



Matteo Buzzi
Via Bastoria 7d
6600 Solduno

Lodevole Municipio
della Città di Locarno
6600 Locarno

25.11.2020

Avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge organica comunale e dal Regolamento comunale, inoltriamo la seguente

INTERROGAZIONE

Abitazioni vuote e speculazione edilizia: necessarie nuove misure per preservare il territorio

Secondo il censimento delle abitazioni vuote al primo giugno 2020 il Ticino con il 2.71% e 6639 abitazioni vuote si trova al secondo posto dei cantoni con il tasso più elevato della Svizzera.¹

Il tasso di abitazioni vuote in Ticino è quasi quadruplicato dal 2010 al 2020 (0.68%→2.71%) ciò che corrisponde ad un aumento di oltre 5100 abitazioni vuote.² Il tasso di case vuote è aumentato in modo maggiore nel Bellinzonese e nel Locarnese, dove sono stati registrati aumenti compresi tra il 500 e il 700%³

Da anni I Verdi del Locarnese segnalano che la situazione di fermento immobiliare nel Locarnese è particolarmente preoccupante. A fronte di una sostanziale stagnazione della popolazione residente (perlomeno dal 2017), si constata un continuo aumento delle abitazioni vuote. A quanto pare il mercato immobiliare ha perso completamente la sua capacità di regolarsi sul principio secondo cui la domanda determina l'offerta. Una distorsione che desta molta preoccupazione sia a livello di pianificazione territoriale (giardini, vigneti e orti che lasciano spazio ad anonimi palazzi speculativi) che per gli importanti squilibri che determinerà nel mercato nel breve-medio termine

Tra le cause di questo fermento edilizio vi sono sicuramente tassi di interesse molto favorevoli agli investimenti, piani regolatori decisamente sovradimensionati e purtroppo tanta, troppa speculazione edilizia che ha cambiato il volto di intere regioni del cantone, peraltro con costi non indifferenti di urbanizzazione a carico della collettività (strade, infrastrutture, ecc...) e notevoli scompensi per proprietari di piccoli edifici plurifamiliari che si vedono i propri immobili (bisognosi di risanamento) andare "fuori mercato" a causa dell'aggressiva concorrenza immobiliare anche causata da attori "istituzionali" come le casse pensioni.

Le costruzioni nuove sembrano essere decisamente favorite rispetto alla ristrutturazione degli edifici esistenti. Se da un lato il risanamento energetico degli edifici sembra essere incentivato e finalmente prioritario (vedi crediti stanziati nel recente passato e i nuovi crediti previsti), dall'altro non ci sembra di constatare la stessa determinazione per le altre tipologie di intervento nell'ambito delle ristrutturazioni.

Il mercato immobiliare si sta quindi sempre più allontanando dalla realtà. E' evidente che questo sviluppo insediativo è in contrasto con la legge federale della pianificazione del territorio che prevede un uso parsimonioso del suolo in modo da permettere di soddisfare i bisogni della comunità in modo proporzionato e lungimirante (LPT, art. 3 cpv. 3). Il Comune legittima e collude con la speculazione edilizia, permettendo il sacrificio di superfici edificabili ancora verdi e vergini anche se non vi è un bisogno concreto da parte della comunità.

1 <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14467342/master>

2 <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14708718/master>

3 https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T_090203_020.xls

Nella scheda R6 del piano direttore cantonale si constata l'evidente assenza di penuria di abitazioni e anzi si evidenzia che le zone edificabili sono in generale sovradimensionate. Per questo «Nell'orizzonte temporale del Piano direttore, in conformità con la Legge federale sulla pianificazione del territorio e il Modello territoriale del PD (v. scheda R1), le zone edificabili non devono essere di principio ampliate.». «Inoltre se l'attuale estensione dei PR provoca un pregiudizio agli scopi della pianificazione, per quanto possibile devono essere previste riduzioni delle zone edificabili.»⁴

I piani regolatori (PR) della città di Locarno sono ormai vetusti con alcune parti ormai risalenti agli anni 80 o 90 del secolo scorso. Alcuni di questi hanno permesso un'indecente speculazione edilizia, che ha comportato la distruzione non solo di vasti giardini ma anche di ville storiche. Al di là del pregio delle stesse è il carattere dei quartieri che è ormai andato perso.

Le recenti modifiche della Legge federale per la Pianificazione del Territorio (LPT) richiederebbero un rapido aggiornamento dei Piani Regolatori. In assenza di questo aggiornamento vi è da chiedersi se i fondi, o gran parte di essi, siano da considerare ancora edificabili. Le linee guida cantonali suggeriscono l'adozione di un piano d'azione comunale (PAC, Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità, 2018).⁵ Non ci risulta che questo programma sia già in fase realizzativa, del resto la cittadinanza ha dovuto prendere in mano lo strumento dell'iniziativa popolare per esigere che le nuove direttive federali vengano applicate nel comparto di Brè.

Per portare a termine una revisione coerente ed articolata sarebbe quindi auspicabile l'istituzione di una zona di pianificazione sull'intero territorio della città che limiti alle ristrutturazioni gli interventi edilizi possibili. L'interesse pubblico a istituire una zona di pianificazione è dato se vi è una concreta intenzione e un bisogno di pianificare. Ciò è il caso se l'attuale regolamentazione è almeno in parte in contraddizione con il diritto superiore. E per diritto superiore non dobbiamo unicamente riferirci alla revisione della LPT, ma anche alle nuove norme costituzionali (sviluppo sostenibile e uso appropriato e parsimonioso del suolo, art. 73 e 75 Cst. Fed.), all'evoluzione della legislazione e giurisprudenza in materia ambientale.

Sulla base di queste considerazioni rivolgiamo al lodevole Municipio le seguenti domande:

- 1) Quale superficie in m2 di territorio comunale è stata cementificata o edificata (inclusi parcheggi) negli ultimi 10 anni a Locarno? Con le licenze edilizie appena concesse o in via di accettazione quale superficie ulteriore superficie sarà edificata?
- 2) Quale è esattamente il tasso attuale di sfritto e di abitazioni vuote a Locarno?
- 3) Come valuta il Municipio il forte aumento delle abitazioni vuote dal 2010 e l'accelerazione negli ultimi anni?
- 4) Che misure intende intraprendere il Municipio per bloccare la speculazione edilizia e permettere al mercato di riassorbire l'importante tasso di abitazioni vuote e sfitte?
- 5) Il Municipio non ritiene necessario introdurre nei piani regolatori della città degli strumenti per un uso maggiormente parsimonioso del territorio quando i tassi di abitazioni vuote sono elevati e quindi non vi è la necessità per la comunità di ulteriori nuove abitazioni?
- 6) Se già iniziato, a che stadio si trova il piano d'azione comunale (PAC) per l'adattamento dei PR alla modifica della legislazione superiore?
- 7) Un blocco edilizio tramite l'istituzione di una zona di pianificazione generalizzata per quanto riguarda le nuove costruzioni sarebbe ipotizzabile ed applicabile sulla base del tasso di abitazione vuote? Se no perché?
- 8) In questo contesto di sovrabbondanza di immobili non sarebbe auspicabile dal Municipio la sola autorizzazione mirata di abitazioni in determinati segmenti meno affetti dal tasso di sfritto o di vuoto, ad esempio case energicamente molto efficienti o semi autonome oppure alloggi a pigione moderata o bassa? Ad esempio nei diversi alloggi e abitazioni per anziani in costruzione sono previste anche pigioni moderate o basse?
- 9) A che punto sono le revisioni dei Piani Regolatori comunali alla luce delle modifiche della legge federale della pianificazione territoriale che prevede un maggiore contenimento delle zone edificabili?

4 https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano_direttore/schede/schede_file/R06.pdf

5 https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/documentazione/DT_DSTM_SST_UPD/Linee_guida_sul_PAC.pdf

- 10) Non ritiene il Municipio utile aprire a breve un concorso per la riforma generale dei PR di Locarno, considerando l'urgenza e che i potenziali studi di pianificazione devono avere i numeri e l'esperienza per condurre il progetto a termine in breve tempo?
- 11) Non ritiene il Municipio che si debba orientare il mercato dell'edilizia verso il risanamento e la ristrutturazione di vecchi edifici, piuttosto che verso la costruzione ex-novo, magari su sedimi vergini?
- 12) Riguardo alle ristrutturazioni quale è la strategia del Municipio? esistono degli strumenti a disposizione per incoraggiare il risanamento e la ristrutturazione di edifici esistenti anche per quanto riguarda gli interventi al di fuori dall'ambito energetico? Quali sono? Sono efficaci? Sono previsti potenziamenti degli strumenti attuali oppure nuovi strumenti per aumentare l'attrattiva delle ristrutturazioni? Quali? Con quali tempistiche?
- 13) Nell'ambito delle ristrutturazioni sono previsti incentivi per limitare le isole di calore negli agglomerati ad esempio con tetti verdi, boschi verticali, ecc.?
- 14) Ammesso che si vogliano riempire a Locarno tutte le abitazioni attualmente vuote quale potrebbe essere l'aumento demografico necessario? Come lo valuta il Municipio? Si tratta di un obiettivo strategico del Municipio? Se sì perché? Quali costi comunali ne potrebbero derivare per ulteriori infrastrutture (scuole, strade, mezzi pubblici, ecc.)?

Ringraziando per le risposte inviamo cordiali saluti

Matteo Buzzi
Marko Antunovic