



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

Ns. rif. 291/MG/ff

Locarno, 9 marzo 2016

Egregio Signor  
Pier Mellini  
Gruppo PS  
Casella Postale 231  
6601 Locarno

## **Interrogazione 23 marzo 2015 “mappale fondo 5602”**

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Ci scusiamo dapprima per il ritardo nella formulazione della risposta, legata in particolare alla necessità di verificare la situazione aggiornata delle residenze secondarie, come richiestoci pure dalla Commissione della gestione e da quella del Piano regolatore.

Per quanto concerne il terreno dal quale trae spunto l'interrogazione, vogliamo solo ricordare che lo stesso è stato oggetto di un lungo iter pianificatorio non ancora concluso. Infatti, secondo gli intenti del PR-SE4 adottato dal Consiglio comunale il primo settembre 1997, questo fondo era inserito nel contesto di una permuta di area boschiva che avrebbe portato alla creazione di una fascia edificabile lungo viale Respini, profonda ca. 40 metri, destinata all'edificazione di case torri, mentre la parte retrostante sarebbe stata rimboscata. Questo concetto era però caduto al momento dell'approvazione dei relativi ricorsi da parte dell'Autorità federale, il che aveva condotto nel 2004 il Consiglio di Stato a decidere per la non approvazione di questa parte del PR-Settore4.

Per tutto questo periodo, grazie alla buona collaborazione con la Cassa Pensione dei dipendenti dello Stato e, successivamente, con gli attuali proprietari, è stato possibile impiegare il terreno, adibendolo in modo particolare ad area di stazionamento dei camper e dei bus turistici, oltre che quale parcheggio per il fabbisogno degli utenti del Lido durante i mesi estivi.

Confermiamo che i nuovi proprietari hanno nel frattempo inoltrato una domanda di costruzione, il cui iter non è ancora concluso.

Nel merito delle domande poste, possiamo rispondere nel seguente modo.

**1. Quale Piano Regolatore è attualmente in vigore nella zona che include il fondo in questione?**

Attualmente il fondo risulta ancora inserito nella zona R5 del quartiere nuovo, secondo i parametri fissati dal PR'78.

2. **Il progetto, così come presentato, è conforme alle norme pianificatorie attualmente in vigore?**  
In effetti, i nuovi proprietari hanno preferito non attendere la conclusione dell'iter di modifica del PR ed hanno inoltrato la domanda di costruzione basandosi sui parametri del PR menzionato alla risposta precedente.
3. **Come sarà inserito questo progetto nel nuovo Piano Regolatore considerando come la revisione del comparto 4, dopo richiesta da parte del Municipio di poter usufruire di una proroga, debba comunque concludersi entro il 31.12.2015?**  
Va detto dapprima che il termine di fine dicembre 2015 è legato alla validità della Zona di pianificazione istituita 5 anni or sono ai sensi dell'art. 71 LALPT. Entro la sua scadenza non sarà possibile concludere l'iter d'approvazione, ma contiamo di essere nella fase dell'Esame preliminare da parte dei servizi cantonali preposti. Di principio, abbandonata l'idea delle case torri, la linea adottata sarà quella di inserire questo sedime e quelli adiacenti nella zona del Quartiere Nuovo, non escludendo alcune condizioni particolari per la fascia fronteggiante il viale Respini, in relazione ai contenuti della riva del lago. In tal senso, non sono stati ravvisati conflitti particolari tra la pianificazione in corso ed il progetto presentato.
4. **Come intende regolamentare, il Municipio, la vendita di appartamenti quali residenze secondarie prevista da questo progetto edilizio?**  
Va detto dapprima che in linea di principio la licenza edilizia che viene rilasciata di norma prevede a priori la destinazione primaria degli appartamenti. Solo con l'inoltro di una richiesta specifica, indicante in modo preciso le unità abitative alle quali si intende assegnare la destinazione di residenza secondaria, il Municipio si esprime in merito, basandosi sui limiti di RS ammessi nei vari quartieri, secondo i disposti dell'art. 30bis NAPR. Nel caso specifico quindi andranno esaminate le richieste dei promotori, tenendo conto anche della particolare posizione del fondo e ricordando che per la zona R5, fascia a lago, non è fissato un limite per RS.
5. **Considerando che parte di questo fondo è attualmente adibita ad area di parcheggio per camper e autobus, quale alternativa futura intende proporre il Municipio?**  
Come anticipato nelle premesse, grazie alla disponibilità dei proprietari la Città per oltre 20 anni ha potuto mettere a disposizione di queste due categorie di utenti un'area di sosta collocata in una posizione interessante, non senza dimenticare i conflitti che a volte hanno caratterizzato l'uso specificatamente per i camper. Non esiste al momento una soluzione alternativa che possa avere carattere definitivo. L'esecutivo sta valutando la possibilità di far capo provvisoriamente ai terreni comunali dell'ex-macello o dell'ex-gas.
6. **Il Municipio, nella sua risposta del 10 settembre 2013 all'interrogazione "Arginare la crescita dei letti freddi" di Eva Feistmann e cofirmatari del 3 giugno 2013, afferma che per definire i tipi di abitazione (domanda 7) fa stato il criterio del domicilio dell'utilizzatore: "chi non è domiciliato utilizza una residenza secondaria". Sul sito dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale c'è una pagina dedicata alle abitazioni secondarie dove risulta che al 1.1. 2014 a Locarno vi erano 10'448 abitazioni di cui 7'588 (70.7 %) occupate da persone con domicilio o permesso di soggiorno. Come si spiega che la percentuale complessiva delle residenze secondarie Locarno si collochi sotto al 20? Sarebbe possibile ottenere l'ultimo conteggio certificato dalla Confederazione ai sensi del "Promemoria per l'allestimento di una prova della quota di abitazioni secondarie" pubblicato nel sito dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale**

**menzionato?**

Non siamo in grado di valutare i dati dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale risalenti ad inizio 2014. Possiamo però confermare che fino ad ora la stessa Confederazione ha confermato che nel nostro Comune ci troviamo sotto la soglia del 20%. Secondo i dati più aggiornati dell'ARE saremmo situati al 17,8%.

7. **Nella medesima risposta del 10 settembre 2013 a una precedente interrogazione il Municipio dice che l'Ufficio federale ha inserito nel contingente delle residenze secondarie i casi dubbi. Questo significa che il Municipio di Locarno considera i casi dubbi come residenze primarie? Inoltre il Municipio dice che 90 abitazioni "che in realtà costituiscono delle strutture alberghiere (apparthotel)" sono state inserite dall'Ufficio federale nel contingente delle residenze secondarie. Esiste al riguardo una base legale o un'indicazione dell'autorità che permette di non considerare come abitazioni a scopo abitativo gli alloggi affittati temporaneamente ai turisti (si veda anche "Les appartements de vacances avec un service hôtelier sont-ils des résidences secondaires" nel sito citato)?**

Vale la pena di ricordare che dopo la decisione popolare del marzo 2012 il Consiglio Federale si era attivato per redigere in tempi brevi un'Ordinanza che permettesse di gestire al meglio la fase di transizione, fino al momento dell'entrata in vigore della Legge federale, oramai in dirittura d'arrivo. Ci sembra quindi logico che in questo periodo ci fossero situazioni o casi che potevano generare dei dubbi in relazione all'effettiva destinazione dell'unità abitativa. La risposta del settembre 2013 da voi citata rientra in questo contesto specifico, ma nel frattempo abbiamo potuto chiarire meglio la fattispecie con i preposti servizi federali. L'unico punto critico è quello legato alle residenze vuote, di cui si dirà nella prossima risposta.

8. **Nella risposta del 7 agosto all'interrogazione "Alloggi – quale equilibrio" di Eva Feistmann e cofirmatari del 22 aprile 2014, il Municipio dice che le unità abitative vuote a Locarno sono 1'063. Tuttavia la statistica sulle abitazioni vuote allestita dall'Ufficio cantonale di statistica riporta per il 2014 la cifra di 169. Più in generale come fa il Comune a stabilire quante sono le abitazioni vuote da meno di un anno (3015 d) e quelle vuote da più di un anno, come richiesto dal Promemoria citato nella precedente domanda?**

Non possiamo che riconfermare i dati forniti con la risposta alla precedente interrogazione. Come già anticipato nella risposta 4, la procedura adottata dal Municipio, sulla base dei limiti fissati dall'art. 30bis NAPR, ci porta a disporre di una chiara differenziazione tra le residenze primarie e quelle secondarie, indipendentemente dal fatto che le stesse siano occupate o meno. In altre parole, la destinazione primaria di un appartamento non può cambiare nel tempo, a meno che non sia avviata una regolare procedura edilizia per modificarne la destinazione. Va detto che lo stesso principio vale in senso inverso. Il nostro registro degli edifici riporta in modo esaustivo queste informazioni. Incrociando i dati con quelli relativi al movimento della popolazione, è possibile ricostruire l'utilizzo dell'unità abitativa e determinarne l'occupazione. Secondo i dati forniti dal nostro Centro informatico, le abitazioni vuote da oltre un anno sono ca. 400, il che determina anche la differenza sostanziale che risulta tra i dati ARE ed i nostri sulla percentuale di RS a Locarno.

9. **A quando risalgono gli ultimi dati relativi alla percentuale di residenze secondarie situate sul territorio della Città di Locarno?**

Come anticipato nell'introduzione, abbiamo richiesto al nostro Centro informatico un aggiornamento dei dati disponibili, completo dell'evoluzione negli ultimi 5 anni. Sono quindi attualizzati al corrente mese di giugno.

10. A quanto ammontano le percentuali di residenze secondarie ripartite per quartiere?

La tabella sottostante indica questa ripartizione:

Riassunto dati 2015

QUARTIERE	Valori								Secondarie in %
	UNITA_LOCALITIVE	APPARTAMENTI	UFFICI	EP	MAGAZZINI	CAMERE	DIVERSI	DI CUI SECONDARIE	
Ascona - Saleggi	15	11	0	0	2	0	0	0	0.00
Cardada - Colmanicchio	54	52	0	1	0	1	0	47	90.38
Contone	9	9	0	0	0	0	0	1	11.11
Cugnasco - Gerre di sotto	331	311	2	0	4	0	1	5	1.61
Gordola - Aeroporto / Carcale	26	18	2	0	1	0	3	1	5.56
Locarno - Brè	178	175	1	1	1	0	0	100	57.14
Locarno - Campagna	2345	2216	25	1	16	2	3	108	4.87
Locarno - Centro Città	248	139	30	10	6	0	1	4	2.88
Locarno - Città vecchia	1395	1006	90	20	33	29	9	63	6.26
Locarno - Collina	296	285	7	0	2	0	0	39	13.68
Locarno - Monti SS trinità	734	718	5	2	2	2	1	329	45.82
Locarno - Rusca e Saleggi	4179	3686	183	20	27	4	129	602	16.33
Locarno - Solduno	1693	1574	22	9	18	9	4	109	6.93
Ponte Brolla - Vattagne	35	33	0	1	1	0	0	8	24.24
Quartino	8	8	0	0	0	0	0	2	25.00
Riazzino	26	18	3	0	1	0	1	0	0.00
<b>Totale complessivo</b>	<b>11572</b>	<b>10259</b>	<b>370</b>	<b>65</b>	<b>114</b>	<b>47</b>	<b>152</b>	<b>1418</b>	<b>13.82</b>

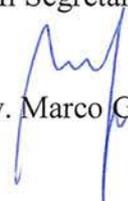
11. A quanto ammontano le percentuali di appartamenti sfitti o invenduti ripartite per quartiere?

Non possiamo disporre di questi dati. Noi conosciamo solo il numero complessivo delle unità abitative vuote (vedi risposta 8).

Con la massima stima.

Il Sindaco:  
  
 ing. Alain Scherrer

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
 avv. Marco Gerosa



**Partito Socialista**  
**Sezione di Locarno**  
Casella Postale 231  
6601 Locarno  
info@pslocarno.ch  
www.pslocarno.ch

Lodevole  
**Municipio**  
della città di Locarno  
Palazzo Marcacci

**6600 Locarno**

Locarno, 23 marzo 2015

## **Interrogazione: mappale fondo 5602**

### **Introduzione**

Il 4 marzo u.s. sulla pagina di Locarno del Corriere del Ticino era apparso un articolo dal titolo "Un poker edilizio al Lido".

Dall'articolo risulta che sul fondo 5602 si vuole sviluppare un progetto di 4 palazzine per un totale di circa 80 appartamenti destinati alla vendita e la realizzazione di 160 posteggi sotterranei oltre a tutta una serie di servizi a pianterreno e un ampio parco.

Il promotore, che ha acquistato il fondo in questione dalla Cassa pensione dello Stato, è la Renens SA con sede a Muralto che fa capo all'amministratore unico signor Aleardo Gaggioni e ad Angelo Renzetti, proprietario dell'omonimo studio di architettura a Pazzallo.

Questo mappale ha una superficie totale di 15'997 m<sup>2</sup> con una parte boschiva di 4'387 m<sup>2</sup> e una parte incolta di 11'610 m<sup>2</sup>; ed è proprio su quest'ultima superficie che è prevista la realizzazione di questo complesso abitativo.

## Nel merito

Alla luce di quanto sopra esposto e in base alle facoltà concesse dalla legge (art. 65 LOC, art. 35 del Regolamento Comunale della Città di Locarno) i sottoscritti consiglieri comunali pongono al Municipio le seguenti domande:

1. Quale Piano Regolatore è attualmente in vigore nella zona che include il fondo in questione?
2. Il progetto, così come presentato, è conforme alle norme pianificatorie attualmente in vigore?
3. Come sarà inserito questo progetto nel nuovo Piano Regolatore considerando come la revisione del comparto 4, dopo richiesta dal parte del Municipio di poter usufruire di una proroga, debba comunque concludersi entro il 31.12.2015?
4. Come intende regolamentare, Il Municipio, la vendita di appartamenti quali residenze secondarie prevista da questo progetto edilizio?
5. Considerando che parte di questo fondo è attualmente adibita ad area di parcheggio per camper e autobus, quale alternativa futura intende proporre il Municipio?

Più in generale sul tema delle residenze secondarie formuliamo le seguenti domande:

6. Il Municipio, nella sua risposta del 10 settembre 2013 all'interrogazione "Arginare la crescita dei letti freddi" di Eva Feistmann e cofirmatari del 3 giugno 2013, afferma che per definire i tipi di abitazione (domanda 7) fa stato il criterio del domicilio dell'utilizzatore: "chi non è domiciliato utilizza una residenza secondaria". Sul sito dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale c'è una pagina dedicata alle abitazioni secondarie dove risulta che al 1.1.2014 a Locarno vi erano 10'448 abitazioni di cui 7588 (70.7%) occupate da persone con domicilio o premesso di soggiorno. Come si spiega che la percentuale complessiva delle residenze secondarie a Locarno si collochi sotto al 20? Sarebbe possibile ottenere l'ultimo conteggio certificato dalla Confederazione ai sensi del "Promemoria per l'allestimento di una prova della quota di abitazioni secondarie" pubblicato nel sito dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale menzionato?
7. Nella medesima risposta del 10 settembre 2013 a una precedente interrogazione il Municipio dice che l'Ufficio federale ha inserito nel contingente delle residenze secondarie i casi dubbi. Questo significa che il Municipio di Locarno considera i casi dubbi come residenze primarie? Inoltre il Municipio dice che 90 abitazioni "che in realtà costituiscono delle strutture alberghiere (apparthotel)" sono state inserite dall'Ufficio federale nel contingente delle residenze secondarie. Esiste al riguardo una base legale o un'indicazione dell'autorità che permette di non considerare come abitazioni a scopo abitativo gli alloggi affittati temporaneamente ai turisti (si veda anche "Les appartements de vacances avec un service hôtelier sont-ils des résidences secondaires" nel sito citato)?
8. Nella risposta del 7 agosto all'interrogazione "Alloggi – quale equilibrio" di Eva Feistmann e cofirmatari del 22 aprile 2014, il Municipio dice che le unità

abitative vuote a Locarno sono 1063. Tuttavia la statistica sulle abitazioni vuote allestita dall'Ufficio cantonale di statistica riporta per il 2014 la cifra di 169. Più in generale come fa il Comune a stabilire quante sono le abitazioni vuote da meno di un anno (3015 d) e quelle vuote da più di un anno, come richiesto dal Promemoria citato nella precedente domanda?

9. A quando risalgono gli ultimi dati relativi alla percentuale di residenze secondarie situate sul territorio della città di Locarno?
10. A quanto ammontano le percentuali di residenze secondarie ripartite per quartiere?
11. A quanto ammontano le percentuali di appartamenti sfitti o invenduti ripartite per quartiere?

Con ossequio.

Pier Mellini

Sabrina Ballabio-Morinini

Rosanna Camponovo

Eva Feistmann

Daniele Laganara

Simone Romeo

Pietro Snider

Paolo Tremante

