



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

Ns. rif. 164/JCM/NS

Locarno, 12 febbraio 2016

**POSTA A**

Gentile signora  
Manuela Boffa Moretti e cofirmatari  
Via della Posta 13  
6600 Locarno

**Interrogazione “Spazi verdi/aree di svago”**

Gentile signora Boffa Moretti,

con riferimento all’interrogazione evidenziata a margine, mediante la presente rispondiamo volentieri alle domande poste, non senza dapprima fare una doverosa premessa sul quadro giuridico applicabile alla fattispecie.

Con l’entrata in vigore della Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE-73), era stato istituito il principio della creazione su proprietà privata di sufficienti *aree di svago* (art. 32 cpv. 1 LE-73), ritenuto che nell’impossibilità oggettiva di procedere in tal senso, era previsto un tributo, da corrispondere al Comune, da destinare alla formazione di *aree di svago* pubbliche (art. 32 cpv. 3 LE-73). Al regolamento erano demandate le direttive circa l’applicazione della norma (art. 32 cpv. 4 LE-73). In questo senso, il Regolamento d’applicazione della Legge edilizia cantonale del 22 gennaio 1974 (RLE-73) stabiliva la superficie minima da destinare alle *aree di svago* (art. 30 cpv. 1 RLE-73) e la forchetta di valori all’interno della quale doveva situarsi il tributo sostitutivo (art. 30 cpv. 2 RLE-73).

A livello comunale, le Norme di attuazione del Piano Regolatore del 1978 (NAPR), regolamentavano la *aree di svago* (art. 11 NAPR), riprendendo la superficie minima definita dall’art. 30 LE-73 e riferendosi esplicitamente a quest’ultimo anche per la quantificazione dell’eventuale tributo. L’art. 12 NAPR definiva poi l’*area a verde privato*, accessibile agli utenti dell’edificio, stabilendone la superficie minima. Lo strumento pianificatorio concernente il Piano di Magadino (PR.PdM), entrato in vigore nel 1990, conteneva pure un richiamo specifico dell’art. 30 RLE-73 nell’art. 17 NAPR.PdM relativo ai *piazzali di gioco*.

La Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), attualmente in vigore, ha ripreso integralmente il tenore dell’art. 32 LE-73, comprensivo del rinvio al regolamento per le direttive circa l’applicazione della norma, il quale è confluito nel nuovo art. 27 LE. Il Regolamento di applicazione della Legge edilizia cantonale del 9 dicembre 1992 (RLE) è tuttavia silente in merito e non specifica le modalità di applicazione del principio contenuto

nella legge, per cui non sono definiti né la superficie minima, né tantomeno le basi per il prelievo del contributo sostitutivo.

Poco tempo prima, era entrata in vigore la Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) che demandava alle norme di attuazione dei Piani regolatori comunali la regolamentazione, fra gli altri, della formazione delle *aree di svago* (art. 29 lett. c) LALPT). Il Regolamento della LALPT (RLALPT), al riguardo del contenuto delle norme di attuazione dei Piani regolatori comunali riprendeva sostanzialmente quanto allora previsto dall'art. 30 RLE-73.

Ora, la revisione a settori del PR del 1978, si è concretizzata, dopo l'entrata in vigore della nuova LE, con l'approvazione governativa dei Piani regolatori particolareggiati del Centro cittadino nel 1993 (Settore 1), dei PR delle zone Campagna, collinare e montana nel 1996 (Settori 2 e 3) e delle aree sul delta della Maggia nel 2001 e 2004 (Settore 4, parzialmente).

In tutti questi PR, fin dalla loro entrata in vigore avvenuta con regolare approvazione governativa, gli art. 11 e 12 NAPR non sono più applicabili in virtù di quanto stabilito dalle norme finali (art. 12 NAPRP Piazza Castello, art. 20 NAPRP Piazza Muraccio, art. 15 NAPRP Quartiere Rusca, art. 17 NAPRP Quartiere Morettina, art. 40 NAPR Settori 2 e 3, art. 38 NAPR Settore 4). Ciò malgrado, va sottolineato che è comunque pur sempre in vigore il vincolo di sistemazione a verde di una determinata superficie che ogni progetto edilizio deve rispettare secondo la specifica norma riguardante la zona di PR nella quale la proprietà si trova.

Per completezza, occorre segnalare che con l'entrata in vigore della nuova Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), che ha sostituito la LALPT, tutte le norme di diritto comunale in materia edilizia dovranno essere contenute in un nuovo strumento giuridico denominato "Regolamento edilizio", secondo i dettagli definiti dal Consiglio di Stato (art. 23 Lst). A questo proposito, il Regolamento della Lst (RLst) demanda la definizione delle regole applicabili alla sistemazione di queste aree ed al prelievo del contributo sostitutivo al "Regolamento edilizio" stesso (art. 30 RLst), strumento che, nel nostro caso, dovrà sostituire tutte le singole Norme di attuazione dei vari Piani regolatori particolareggiati e dei vari PR settoriali della Città. In questo senso, il Municipio ha già risolto di procedere all'avvio di un concorso per le prestazioni da urbanista (affiancato da un giurista) per il riordino degli strumenti normativi che confluiranno nel citato nuovo Regolamento edilizio, in quale, come evidenziato sopra, porterà pure sul tema sollevato nell'interrogazione.

In definitiva, dopo la crisi degli anni '90 la ripresa del mercato immobiliare è avvenuta nel quadro giuridico menzionato al paragrafo precedente (premessa che riteniamo indispensabile per fornire una visione complessiva della problematica) ed in un contesto nel quale ha sempre maggiormente acquisito importanza l'intavolazione a Registro Fondiario degli immobili nel regime della proprietà per piani, con l'inevitabile assegnazione in uso esclusivo (di diritto privato) di consistenti superfici verdi a singoli condomini, che in passato erano più frequentemente a disposizione di tutti gli inquilini.

Nel merito delle domande rispondiamo quanto segue:

**1. A prima vista, sembra che queste disposizioni non siano state applicate con rigore. Qual è la ragione? Sono messi in atto dei controlli?**

Tenuto conto di quanto descritto nella premessa si può senz'altro affermare che non si è di fronte ad una mancata rigorosa applicazione delle normative, considerato come le normative stesse, a livello cantonale, non siano sufficientemente definite per permetterci un'attuazione pratica del principio della creazione su proprietà privata di sufficienti aree

di svago. L'operato del Municipio è inoltre avvenuto nel limite delle normative comunali approvate dal Consiglio di Stato.

**2. Quanti sono e dove sono situati gli stabili che non hanno rispettato l'art. 27 LE? Esiste una mappatura con la loro ubicazione precisa?**

In base al quadro giuridico attuale di cui alla LE e alla Lst, già a partire dal 1993 non è stato possibile concretizzare il principio della creazione su proprietà privata di sufficienti aree di svago. In mancanza di norme di applicazione nel RLE (v. il rinvio di cui al capoverso 4 dell'art. 27), non è mai stato possibile rilevare un mancato rispetto della legge.

Non esiste pertanto una mappatura delle aree di svago private che permetta di desumerne presenza, ubicazione ed estensione.

**3. A quanto ammontano i contributi sostitutivi prelevati negli ultimi dieci anni?**

In assenza di una concreta base legale cantonale, non si è mai potuto procedere a operare simili contributi sostitutivi.

**4. Sono state create delle aree di svago pubbliche, in alternativa? In caso di risposta affermativa, dove sono ubicate?**

Anche se non correlati, per i motivi ampiamente descritti in entrata, al meccanismo della creazione di aree di svago con l'ausilio di contributi sostitutivi, diversi sono gli interventi messi in atto per valorizzare e migliorare le superfici di questo genere sul nostro territorio giurisdizionale. Basti infatti pensare al notevole impegno finanziario profuso nella riqualifica delle golene del fiume Maggia durante gli anni '90, alle varie migliorie proposte nel corso degli anni nei diversi parchi gioco cittadini, e, non da ultimo, alla sistemazione del parco giochi del Bosco Isolino, alla quale è stata affiancata la componente didattica delle opere forestali messe in atto negli scorsi anni.

**5. A quanto ammonta il prezzo al metro quadro per ottenere l'esenzione?**

Vale la risposta data alla domanda n. 3.

**6. Con questi contributi il comune ha previsto l'esproprio di aree private?**

Per la mancata riscossione di contributi vale la risposta data alla domanda n. 3.

La base legale per poter procedere ad espropriare terreni privati è insita nell'assegnazione degli stessi nelle aree riservate per scopi pubblici nel Piano regolatore. Per il tema specifico delle aree di svago e parchi gioco, che nel comparto urbano della Città sono ben definiti (v. risposta alla domanda n. 4), segnaliamo la presenza di un vincolo su proprietà privata nel PR del Piano di Magadino, riproposto nella revisione dello strumento pianificatorio sottoposto al Consiglio Comunale con MM 35 del 5 febbraio 2014 e MM 35 bis del 13 marzo 2015.

**7. È possibile procedere a una verifica degli abusi e a un prelievo laddove la convenzione non sia più possibile?**

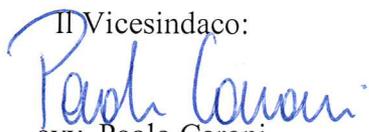
Come anzidetto, in base al quadro giuridico attuale di cui alla LE e alla Lst, già a partire dal 1993 non è stato possibile concretizzare il principio della garanzia di creazione su proprietà privata di sufficienti aree di svago. In mancanza di norme di applicazione nel RLE (v. il rinvio di cui al capoverso 4 dell'art. 27), non è stato finora possibile rilevare un mancato rispetto della legge. Di conseguenza, fintanto che il quadro normativo rimarrà tale, non potranno risultare possibili abusi.

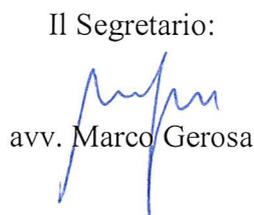
Con la recente entrata in vigore della nuova *Legge sullo sviluppo territoriale* (Lst) tutte le norme di diritto comunale in materia edilizia devono essere contenute in un nuovo strumento giuridico denominato “Regolamento edilizio” (che sostituirà tutte le singole norme di PR), al quale, secondo i dettagli definiti dal Consiglio di Stato nel *Regolamento della Lst*, è demandata anche la definizione delle regole applicabili alla sistemazione delle aree di svago ed al prelievo del contributo sostitutivo.

Ricordiamo però che prossime regolamentazioni non potranno avere effetto retroattivo, per cui nessun prelievo per situazioni passate potrà essere esatto.

Distinti saluti.

Per il Municipio

Il Vicesindaco:  
  
avv. Paolo Caroni

Il Segretario:  
  
avv. Marco Gerosa

Manuela Boffa Moretti  
Consigliera Comunale I Verdi  
Via della Posta 13  
6600 Locarno

Al lodevole  
Municipio di Locarno  
Piazza Grande 18  
6001 Locarno

Locarno, 15 aprile 2015

### INTERROGAZIONE: SPAZI VERDI / AREE DI SVAGO

Onorevoli signora Sindaco e signori municipali,

avvalendoci delle facoltà concesse dalla LOC e dal ROC, ci permettiamo di inoltrare la presente interrogazione.

#### **Introduzione**

Il gruppo I Verdi chiede come sia stato applicato nel nostro Comune l'Art. 27 della Legge edilizia cantonale, ai sensi del quale:

*"I proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti, devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo"<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Art. 27 LE

1 I proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo.

2 Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione.

3 Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.

4 Il regolamento stabilirà le direttive circa l'applicazione di queste norme.

In effetti, in quasi ogni palazzo si può facilmente prevedere un'area di svago per bambini, adulti e anziani. Spesso sarebbe sufficiente non tollerare l'attribuzione in diritto esclusivo degli spazi verdi agli appartamenti al pianterreno (qualora fosse stata edificata una proprietà per piani).

Le stesse NAPR prevedono l'obbligo di realizzare delle aree di svago accessibili a tutti gli utenti dell'edificio. Un'interpretazione sistematica della legislazione cantonale e di quella comunale ci induce a comprendere che le aree verdi, per essere definite tali, devono permettere realmente lo svago. E per svago si deve pensare, in primo luogo, alla possibilità per i bambini e i ragazzi di giocare e di correre liberamente all'aria aperta.

Questo è obiettivamente impossibile, se l'usufrutto del giardino è destinato esclusivamente agli appartamenti al pianterreno.

In considerazione di quanto sopra esposto e sulla base delle facoltà conferiteci dal ROC ci permettiamo pertanto di porre al Municipio le seguenti domande:

1. A prima vista, sembra che queste disposizioni non siano state applicate con rigore. Qual è la ragione? Sono messi in atto dei controlli?
2. Quanti sono e dove sono situati gli stabili che non hanno rispettato l'Art. 27 LE? Esiste una mappatura con la loro ubicazione precisa?
3. A quanto ammontano i contributi sostitutivi prelevati negli ultimi dieci anni?
4. Sono state create delle aree di svago pubbliche, in alternativa? In caso di risposta affermativa, dove sono ubicate?
5. A quanto ammonta il prezzo al metro quadro per ottenere l'esenzione?
6. Con questi contributi il comune ha previsto l'esproprio di aree private?
7. È possibile procedere a una verifica degli abusi e a un prelievo laddove la convenzione non sia più possibile?

Con sima

Manuela Boffa Moretti

Francesca Machado-Zorrilla

Pierluigi Zanchi

---

Art. 10 RLE 1 Alla domanda deve essere allegato un piano di situazione rilasciato dal geometra revisore.

2 Il piano può essere sostituito da un rilievo eseguito da un geometra o dal progettista, quando non esista una mappa aggiornata.

3 Il piano deve specificare: ... le aree riservate per il gioco dei bambini e per i posteggi.

Art. 12 RLE

1 I progetti devono comprendere i seguenti piani: ...e) il piano delle sistemazioni esterne, comprendente in particolare i dettagli degli accessi alle strade pubbliche, dei posteggi e delle aree di svago.