



Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 659/AG/lb

Locarno, 7 agosto 2014

Gentile Signora
Eva Feistmann e cofirmatari
Via ai Monti della Trinità 79
6600 Locarno

Interrogazione del 22 aprile 2014 “Alloggi – quale equilibrio”

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

il Municipio ha preso atto della vostra interrogazione in merito alla problematica dell'alloggio nel nostro Comune alla quale, prima di entrare nel merito delle singole domande, intendiamo fornire alcune informazioni preliminari.

Avantutto dobbiamo constatare, in base ad una nostra interpellazione ad alcuni operatori immobiliari della zona, che nel locarnese, contrariamente allo studio diffuso dal Credit Suisse, il rischio di una bolla immobiliare non concerne unicamente la nostra Città ma semmai tutta la regione locarnese. Inoltre parlare di rischio di bolla immobiliare ci sembra perlomeno eccessivo anche se per la verità si può denotare una situazione di un leggero surriscaldamento. Tale situazione del resto viene attestata anche dalla stampa che ridimensiona assai gli allarmismi degli scorsi mesi e che attesta come il Cantone Ticino non figuri in primo piano nell'attuale discussione sul rischio di una bolla immobiliare (vedi edizione dell'11 luglio 2014 del Corriere del Ticino pag. 24). Non sono neppure cose nuovi gli analoghi allarmismi di inizio anno sull'aumento dei tassi ipotecari clamorosamente smentiti dall'attuale perdurante trend al ribasso.

Per quanto riguarda l'asserito degrado urbanistico ed estetico segnaliamo che le condizioni di edificazione nel nostro Comune sono stabilite dal Piano Regolatore riveduto nel 1993 e 1996 il quale ha recepito la preoccupazione di non aumentare le zone edificabili e per converso di procedere ad una densificazione degli indici, principio a tutt'oggi valido anche susseguentemente all'accettazione dell'iniziativa federale volta alla limitazione delle zone edificabili.

Se come affermato nella vostra interrogazione la disponibilità di spazio edificabile a scadenza ravvicinata risulta ristretta, allora seguendo il vostro ragionamento dovremmo procedere ad un'ulteriore densificazione degli indici. Prescindendo comunque da questa considerazione e per toccare il problema dell'inserimento estetico delle costruzioni segnaliamo che il 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la legge sullo sviluppo territoriale (Lst), che introduce il

principio dell'inserimento ordinato ed armonioso delle costruzioni nel paesaggio, e che a tale riguardo prevede l'istituzione di una commissione del paesaggio e ne definisce i compiti (v. art. 99, 100 e 101 LST). Questi principi sono successivamente concretizzati nel regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (v. art. 107 e 110-113 RLst).

Precisiamo che a norma dell'art. 99 cpv. 2 Lst, il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio obbliga pure i comuni, i quali possono inoltre richiedere il parere del Cantone. A livello comunale il Municipio proprio in questo specifico ambito, viene supportato dalla commissione consultiva per il Centro storico, la quale essendo composta da architetti particolarmente sensibili e competenti, formula i preavvisi alla sua attenzione nell'ottica di quanto previsto dalla legge cantonale. Inoltre per casi particolarmente significativi il Municipio richiede pure il parere della commissione cantonale del paesaggio.

Il modificato quadro legislativo cantonale, che impegna pure i comuni, dovrebbe consentire un miglioramento relativo all'inserimento delle costruzioni nel paesaggio. Il relativamente breve periodo trascorso dall'entrata in vigore della nuova norma cantonale non ci consente tuttavia al momento di poter trarre conclusioni importanti, che del resto potranno emergere alla luce della giurisprudenza che sarà sviluppata in applicazione delle nuove normative.

Per quanto riguarda invece le verifiche puntuali a livello comunale precisiamo che le normative cantonali in materia di applicazione della Legge federale sull'armonizzazione dei registri degli abitanti e di altri registri ufficiali di persone (Legge sull'armonizzazione dei registri, LArRa) del 23 giugno 2006 (v. Legge di applicazione della legge federale sull'armonizzazione dei registri e concernente la banca dati movimento della popolazione del 5 giugno 2000 e Regolamento della legge di applicazione della legge federale sull'armonizzazione dei registri e concernente il controllo degli abitanti e la banca dati movimento della popolazione del 2 dicembre 2009), introducono l'obbligo per i comuni di provvedere alla gestione degli stabili, i cui dati confluiscono nel registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Si tratta in sostanza di collegare per ogni edificio e per ogni unità abitativa il suo utente ovvero le persone che vi abitano rispettivamente le attività economiche che vi vengono esercitate. Questi compiti di gestione degli stabili vengono eseguiti da un apposito ufficio comunale che opera e lavora in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale, Sezione urbanistica e ambiente, con l'Ufficio controllo abitanti e con il Centro informatico.

Ogni edificio è censito ed è suddiviso nelle sue unità abitative e non, con l'indicazione della superficie utile lorda di ogni unità, della sua utilizzazione residenziale primaria, residenziale secondaria o commerciale, e per gli appartamenti la loro ubicazione per piano e l'indicazione del suo utente.

La gestione degli stabili ci permette pertanto di eseguire un monitoraggio preciso e puntuale tenendo anche conto della zona in cui gli edifici sono ubicati.

Alle singole domande rispondiamo come segue:

1. Esiste un monitoraggio del grado di occupazione dei singoli stabili, segnatamente di quelli sorti negli ultimi dieci - quindici anni?

Come detto il nostro servizio Gestione stabili è in grado di determinare l'occupazione di tutti gli stabili esistenti sul territorio comunale.

2. Chi controlla se gli alloggi definiti primari siano effettivamente occupati da residenti permanenti che pagano le imposte nel nostro Comune?

Si deve precisare che nell'ambito del rilascio delle licenze edilizie viene già a quel momento definita la modalità di utilizzazione delle abitazioni che diventa vincolante per il beneficiario della licenza edilizia e per i suoi successori in diritto. In base agli elementi della gestione degli stabili incrociati con i dati dell'Ufficio controllo abitanti è possibile verificare, per ogni unità abitativa, le condizioni della sua utilizzazione. In caso di difformità dell'utilizzazione si avviano le necessarie procedure, rette principalmente dal diritto pianificatorio e edilizio, per ricondurre l'utilizzazione a quella consentita.

3. Quante sono le unità abitative vuote perché non affittate o invendute? Quante di esse sono definite primarie e quante secondarie?

Le unità abitative vuote sono 1'063 su un totale di 10'096 unità. Delle 1'063 unità abitative vuote 875 sono primarie e 188 secondarie.

4. Gli appartamenti sulla carta classificati primari qualora rimangano vuoti non possono essere tramutati facilmente in secondari?

A tale riguardo precisiamo, come già indicato precedentemente, che la natura dell'utilizzazione dell'appartamento dipende dalla licenza rilasciata. In questo senso il fatto che un'unità abitativa sia momentaneamente vuota non modifica l'utilizzazione consentita. Un cambiamento da primario a secondario o viceversa costituisce, sulla base di una costante giurisprudenza, un cambiamento di destinazione e quindi come tale assoggettato alla procedura prevista dalla legge edilizia in casi simili. La procedura di cambiamento di destinazione va in ogni caso intrapresa indipendentemente dal fatto che l'appartamento sia vuoto o occupato. Quindi ogni modifica dell'utilizzazione abbisogna di una specifica autorizzazione sulla base susseguente all'espletamento delle procedure previste dalla LE, visto che tra le altre cose devono tener conto sia delle specifiche disposizioni di zona, sia della situazione all'interno del singolo edificio.

5. Non si ritiene che alla luce del fervore edificatorio sia necessario potenziare l'Ufficio tecnico. Mettendo i necessari importi a preventivo 2015 affinché i controlli essenziali possano essere eseguiti?

I controlli essenziali vengono effettuati in maniera sinergica tra diversi settori dell'amministrazione: il servizio domande di costruzione dell'ufficio tecnico, l'ufficio stabili locativi e la polizia comunale.

6. Che fine ha fatto la proposta formulata anni addietro dalla Commissione del p.r. all'indirizzo del Municipio, di istituire un gruppo di lavoro/commissione per la valutazione della qualità architettonica dei progetti edilizi per evitare gli scempi dei quali siamo purtroppo stati testimoni nei tempi recenti?

Anche se il Municipio si era dichiarato favorevole all'istituzione di una commissione edilizia privata così come all'allestimento di un'analisi edilizia sul territorio (come da conclusioni del rapporto della CPR), al momento attuale la proposta formulata ci sembra superata dall'evoluzione legislativa intervenuta recentemente con la nuova legge sullo sviluppo territoriale e con i nuovi obiettivi da essa posti, anche nel settore dell'inserimento armonioso delle costruzioni del paesaggio, come già indicato nella nostra premessa.

7. **Infine, come intende il Municipio mantenere la posizione secondo cui la quota parte delle residenze secondarie non aumenta ricorrendo al trucco di sempre definendo regolarmente la metà primarie e l'altra metà secondarie, sebbene in realtà la distribuzione non sia poi verificabile? (vedi p.es. le quattro megatorri nel quartiere Rusca-Saleggi).**

La domanda così come formulata risulta essere incomprensibile o comunque fuorviante. In realtà quando il Municipio rilascia le licenze edilizie indica esattamente per ogni unità il tipo di utilizzazione ammessa e autorizzata. Per quanto attiene al caso citato, esso rientra nelle possibilità offerte dalle normative di zona, la cui osservanza è verificata dai nostri servizi di gestione degli stabili, con l'avvio delle necessarie procedure in caso di discrepanze.

Con ogni ossequio.


Il Sindaco:
dr. avv. Carla Speziali

Per il Municipio


Il Segretario agg.:
avv. Athos Gibolli

Copia:

Ufficio Tecnico comunale, Via alla Morettina 9, Locarno.

INTERROGAZIONE

Alloggi – quale equilibrio?

L'attività edilizia non accenna a rallentare, nonostante una manifesta saturazione del mercato di abitazioni di standard elevato. Mentre i cittadini finanziariamente meno privilegiati faticano a pagare gli affitti lievitanti oppure non riescono a trovare nella nostra città dimore alla portata del loro borsello. Della carenza di alloggi abordabili si è fatta portavoce anche l'Associazione degli inquilini riunitasi in assemblea nei giorni recenti. Sottolineando la particolare precarietà del relativo mercato nei centri del Locarnese. In data venerdì 11 aprile RSI ha pure dedicato al tema una trasmissione di un'ora.

Secondo uno studio elaborato dal Credit Suisse, fra le località a rischio di "bolla" figura la nostra città, unica nel Canton Ticino, in compagnia di alcuni Comuni della periferia di Zurigo.

Senza entrare nel merito del degrado urbanistico ed estetico conseguente al sorgere di tanti complessi anonimi privi di qualità architettoniche al posto di edifici antichi di mole notevolmente inferiore, il ritmo di copertura dei terreni liberi restringe la disponibilità di spazio edificabile già a scadenza ravvicinata ed è pertanto poco lungimirante. Sappiamo che per mancanza di personale, i dovuti controlli nei cantieri (esempio: rispetto delle norme energetiche minime) non possono svolgersi. In un mercato dove non si conosce nemmeno la provenienza dei capitali investiti, sarebbe ingenuo fidarsi esclusivamente della serietà e competenza dei committenti. Alla luce di questi sviluppi poco in sintonia con le responsabilità che l'ente pubblico deve assumere nei confronti della comunità dei cittadini, ci permettiamo chiedere al Municipio:

- Esiste un monitoraggio del grado di occupazione dei singoli stabili, segnatamente di quelli sorti negli ultimi dieci - quindici anni?
- Chi controlla se gli alloggi definiti primari siano effettivamente occupati da residenti permanenti che pagano le imposte nel nostro Comune?
- Quante sono le unità abitative vuote perché non affittate o invendute?
- Quante di esse sono definite primarie e quante secondarie?
- Gli appartamenti sulla carta classificati primari, qualora rimangano vuoti, non possono essere tramutati facilmente in secondari?
- Non si ritiene che alla luce del fervore edificatorio sia necessario potenziare l'Ufficio tecnico. Mettendo i necessari importi a preventivo 2015 affinché i controlli essenziali possano essere eseguiti?

- Che fine ha fatto la proposta formulata anni addietro dalla Commissione del p.r. all'indirizzo del Municipio, di istituire un gruppo di lavoro/commissione per la valutazione della qualità architettonica dei progetti edilizi per evitare gli scempi dei quali siamo purtroppo stati testimoni nei tempi recenti?
- Infine, come intende il Municipio mantenere la posizione secondo cui la quota parte delle residenze secondarie non aumenta ricorrendo al trucco di sempre definendo regolarmente la meta primarie e l'altra meta secondarie, sebbene in realtà la distribuzione non sia poi verificabile? (vedi p.es. le quattro megatorri nel quartiere Rusca-Saleggi).

Eva Feistmann

Pier Mellini

Sabrina Ballabio Morinini

Rosanna Camponovo

Paolo Tremante

Daniele Laganara

Simone Romeo

Locarno, 22 aprile 2014