



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

Ns. rif. 41/MG/if

Locarno, 11 gennaio 2013

Gentile Signora
Eva FEISTMANN
Via ai Monti 79
6600 Locarno

Interrogazione bis 5 settembre 2012 “Edilizia residenziale prossima alla bolla?”

Gentile Signora, Egregi Signori,

la vostra interrogazione bis del 5 settembre scorso ha preceduto la nostra risposta alla prima interrogazione, la quale fornisce tutta una serie di dati e di elementi utili per confutare la vostra tesi su di una paventata bolla immobiliare, analoga a quanto avvenuto in Spagna.

Il Municipio è ben cosciente del fatto che negli ultimi anni si è costruito molto in tutto il Cantone e che i prezzi sono saliti in modo importante. Tuttavia, non si tratta di un fenomeno limitato alla sola Locarno e a livello comunale non vi sono particolari strumenti per regolare questo mercato. Del resto, la città continua ad offrire appartamenti in locazione anche per le persone appartenenti ai ceti meno abbienti, sicuramente in misura maggiore rispetto alla periferia: a prescindere dalla generica definizione di periferia (la Vallemaggia? le Terre di Pedemonte? Losone?), possiamo assicurare che il nostro substrato fiscale mostra una forte presenza di domiciliati del ceto medio basso, come da voi definito.

Non possiamo comunque escludere che si registrino alcuni fenomeni legati ad un aumento degli appartamenti vuoti, verosimilmente proprio a causa dei prezzi elevati e di una domanda che negli ultimi tempi tende a diminuire. Per contro, non abbiamo riscontrato in questi ultimi mesi un aumento significativo delle domande di costruzione legate alle residenze secondarie. A tal proposito, ci preme sottolineare il fatto che abbiamo inoltrato a Berna un'istanza formale di revisione della loro decisione sulla percentuale di unità abitative secondarie presenti a Locarno, corredata dai documenti giustificativi che confermano sostanzialmente i dati già inseriti nella risposta all'interrogazione precedente, ulteriormente affinati e controllati in questi ultimi mesi. La questione della correttezza o meno dei dati utilizzati dalla Confederazione per applicare la nuova ordinanza non si fonda sulla loro vetustà, quanto piuttosto sulla precisione con la quale sono stati raccolti e sulla loro interpretazione. Ricordiamo infatti che sono in massima parte dati provenienti da autocertificazioni nell'ambito del censimento 2000 sulla popolazione e quindi con un'accuratezza non

paragonabile a quella dei nuovi dati basati sul REA, che nel nostro caso sono oltretutto interpolati con quelli determinati dalla norma di piano regolatore che regola le residenze secondarie nei singoli quartieri.

Contiamo con questo di avervi fornito ulteriori elementi utili e cogliamo l'occasione per inviarvi i nostri più cordiali saluti.

Il Sindaco:

dr. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

INTERROGAZIONE BIS

Edilizia residenziale prossima alla bolla?

L'esito dell'iniziativa popolare di Franz Weber contro la cementificazione del territorio dovrebbe porre un freno alla costruzione di residenze secondarie laddove il limite del 20% fosse vicino o già superato. Secondo le statistiche della Confederazione, Locarno è una delle molte località ticinesi toccate dallo stop alla costruzione di abitazioni secondarie. (vedi Ordinanza federale sulle residenze secondarie del 22 agosto 2012). Si è cercato di sminuire la credibilità della tabella pubblicata dalla Confederazione sostenendo che risalisse a parecchi anni fa. Data la manifesta vitalità del settore edile, pare inverosimile che la percentuale di residenze secondarie rispetto a quelle primarie sia diminuita negli ultimi anni.

Richiamiamo per intero il contenuto della nostra interrogazione del 4 maggio 2012 "Sviluppo urbanistico da rivedere", con la quale chiedevamo dati esatti sul numero di residenze secondarie, comprese quelle in cantiere oppure già autorizzate e non ancora iniziate. A tutt'oggi la nostra interrogazione non è stata evasa. Abbiamo constatato che l'attuale abbondanza dell'offerta di alloggi di standard elevato non risponde all'effettiva domanda di abitazioni accessibili al ceto medio e basso. Ragione per cui molte persone appartenenti a queste categorie sono costrette ad emigrare verso i comuni periferici. Siamo quindi di fronte a un'evoluzione indesiderabile sul piano sia sociale sia urbanistico in quanto genera un consumo accelerato del suolo edificabile non estensibile. I numerosi stabili offerti in vendita e disabitati fanno sorgere il timore di una prossima bolla, analoga – nelle dovute proporzioni – a quella che pesa a tutt'oggi sulla disestata economia spagnola.

Per ristabilire una certa sicurezza giuridica, importante anche per potenziali investitori, ci pare doveroso fugare ogni malinteso procedendo a un conteggio sistematico al fine di poter disporre di dati precisi e affidabili, come già richiesto nella nostra precedente interrogazione.

Eva Feistmann

Pier Mellini

Paolo Tremante

Locarno, 5 settembre 2012