



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

Ns. rif. 1003/MG/if

Locarno, 1. dicembre 2010

Gentile Signora
Eva FEISTMANN
Via ai Monti 79
6600 Locarno

Interrogazione 5 settembre 2010 “Boom immobiliare, etica e sostenibilità”

Gentili Signore, Egregi Signori,

possiamo senz'altro confermare che il settore edile nella nostra Città conosce un periodo ininterrotto di crescita già oramai da alcuni anni, soprattutto con costruzioni a carattere prettamente residenziale. Questo fermento edilizio ha interessato tutti i quartieri di Locarno, dalle Gerre di Sotto, a Solduno, fino a Locarno Monti. Non si tratta però di un fenomeno limitato al nostro territorio e quindi sarebbe auspicabile che una sua eventuale analisi avvenga a livello regionale o cantonale. In tal senso, è interessante rileggere un articolo di Elio Venturelli, pubblicato sul periodico dell'Ufficio cantonale di statistica (Dati statistiche e società) del dicembre 2003. L'autore osservava in particolare che rispetto al 1995 il tasso di alloggi vuoti in Ticino si era più che dimezzato, raggiungendo dei valori tra i più bassi in Svizzera (0,9%), a tal punto che l'autore lo riteneva “significativo di una tensione del mercato dell'alloggio”(v. pag. 40). Sicuramente una delle cause è da ricondurre alla crisi economica della prima metà degli anni '90, con una fortissima contrazione delle nuove costruzioni.

A distanza di 7 anni da questo articolo e nonostante tutti i nuovi edifici realizzati, i dati ufficiali forniti dall'USTAT indicano un tasso di abitazioni vuote nel Cantone pari allo 0,79% (valore al 1. giugno 2009). Per Locarno il tasso scende addirittura allo 0,62%. Salendo a livello nazionale e consultando le statistiche 2009 emanate dall'Unione delle Città Svizzere, rileviamo che il tasso medio ammonta allo 0,97% (pag. 73), per cui ancora una volta possiamo dire che, almeno per il momento, a Locarno non vi sono segnali di un possibile surriscaldamento del mercato immobiliare, rispettivamente di una “bolla edilizia”.

Sicuramente con le nuove costruzioni sono stati realizzati diversi appartamenti a destinazione secondaria, ma ricordiamo che l'art. 30 bis NAPR fissa delle percentuali massime di SUL da destinare a tale scopo e soltanto nella fascia a lago non vi sono limitazioni. Visto che, come anticipato, i nuovi edifici sono sorti un po' in tutti i quartieri, ne deriva che un buon numero di unità abitative è stato occupato da domiciliati o residenti. In tal senso, non sorprende l'aumento costante della popolazione che al 17 novembre scorso si attesta sulle 15'581 unità complessive.

Il Municipio è al corrente, analogamente a tutta l'opinione pubblica, del fenomeno dell'infiltrazione della criminalità organizzata in svariati settori del mondo economico e commerciale. Si tratta di notizie che giungono anche da fonti autorevoli e da istituzioni

preposte alla lotta contro questa forma di criminalità. Ancora di recente in Italia è stato pubblicato un rapporto della direzione investigativa antimafia (DIA) che rende attenti sulla crescita riscontrata nel nord del paese, segnatamente in Lombardia. Siamo sicuri che anche le nostre Autorità giudiziarie siano debitamente informate sulla situazione e la seguano con la dovuta attenzione.

Rispondendo alle vostre domande, osserviamo che:

- **Alla presenza di progetti di carattere manifestamente speculativo il Municipio ha la facoltà di indagare sulla provenienza (lecita o illecita) dei fondi investiti nonché sulla solvenza degli investitori?**

Ogni ente pubblico, come del resto ogni cittadino di questo paese, è tenuto a rispettare la legge e a fare in modo che la stessa venga rispettata, nel limite delle proprie competenze e possibilità. Si tratta innanzitutto di un dovere etico e morale, strettamente connesso con lo Stato di diritto nel quale viviamo. Il Municipio di Locarno (e gli enti locali in senso lato) non dispongono però delle competenze e dei mezzi per indagare sulla provenienza dei fondi investiti e sulla solvibilità degli investitori privati che presentano una domanda di costruzione. La Legge edilizia fissa chiaramente le nostre responsabilità in questo ambito, per cui le verifiche sono prettamente di ordine tecnico e pianificatorio. Nella procedura di domanda di costruzione vengono unicamente richiesti i dati dei proprietari e dell'istante, rispettivamente verificati i titoli dei progettisti e l'iscrizione all'albo dell'impresa che esegue i lavori. Come già anticipato, ci sembra molto più logico (oltre che giuridicamente corretto) che ad occuparsi di simili fenomeni siano le competenti Autorità giudiziarie che dispongono dei mezzi e del personale per fare fronte a questa situazione. Se del caso, spetta al Cantone valutare un eventuale aumento di tali mezzi per meglio fronteggiare i pericoli da voi paventati.

- **In caso affermativo, ha già fatto uso di questa facoltà?**

Vedi la risposta precedente.

- **Nel primo caso, per non rischiare di farci indirettamente complici della criminalità organizzata, che grazie alla globalizzazione ha allargato a dismisura i tuoi tentacoli; nel secondo per evitare di ritrovarci con cantieri incompiuti e terreni degradati.**

Pur non essendo una domanda, vale la pena di formulare un paio di commenti puntuali. Innanzitutto il Municipio non si ritiene complice né diretto, né indiretto della criminalità organizzata, proprio perché, nel limite delle sue competenze, garantisce il rispetto delle pratiche legali. In secondo luogo, dobbiamo rilevare che in generale i principali promotori degli interventi edili sul nostro territorio sono imprese di costruzione e operatori immobiliari presenti già da molti anni nella regione, mentre in alcuni casi si tratta di grosse imprese o di investitori istituzionali provenienti da oltre Gottardo. Per quanto concerne i cantieri incompiuti, pensiamo che le nostre banche sono diventate molto più prudenti nell'erogazione di crediti, in assenza di un business plan e di garanzie affidabili. Del resto, al momento attuale a Locarno non c'è alcun cantiere che risulta incompiuto o abbandonato.

- **Non ritiene auspicabile rivedere al ribasso numero e proporzione delle residenze secondarie nel nostro Comune, sia in collina – per frenare l'edificazione a tappeto – sia negli altri comparti, segnatamente Lungolago?**

Il nostro Comune è stato uno dei primi a livello ticinese a dotarsi di una norma volta a limitare la proliferazione delle residenze secondarie. L'entrata in vigore dell'art. 30 bis risale infatti al 1989 e nel 2001 abbiamo proceduto ad una sua revisione, sulla scorta di

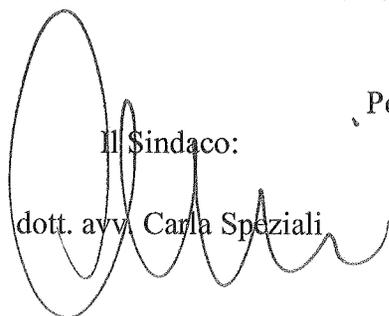
un'analisi scientifica dei dati in nostro possesso e in stretta collaborazione con i competenti servizi cantonali. La scelta di non fissare limiti nella fascia a lago è stata effettuata in piena coscienza e sostenuta anche dal legislativo. Del resto, non vi sono stati ricorsi contro questo cambiamento. Siamo quindi dell'opinione che non abbia senso, nel breve periodo, cambiare nuovamente la norma, a meno che non entrino in gioco dei nuovi elementi che possano indurci a farlo. Pensiamo ad esempio all'eventuale aggregazione con gli altri Comuni dell'agglomerato, un paio dei quali non dispone nemmeno di una norma in questo campo.

- **In zona collina, dove il tasso di residenze secondarie è limitato al 35 %, vengono eseguiti dei controlli sulla ripartizione effettiva fra residenze primarie e secondarie?**

Al momento dell'introduzione della norma nel 1989, il tasso di residenze secondarie nella zona dei Monti era superiore al 50%. Il rilievo effettuato prima della modifica normativa ha mostrato una flessione di questo tasso, ma non in una misura tale da indurci ad alleggerire la regola, nonostante vi fossero delle richieste in tal senso. Abbiamo quindi deciso di mantenere questa percentuale che ha comunque sortito degli effetti positivi. Grazie ai dati che stiamo raccogliendo tramite il programma di rilevamento sull'occupazione degli stabili, potremo in un prossimo futuro monitorare in "tempo reale" la situazione oggetto per oggetto. I nostri servizi stanno collaborando per affinare il funzionamento di questo strumento, nello specifico ambito delle residenze secondarie.

Vogliate gradire, gentili signore ed egregi signori, cordiali saluti.

Il Sindaco:
dott. avv. Carla Speziali



Per il Municipio

Il Segretario:
avv. Marco Gerosa



INTERROGAZIONE

Boom immobiliare, etica e sostenibilità

Nonostante la saturazione della domanda, l'attività edile continua a prosperare nella nostra città. Come ha evidenziato uno studio allestito un paio di anni fa dall'attuale presidente del Consiglio comunale Ronnie Moretti, (i cui dati andrebbero regolarmente aggiornati all'evoluzione) gli spazi sfitti o invendibili ammontano a parecchie centinaia e si prosegue tuttora a edificare su terreno anche pregiati per soddisfare un'ipotetica richiesta di residenze secondarie. Correndo il rischio, date anche le proporzioni e la poca attrattività di certi caseggiati, di ritrovarsi con un buco nell'acqua, ovvero con la perdita delle somme milionarie investite.

A nostro giudizio, il Municipio, alla luce di questa situazione, dovrebbe anche preoccuparsi della provenienza dei finanziamenti, che in parte appaiono per lo meno sospetti in un momento in cui è stata appena superata la grave crisi finanziaria mondiale, proprio scatenata dalla bolla edilizia americana, che ha gettato sul lastrico milioni di piccoli proprietari e investitori. Pure in Spagna, la colossale bolla speculativa, che aveva visto sorgere interi quartieri fantasma, l'anarchia del mercato delle costruzioni ha fatto tremare lo Stato centrale, che solo per miracolo si è poi sottratto al destino toccato alla Grecia.

La stampa si è ripetutamente occupata in queste settimane dell'infiltrazione delle mafie soprattutto italiane, "nei settori della costruzione, dell'immobiliare e della ristorazione, segnatamente in Ticino e Vallese" (vedi ad es. LA REGIONE del 24 luglio e 13 agosto 2010). L'argomento è poi tornato alla ribalta con enfasi proprio in questi giorni. Di fronte all'ondata speculativa che attraversiamo, sarebbe opportuno – prima di rilasciare autorizzazioni a costruire – indagare sulla provenienza degli investimenti, ossia se solidi e puliti e non ricavati da traffici illegali, droga, prostituzione e tratta delle schiave. In caso di incertezza è certamente preferibile rinunciare alla concessione della licenza.

Vi è pure un altro aspetto da considerare. E' evidente che la costruzione irrefrenata di residenze secondarie sottrae sempre più clientela ad alberghi e pensioni, che a loro volta – a differenza dei proprietari di case di vacanza – pagano le imposte nella regione, richiedono meno spazio edificabile e meno costi infrastrutturali a carico della cittadinanza. Anche in questa ottica la proporzione delle residenze secondarie andrebbe riveduta.

Non può essere l'obiettivo di una razionale e sana pianificazione esaurire nel breve volgere di tempo tutti i terreni edificabili previsti dal piano regolatore. Considerato che in uno spazio geografico ristretto come il nostro, ulteriori ampliamenti delle superfici edificabili sarebbero difficilmente concretizzabili e, come minimo, entrerebbero in contrasto con i principi dello sviluppo sostenibile, che impone l'uso parsimonioso del suolo, limitato e non rinnovabile.

Mossi da queste perplessità e riflessioni, i sottoscritti consiglieri comunali chiedono al Municipio:

- Alla presenza di progetti di carattere manifestamente speculativo il Municipio ha la facoltà di indagare sulla provenienza (lecita o illecita) dei fondi investiti nonché sulla solvenza degli investitori?
- In caso affermativo, ha già fatto uso di questa facoltà?
- Nel primo caso, per non rischiare di farci indirettamente complici della criminalità organizzata, che grazie alla globalizzazione ha allargato a dismisura i suoi tentacoli; nel secondo per evitare di ritrovarci con cantieri incompiuti e terreni degradati.
- Non ritiene auspicabile rivedere al ribasso numero e proporzione delle residenze secondarie nel nostro Comune, sia in collina – per frenare l'edificazione a tappeto – sia negli altri comparti, segnatamente Lungolago?
- In zona collina, dove il tasso di residenze secondarie è limitato al 35%, vengono eseguiti dei controlli sulla ripartizione effettiva fra residenze primarie e secondarie?

Eva Feistmann
Sabrina Ballabio Morinini
Marco Büchler
Pier Mellini
Ronnie Moretti

Locarno, 5 settembre 2010