appartamenti, a scopo speculativo.

Qualcosa di simile sembra accadere anche a Massagno, nella residenza “*The Flag*” ancora in fase di cantiere (tra Via Morena e Via Dunant).

Al momento dell'avvio dei lavori, qualche anno fa, si era salutato con favore quello che secondo i promotori sarebbe diventato un ulteriore fiore all'occhiello per il territorio massagnese: due palazzine nuove di zecca, in

sostituzione degli edifici esistenti, dalle significative premesse rivolte al settore degli anziani autosufficienti.

Con tipologie abitative particolarmente innovative ed attrattive queste due palazzine avrebbero potuto garantire 70 unità differenziate di appartamenti, dotate di servizi e confort in linea ed a soddisfazione di una richiesta di mercato sempre più in espansione, con futuri residenti bisognosi di strutture abitative idonee ed adeguatamente inserite in un territorio attrattivo e di qualità, come quella specifica porzione del Comune di Massagno in vicinanza del comparto di Besso e della Stazione e dei numerosi servizi comunali presenti.

Appare dunque alquanto sorprendente quanto in questi giorni è apparso all'albo comunale, con la pubblicazione entro il 1. settembre 2025 di un **“avviso di cambio di destinazione da residenziale in para-alberghiero e apertura ristorante al pubblico” relativa al progetto “*The Flag*”**, di cui si intenderebbe modificare in maniera sostanziale l'attuale impostazione, che era prevista in favore dei nostri anziani autosufficienti.

Non preoccupa tanto la richiesta di un'utilizzazione aperta al pubblico del ristorante progettato per gli abitanti del futuro complesso residenziale, quanto piuttosto la nuova destinazione “para-alberghiera” richiesta, per ben 38 appartamenti dei totali 70 previsti. Tutto questo con una diminuzione dei relativi posteggi, che passerebbero dai 73 originali a 53.

In attesa degli approfondimenti e delle verifiche del Municipio, ci permettiamo di ricordare come proprio queste destinazioni “para-alberghiere” stiano sempre più minando la salvaguardia e la tenuta in considerazione del concetto di residenza primaria alle nostre latitudini, in cui spesso appaiono come nuove modalità aggiranti a titolo di “escamotage” delle norme in vigore.

Il PR comunale, per contro, per il caso in questione prevede un massimo di 4 residenze secondarie, distribuite equamente tra i due edifici che compongono il progetto.

A fronte di ciò, nel caso in questione preoccupano in maniera particolare le proporzioni che questa modifica assumerebbe sul complesso residenziale che, in maniera evidente, verrebbe snaturato rispetto alla sua attuale impostazione, con chiare finalità sociali indirizzate agli anziani.

E questo senza che nella relazione che accompagna la domanda, si faccia alcun riferimento circa le motivazioni che hanno determinato queste proposte.

Ne deriva la chiara sensazione di un'operazione di ottimizzazione puramente economico-finanziaria, indipendentemente se le destinazioni in atto, nelle loro finalità e nelle loro proporzioni determinino cambiamenti sostanziali alla natura ed alle finalità dell'insediamento finora previsto sul territorio comunale.

Non foss'altro che per queste evidenti considerazioni, riteniamo che l'interrogazione in oggetto meriti tutta l'attenzione e l'approfondimento che le istanze municipali sapranno dare nel corso dell'esame della domanda di variante.

E questo affinché attraverso il risultato di tale procedura il Municipio possa garantire e mantenere tutte le attese riposte finora nell'operazione immobiliare fin dalle sue premesse, ribadendone l'interesse pubblico soggiacente sia per la nostra popolazione, sia per il nostro territorio costruito che, con questa proposta di cambiamenti di destinazione che appaiono improvvisati e senza particolare motivazione e giustificazione, risulta essere sottovalutato e minacciato da atteggiamenti di apparente "opportunità interpretativa", oltretutto di comodo.

Alla luce di quanto esposto, si chiede al Lodevole Municipio:

1. In linea generale, esiste un elenco degli Airbnb già esistenti sul territorio comunale? Quali sono i Servizi che si occupano del controllo di tale sviluppo?
2. quanti appartamenti in generale e in particolare residenze primarie sono stati trasformati in affittacamere e affittati a scopo turistico per un periodo superiore a 90 giorni negli ultimi anni?
3. Come considera il Municipio questi alloggi Airbnb dal punto di vista amministrativo? Sono considerati residenze secondarie? (ricordiamo che a Massagno vige il tetto massimo del 10% di residenze secondarie)
4. Nel caso della residenza "The Flag", quali sono le motivazioni che hanno portato alla proposta di cambio di destinazione da residenziale in para-alberghiero per ben 38 dei 70 appartamenti previsti per i nostri anziani autosufficienti?
5. Il Municipio non teme che venga totalmente snaturata l'iniziale natura del progetto, con le sue premesse rivolte al settore degli anziani autosufficienti?
6. Con 38 appartamenti utilizzabili invece come Airbnb, non teme il Municipio di dare un importante "via libera" comunale a una tipologia di affitto turistico che sarebbe invece da valutare con molta cautela e

rigore, alla luce degli effetti negativi già sperimentati da molti altri Comuni ticinesi e svizzeri?

7. In conclusione, qual è la posizione del Municipio rispetto alla proposta di cambio di destinazione, che – ricordiamo - viene presentata dal promotore immobiliare Implenia?

Con i migliori saluti

Alessandra Zumthor, Consigliera comunale