

Lodevole
Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 12 gennaio 2024

Interrogazione: La Città si impegna o intende impegnarsi per una politica degli alloggi sostenibile e di qualità per tutte e tutti?

Onorevole signor Sindaco,
Onorevoli signora e signori Municipali,

La grandinata eccezionale del 25 agosto scorso, ha fatto emergere ulteriormente la situazione di degrado di alcune proprietà private presenti sul nostro comune. Stabili vetusti, in parte anche dismessi, si possono vedere in diverse zone della Città, soprattutto nei quartieri Rusca e Saleggi, ma anche Campagna e Solduno. In taluni immobili, i proprietari¹ si arricchiscono sfruttando la fragilità di una determinata fascia delicata della nostra popolazione. Persone con debiti o in assistenza faticano infatti a trovare un alloggio di qualità e sono spesso costrette ad accettare anche le peggiori condizioni pur di avere un tetto sulla testa. Ciò porta alla ghettizzazione di questi appartamenti e i proprietari, sapendo che le entrate sono in qualche maniera garantite, non si sforzano minimamente a sistemare le proprie proprietà adeguandosi agli standard di qualità e sostenibilità esigibili ai giorni nostri.

Oltre a questo grave problema, constatiamo un continuo aumento delle pigioni che sembra non tenere minimamente conto della situazione immobiliare e neppure delle esigenze della popolazione della Città. Una Città che per essere viva e vivibile dovrebbe poter puntare su residenze primarie e di qualità con standard ecologici e con un particolare occhio di riguardo alle esigenze delle famiglie. Come riportato nel recente studio "Dinamiche demografiche a Locarno" del Dr. Simone Garlandini², negli ultimi anni (2011-2020) si è vista una crescita della produzione di nuovi edifici e di alloggi, con un netto aumento di abitazioni con 3.5 o meno locali (quindi di alloggi non proprio family-friendly per usare un anglicismo che spiega bene il concetto) e di residenze secondarie (ossia destinate a persone non domiciliate in Città e che in genere trascorrono solo pochi mesi all'anno da noi). Un altro numero preoccupante e in contrasto con l'evoluzione degli alloggi è il numero di abitazioni vuote che oscillano attorno al 14% per le abitazioni vuote primarie e al 19% per le abitazioni vuote secondarie. Da notare che per le abitazioni primarie vuote lo sfritto si concentra negli appartamenti più piccoli (tra il monolocale e il 3.5 locali), ossia in quelli che paradossalmente vengono costruiti maggiormente.

¹ *Il maschile, usato per termini relativi a ruoli e funzioni, ha un significato generico e non esclusivo. Si applica a ogni individuo indipendentemente dalla sua identità di genere.*

² <https://www.locarno.ch/it/promozione-economica/studio-dinamiche-demografiche-a-locarno>

Un altro dato che emerge dallo studio è quello della superficie abitativa per persona. Dato che per gli abitanti con cittadinanza straniera ha generalmente un valore inferiore rispetto alla cittadinanza svizzera, facendo capire che probabilmente quest'ultimi debbano "accontentarsi" di alloggi più piccoli (in termini di superficie) e/o di vivere in più persone di quanto normalmente ritenuto idoneo per un "buon vivere".

Come riportato anche in un utile documento pubblico che l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha redatto proprio all'attenzione delle Città e dei Comuni³, gli strumenti per una politica degli alloggi sostenibile e di qualità a prezzi moderati sono molti e vengono già applicati in molti comuni della Svizzera con successo: dall'**orientamento** degli interventi sul mercato immobiliare tramite disposizioni giuridiche e norme di pianificazione, imposizione di quote per alloggi a prezzi moderati nei piani di utilizzazione, concessioni di bonus sull'indice di sfruttamento e garanzie dell'offerta per mezzo di obblighi di costruzione e diritto di compera; al **finanziamento** diretto della costruzione di alloggi o per la costituzione rispettivamente il sostegno di un operatore che svolga un'attività di utilità pubblica (per esempio Fondazione o Associazione cooperativa), oppure attraverso contributi alla pigione o cedendo a terzi terreni a prezzi agevolati per la costruzione di alloggi a prezzi moderati; fino anche a misure di **comunicazione** basate su trattative o consulenze per convincere proprietari, promotori o investitori a impegnarsi nella costruzione di alloggi a prezzi moderati e di qualità, un Comune può davvero fare molto a favore della politica degli alloggi.

Purtroppo i dati presentati in precedenza e l'aspetto di degrado di alcune zone della Città ci fanno presumere che questa politica non sia tra le priorità del Municipio. Siamo quindi a chiedervi:

1. La Città svolge già una politica degli alloggi proattiva? E se sì chi è il capo Dicastero responsabile e qual è la Sezione/Divisione dell'Amministrazione che se ne occupa?
2. In che maniera la Città monitora la dinamica degli affitti? E non pensa che possa essere utile redigere un rapporto di analisi all'attenzione del Consiglio comunale e della popolazione tutta, volto a meglio comprendere la situazione affittuaria attuale della nostra Città, a definire i margini d'intervento e a determinare le soluzioni pratiche d'utilità pubblica da implementare al più presto (percentuale di affitti a pigione moderata, confronto con i dati di altri Comuni, ecc.)?
3. Il Municipio come si spiega un numero così importante di alloggi vuoti a confronto della continua crescita di nuove costruzioni? E cosa intende fare per cambiare questo andamento?
4. La Città conosceva già il documento dell'UFAB e le misure che esso propone? Se sì quali di queste misure vengono applicate attivamente? Se no, intende la Città approfondire le varie misure e metterle in atto, in particolare pensando all'attuale possibilità di rivedere le necessità pianificatorie tramite il PAC?
5. Chi si occupa del controllo della qualità degli edifici di proprietari privati? In che maniera si svolgono i controlli e in caso di stati di degrado, che misure prende la Città nei confronti dei proprietari?

³ "Alloggi a prezzi moderati : Un kit modulare per Città e Comuni", UFAB ([link](#))

6. Da diversi anni si parla della zona Ex Gas-Macello come futuro eco-quartiere in cui una buona parte del comparto residenziale verrà concesso a prezzi agevolati per l'edificazione di alloggi a prezzi moderati (come per altro presente nel vecchio piano regolatore). Quando arriverà sui banchi del legislativo la variante di PR per questo importante comparto?
7. Quali sono gli altri terreni edificabili di proprietà della Città? E intende la Città in qualità di proprietaria farsi promotrice (diretta o indiretta) anche in questi terreni di alloggi di qualità e a prezzi moderati e/o di contenuti di pubblica utilità? Se no, perché?
8. La recente grandinata ha mostrato anche la difficoltà per molte famiglie o persone proprietarie di piccoli immobili (case mono/pluri-familiari) di far fronte alle spese impreviste per la riparazione dei danni. Vista la tardiva risposta delle assicurazioni e il fatto che quest'ultime non coprano sempre i danni totalmente, la Città non reputa che sia il caso di dotarsi di un fondo per questo tipo di eventi, in maniera da poter concedere dei sostegni o dei prestiti celeri e senza interessi ai propri cittadini?
9. Sempre riguardo alla grandinata, quante persone sono ancora sfollate e perché? E in che modo la Città si è adoperata per trovare un alloggio a queste persone o per fare da intermediario con i proprietari degli alloggi?

Con ogni ossequio

Pier Mellini (primo firmatario)

Francesco Albi

Rosanna Camponovo-Canetti

Gianfranco Cavalli

Marisa Filipponi

Gionata Genazzi

Aleksandar Malinov

Lorenzo Scascighini